

Как отметили в пресс-службе Росприроднадзора, к застройщикам бизнес-центров претензий не было. Пока не было. Но первый сигнал от властей инвесторы и застройщики бизнес-центров уже получили. Мэр столицы Юрий Лужков предложил запретить строительство офисных зданий в центре столицы, чтобы «не потерять исторический облик центральной части». По мнению мэра, «офисные комплексы создают жуткие пробки в центре города».

ВЗГЛЯД СТРОИТЕЛЯ В правительстве Москвы строительство высотных зданий, возведенных по современным технологиям, считается приоритетным направлением. Однако строительные нормы и правила по противопожарной безопасности корректируются по несколько раз в год. По признанию Александра Ортенберга, особенно сложны пожарные правила для зданий высотой свыше 100 м и уникальных проектов. Для каждого такого здания выпускаются свои технические условия, иногда в течение года с учетом всех согласований.

Как считает Артур Александров, коммерческий директор Mirax City, противопожарные нормы по высотному строительству имеют явные перегибы: «Например, на 20-м этаже на столе в одном из офисов загорелись бумаги. Разумно остановить лифты в том пожарном отсеке, где горит пламя. Огню, чтобы добежать с 20-го до 90-го этажа, нужно минимум четыре часа, в здании есть противопожарные отсеки по горизонтали, отсеченные

ПО ДЕЙСТВУЮЩИМ НОРМАТИВАМ ОТ СТЕН ЗДАНИЯ ДО ПАРКОВКИ ДОЛЖНО БЫТЬ НЕ МЕНЕЕ 8,5 М, А ЕСЛИ ЗДАНИЕ ВЫШЕ ДЕСЯТИ ЭТАЖЕЙ, ТО СВОБОДНАЯ ЗОНА ДОЛЖНА СОСТАВЛЯТЬ НЕ МЕНЕЕ 14 М. ОДНАКО НА ДЕЛЕ ИЗ-ЗА КАТАСТРОФИЧЕСКОЙ НЕХВАТКИ МЕСТ ПОД ПАРКОВКИ В ЦЕНТРЕ ГОРОДА НИКТО ЭТИ ПРАВИЛА НЕ ВЫПОЛНЯЕТ

четырехчасовыми перегородками, есть центральное ядро с четырьмя часами огнестойкости, но действующие нормы обязывают все лифты с 90-го этажа мгновенно опускаться вниз, на первый этаж. То есть нормы ужесточаются до крайности. Абсурд! Я не могу эвакуировать людей лифтами, если сработал датчик возгорания».

По мнению застройщиков высотных бизнес-центров, некоторые российские требования совершенно не учитывают мировой опыт. Как пояснил Артур Александров, «огнестойкость несущих конструкций более двух часов в мире нигде не применяется, у нас огнестойкость 90-этажного здания „Федерация“ заложена в четыре часа. Хотя, согласно расчетам НИИ ПО, достаточно 53 минут для того, чтобы люди спокойно по лестницам бизнес-центра спустились вниз и покинули опасную зону». «У нас и так большой запас прочности: тотальная автоматическая противопожарная защита. В случае срабатывания датчиков происходит тонкое дисперсное распыление воды или заполняется газ. На случай неконтролируемого горения под боком пожарная команда. Зачем от нас требовать многократного увеличения безопасности и живучести здания? В результате мы тратим огромные деньги на обеспечение огнестойкости, „передавливаемся“ за счет более массивных и жестких конструкций на фундаменте, что заведомо удорожает строительство», — отметил господин Александров. По его словам, «МЧС утвердило для подземной стоянки автотранспорта пожарный отсек (площадь, ограниченная противопожарными преграда-

ми) в 3 тыс. кв. м, а у здания — 3,2 тыс. кв. м, и нам говорят: надо делать еще один пожарный отсек, который стоит неимоверных денег».

Как считает гендиректор Vesco Construction Алексей Нелепо, ряд норм в связи с динамичным изменением технологий несколько устарел. «Фактически только 20% разработанных правил и норм строительной деятельности в сфере обеспечения безопасности относится к периоду 2000–2006 годов. Тогда как остальные нормативные акты датируются значительно более ранними сроками — 1980–1995 годы. Таким образом, несмотря на относительно современное содержание и широкий охват рассмотрения различных ситуаций, большинство строительных норм по безопасности имеет устаревшую технологическую составляющую», — подчеркнул господин Нелепо.

По мнению Александра Ортенберга, в связи с применением новых материалов и технических решений необходимо российские пожарные и санитарные нормы приблизить к европейским. «Существующие нормы рассчитаны с учетом применения устаревших материалов или возможного некачественного выполнения работ. Это, конечно же, удорожает строительство по сравнению с европейским на 10–15%», — подчеркнул господин Ортенберг. Поэтому ведущие строительные компании готовят изменения к противопожарным нормам на высотное строительство и технические регламенты.

ВЗГЛЯД АРХИТЕКТОРА Архитектор Сергей Чобан, один из авторов проекта башни «Федерация», говорит, что в целом качество коммерческой недвижимо-

сти находится в стадии становления. Он считает, что на рынке спрос опережает предложение, не сформирован вкус арендаторов, табель о рангах приоритетов. «Оренспросе офисов в России отличается от Европы: здесь гораздо больше темных пространств. В Германии глубина офисного корпуса не превышает 14,5–15 м, а здесь часто и 18, и даже 24 м. В результате возможны темные зоны. Но у отечественных арендаторов, похоже, это обстоятельство проблем не вызывает. В Европе ценность офиса определяется уровнем освещенности фасада. Офис может быть меньше по площади, но за счет большей освещенности фасада стоит дороже. В Москве же преобладают глубокие офисы», — говорит архитектор.

По его мнению, второй важной проблемой является расположение в офисных центрах путей эвакуации, размещенных на наружных (освещенных) фасадах. «Это приводит к уменьшению полезных и высокодоходных площадей. Жалко, ведь сегодняшний технологический уровень позволяет строить пути эвакуации в ядре корпуса, что экономит площади на наружном фасаде. В Германии стараются применять новые технические решения в безопасном пути эвакуации людей внутри здания, а не снаружи. Но действующие в РФ противопожарные нормы не разрешают размещать лестницы в ядре корпуса», — добавил архитектор.

ВЗГЛЯД АРЕНДОДАТЕЛЯ Крупные зарубежные и отечественные компании обычно стремятся арендовать площади в построенных по последнему слову техники офисных центрах класса А. В них созданы не только комфортные условия пребывания людей в помещении, но и обеспечена их безопасность, а также энергоэффективность зданий. Как рассказал Валентин Мальцев, главный инженер ЗАО АСКК, за два года работы проверяющие из САО не предъявили собственнику и арендаторам офисно-выставочного комплекса «Мерседес-Плаза» никаких претензий по пожарным и санитарным нормам. «Здание современное. Задача собственника и арендаторов — не нарушать правил и соблюдать элементарные пожарные и санитарные нормы», — добавил господин Мальцев.

По признанию арендодателей офисов класса В и С, чаще всего претензии контролеров связаны с расположением мебели, которая загромождает пути эвакуации в кабинетах и коридорах зданий.

Однако даже следование новейшим технологическим решениям и почти отеческая забота о требованиях пожарной и санитарной безопасности отнюдь не гарантируют застройщикам и владельцам деловых центров спокойной работы. Как признался на условиях анонимности один из участников рынка офисов, «специфика российского рынка такова, что будь ты святой, но надо уметь договариваться с вездесущими государственными контролерами». «Все хорошо усвоили уроки шведов, которые принципиально не захотели находить общий язык с нашими чиновниками. Поэтому у IKEA регулярно по всей стране контролеры находят кучу угроз здоровью или жизни покупателей, а одного из лидеров коммерческого строительства — Skanska, построившую в столице офисные комплексы класса А Central City Tower и „Новинский, 31“, вынудили убраться из Москвы», — пояснил собеседник. На днях компания официально заявила о своем уходе с российского рынка. Официально в Skanska это решение объяснили неготовностью российских клиентов соблюдать высокие стандарты безопасности труда и этики ведения бизнеса, принятые в компании. В переводе на свободный русский язык это можно понять как отказ платить взятки многочисленным надзирателям. «Не мы придумали эти правила, и не нам их ломать», — подытожил собеседник. ■



РЕГУЛЯРНЫЕ ПРОВЕРКИ ПОЖАРНЫХ ИНСПЕКТОРОВ НЕ СПАСЛИ АРЕНДАТОРОВ ОФИСНОГО ЗДАНИЯ ВО ВЛАДИВОСТОКЕ. В ОГНЕ ПОГИБЛИ ДЕВЯТЬ ЧЕЛОВЕК