



ЗАЩИТНЫЙ РЕФЛЕКС

Автор: Сергей РОМАНОВ

Наличие охраны — неременное требование покупателей коттеджей, причем не только в верхнем ценовом сегменте, но и в поселках экономкласса. Камеры наблюдения, «тревожные кнопки» и «часовой» около въездных ворот стали символами **безопасной и спокойной жизни**. Стоимость дома в охраняемом поселке на 1–2 % выше, чем на аналогичном объекте, но без охраны. От кого мы прячемся и **чего боимся?**

Однажды, прогуливаясь по царскосельскому саду, Екатерина Великая заметила великолепную полураспустившуюся розу и решила преподнести ее на следующий день своему внуку. Правда, императрица опасалась, что в саду может кто-то похозяничать без ее ведома. Чтобы предотвратить кражу изящного цветка, она приказала приставить к розовому кусту часового. На следующий день царственная особа забыла про цветок, а часовой так и остался охранять сад. Проходили годы, давно скончалась императрица, а в саду регулярно менялся караул. И только по прошествии долгого времени уже императрица Мария Федоровна распорядилась, чтобы пост в саду Царского Села отменили.

» ЭВОЛЮЦИЯ ОХРАНЫ

Факт, что чудесная роза могла исчезнуть, говорит о многом. Из садов и с огородов крали со времен незапамтных. Взять все, что плохо лежит, — порок, который, можно сказать, у нас в генах. В XI–XIII веках ловкое и умелое воровство с чужих дворов считалось чуть ли не доблестью — за него практически не наказывали. Пойманный вор отделялся возвратом украденной вещи или продуктов да выплачивал материальное вознаграждение пострадавшему.

Образ сторожа-старика с ружьем и холостыми патронами, стерегущего чугунные болванки весом по полторы-две тонны или амбар с овсом, заставляет вспомнить советскую эпоху. А охранник во всем черном, с рацией и резиновой дубинкой, стал символом наших дней. Причем как в городе, так и за его пределами. «Наличие охраны — один из главных видов сервиса в современном коттеджном поселке, — отмечает **директор по стратегическому развитию компании Paul's Yard Балла Фай**. — Какой именно набор услуг включает в себя система безопасности, зависит от условий договора управляющей компании загородного объекта с охранной организацией». Но чаще всего основные обязанности охранников под-

разумевают контроль въездов-выездов автомашин, проверку и выписку пропусков, патрулирование территории, охрану стройматериалов и общего имущества, профилактику правонарушений и пожарной безопасности. Кроме того, наблюдение за мониторами, на экранах которых отражается все происходящее как внутри, так и снаружи поселка.

«Охрану поселков осуществляют различные организации, — поясняет **генеральный директор управляющей компании «ЗагородСервис» Антон Русаков**. — Это могут быть отделы вневедомственной охраны милиции, частные охранные предприятия (ЧОПы), а также штатные «отряды» сторожей, сформированные управляющей компанией. При заключении договора на обслуживание с ЧОПом четко прописываются такие пункты, как место осуществления охранной деятельности, местонахождение КПП, количество сотрудников ЧОПа. Отдельно указываются время и количество дней месяца, когда осуществляется охрана, а также имущество поселка, передаваемое под охрану, за которое ЧОП несет материальную ответственность. Неотъемлемой частью договора является и стоимость оказываемых услуг, причем каждым отдельным охранником, за 24 часа дежурства». В зависимости от уровня ЧОПа его сотрудниками могут быть и обыкновенные пенсионеры, и настоящие профессионалы с лицензиями на охранную деятельность и правом на ношение и использование как травматического, так и огнестрельного оружия.

» КАРАТЬ ИЛИ НЕ ПУЩАТЬ?

Как-то раз застройщики решили прихватнуть перед журналистами, как идет строительство коттеджного поселка и как хорошо в нем станет жить всем, кто приобретет тут дом. В ходе недолгой прогулки удалось заметить, что первая очередь домов, которые по заверениям пиар-менеджеров девелоперской компании были раскуплены «на корню», возводилась «специалистами» из Украины и Молдовы.

С учетом имеющегося международного опыта к строительству второй очереди были привлечены выходцы из солнечного Узбекистана и такого же Таджикистана, что, по уверениям застройщиков, помогло резко снизить себестоимость коттеджей. Удалось выведать, что интернациональные бригады будут активно работать над третьей и четвертой очередями домов.

В то же время огромное количество охранников на территории поселка поражаало воображение. Они «чернели» на КПП, подпирали заборы внешнего ограждения, неожиданно, как из-под земли, появлялись на улицах. Один из начинающих и неопытных менеджеров простодушно пояснил, в чем дело. Оказывается, самые инициативные представители интернациональных бригад в свободное от основной работы время успешно крали строительные материалы: их по бросовой цене охотно скупало население близлежащих сел и деревень.

Как правило, зона ответственности охраны ограничивается периметром наружного ограждения коттеджного поселка и границами индивидуальных земельных участков. «Если на территории поселка между собственниками домов произошел конфликт, нарушение общественного порядка или драка, охранник может вмешаться, чтобы предотвратить или устранить противоправные действия, и непременно должен вызвать милицию, — рассказывает **руководитель отдела загородной недвижимости Tweed Ирина Калинина**. — Его действия в подобных ситуациях четко прописаны в контракте. Охрана предупреждает домовладельца о недовольстве соседей его действиями или поступками и просит в ночное время не шуметь, контролирует правильность парковки автомобиля и т.д. В поселке «Князь озеро», например, главной обязанностью охраны является патрулирование детских площадок. По большому счету, чем дороже оценивает услуги и профессионализм своих сотрудников ЧОП, тем больше «наворотов» в их охранной деятельно-

сти». В том же «Князьем озере» за спинами военизированного патруля висели автоматы Калашникова. Правда, как потом оказалось, совсем не настоящие. Так — для вида и устрашения.

За два десятка лет службы охранные предприятия претерпели немало изменений. «В середине 90-х, когда стали появляться первые коттеджные поселки, крепкие парни из охранных служб трактовали понятие «безопасность» очень широко, считая своей прямой обязанностью и улаживание различных конфликтов между жителями, — вспоминает **заместитель генерального директора ООО «Грейт реали-**

ст» в случае не демонстрировать силу мышц и знание приемов джиу-джитсу. Применение физического воздействия оправдано лишь в случаях самообороны или спасения чужой жизни.

» ГРАНИЦЫ ДОЗВОЛЕННОГО

Что касается шумовых «эффектов», то в коттеджных поселках, как и в любых других местах проживания, действуют общеизвестные правила: шуметь, слушать громкую музыку запрещено с 23.00 до 8.00 по рабочим дням и с 22.00 до 10.00 — по праздникам и выходным. В случае нарушений охрана по просьбе жителей других домов

Основные обязанности охраны: контроль въездов-выездов автомашин, проверка пропусков, патрулирование территории, охрана стройматериалов, профилактика правонарушений и проверка пожарной безопасности

ти» Петр Васютки. — Сегодня девять ЧОПов из десяти открещиваются от таких функций, и в этом отношении они на 100% правы. Ведь по закону гражданско-правовые споры имеют право разрешать только государственные органы власти». Так что если охранники увидят, как несколько мужиков колотят друг друга на территории поселка или конкретного домовладения, то единственное, что могут они себе позволить, — вызвать милицию и до ее приезда попытаться успокоить конфликтующие стороны уговорами. И ни в коем

может попросить прекратить проведение шумных мероприятий. Если же после предупреждения охранников послали по матушке, они вправе вызвать наряд милиции.

Как-то в разгар новогодних каникул на пульт охраны поступил тревожный сигнал: в одном из домов, хозяева которого находились за границей, кто-то бесцеремонно хозяйничал. Группа «чоповцев» бросилась к месту происшествия. Каково же было удивление охранников, уже готовых к сражению с грабителями, ког-

да на месте они не обнаружили следов взлома — двери и окна были целы. Попробовали связаться с хозяевами — тщетно. Самостоятельно взламывать дверь и входить в дом запрещено. И тут вспомнили об экономке, у которой тоже был комплект ключей. Оцепили территорию домовладения, стали ждать прислугу, а датчики продолжали информировать о перемещении непрошенных гостей по комнатам. Наконец появилась экономка и открыла дверь. В квартире царил полный кавардак: в воздухе летал пух от подушек, на полу валялись перевернутые цветочные горшки, на кухне — разбитые вазы и тарелки. Но преступниками оказались... хозяйские какаду, которые умудрились открыть клетку и весело порхали по комнатам. Полудюжине вооруженных мужчин пришлось потратить немало времени на их поимку и водворение обратно в клетку.

«При срабатывании охранной сигнализации в доме, — комментирует ситуацию Балла Фай, — охрана должна сообщить об этом собственнику, вызвать милицию и оставаться рядом с домом до ее прибытия». И добавляет, что взломать дверь, если нет ключей, и войти в дом «чоповцы» могут лишь в том случае, если этот пункт прописан в договоре или согласован с его владельцем.

«И даже если есть разрешение на вход, — вносит существенное дополнение Антон Русаков, — входную дверь вскрывают только в присутствии трех человек — представителей управляющей компании или охранной организации. После чего составляется акт о случившемся, где все действия должны быть описаны в хронологической последовательности».

Впрочем, если охраннику удалось выловить вора при его отступлении, он должен удерживать преступника до прибытия сотрудников милиции. Вот только лишний раз махать руками или раздавать пинки он не имеет права. За серьезные травмы, нанесенные домушнику во время задержания, его могут привлечь к уголовной ответственности.

» ВОРОВСТВО У САМИХ СЕБЯ

Именно воровство в садовых товариществах и коттеджных поселках считается самым распространенным преступлением. Оно случается даже в организованных поселках высшего сегмента. Вот захотелось хозяину домовладе-



ния выкопать в лесу елочку и посадить у себя на участке. Или свалить пару берез и нарубить дровишек для шашлыка. Хочешь не хочешь, а тоже воровство общественной собственности.

Если заглянуть в историю, то раньше за казенные дровишки карали жестоко. При Петре I на месте Гостиного двора была березовая роща, а неподалеку располагалась Переведенская слобода, в которой жили приехавшие на строительство Петербурга рабочие люди. Рубить деревья в роще запрещалось, но нужда сильнее запретов, и повадились мужики за дровами. Петр, хозяин рачительный, а человек несдержанный, заметив однажды свежие пни, пришел в ярость и велел срочно найти и повесить виновных. Но воров оказалось столько, что самодержцу пришлось смягчить наказание — он приказал вешать по жребию только каждого десятого. За мужиков вступилась императрица — виселицу отменили. Зато батоги раздавали нещадно.

В наше время все гораздо проще: за незаконную вырубку деревьев жители коттеджного поселка отделяются денежным наказанием. Штраф ждет и расхитителей общественной собственности — правда, если это записано в уставе поселка. Особенного контроля требуют строительные материалы, которые привлекают не только гастарбайтеров, но и жителей.

Так, в одном из загородных поселков управляющая компания решила построить чайный домик. Информировать жителей о своем решении поселковая власть не стала, так как «чайхана» предполагалась в качестве бонуса. Завезли пару машин с песком, кирпич, брус, вагонку. Осталось только нанять бригаду строителей, с чем и вышла некоторая загвоздка. Тем временем чистый речной песок, лежащий на центральной площади поселка, стал порционно исчезать. Не хотелось верить, что кто-то из жителей проводит ремонт в собственном коттедже за счет общественных стройматериалов, тем не менее поселковую охрану попросили присмотреть за песком. Несколько ночей сторожа исправно проверяли песчаные кучи на их наличие. Но вскоре эта неоплачиваемая и не прописанная в договоре забота им изрядно надоела, и рейды в зону строительства прекратились. Песок начал исчезать с удвоенной быстротой. Управленцы не нашли ничего



более умного, как воткнуть в вершину песочной горы колышек с объявлением: «Граждане! Будьте осторожны: песок радиоактивен!» И на другое утро обнаружили рядом еще одно объявление, написанное кем-то из местных юмористов: «И заражен СПИДом». Строительство чайного домика отложили до лучших времен.

По мнению самих охранников, кражи в обжитых поселках встречаются редко. Данный факт характерен скорее для новостроек. Там, где за первой очередью строительства следует вторая и третья, в обязанности охраны входит неусыпный контроль за количеством ввозимых и вывозимых материалов,

несет ответственность за сохранность общественной собственности, предотвратить кражи не всегда удается». Либо в силу хитрости самих преступников, либо в силу просчетов и «легкой» безответственности охранников.

Впрочем, стоит ли и дальше продолжать «кормить» такую охрану, решать самим жителям поселка. В случаях единогласного недовольства они могут обратиться в ТСЖ, которое вправе расторгнуть договор с ЧОПом. «Бывало, когда охранников наказывали за то, что они пускали в поселок посторонних людей, — приводит пример Петр Васютник. — Нередко жильцы выражают недовольство уровнем

Самые инициативные гастарбайтеры в свободное от основной работы время успешно крали **строительные материалы**: их по бросовой цене охотно скупало население близлежащих сел и деревень

а также за гастарбайтерами, чтобы те занимались своими непосредственными обязанностями, а не преступными ночными промыслами.

«Случаи воровства на территории поселков не исключены, — с сожалением уточняет Антон Русаков. — Получается, что воруют жители у себя самих, так как декоративные кусты, деревья, цветники и те же стройматериалы являются их общей собственностью. И хотя человек с резиновой дубинкой

культуры сотрудников. Ведь важно не просто отказать человеку в доступе на территорию поселка, но и сделать это в правильной форме. Кому понравится, когда хамят или поливают бранью?» Ведь охранник — это тоже в своем роде лицо поселка, он первым встречает и последним провожает жителей и их гостей, поэтому именно охрана свидетельствует об уровне и благополучности конкретного коттеджного поселка. ■