

Кемеровская ловушка

Архитектор Борис Левянт о том, что было не так с «Зимней Вишней»
и как избежать повторения трагедии



Почему здание ТЦ «Зимняя вишня» оказалось ловушкой для людей во время пожара и как страховые компании могут помочь предотвратить повторение подобных трагедий, рассказывает член Правления ГАП СРО, профессор Международной академии архитектуры, генеральный директор архитектурного бюро ABD architects, создавшего множество крупных ТЦ, Борис Левянт.

Сам факт, что кинотеатры находятся на верхних этажах, это нормально. В торговых центрах торговые точки, включая крупных арендаторов, располагаются на первых и вторых этажах. Уже на третий этаж трудно поднять людей, за исключением самых больших и центральных торговых центров, таких как ГУМ и ЦУМ. На третьем этаже располагаются арендаторы, товары которых большим спросом не пользуются — домашняя утварь или мебель.

А в Кемерове на третьем и четвертом этаже, как я понял, большие площади были отданы и игровым пространствам. Это абсолютно нормально, но в этой истории самое идиотское, что были перекрыты пути эвакуации. При проектировании везде должны стоять — и обычно стоят — так называемые двери antipanic, то есть двери, открывающиеся по ходу. Снаружи они не открываются, а открываются изнутри — вы бежите, и нажимаете планку-ручку. Обычно там еще ставятся дополнительные видеокamеры, чтобы кто-то эти двери не открыл и не впустил посторонних. Но часто на этом оборудовании экономят.

Однако проблемы в том, чтобы спуститься с четвертого этажа, нет, если все спроектировано и работает правильно. При проектировании рассчитываются параметры, ширина отдельных эвакуационных лестниц и выходов исходя из потока посетителей, на который рассчитаны торговый центр и кинотеатр. Обычно экспертиза проекта за этим тщательно следит.

Сколько ни усиливай надзорные органы — все будет только хуже

Но, по всей видимости, пути эвакуации не обслуживались и были закрыты, был закрыт зал и, судя по сообщениям, даже единственные двери, через которые люди входят, то есть люди оказались запертыми в ловушке.

Вторая проблема — откуда взялся дым и почему не работала система дымоудаления и вентиляция. Как это часто бывает, по всей видимости, инженерные системы по дымоудалению либо вообще не работали, либо были в очень плохом состоянии.

И еще одна большая проблема: горючесть материалов. Более горючие материалы, конечно, дешевле и подрядчик может использовать их. Часто в торговых центрах стены делают из гипсокартона, обеспечивающего полчаса огнестойкости. Но при этом существует и так называемый “красный”, противопожарный гипсокартон, который при двойном слое выдерживает полтора часа, и, естественно, он дороже. Но перегородки, которые находятся на путях эвакуации, надо делать вообще из обычного бетона, с огнестойкостью до трех часов. Как экономил подрядчик? Сейчас мы не знаем.

Надо заметить, что при сдаче проекта реконструкции такого здания под торговый центр проект не обязательно должен был проходить государственную экспертизу. Государственную экспертизу обязан проходить проект, который финансируется из бюджета — муниципального или краевого. Но экспертиза может быть и независимой, то есть частной.

Однако уже при реализации проекта часто вносятся изменения, их отслеживает Архстройнадзор. Но сколько ни усиливай надзорные органы — все будет только хуже. Суть не в диком количестве надзорных органов, потому что они по сути и по жизни ничего не контролируют. Во-первых, они ничего в этом не понимают, так как туда идут работать часто случайные люди, во вторых любой надзорный орган — это потенциальный очаг коррупции.

На мой взгляд, эти отношения должны регулироваться через страховые компании и их взаимодействие с владельцем. Страховая компания рассматривает объект с точки зрения его безопасности и надежности, чтобы страховая премия соответствовала качеству строительства. А пока объекты часто строятся на основании экспертиз, которые проводятся людьми недостаточно квалифицированными, которые и пошли в эксперты, потому что проверить легче, чем что-то делать самому.

Что касается исполнения пожарных норм, то здесь может быть два подхода. Первый подход — когда владелец здания в случае нарушения каких-то конкретных пожарных норм, особенно при реконструкции и приспособлении помещения, подписывает так называемую декларацию, в которой берет на себя и свою страховку все риски. Другой вариант — полное соответствие всем внешним нормам и требованиям.

Но наши нормы и требования часто не совпадают со здравым смыслом. Я считаю, что нужен именно декларативный подход, когда владелец здания берет на себя ответственность. Если он экономит свои деньги, то должен отвечать и за последствия. В противном случае вообще непонятно, кто отвечает.

Людей почти всегда можно спасти даже в самой безнадежной ситуации

На стороне проектировщика работает пожарный консультант, который закладывает все инженерные решения, делающие здание максимально безопасным. Но что из этого сделает подрядчик, известно одному богу, тем более в таком городе как Кемерово, где отсталость очень серьезная.

Кстати, меня удивляет, что мало говорят о роли управляющей компании, которая и отвечает за техническое состояние инженерных систем, зато говорят про ЧОП. Но пожарная сигнализация — это не вопрос ЧОПа. Должен быть договор оператора здания с организацией, обслуживающей пожарный надзор, в этот договор и нужно смотреть.

За работу по строительству торгового центра может взяться любая компания, которая выиграла тендер, предложив более низкую цену. Причем выбор этих компаний небольшой — ведь за такой центр в Кемерово не возьмется крупная строительная компания в силу высокой цены собственных услуг. И нужно учитывать, что есть строительные бюджеты, а есть “бюджеты откатов” с серьезной коррупционной составляющей.

Однако я хочу сказать о самой главной проблеме - человеческом факторе. Именно он в конечном счете и привел к катастрофе. Сейчас так быстро и издалека не скажешь, как именно там было все построено, но все-таки трагедия произошла не от самого факта возгорания, а в основном из-за того, что: а) не оповестили, б) двери были закрыты и в) сотрудники торгового центра вместо того, чтобы помогать, убежали, спасая свою задницу. Большое количество неадекватных

действий соединилось в одно, вызванное отношением к людям, которых почти всегда можно спасти даже в самой безнадежной ситуации. Очевидно, отсутствовала практика, подготовка и тренировка. Все шло по инерции, и людей не готовили.

Такие аварии происходят везде в мире. Причем в западных странах надзора и контроля значительно меньше. Однако людям просто не приходит в голову экономить там, где этого нельзя делать. Просто не приходит в голову. То есть это проблема и нашей ментальности, так сказать, ментальности третьего мира.

иллюстрация - Елена Соколова