

- [Недвижимость / Коммерческая недвижимость](#)

# Какие торговые центры в Московском регионе самые безопасные при пожаре

*Лидер рейтинга экспертов МАРХИ – «Мега» в Химках, среди аутсайдеров – ЦУМ, «Европейский» и «Атриум»*



Максим Полещук, кандидат архитектуры, профессор МАРХИ

26.04.2018 [Для Ведомостей](#)

- После трагедии в ТРЦ «Зимняя вишня» в Кемерове, как и после любой трагедии, в России традиционно наступает «период организованных мероприятий по повышению безопасности». В популярном жанре «максимальной пиар-значимости» громко выступили Минстрой и Госдума. В министерстве заявили о «недопустимости размещения детских центров выше первого этажа», в Думе – то же самое, но про кинотеатры.

Однако если первое еще можно реализовать (хоть и под град протестов бизнеса), то миссия с кинотеатрами практически невыполнима из-за планировочных условий – в зрительных залах необходим уклон, а высота первых этажей большинства ТРЦ не позволяет разместить залы кинотеатров.

## **Где вход, где выход**

Но так ли все плохо с пожарной безопасностью в уже существующих ТРЦ с точки зрения планировочных решений? Кафедра архитектуры общественных зданий Московского архитектурного института (МАрХИ) попыталась проверить реальное положение вещей и провела независимое рейтинговое исследование крупнейших и самых популярных у посетителей торговых центров Москвы.

За что снимались баллы

Разработанная экспертами МАРХИ методология предусматривала как начисление, так и снятие баллов при оценке безопасности торгового центра при пожаре. Например, если в кинотеатре расстояние от самого дальнего зала до эвакуационной лестницы соответствует нормативу (20 м), то ТЦ получал 20 баллов, если меньше норматива в пределах 10% – 25 баллов. Если же расстояние было больше нормативного, но в пределах 20%, то у ТЦ вычиталось 10 баллов, от 30

до 50% – минус 30 баллов. Аналогично оценивалось расстояние до выхода из здания по лестницам и эскалаторам, не являющимся эвакуационными. Если расстояние в пределах 50 м, то объект получал 5 баллов, от 50 до 80 м – 2 балла, от 80 до 150 м – ноль баллов, а более 150 м – минус 10 баллов. Наличие эвакуационного выхода из залов кинотеатра сразу на улицу (открытую галерею/лестницу) – плюс 40 баллов, отсутствие такого выхода – ноль баллов. Также до 20 баллов снималось за дополнительные замки на дверях, оборудованных системы «антипаника». Отсутствие дверей с такой системой каралось слабее – минус 10 баллов. За наличие на дверях эвакуационных выходов замков «антипаника» торговый центр получал 10 баллов.

Мы посетили около 20 торговых комплексов Москвы и оценили их по нескольким параметрам. Первый – расстояние до эвакуационных и пожарных лестниц. Второй – расстояние до выхода из зданий по лестницам и эскалаторам, не являющимся эвакуационными. Третий – замки на дверях эвакуационных выходов, оборудованы ли они устройствами «антипаника» (свободно открываются изнутри, но нельзя открыть снаружи). Четвертый – на каких этажах расположены детские зоны и кинотеатры. Пятый – выходы из кинотеатров. Как и куда из них можно выйти. Шестой – куда можно попасть из атриума (торговой галереи): сразу ли на эвакуационную лестницу или, если через коридор, то какой длины.

По каждому параметру мы начисляли баллы.

### **Дымовая завеса**

Какой торговый комплекс Москвы оказался наиболее безопасным? Конечно, методика оценки предполагает, что одно- и двухэтажные ТРЦ «победят» четырех- или пятиэтажные комплексы. Действительно, победителям стал двухэтажный ТРЦ «Мега» в Химках, набравший больше всего баллов – 133 (максимальный результат). В этом комплексе из кинозалов сразу попадаешь на эвакуационную лестницу. Все двери пожарных выходов замками с системой «антипаника» открыты (даже на первом этаже). Указатели отовсюду видны.

В пятерке лидеров также ТРЦ «Перловский» (100 баллов) в Мытищах и торговая Галерея «Актер» на Тверской (85 баллов), ТРЦ «Афимолл- Сити» (63 балла) и ТДК «Тройка» на Красносельской (50 баллов).

Меньше всего баллов набрали ТРЦ «Калейдоскоп» на Сходненской, ЦУМ, ТРЦ «Метрополис», ТРЦ «Европейский» и «Атриум». Как показала наша проверка, посетителям этих комплексов потребуется больше всего времени на эвакуацию.

### **Бежать к туалету**

В большинстве торговых комплексов Москвы планировочные недостатки с точки зрения пожарной безопасности – общие. Обычно пути эвакуации из атриумов и пассажей торговых зон через длинные и очень разветвленные коридоры. За это мы снижали оценки. К примеру, если в торговом комплексе выход на эвакуационные лестницы лежит через коридор длиной более 20 м, мы по этому пункту начисляли ТРЦ отрицательное количество баллов.



Андрей Гордеев / Ведомости

Двери, оборудованные замками типа «антипаника»

Любопытно, что часто в эти коридоры легко попасть, если в них расположены туалеты, и очень сложно, если таковых нет. Лишь в немногих ТРЦ лестницы примыкают непосредственно к атриумам и галереям (например, «Рига молл», Центральный детский магазин на Лубянке, «Щука»).

Вторая очень важная проблема – не на всех эвакуационных дверях в проверенных нами ТРЦ есть замки с системой «антипаника». Вместо них установлены обычные ручки и замки «под ключ».

Часто замки «под ключ» врезаны и на дверях с системой «антипаника». Для чего?

Еще одна общая проблема – «дизайнерская». Указатели зеленого цвета очень небольшие, и они теряются на фоне агрессивной рекламы и ярких вывесок. Лишь в немногих проверенных нами комплексах указатели не только над самими входами, но и показывают из всех частей здания направление движения к ним. Так, например, сделано в ЦУМе.

Общий вывод печальный. Многоэтажные торговые комплексы Москвы представляют реальную угрозу гражданам в случае пожара. Например, способны ли посетители (особенно дети) понять, что при пожаре на первом этаже нужно бежать на третий этаж, где двери с замками «антипаника» открыты? Или что не надо пытаться сломать закрытую на ключ дверь в коридор, ведущий к эвакуационному выходу (сил не хватит), а надо бежать к туалету, где дверь в коридор не будет заблокирована? А как вообще найти нужный коридор в запутанных торговых галереях, где кругом дым?

**Поможет реконструкция**



### Почему трагедия «Зимней вишни» может повториться

Система надзора сбоит, бизнес экономит на строительстве и эксплуатации, проверки и учения проводятся формально и нерегулярно

25

Как возможно исправить ситуацию? В уже существующих торговых центрах можно провести реконструкцию эвакуационных выходов из кинотеатров так, чтобы из кинозала можно было попасть в открытую галерею или на лестницу. Детские игровые зоны надо перенести на первый этаж.

Сделать такие открытые балконы несложно и недорого. Двери на эвакуационные лестницы не должны блокироваться изнутри и должны быть оборудованы системой «антипаника» – никаких ручек и замков с ключами или на цепях.

Кстати, соответствующие предложения в начале апреля руководство нашего института направило в правительство и различные министерства. В направленных документах мы также предлагаем внести изменения в различные регламентирующие документы, в соответствии с которыми при проектировании и согласовании зданий ТРЦ, имеющие помещения массового скопления детей, размещать их только у наружных стен с выходом на улицу или открытую галерею. При этом размещаться такие помещения должны не выше второго этажа. Только создав многократный «запас прочности», даже при отключении сигнализации и систем пожаротушения и освещения можно гарантировать спасение всех.

**Как правильно проектировать торговые центры. Обращение МАрХИ в правительство**

Международное  
ведущее государственное  
ведущее образовательное  
ведущее высшее учебное заведение  
«МОСКОВСКИЙ  
АВИАТЕХНИЧЕСКИЙ  
ИНСТИТУТ»  
Федеральное государственное учреждение  
«МАРХИ»  
125080, Москва, район Покровское,  
проспект ГИА, корпус 1/10/А  
телефон: +7 495 425 5000  
e-mail: [info@marhi.ru](mailto:info@marhi.ru)  
[www.marhi.ru](http://www.marhi.ru)

15.02.2017 № 41-20/2017

С уважением и благодарностью,  
инженер, административный директор,  
управления делами, организационный отдел и т.д.,  
Александр Александрович Козлов

Президентом Промышленности РФ  
Д.А.Мельников  
Министром Минпромторга России  
М.А.Мирошников  
Министром Мининформсвязей России  
М.Е.Дуров  
Министром Минэкономразвития  
Д.Ю.Маскóвский  
Министром МПР России  
В.А.Луриной  
Министром Министства России  
С.В.Козлов  
Министром Государственной администрации  
М.А.Абрамов  
Генеральным директором  
С.В.Степанов

Минутка внимания: здесь!

В связи с переездом в Климовск и созданием нового филиала