

КЛЮЧЕВАЯ СОСТАВЛЯЮЩАЯ

В НАСТОЯЩЕЕ ВРЕМЯ ОХРАНА ЯВЛЯЕТСЯ ОДНИМ ИЗ ОСНОВНЫХ УСЛОВИЙ, ПРЕДЪЯВЛЯЕМЫХ БУДУЩИМИ ЖИЛЬЦАМИ К КОТТЕДЖНОМУ ПОСЕЛКУ. В СТАНДАРТНЫЙ ПЕРЕЧЕНЬ ВЫПОЛНЯЕМЫХ ФУНКЦИЙ ОХРАНЫ ЗДЕСЬ ВХОДИТ КРУГЛОСУТОЧНЫЙ КОНТРОЛЬ ВЪЕЗДА НА ТЕРРИТОРИЮ ПОСЕЛКА, СОБЛЮДЕНИЕ КОНТРОЛЬНО-ПРОПУСКНОГО РЕЖИМА. В НЕКОТОРЫХ ПОСЕЛКАХ УСЛУГИ ОХРАНЫ МОГУТ ДОСТИГАТЬ 70% ОТ ОБЩИХ ЗАТРАТ НА ЭКСПЛУАТАЦИЮ ДОМА. ДЕНИС КОЖИН

Как правило, стоимость охраны коттеджного поселка входит в общую стоимость платежей, которые взимаются с жителей, и составляет обычно 15–20% от этой суммы. Таким образом, расходы на охрану напрямую зависят от количества домовладений в поселке. Если домовладений немного, доля расходов на охрану может достигать 50–60% от общего объема платежей.

Михаил Фуксман, директор по продажам компании «Петростиль», говорит: «Если в поселке отсутствуют объекты социальной инфраструктуры, то стоимость охраны может составлять около 70 процентов от общих затрат на эксплуатацию».

Перечень основных услуг может быть дополнен телекоммуникационными услугами, услугами по индивидуальной охране объектов недвижимости, охране имущества. Здесь расчет стоимости индивидуален. «Стоимость услуг по стандартному пакету колеблется в среднем от 1000 до 3000 рублей с домовладения в месяц», — рассказал Арсений Васильев, генеральный директор ГК «Унисто Петросталь».

Олег Карзов, директор департамента загородной недвижимости АН «Бекар», впрочем, говорит, что чем выше класс объекта, тем дороже охрана загородного поселка. «Пакет на охрану для объекта экономкласса может составлять от 10 до 15 тыс. рублей, а для объектов премиум-класса — от 15 тыс. рублей и выше в зависимости от функциональных особенностей».

Охранные функции в коттеджных комплексах осуществляются или специализированными охранными предприятиями, с которыми заключаются отдельные договоры, или силами управляющей компании, которая вводит охранников в штат своих сотрудников, последнее в основном характерно для проектов экономкласса.

«Охрана в городских комплексах может ограничиться только службой консьержей и диспетчерами, которые следят за камерами наружного наблюдения, установленными по периметру дворовой территории и у входной группы, — за работу серьезной охранной организации жители городских квартир, как правило, не готовы платить. Вопрос охраны квартир решается индивидуально каждым владельцем. Только проекты элитного сегмента оснащены современными охранными устройствами, которые дают возможность обеспечивать полную безопасность жильцов и общедомового имущества», — рассказывает Арсений Васильев.

Марина Агеева, руководитель службы маркетинга компании «Пулэкспресс», добавляет: «Принципиальное отличие охраны загородных поселков от охраны жилья в городе — это территория. В городе речь идет об охране жилья, то есть именно квартиры, в многоквартирном доме, где обычно одна точка входа — парадное



ДМИТРИЙ ЛЕБЕДЕВ

ПРИНЦИПИАЛЬНЫМ ОТЛИЧИЕМ ОРГАНИЗАЦИИ БЕЗОПАСНОСТИ В ПОСЕЛКЕ В СРАВНЕНИИ С ГОРОДСКИМ ЖИЛЬЕМ ЯВЛЯЕТСЯ ОТСУТСТВИЕ В НЕПОСРЕДСТВЕННОЙ БЛИЗОСТИ ОРГАНОВ ПРАВОПОРЯДКА, СПОСОБНЫХ БЫСТРО ОТРЕАГИРОВАТЬ НА ОСТРУЮ СИТУАЦИЮ

крыльцо, подъезд. Коттеджный поселок — это пространство, доступ к которому есть по всему периметру, а на участки, расположенные на окраинах поселка, можно проникнуть извне. Тут идет речь о защите частных территорий». Но есть и сходство — и охрана квартиры, и охрана домовладения оснащены сигнализацией. «В нашем случае сигнал выводится на пульт вневедомственной охраны, которая прибывает по вызову в течение 3–5 минут. В коттеджных поселках охранники делают регулярные обходы, но это не повод отказываться от установки сигнализации. Обходы имеют определенную периодичность и не являются полноценной заменой сигналу тревоги. Это скорее взаимодополняющие сервисы», — продолжает эксперт.

«Принципиальным отличием организации безопасности в поселке в сравнении с городским жильем является отсутствие в непосредственной близости органов правопорядка, способных быстро отреагировать на острую ситуацию. Очевидно, что сотрудники МВД просто не смогут доехать на расположенную за городом территорию быстрее, чем за час. Более того — отсутствие соседей в непосредственной близости от участка тоже осложняет выявление противоправных действий», — добавляет Елена Исковских, директор по продажам Atlas Development.

Директор по маркетингу компании «ЮИТ Санкт-Петербург» Екатерина Гуртовая, рассуждая об отличиях охраны загородного жилья от городского, отмечает: «Недостаточно просто повесить камеры, поскольку в данном случае они не позволяют, как правило, предотвра-

тить преступление, а лишь помогают его раскрытию (естественно, большинству клиентов важно прежде всего предотвратить преступления). И покупателям жилья в загородных поселках, изучая предложение застройщика, необходимо внимательно оценивать, в числе прочего, и качество предусматриваемой организации охраны».

Евгений Плотников, первый заместитель генерального директора компании «Росохран Телеком», добавляет: «В загородном доме монтируется более „серьезная“ система с большим числом шлейфов и всевозможных датчиков. Если в городской квартире участки возможного проникновения нарушителя ограничиваются входной дверью и окнами, то в коттедже таких участков существенно больше. Это гараж, чердак, подвал, второй вход в дом, какие-то дополнительные помещения. Кроме того, садоводства и коттеджные поселки характеризуются низкой плотностью застройки, большими расстояниями между домами и самими поселками, в связи с чем требуется большее, по сравнению с городом, время подъезда группы задержания полиции. Также специфика охраны коттеджа проявляется и в методах работы полицейских при блокировании и задержании правонарушителей. Несколько выходов из дома, растительность, другие постройки — все это должен предусмотреть экипаж, блокируя преступника на объекте».

Елена Исковских считает, что с точки зрения организации охраны и комфорта проживания оптимальное количество домовладений в поселке — от 100 до 300. «В

этом случае стандартно организуются два поста охраны — один центральный и один резервный либо пожарный в соответствии с требованиями пожарной безопасности».

Дмитрий Ковальчук, генеральный директор компании «Пробизнес-Девелопмент», считает, что охрана крупномасштабных поселков может быть более затратной, чем среднemasштабных (100–250 домовладений) за счет необходимости организации дополнительных въездов, КПП.

«Внутренними правилами, регламентирующими проживание в поселке, опытные застройщики регулируют и передвижение строительных рабочих по территории поселка. Эффективным решением является введение комендантского часа для представителей подрядно-строительных организаций — это запрет на передвижение по поселку вне территории участка, где ведутся работы, с 19 вечера до 10 утра. В заселенных поселках хорошим тоном является еще и прекращение шумовых работ на самом участке в указанный период времени», — добавляет госпожа Исковских.

Генеральный директор ООО «Набат Контроль» (группа компаний «Набат») Роман Капицин считает, что в настоящее время собственники коттеджей и дач в Ленинградской области уделяют недостаточно внимания охране своего имущества. «Если в крупных коттеджных поселках вопрос охраны в большинстве случаев решен — организована своя служба безопасности (СБ), свой пульт централизованного наблюдения (ПЦН) и своя служба охраны, то небольшим поселкам расходы по содержанию СБ и ПЦН не по карману. Однако для таких поселков имеется возможность заключить договор на централизованную охрану своего коттеджа — выезд группы быстрого реагирования (ГБР) по сигналу „тревога“, сформированному охранным сигнализацией. К сожалению, недостатком централизованной охраны загородного жилья является значительное время прибытия экипажа ГБР».

Максим Клягин, аналитик УК «Финам Менеджмент», резюмирует: «Учитывая относительно низкий уровень развития рынка загородного жилья, пока еще весьма слабой остается и вся сопутствующая социально-бытовая инфраструктура. В том числе, довольно сложными оказываются на практике задачи организации безопасности. В первую очередь — по причине высокой стоимости подобных услуг. Одна из ключевых особенностей данного рынка — низкий уровень конкуренции, что формирует крайне несбалансированную ценовую конъюнктуру. Как и в случае с другими видами ЖКУ часто в локальных рынках загородного жилья можно столкнуться с прецедентами искусственной монополизации данной сферы». ■