

# ДОМ

www.kommersant.ru

Четверг 13 июля 2006 №126 (№3457 с момента возобновления издания)

## Загородный режим

### безопасность

Сегодня перед владельцами загородных коттеджей, желающими обезопасить свой быт, открываются широкие перспективы. Количество охранных организаций только в Москве и Подмосковье давно перевалило за сотню. Более того, государственные структуры тоже растут и множатся на глазах. На прошлой неделе МВД завершило реформирование вневедомственной охраны, которое длилось почти два года. Кто и как сейчас стоит на страже порядка в коттеджных поселках, выяснил корреспондент «„Б“-Дома» КАРЕН ШАИНИН.

### Частная охрана

Частные охранные предприятия (ЧОП) появились в 1990-х годах, и тогда не всегда удавалось отличить того, кто охранял, от тех, кто, собственно, представлял опасность. Тогда же начался массовый исход служащих из госструктур в частные охранные предприятия. Со временем большинство солидных охранных предприятий объединились в ассоциации, которых сегодня наберется несколько десятков.

Если клиент не знает точно, что ему нужно, ему предлагается мониторинг рисков, который оплачивается отдельно (от \$50 до \$100). Здесь имеют значение расположение дома, заборы, подъездные пути, соседние дома и т. д. Кроме того, немаловажную роль играет сам человек — очевидно, что для защиты предпринимателя, на жизнь которого уже не раз покушались, необходимы средства, излишние в случае защиты мирных граждан. Если же вам назначают цену без предварительной оценки рисков и экономических расчетов, то, скорее всего, вы имеете дело с непрофессионалами.

Добросовестная частная охрана несет полную ответственность за все, что происходит на территории поселка, и ее обязанности детально прописываются в договоре. Например, в дачном поселке произошло ограбление со взломом. На камерах теленаблюдения зафиксировано, как на территорию поселка пробрался посторонний, но охранник его не заметил. В этом случае, если договором предусмотрена материальная ответственность, охранник или охранный предприятие должны возместить материальный ущерб пострадавшему домовладельцу. По крайней мере, в типовом договоре солидного предприятия, как правило, это оговаривается.

ЧОП заключает договор с частным лицом, если речь идет об одном доме, либо с товариществом коттеджного поселка. Как правило, вопрос об охране встает задолго до того, как коттеджи будут заселены и даже построены. Охрана будущему поселку необходима еще на ранних этапах строительства, и некоторые строительные организации заключают договор на сопровождение строительства. Крупные ЧОПы предлагают застройщикам комплексные услуги: помимо непосредственной охраны строительства ЧОП защищает бизнес в целом — проверяет компетентность и платежеспособность партнеров, а также прочие аспекты экономической безопасности строительства.

(Окончание на стр. 28)

Развернувшаяся в середине июня баталия за деревянные дома в Южном Бутове отлично продемонстрировала качество работы столичной администрации в решении земельных вопросов. Мало того что решение о выселении оказалось юридически уязвимым, так даже судебный исполнительный лист приставам исполнить не удалось. В итоге конфликт жителей с властью загнан в тупик, а сроки застройки Бутова теперь будут значительно скорректированы.

## Сносное решение

### доступное жилье

#### Артподготовка

История конфликта жителей Южного Бутова со столичными властями уходит корнями еще в середину XX века. Поселок Бутово был образован постановлением ЦИК и СНК СССР в июле 1936 года. Его заселили переселенцами из центра столицы, который к тому времени начали активно реконструировать, а переселять жителей, кроме как на окраины, было некуда. Спустя 12 лет указом Президиума Верховного совета СССР от 26 августа 1948 года «О праве граждан на покупку и строительство индивидуальных жилых домов» было установлено право граждан СССР купить или построить для себя на праве личной собственности жилой дом, при этом отвод гражданам земельных участков для строительства индивидуальных жилых домов производился в бессрочное пользование. Это прямым образом коснулось и бутовчан.

На основе этого документа в поселке Бутово, который вплоть до 1984 года не считался территорией столицы, местными жителями и было построено несколько сотен домов. Больше полувека они не знали горя, однако в конце 1990-х москвичам в столице стало тесно. В 1999 году московское правительство приняло постановление «О задачах комплексной реконструкции районов пятиэтажной застройки и первого периода индустриального домостроения до 2010 года», а в 2002-м — «О программе жилищного строительства по городскому заказу до 2005 года и задач по жилищному строительству на период до 2010 года». Смысл документов сводится к тому, что столице не хватает жилья, поэтому необхо-



димо строить многоэтажки на месте сносимого ветхого жилья. Под это определение попадали в первую очередь пятиэтажные хрущевки, однако столичные чиновники приписали сюда и «непригодный для проживания», по их мнению, жилищный фонд — как раз те самые старые дома на окраинах Москвы, построенные на землях, отданных местным жителям в бессрочное пользование еще в конце 1940-х. При этом земля, на которой стоят дома, передается городу на основе статьи 49 Земельного кодекса, которая позволяет изымать участки «для государственных нужд», а конкретно для «размещения объектов государственного и муниципального значения при отсутствии других вариантов возможного размещения этих объектов».

В первые годы после появления этого документа столичные власти действительно занимались тем, что выселяли людей из пятиэтажек в самом городе, но спустя несколько лет взялись и за окраины. Таким образом появилось и знаменитое 837-е распоряжение правительства Москвы от 29 апреля 2004 года, уже ставшее за несколько недель конфликта в Бутове притчей во языцех. Суть его в следующем. Для выполнения госзаказа на строительство социального жилья на территории поселка площадью 54 га будет построен квартал многоэтажек. Для этого решено изъять земельные участки «для государственных нужд», снеся при этом около 300 частных домов, а собственникам, землевладельцам и землепользователям предложить компенсации «в одной из следующих форм: денежной или путем предоставления жилых помещений».

(Окончание на стр. 23)

19  
страница

Новые схемы  
оплаты жилья

19  
страница

Квартиры  
по минимальной  
цене

20  
страница

Новые проекты  
в Москве  
и Подмосковье



25  
страница

Свой дом  
в Венеции

26  
страница

Покупки  
нового поколения



Денежные средства физических лиц для строительства жилья не привлекаются

## Английский Квартал



ПИК  
ГРУПП

куПИКВАРТИРУ!  
105-77-10 www.pik.ru



«Английский Квартал» — новый масштабный проект Первой Ипотечной Компании, который своим обликом и организацией отражает дух старой, доброй Англии и европейский стиль жизни. Большая территория комплекса с изолированным от внешнего мира огромным внутренним двором позволяет создать уникальный оазис в центре Москвы, где будут проживать люди одного уровня, достатка и социального статуса.

«Английский Квартал» расположен в районе Замоскворечья на Мытной улице и имеет удобный выезд на важные транспортные магистрали столицы. В пешеходной доступности от жилого комплекса — парк имени Горького и Нескучный сад, Свято-Донской и Свято-Данилов монастыри, Центральный Дом Художника, рестораны и кафе, супермаркеты, детские и спортивные центры и многое другое.

Квартиры «Английского Квартала» имеют свободную планировку и отвечают всем требованиям, предъявляемым к элитному жилью. Здания возводятся по современной технологии (монолитный каркас с трехслойными наружными стенами). Высота потолков — более 3 метров. В комплексе используются инженерные системы от ведущих мировых производителей, предусмотрен вместительный подземный паркинг.

И наконец, из квартир на верхних этажах открывается замечательная панорама центра города, вид на Кремль, Храм Христа Спасителя, церкви Замоскворечья и главные достопримечательности столицы.