
Обеспечение пожарной безопасности объектов коммерческой недвижимости

д.э.н., Люлин Павел Борисович

Управляющий директор УК SVN

<https://www.facebook.com/pavel.lyulin>



Портфолио



ТРЦ «Ривьера» 298 000 кв. м., 2019 г. - по н.в.



МФК «LOTTE PLAZA» 68 000 кв. м., 2016-2020 гг.



ПСК WILO 21 000 кв. м.
2016 г. – по н.в.



Завод «Криогенмаш» 60 000 кв. м.
2019 г. – по н.в.



ТЦ 4Daily, 47 000 кв.м.
2020 г. – по н.в.



СК «Радумля», 2016-2019 гг.



ТРЦ «Миля», 2017 г. – по н.в.



ПСК Phoenix Contact, 2018 г. – по н.в.



БЦ «АТНК», 2018 г. – по н.в.



ТРЦ «ВИВА!», 2016 г. – по н.в.



БЦ «Нобеля, 1» (ИЦ «Сколково»),
2020 г. – по н.в.



ТРЦ «Карнавал», 2016-2020 гг.



ТРЦ «Речной», 2019-2020 гг.



ТРЦ «Акварель» 2015-2016 гг.



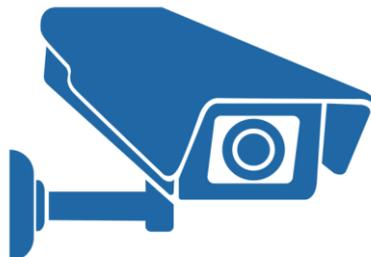
МФК «Арбат 24», 2016-2018 гг.



ТРЦ «Галеон», 2019 – по н.в.



ПСК «МоЗАЛ», 2015 – по н.в.



Обеспечение
безопасности



Техническая
эксплуатация



Комплексная
уборка

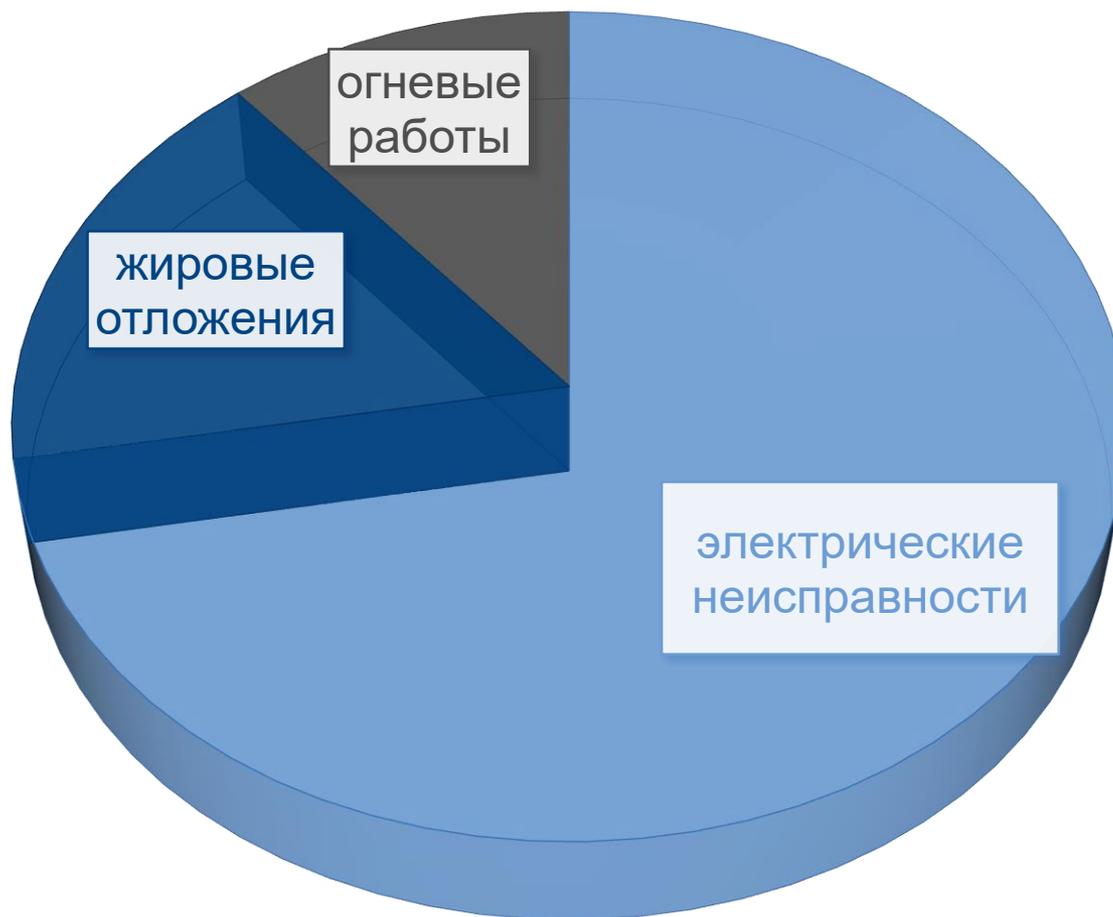


Служба приема
посетителей



Технический аудит,
предэксплуатация

ТОП-3 причин пожаров в ТРЦ



Кто реально отвечает за пожары

- Владелец
- Директоры
- Инспекторы
- Руководители арендаторов
- Исполнители



Крупнейшие пожары ТРЦ России

Объект	Погибло	Год	Причины, нарушения	Кто осужден (под следствием)
ТЦ Пассаж (Ухта)	25	2005	поджог	заказчики поджога
Клуб 911 (Москва)	11	2007	нарушения правил безопасности при файер-шоу	бывший гендиректор , два бармена
Клуб «Хромая лошадь» (Пермь)	156	2009	горючие материалы отделки помещений клуба, блокирование путей эвакуации	владелец , исполнительный директор , арт-директор , 2 работника пиротехнической компании, инспектор и сотрудница ГПН, экс-глава ГПН Пермского края.
ТЦ Европа (Уфа)	2	2011	неисправность систем, блокирование путей эвакуации	экс-директор компании (ответственный за пож.безопасность) и владелец ресторана
ТРЦ Адмирал (Казань)	19	2015	неисправна система оповещения, планировочные решения, препятствующие эвакуации	директор и два замдиректора компании-арендатора, гендиректор компании-владельца здания ТЦ, двое специалистов Госстройнадзора, начальник межрайонного отдела судебных приставов, бывшая пристав-исполнитель, рабочие
ТЦ Аист (Московская область)	3	2017	пиротехника, неисправные гирлянды	Индивидуальный предприниматель (арендатор, ответственный за пожарную безопасность)
ТЦ «Зимняя вишня» (Кемерово)	64	2018	выясняется (неисправность систем пожарной безопасности, блокирование путей эвакуации, неисправности электропроводки)	управляющая торговым комплексом, генеральный директор компании собственника торгового центра, технический директор, бывшая начальник инспекции государственного строительного надзора, двое ответственных за пожарную сигнализацию в ТЦ), охранник

Основа безопасности



Основные системы:

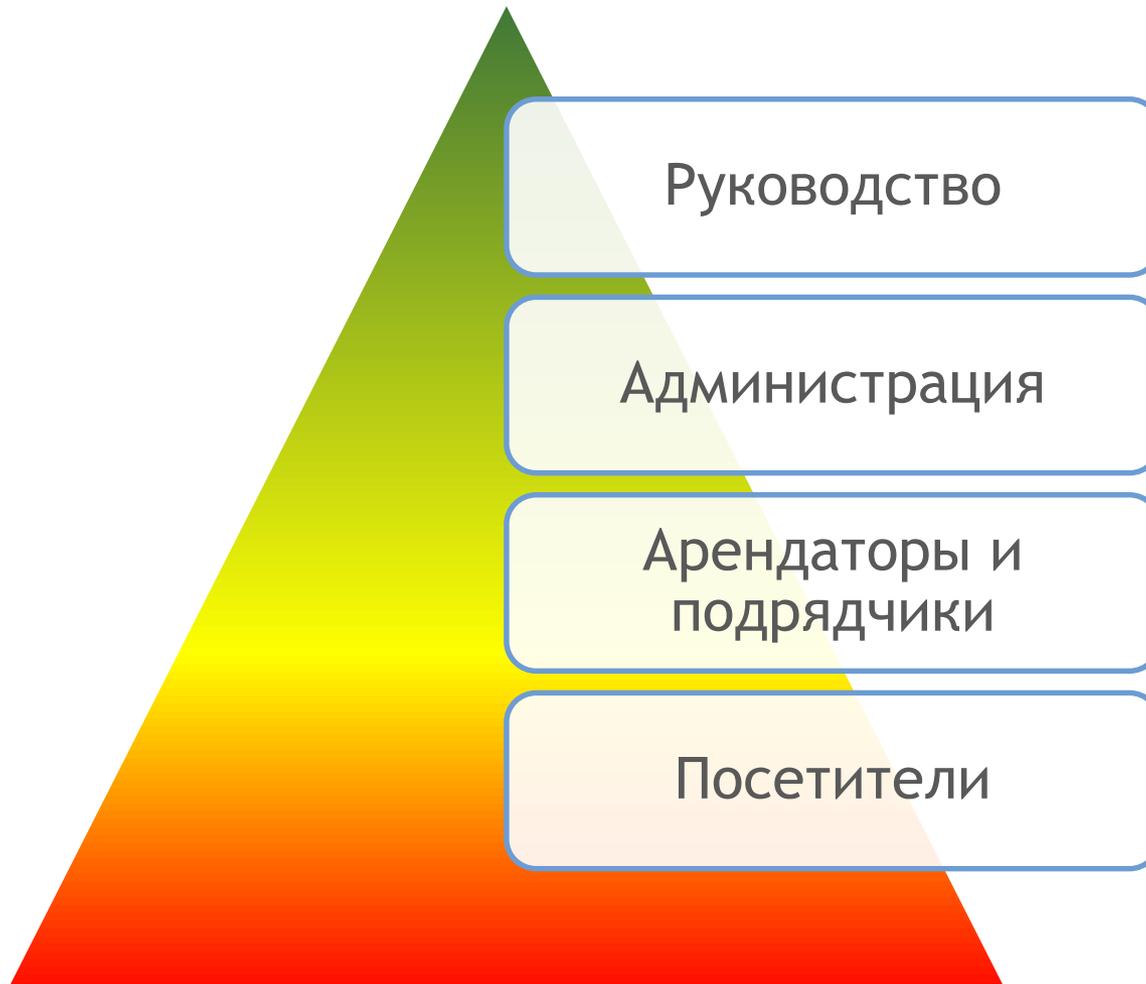
- Системы противопожарной защиты
- Вентиляция
- Электрооборудование

Принципы:

- Превентивность
- Плановость
- Документальное подтверждение

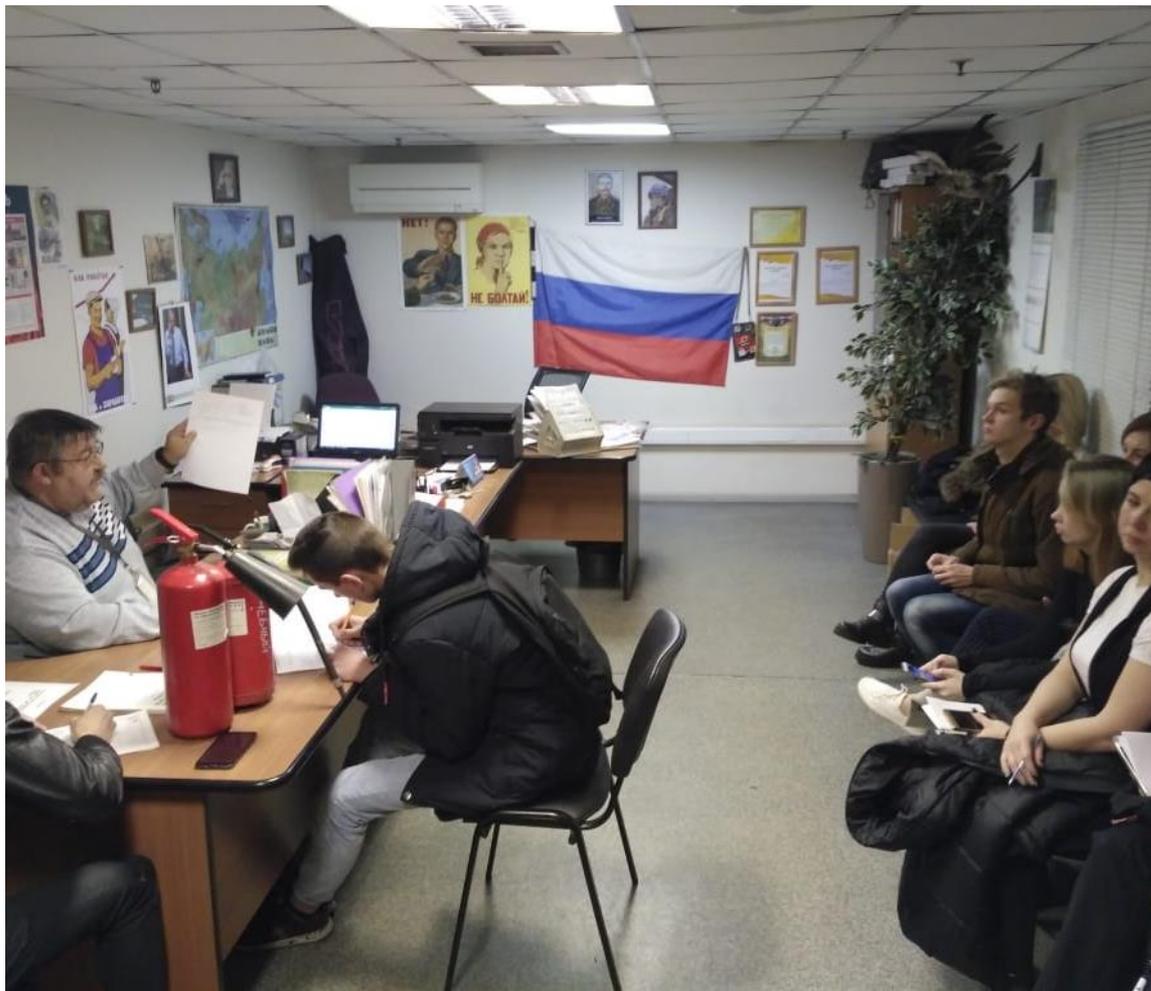


Кого учим?



Обучение правилам ПБ

- Пожарная безопасность
- Эвакуация
- Антитеррор
- Действия при пожаре



Тестирование

- Билеты
- Личная сдача
- Перед выдачей пропуска на объект



Практическая отработка

Сотрудники
Арендаторы



Учебная эвакуация

- Планируем
- Вовлекаем
- Фиксируем процесс и результат



Система обучения

Удобная навигация по предмету, деление на темы.

Wiki Русский (ru) ▾

Тестовый Арендатор  ▾

Пожарная безопасность, антитеррор и правила арендаторов ТРЦ

[Моя домашняя страница](#) ▶ [Общие материалы](#) ▶ [Комплексный курс](#)

НАВИГАЦИЯ

[Моя домашняя страница](#)

■ [Домашняя страница](#)

▶ [Страницы сайта](#)

▼ [Текущий курс](#)

▼ [Комплексный курс](#)

▶ [Участники](#)

▶ [Значки](#)

▶ [Общее](#)

▶ [Система общего оповещения](#)

▶ [Принципы пожарной безопасности](#)

▶ [Угроза взрыва](#)

▶ [Вооруженное нападение или ограбление](#)

▶ [Кражи в Помещении Арендатора](#)

▶ [Попытка расплаты украденными или фальшивыми деньгами](#)

▶ [Эвакуация](#)

▶ [Служебные корридоры, эвакуационные корридоры и друг...](#)

▶ [Пожарная безопасность](#)

▶ [Пропуска персонала арендаторов](#)

▶ [Порядок выявления нарушений](#)

▶ [Завершающий этап обучения](#)

▶ [Тема 13](#)

▶ [Мои курсы](#)



Система общего оповещения

Центр оснащен системой общего оповещения, по которой, из специально оборудованных точек, можно сделать объявления.

Лица, которым разрешено делать объявления по системе общего оповещения, - Управляющий Центра, Дежурный менеджер, Технический директор, и другие лица, имеющие соответствующее разрешение.

Объявления могут содержать следующую информацию:

- розыск людей, дети которых потерялись;
- розыск владельцев транспорта, припарковавших его в неправильном месте;
- любые объявления, касающиеся безопасности Центра;
- прочие подобные срочные объявления.

Арендаторам не разрешено использовать систему общего оповещения для рекламных целей.

Принципы пожарной безопасности

Пожарная безопасность обеспечивается центральной системой административных и технических мероприятий, направленных на охрану жизни и здоровья людей, собственности физических и юридических лиц, государственной или городской собственности и окружающей среды.

Согласно требованиям Федерального закона №69-ФЗ «О пожарной безопасности» от 21.12.1994 и «Правил

ПОИСК ПО ФОРУМАМ

[Расширенный поиск ?](#)

ПРЕДСТОЯЩИЕ СОБЫТИЯ

Нет предстоящих событий

[Перейти к календарю...](#)

[Новое событие...](#)

ПОСЛЕДНИЕ ДЕЙСТВИЯ

Действия с Вторник, 20 Декабрь 2016, 12:18

[Полный отчет о последних действиях](#)

ОБНОВЛЕНИЕ КУРСА:

Удален Форум

Добавлено: Страница

[Видеоурок](#)

арендатор получает
ссылку, логин на портал
обучения

изучает
видеоуроки, читает
онлайн лекции

сдаёт
тестирование
онлайн

по результатам
теста, ТРЦ выдаёт
постоянный
пропуск

Система обучения

Возможность отображения видео в курсе

Русский (ru) Тестовый Арендатор

домашняя страница ▶ Общие материалы ▶ Комплексный курс ▶ Общее ▶ Видеоурок

ВИГАЦИЯ

- домашняя страница
- Домашняя страница
- Страницы сайта
- Текущий курс
 - Комплексный курс
 - Участники
 - Значки
 - Общее
 - Видеоурок**
 - Система общего оповещения
 - Принципы пожарной безопасности
 - Угроза взрыва
 - Вооруженное нападение или ограбление
 - Кражи в Помещении Арендатора
 - Попытка расплаты украденными или фальшивыми деньгами
 - Эвакуация
 - Служебные коридоры, эвакуационные коридоры и друг...
 - Пожарная безопасность
 - Пропуска персонала арендаторов
 - Порядок выявления нарушений
 - Завершающий этап обучения
 - Тема 13

- Мои курсы

СТРОЙКИ

- правление курсом

Видеоурок

Видеоурок по ПБ и общим вопросам.



Последнее изменение: Четверг, 22 Декабрь 2016, 12:16

Система обучения

Объективный контроль за обучением.

Порядок выявления нарушений

С целью выявления нарушений Управляющая Компания Центра уполномочена проводить регулярные обходы Арендаторов и мест общего пользования. Как правило, комиссия состоит из представителей Охраны Центра и организации, обслуживающей пожарные системы, и, при необходимости, сотрудника Управляющей Компании. При этом к проверке могут быть привлечены и другие лица (например, сотрудники технических служб или клининга).

При выявлении нарушения проводятся следующие действия:

- 1) производится фиксация нарушения (фото, видео и др.);
- 2) заполняется акт (форма акта представлена в Приложении №2 «Формы запросов и разрешений ТРЦ «Аура»);
- 3) сотрудник Арендатора, находящийся в момент выявления нарушения, информируется о выявленном нарушении в устной форме.

Для правильно оформленного нарушения на акте достаточно наличия подписей 2 (Двух) членов комиссии. В случае если нарушение выявлено в отсутствие Арендатора, или Арендатор отказывается от подписания акта, то акт должен быть подписан 3 (Тремя) членами комиссии.

Акт оформляется в одном экземпляре, оригинал остается у Управляющей Компании, а его копия вместе с возможными фотографиями или видеокадрами выявленного нарушения передается Арендатору. Вместе с копией акта Арендатору передается уведомление о вычете необходимой суммы из суммы Обеспечительного Депозита, а также соответствующий счет, который подлежит оплате согласно условиям Договора Аренды. Размер вычета и выписанный счет соответствуют размеру штрафа, который определяется согласно перечню, приведенному в Приложении №5 «Штрафные санкции за нарушения в работе ТРЦ «Аура».

Завершающий этап обучения

Для контроля усвоения материала предлагаем Вам пройти короткий тест



Тема 13

Система обучения

Контрольные вопросы

- Ограничение по времени
- Случайные вопросы по теме из банка вопросов
- Случайный порядок вариантов ответов
- Возможность выбора нескольких вариантов ответов
- Возможность свободной формы ответа
- Гибкая система оценки

Wiki Русский (ru) ▾

Пожарная безопасность, антитеррор и правила арендаторов ТРЦ

[Моя домашняя страница](#) ▶ [Общие материалы](#) ▶ [Комплексный курс](#) ▶ [Завершающий этап обучения](#) ▶ [Контрольные вопросы](#)

НАВИГАЦИЯ ПО ТЕСТУ

1	2	3	4	5	6	7	8	9
10	11							

[Закончить попытку...](#)

Оставшееся время **0:04:53**

Вопрос 1

Пока нет ответа

Балл: 1,0

Отметить вопрос

Расстояние товара до электроцита должно составлять не менее:

Выберите один ответ:

- A. 0,5 метра
- B. 2 метра
- C. 1,5 метра
- D. 1 метра

Вопрос 2

Пока нет ответа

Балл: 1,0

Отметить вопрос

При обнаружении возгорания я:

Выберите один ответ:

- A. Нажму кнопку пожарного извещателя
- B. Поскорей покину территорию комплекса
- C. Сообщу своему руководителю
- D. Позвоню на стойку информации

Вопрос 3

Пока нет ответа

Балл: 1,0

Отметить вопрос

Где должны располагаться огнетушители?

Выберите один ответ:

- A. Согласно плану эвакуации на самых видных местах
- B. В магазинах на каждом углу
- C. Стоять в укромных местах не привлекая внимание
- D. Согласно плану эвакуации не привлекая внимание

Вопрос 4

Пока нет ответа

Балл: 1,0

Отметить вопрос

Ваши действия при обнаружении бесхозного предмета (сумки, пакета и т.д.):

Выберите один ответ:

- A. Встану, напротив до бесхозного предмета и позвоню своему руководителю,
- B. Перемещу данный предмет в мусорный бак

Система обучения

Контрольные вопросы

- Самоконтроль при прохождении курса
- Возможность пройти тест повторно
- Весь учебный процесс фиксируется в административной части системы

Wiki Русский (ru) ▾

Пожарная безопасность, антитеррор и правила арендаторов ТРЦ

[Моя домашняя страница](#) ▶ [Общие материалы](#) ▶ [Комплексный курс](#) ▶ [Завершающий этап обучения](#) ▶ [Контрольные вопросы](#)

НАВИГАЦИЯ ПО ТЕСТУ

1	2	3	4	5	6	7	8	9
10	11							

Закончить обзор

Тест начат	Пятница, 16 Декабрь 2016, 09:36
Состояние	Завершено
Завершен	Пятница, 16 Декабрь 2016, 09:38
Прошло времени	1 мин. 9 сек.
Баллы	2,0/11,0
Оценка	1,8 из 10,0 (18%)

Вопрос 1
Неверно
Баллов: 0,0 из 1,0
Отметить вопрос

Расстояние товара до электроцита должно составлять не менее:

Выберите один ответ:

- A. 0,5 метра
- B. 2 метра ✘
- C. 1,5 метра
- D. 1 метра

Ваш ответ неправильный.
Правильный ответ: 1 метра

Вопрос 2
Неверно
Баллов: 0,0 из 1,0
Отметить вопрос

При обнаружении возгорания я:

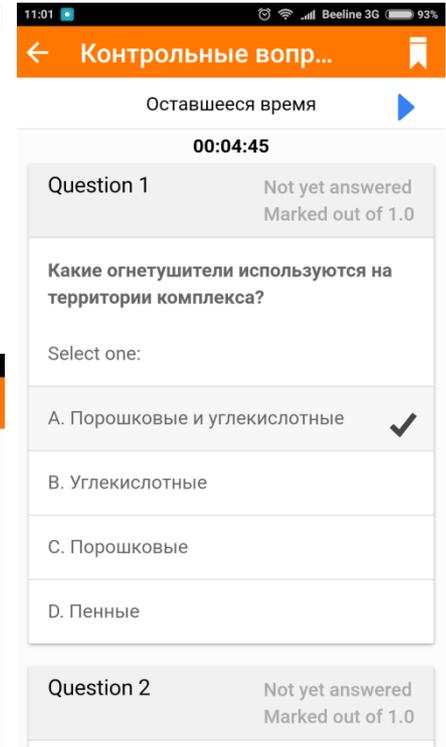
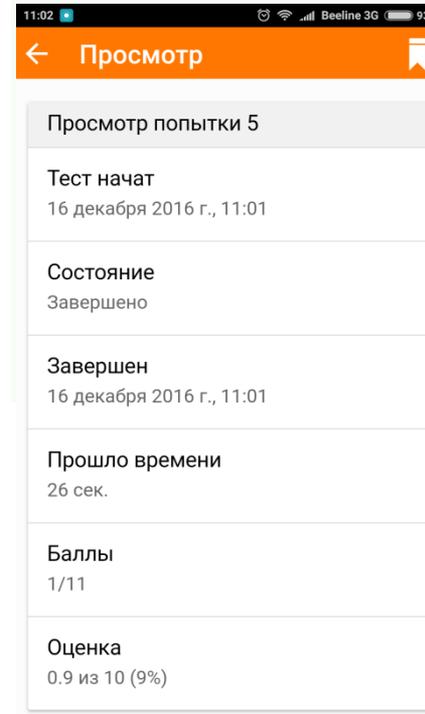
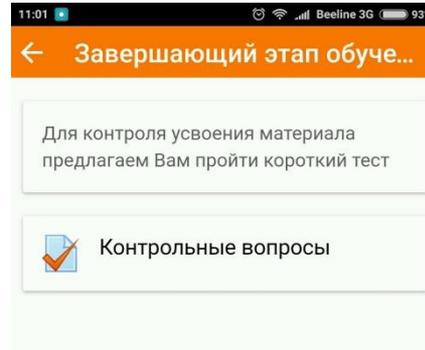
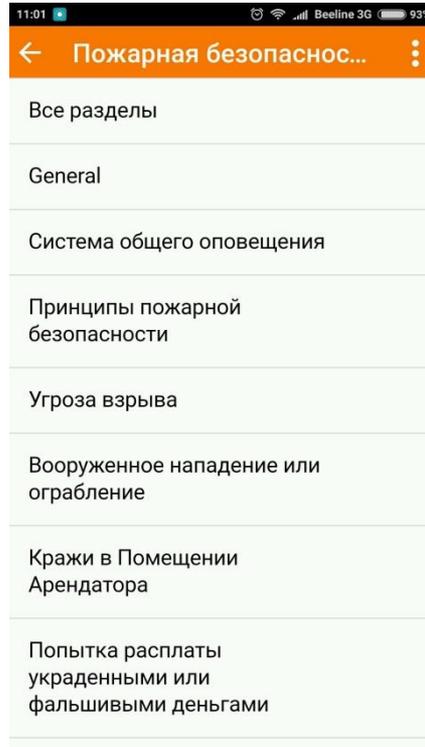
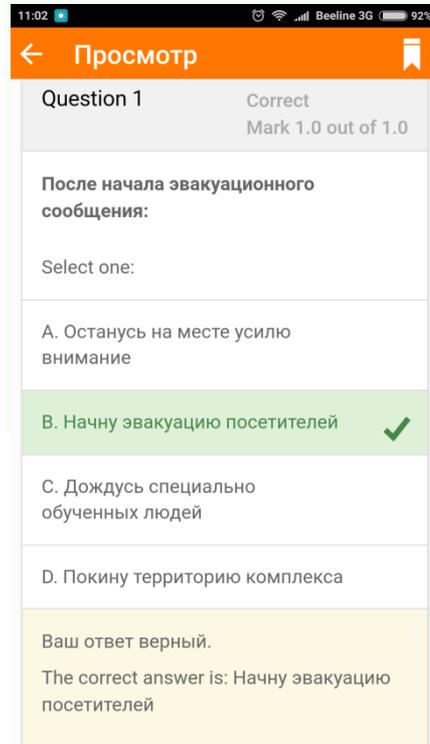
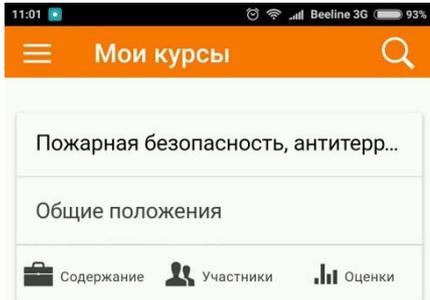
Выберите один ответ:

- A. Нажму кнопку пожарного извещателя
- B. Поскорей покину территорию комплекса
- C. Сообщу своему руководителю
- D. Позвоню на стойку информации ✘

Ваш ответ неправильный.
Правильный ответ: Нажму кнопку пожарного извещателя

Система обучения

Мобильное приложение



Инспекция помещений арендаторов по ПБ

- Четкий простой перечень (пожарный шкаф, эвакуационные пути, щитовая)
- Периодичность
- Фиксация
- Необратимость наказания

Инспекция

Пример протокола

- Комиссия
- Устанавливаем даты устранения
- Конкретные замечания
- В присутствии арендатора

Комиссия от управляющей компании в составе:

Шибиков Е.П.
Журавлев М.А.
Мартынов В.В.
Брыкова А.А.

№	Нарушения	Срок устранения	Статус
15	<p>До открытия необходимо:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Установить план эвакуации (Нормы и правила для арендаторов; п. 7 ППР в РФ). 2. Обеспечить помещения огнетушителями (Нормы и правила для арендаторов), установить, руководствуясь планом эвакуации, рекомендуем закрепить на стене или в специальные корзины (СП 9.13130.2009 п. 4). 3. Завести журнал учета, наличия, периодичности осмотра и сроков перезарядки огнетушителей и иных первичных средств пожаротушения (п.478 ППР в РФ). 4. Завести журнал вводных, первичных, повторных, внеплановых и целевых инструктажей по пожарной безопасности. Разрешается вести единый журнал по ПБ (Приказ МЧС РФ от 12.12.2007 N 645). 5. Подготовить и иметь инструкцию о мерах пожарной безопасности (п.2 ППР в РФ). 6. Подготовить и иметь приказ о назначении ответственных лиц за обеспечение пожарной безопасности, прохождение ими пожарно-технического минимума (п.3, 4 ППР в РФ). 7. Подготовить и иметь инструкцию о действиях персонала по эвакуации людей при пожаре (п.12 ППР в РФ). 8. Обеспечить наличие табличек с номером телефона для вызова пожарной охраны в помещениях арендатора (п.6 ППР в РФ). 9. Обеспечить наличие табличек пожарной безопасности " Курение табака и пользование открытым огнем запрещено " (п.14 ППР в РФ). 10. Подготовить и иметь приказ об ограничении курения табака (п.14 ППР в РФ). 		



Представитель Управляющей компании:

Представитель Арендатора:

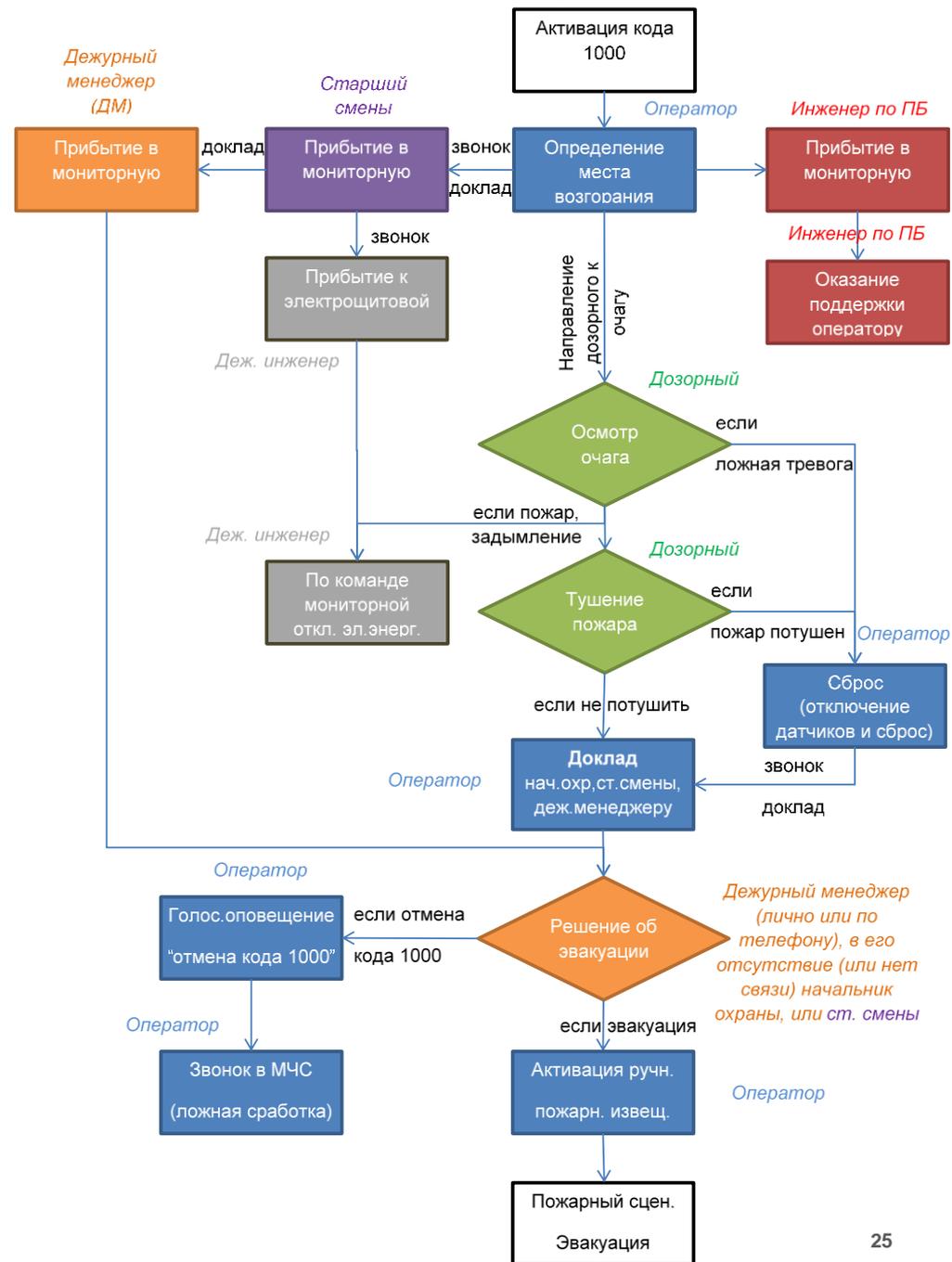
Арендаторы

Штрафная процедура



Угроза пожара

Алгоритм действий при угрозе пожара



До СВЯЗИ

<https://www.facebook.com/pavel.lyulin>

