


Вы нам не УК!

Согласно данным Следственного комитета РФ, в результате пожаров на территории России в 2018 году погибли 7296 человек.

При этом 22% возгораний произошло по причине нарушения правил пожарной безопасности хозяевами жилья. Журнал RUBEZH опросил управляющие компании многоквартирных домов и выяснил, как те следят за соблюдением требований пожарных нормативов и с какими нарушениями сталкиваются чаще всего.

 Подготовил: Юрий Стенов



Александр Смурыгин

начальник отдела эксплуатации, санитарного содержания и текущего ремонта
ООО «Главное управление жилищным фондом»
(ООО «ГУЖФ»)

Обеспечение пожарной безопасности жилого фонда предполагает совместную ответственность: управляющей компании — в части общедомового имущества, а проживающих — в части жилых помещений.

В соответствии со ст. 38 Федерального закона от 21 декабря 1994 № 69-ФЗ «О пожарной безопасности», ответственность за нарушение требований пожарной безопасности несут собственники имущества, лица, уполномоченные владеть, пользоваться или



распоряжаться имуществом, и лица, в установленном порядке назначенные ответственными за обеспечение пожарной безопасности. В жилых домах следует строго соблюдать свод требований, установленных Правилами противопожарного режима в Россий-

ской Федерации. На основании ч. 1 ст. 161 Жилищного кодекса РФ управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме.

You can't boss us around / By Yuri Stenov

According to the data of the Investigative Committee of the Russian Federation, 7,296 people died in fires in Russia in 2018. Given that 22% of fires occurred due to violation of fire safety regulations by homeowners. The RUBEZH magazine interviewed property management companies of apartment buildings and found out how they monitor compliance with the fire requirements and what violations they face.

Как управляющая компания, мы тщательно следим за состоянием пожарной безопасности жилых домов, которым предоставляем услуги. К сожалению, в своей работе мы сталкиваемся с нарушениями противопожарных нормативов довольно часто. Жильцы хранят личные вещи на путях эвакуации (лестничных маршах), устраивают кладовые под лестничными пролетами, срывают замки с дверей в подвалы и на чердаки.

Действия УК регламентированы техническими нормами и правилами, установленными правительством РФ. В комплекс мероприятий по контролю за состоянием пожарной безопасности многоквартирных домов ООО «ГУЖФ» входят:

- осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем пожаротушения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты;



В подавляющем большинстве обслуживаемого нами жилья отсутствует автоматическая пожарная сигнализация (АПС)

- обработка огнезащитным составом деревянных конструкций крыш;
- проверка состояния, техобслуживание и ремонт пожарной сигнализации и внутреннего противопожарного водопровода;
- отслеживание качества и состояния электропроводки в местах общего пользования;
- доведение норм и правил пожарной безопасности до жильцов.

Помимо указанных мероприятий, мы также контролируем доступ на чердаки и технические этажи, чтобы не допускать проникновения посто-

ронных лиц. Существенные усилия ООО «ГУЖФ» направляет на проведение информационных рейдов среди жителей. Собственники жилья своевременно получают информацию о предстоящих ремонтных работах, об участках дома, требующих ремонта и аккуратного обращения. Параллельно наши сотрудники напоминают жильцам о тех правилах пожарной безопасности, которые они должны соблюдать. Всю необходимую информацию мы размещаем на стендах в местах общего пользования.

В подавляющем большинстве обслуживаемого нами жилья отсутствует автоматическая пожарная сигнализация (АПС). Она попросту не предусмотрена проектом. Там, где АПС установлена, мы организуем техобслуживание. При этом стоит заметить, что без разрешения проживающего никто в жилище проникнуть не имеет права. Как уже было сказано, пожарная безопасность жилого помещения — ответственность собственника!

ru-bezh.ru

Навигатор по рынку систем безопасности



Новостная лента рынка систем безопасности в формате 24/7



Нестандартные мнения из соцсетей



Аналитика: медиарейтинг компаний, рейтинг тендеров, инфографика



Эксклюзивный мультимедийный контент



Пресс-служба «ПИК-Комфорт»

Система противопожарной безопасности (СПБ) многоквартирного дома — это единая инженерная система, куда входят датчики улавливания дыма в квартирах и местах общего пользования, клапаны дымоудаления, лифты для пожарных подразделений и т. д. Для максимально эффективной работы СПБ должна получать информацию от всех элементов. Однако при ремонте квартир и модернизации межквартирных коридоров жильцы часто наносят вред противопожарному оборудованию.

Собственники жилья снимают датчики улавливания дыма, расположенные в квартирах, или ограничивают их зоны действия (натяжной потолок и другие оригинальные решения дизайна помещения). Благодаря централизованному сбору данных от всех датчиков информация о неполадках или выходе из строя элементов СПБ немедленно передается дежурному специалисту.

Установка непроектных дверей в местах общего пользования (МОП) ограничивает зону действия и нарушает работу систем дымоудаления, препятствует свободному доступу в помещения для проведения регламентных работ, а также затрудняет эвакуацию в случае пожара или иной чрезвычайной ситуации.

Самостоятельная проблема — хранение вещей в МОП. Захламление холлов и коридоров этажей опять же препятствует эвакуации. Кроме того, хранимые предметы могут стать объектом возникновения возгорания и задымления.

При выявлении нарушений в СПБ:

- УК совместно с жителем составляет акт, где фиксирует допущенные жителем нарушения в его квартире, МОП;



- УК направляет жителю предписание на устранение неисправности с фиксированными сроками исправления выявленных нарушений;
- проводится совместный повторный осмотр с целью фиксации устранения нарушений;



Распространенная проблема обеспечения пожарной безопасности — хищение пожарных рукавов из противопожарных ящиков в подъездах домов

- при неустранении составляется повторный акт о невыполнении предписания с подписью жителя (либо направляется ему с уведомлением почтой);
- предписание и акты передаются в службу судебных приставов для принятия судебного решения.

Существенным тормозом для устранения нарушений становится противодействие со стороны жильцов. Жители

не позволяют провести осмотр квартиры либо МОП.

Еще одна распространенная проблема — хищение пожарных рукавов из противопожарных ящиков в подъездах домов. Несмотря на различные меры по защите общедомового имущества, кражи инвентаря совершаются постоянно и повсеместно. Наиболее эффективная мера противодействия хищениям — бдительность службы безопасности.

В конце 2018 года при участии сотрудников службы безопасности «ПИК-Комфорт» было раскрыто несколько случаев исчезновения пожарных рукавов. В Москве по адресу ул. Ельнинская, дом 14, за несколько дней злоумышленниками были похищены 24 пожарных рукава. После очередного эпизода с кражей подозреваемые были задержаны сплочным по дороге от места кражи к месту сбыта похищенного. Сейчас материалы готовятся к судебному разбирательству.

Кроме пожарных рукавов, из подъездов по вине злоумышленников исчезает и другое необходимое для обеспечения противопожарной безопасности оборудование. Так, весной 2018 года

в ЖК «Люберецкий» при содействии службы безопасности УК были пойманы с поличным двое нарушителей. В ночь с 15 на 16 апреля ими была

совершена кража электроприводов системы дымоудаления многоквартирного дома. Оборудование было похищено с 18 этажей, общая сумма

ущерба составила 2 млн рублей. Преступники уже предстали перед судом и в данный момент отбывают наказание в колонии-поселении.



Максим Клинков

специалист по пожарной безопасности Группы «КОМФОРТ»

Наша компания часто сталкивается с нарушением требований пожарной безопасности жилого фонда. К наиболее распространенным нарушениям можно отнести складирование бытовых предметов (колясок, мебели, автомобильной резины) в общественных местах поэтажных коридоров и в паркингах, в том числе на путях эвакуации, и отключение пожарной сигнализации внутри квартир. Особенно часто нарушения допускают строительные бригады, нанятые собственниками жилья для проведения ремонтных и отделочных работ.

Сотрудниками службы эксплуатации организованы периодические обходы жилых зданий, паркингов и помещений, отвечающих за обеспечение жизнедеятельности дома (технические помещения). В процессе обходов со-

трудники УК принимают меры к устранению нарушений. К сожалению, в связи с тем, что жильцы не понимают всю степень рисков, связанных с нарушением требований пожарной безопасности, и периодически самостоятельно устанавливают запоры на входные двери приквартирных холлов, наша компания испытывает определенные трудности с доступом в помещения для устранения нарушений.



Часто нарушения допускают строительные бригады, нанятые собственниками жилья для проведения ремонтных и отделочных работ

В случае, если собственник отключил пожарную сигнализацию и отказывается впустить обслуживающую организацию для диагностики и ремонта систем противопожарной защиты, мы вынуждены вызывать представителей надзорных органов МЧС России.

Кроме того, наша компания обеспечивает размещение наглядной агитации о недопустимости нарушения требований пожарной безопасности, а также возможных последствиях нарушения указанных требований. В первую очередь мы размещаем агитационные материалы на стендах и в местах общего пользования. Помимо наглядной агитации, на собраниях собственников сотрудники службы эксплуатации проводят разъяснительную работу с жильцами и заостряют внимание на недопустимости нарушения требований нормативных документов в области пожарной безопасности, о видах ответственности, к которой могут привлечь собственников за нарушения.

Для технического обслуживания систем противопожарной защиты мы привлекаем специализированную организацию, имеющую соответствующую лицензию МЧС России. При выборе обслуживающих организаций мы руководствуемся российским законодательством, квалификацией сотрудников нанимаемых организаций и наличием у указанных организаций необходимой материально-технической базы.



Алексей Есин

исполнительный директор УК «Твой Дом»

Мы обслуживаем все дома строительной группы «Рисан» в Пензе. Сейчас это шесть ЖК (36 многоквартирных жилых домов) по всему городу. Среди распространенных проблем пожарной безопасности — захламливание мест общего пользования коляска-

ми, велосипедами и различными шкафами, что в случае пожара будет препятствовать свободному проходу и эвакуации.

Помимо контроля общедомового пространства, мы совершаем постоянные поквартирные обходы и выдаем специальные предписания жильцам. Эта мера направлена в первую очередь против отключения пожарных сигнализаций. Но, как показывает практика, 80% жителей правил не придерживаются — снимают датчики в квартирах,

демонтируют пожарные краны на столах и т. д.

Для технического обслуживания систем противопожарной защиты мы привлекаем специализированную подрядную организацию, а за работоспособностью систем следит штатный инженер. Этот сотрудник отвечает за все ЖК. По сути, он просто контролирует деятельность специализированной организации: принимает от подрядчиков работу, координирует и контролирует их.



Андрей Хохлушин

руководитель отдела по работе с гражданскими инициативами ЖК «Мечта»

Самое частое нарушение норм пожарной безопасности со стороны жильцов — это, конечно, загромождение подъездов личными вещами. Органы пожарного надзора МЧС России признают данное нарушение довольно серьезным, в случае его выявления инспектор выдает УК предписание и налагает штраф.

Контролем за соблюдением правил пожарной безопасности в ЖК «Мечта» (город Лобня) занимаются обходчики службы эксплуатации. В случае обнаружения нарушения наши сотрудники обращаются к жителям и просят их не складировать свои вещи в местах общего пользования. Как правило, жители идут навстречу и проблема быстро исчезает.

Во всех подъездах нашего ЖК установлена пожарная сигнализация. Установленные датчики самостоятельно сигнализируют о необходимости замены батареек. Ответственные лица из числа жильцов передают информацию об этих сигналах в УК. После чего УК осуществляет замену элементов пита-

ния. Другие автоматизированные противопожарные системы в ЖК «Мечта» отсутствуют. В комплекс входят малоэтажные здания (до 5 этажей). Для указанной высотности действующие стандарты и требования не предусматривают каких-либо особенных систем противопожарной защиты.



Самое частое нарушение норм пожарной безопасности со стороны жильцов — это загромождение подъездов личными вещами



Олег Шевцов

генеральный директор ООО «Трансэнерком»

Согласно статистике, наиболее распространенными причинами пожаров в жилых домах становятся неполадки в электросетях, возникающие из-за некорректной эксплуатации электрической проводки. Чтобы предупредить подобные происшествия, важно правильно проектировать и использовать электропроводку, следить за ее качеством, а при повреждении осуществлять своевременный ремонт.

Необходимо обеспечивать линии электроснабжения устройствами аварийного отключения, защищать распределительные щиты от огня автономными установками пожаротушения, как и каналы для прокладки кабелей. Что касается вышедших из строя приборов, то их следует вовремя ремонтировать или заменять, в том числе и на дворовой территории. Ни в коем случае нельзя допускать переоборудования и перепланировок помещений,

которые могут нарушить целостность инженерных сетей.

Опасно подключать к электрическим сетям несертифицированное оборудование и перегружать сети мощностями, превышающими рекомендованные показатели.

Очень важна и надлежащая подготовка дома к отопительному сезону: гидравлические испытания, ремонт и наладка тепловых сетей и отопительных установок — обязательная мера пожарной безопасности.



Согласно статистике, наиболее распространенными причинами пожаров в жилых домах становятся неполадки в электросетях, возникающие из-за некорректной эксплуатации электрической проводки

В среднем 34,5 тыс. пожаров в год случается по вине самих жильцов многоквартирных домов. Проблемы возникают из-за нарушения правил эксплуатации бытовой аппаратуры, использования самодельных или не-

исправных электрических приборов, а также из-за оставленных в сети без присмотра утюгов, плиток и т. д. Воспламенение основания электрического чайника, например, происходит через 3 минуты после выкипания воды.

444 пожара в год происходит из-за неисправности электропроводки или ее неверной эксплуатации. Например, включения в одну розетку слишком большого количества бытовой техники или плохого контакта цоколя лампы накаливания с пружиной патрона.

В многоквартирных домах из-за старости, пришедших в негодность электросчетчиков могут возникнуть перепады напряжения и возгорания.

Организации, расположенные в жилых домах, зачастую нарушают нормы пожарной безопасности: эксплуатируют электрические приборы, превышающие установленную разрешенную мощность, или вносят самовольные изменения в электросеть, что также потенциально может стать катализатором пожара.

Приводят к трагическим последствиям неустраненные неполадки в работе теплосетей и неутепленный пожарный водопровод, который эксплуатирующие организации обязаны подготовить к отопительному сезону.