

ПОДМОСКОВНАЯ ЗАЩИТА

Источник: *Новый Адрес №2 2007г.*

Автор: *Надежда Русина*



Как оградить свой загородный дом от посягательств незваных гостей? Вопрос, с позиции обывателя, скорее, волнующий дачников, но вряд ли владельцев дорогих коттеджей, к услугам которых и вооруженная охрана, и чудеса техники.

Враг не дремлет!

На самом же деле грабят не только отдельно стоящие загородные дома: покушаются и на объекты в организованных коттеджных поселках, причем и на престижных направлениях. Знакомый риелтор рассказал нам о том, что в августе прошлого года за ночь в одном из поселков на престижном направлении ограбили сразу четыре дома. Из сообщений СМИ мы узнаем о дерзких и циничных ограблениях не просто состоятельных, но и весьма известных людей. Безусловно, в данном случае можно согласиться с Евгением Ивановым, управляющим компанией "Усадьба", считающим, что ограбление элитного дома, принадлежащего публичному человеку, приковывает гораздо больше внимания и освещается в СМИ более пристально.

По словам Надежды Гребенниковой, начальника отдела проектов компании "Терра-недвижимость", по статистике самое большое количество проникновений в загородные дома происходит в конце лета и осенью. И очень часто хозяева в это время находятся дома. "Я лично знаю об инциденте, происшедшем около года назад в очень дорогом поселке - там были и высокий забор, и патрулирование территории, - рассказывает Валерия Родионова, руководитель филиала "На Солянке" компании "Новый город". - Жители были настолько расслаблены, что многие даже не запирали входные двери. Злоумышленники спилили замок на воротах пожарного въезда и вошли в дом. Обошлось без насилия - просто взяли ключи и документы от двух "Мерседесов" и уехали". По мнению Сергея Лисицина, генерального директора ЧОП "Инкомохрана", потеря бдительности, игнорирование сигнализации, в том числе локальной, и системы тревожной кнопки - первопричина несчастных случаев. Ведь охрана в поселке на 100 домов, по словам Лисицина, может стоять только на КПП, а патруль обходит объект раз в час.

Другой источник опасности - строители, зачастую мигранты. Нередко преступления происходят в поселках, где одновременно идет строительство и уже проживают люди. "Задача охранного предприятия в данном случае - дать заключение по привлекаемому персоналу, к которому и жильцы, и управляющая компания должны прислушаться", - полагает Анатолий Балашов, директор управления загородной недвижимости "Кирсанова Риэлти". По мнению Тараса Нечипоренко, генерального директора компании Farm House, на так называемый человеческий фактор вообще стоит обращать более пристальное внимание: "Обычно элитные дома обслуживает очень большой штат работников. Доступ в дом есть у множества людей, зачастую довольно мало знакомых хозяевам дома: даже в человеке, взятом на службу по рекомендации, нельзя быть уверенным на все 100 %. Многие кражи происходят именно "благодаря" сговору кого-нибудь из домашних с преступниками", - говорит Нечипоренко. Его позицию разделяет Роман Ромачев, генеральный директор компании "Р-Техно", настоятельно рекомендующий проверять тех, кого вы нанимаете на работу, с помощью полиграфа или компьютерной системы Mind Reader.

"Преданней собаки нету существа"?

По словам Марии Литинецкой, руководителя департамента загородной недвижимости Blackwood, системы охраны поселка можно разделить на несколько уровней. Минимальный - с огороженной территорией поселка, КПП на въезде и одним охранником, обеспечивающим соблюдение пропускного режима. Стандартный - с несколькими охранниками, патрулирующими территорию поселка в ночное время, в пользовании которых находятся различные спецсредства. Продвинутый уровень, помимо огороженной территории и КПП на въезде, предусматривает многочисленную

вооруженную охрану, применение технических средств обеспечения безопасности как на территории поселка, так и в коттеджах, механизмы контроля доступа и охраны по периметру. Хотя, как заметил Анатолий Балашов, многие собственники все равно считают, что нет сторожа лучше, чем собака.

"После того как девелопер выходит из проекта, - рассказывает Максим Сухарьков, управляющий партнер Soho Realty, - все решения относительно систем и служб обеспечения безопасности принимают собственники домов, вступившие в некоммерческое партнерство. На эксплуатационные затраты поселка выделяется определенный бюджет". Соглашение заключается или индивидуально с владельцем коттеджа, или с товариществом коттеджного поселка. Обычно в качестве способа защиты и застройщики, и собственники недвижимости предпочитают ЧОП (частное охранное предприятие) со своей группой быстрого реагирования. По словам Дмитрия Краснова, руководителя департамента девелопмента УК "Масштаб", стоимость услуг такой службы прямо пропорциональна ее квалификации.

Впрочем, по данным Vesco Realty, примерно 75 % поселков, оснащенных специализированными охранными постами, пользуются услугами вневедомственной милиции, и только 25 % рынка приходится на долю ЧОП. Как считают в Farm House, ЧОП - не лучший вариант решения проблемы, ему требуется время, чтобы попасть на место преступления. "К тому же сфера его полномочий ограничена законодательно, и в случае происшествия для совершения каких-либо решительных действий сотрудники ЧОПа, так же как и охранники местной службы безопасности, вынуждены дожидаться приезда милиции", - говорит Нечипоренко

Резюме:

- От вторжения криминальных элементов не застрахованы даже дорогие загородные дома. Иногда причина ограблений - в беспечности самих хозяев или непроверенном контингенте, работающем в поселке или самом доме.
- Для охраны поселка чаще всего используют ЧОП в сочетании с современными техническими средствами. Некоторые полагаются на милицию или кинологов.
- Сумма затрат, выплачиваемых жильцами на охрану своего дома и поселка, увеличивается в зависимости от уровня коттеджного поселка.

Расходы на охрану:

- Затраты на охрану составляют около 30-50 % от общих эксплуатационных выплат. В среднем это \$ 30-60 с домовладения в поселках экономкласса, \$90-100 в объектах бизнес-класса и не менее \$ 150-200 в элитных поселках.
- Жильцы элитных поселков ежемесячно тратят на безопасность примерно \$ 300-700. В стоимость входит полный пакет охранных услуг: организация КПП, пожарная безопасность, видеонаблюдение, собаки и т. д. Пакет услуг ЧОП стоит не менее \$ 1000-1500 в месяц, а в элитных поселках - \$ 10000-15000.
- Если собственник отказывается от ежемесячных платежей за охрану поселка в целом, личный дом снимается с наблюдения. Как правило, частные охранные фирмы по договору не несут материальной ответственности за причиненный ущерб. Для обеспечения гарантированного получения возмещения с охранный фирмой заключается дополнительное соглашение.
- Если ограбление охраняемого дома все-таки произошло, то в компаниях, отвечающих за безопасность, предусмотрен стандартный компенсационный пакет, который получает владелец пострадавшей недвижимости. Правда, размеры этой суммы позволяют лишь частично компенсировать материальный ущерб. По данным компаний Vesco Realty, Rodex Group, УК "Масштаб", "Усадьба".