

# Безопасность для бизнеса: с чего начать?

Реалии жизни таковы, что с наступлением кризиса и безработицы начинает расти преступность. Поэтому очень важно суметь обезопасить себя и свой бизнес, причем сделать это максимально грамотно. Сегодня мы открываем рубрику о том, как сделать это правильно и эффективно. А вести ее будет профессионал – доктор делового администрирования, президент Объединения структур безопасности «Тауэр», руководитель комитета по безопасности предпринимательской деятельности Торгово-промышленной палаты Ивановской области, официальный представитель МААК в Ивановской области Александр НАСОНОВ.



**Александр НАСОНОВ,**  
президент Объединения  
структур безопасности «Тауэр»

**?** Александр Вячеславович, насколько актуальна проблема безопасности в бизнесе и стоит ли она дополнительных затрат?

— По своему 20-летнему опыту работы в этой сфере скажу: безопасность – самое первое, о чем должен позаботиться любой предприниматель. Я много езжу, вижу, как организована работа на лучших, в том числе западных, предприятиях. Все они занимаются безопасностью очень серьезно. Прежде чем открывать бизнес, специальные риск-менеджеры собирают данные, проводят исследования, докладывают руководству, насколько криминализована обстановка в том или ином регионе и насколько безопасно там работать. Расходы на безопасность обязательно закладываются в бюджет.

К сожалению, у русского человека другой менталитет. В вопросах безопасности большинство наших предпринимателей малообразованны: они привыкли полагаться на собственную интуицию и такие же дилетантские советы знакомых. Удивительно, но мы не раз сталкивались даже с банковскими структурами, которые имели «свое видение» системы безопасности, действовали самостоятельно и крайне неграмотно. Открывая свое дело, предприниматель прежде всего задумывается о прибыли. А меры безопасности нередко принимает уже после того, как что-то случилось. Подход в корне неверный.

Охрану и безопасность нужно доверять профессионалам с опытом и репутацией. Находить слабые места, проводить аудит состояния безопасности компании должны специалисты сторонних организаций. Они выявят главные и второстепенные проблемы, скажут, как их устранить.

Я убежден, что эта рубрика полезна. Это своеобразный ликбез на тему, как предприниматель любого масштаба может сориентироваться и грамотно обезопасить себя хотя бы на первых порах, — он нужен и востребован. Зная азы, можно предот-

вратить неприятные ситуации и финансовые потери фирмы.

**?** Тогда давайте сразу и начнем с азов... — Первое, на что нужно обратить внимание, — контроль принимаемого на работу персонала. Самые современные технические средства не защитят вас, если в фирму трудоустроены лица с криминальными намерениями. «Изнутри» такие злоумышленники способны получить доступ к сигнализации, вывести ее из строя или повлиять на ее работу, используя все это в преступных целях. Не говоря уже о том, что по незнанию непроверенным людям предприниматели доверяют довольно серьезные материальные ценности.

Личность всех сотрудников на этапе приема на работу необходимо тщательно проверить. Как минимум — дать заполнить анкету, выяснить наличие судимости, не состоит ли претендент на учете в нарко- и психдиспансере. Желательно позвонить на его предыдущее место работы и получить какие-то характеристики и рекомендации. Ничего сложного, но такой проверкой обычно закрывается доступ в компанию 90% криминала.

Офис, склад, магазин и другие объекты инфраструктуры предприятия обязательно должны ставиться на охрану с контролем доступа строго определенных лиц. Сегодня это делает любая аппаратура с выводом на пульт централизованной охраны. Составляется список лиц, имеющих доступ, можно будет определять, кто приходил, открывал объект, на какое время и сколько там находился.

При помощи видеонаблюдения можно контролировать не только доступ, но и осуществлять визуальный контроль. Благодаря современным техническим средствам сейчас в режиме онлайн изображение может выводиться на любое электронное устройство — компьютер, смартфон и т. д. То есть, находясь в любой точке мира, можно увидеть, что происходит на предприятии.

Существует великое множество самых разных технических средств. Грамотное охранное предприятие порекомендует, на что нужно обратить внимание именно в вашей ситуации, какие моменты усилить. Современные технологии позволяют сделать это сравнительно недорого и существенно снизить риски. Однако система безопасности предприятия должна постоянно совершенствоваться. Криминал тоже не стоит на месте, появляются все новые и новые способы отъема материальных ценностей.

**?** На каком охранном предприятии лучше остановить выбор?

— Я бы советовал руководствоваться двумя критериями: репутацией и прописанной в договоре готовностью охранного предприятия компенсировать понесенные по его вине убытки.

Мы над своими конкурентными преимуществами работаем уже 20 лет и не перестаем совершенствоваться. Следим за всеми западными новинками, внедряем, идем в ногу со временем и способны обеспечить клиенту абсолютно любые возможности по охране на уровне мировых стандартов. Подбираем в зависимости от вида деятельности и платежеспособности клиента наиболее подходящие варианты систем безопасности.

Постоянная отработка и контроль — таковы главные принципы нашей работы. И, конечно, если человек попадает в список наших клиентов, то по поводу безопасности голова у него вообще не болит. Он может быть уверен, что к нему всегда отнесутся с заботой и вниманием.

**ТАУЭР**

г. Иваново, ул. Б. Хмельницкого, 28, оф. 1, т. (4932) 32-64-17, м/ф 32-64-13;  
г. Кинешма, ул. Советская, 43а, т. (49331) 5-60-20;  
г. Родники, микрорайон Гагарина, 15, т. (49336) 2-54-63;  
г. Шуя, ул. Малахия Белова, 15, т. (49351) 4-14-70  
e-mail: tower37@mail.ru  
www.towersecurity.ru

# Коммерческая недвижимость: держите руку на пульсе

Происходящие перемены в экономике уже в полной мере отразились практически на всех сферах бизнеса, внося коррективы в планы предпринимателей. Коммерческая недвижимость, к сожалению, тут не исключение. Как вести себя в такой ситуации арендодателям нежилых помещений, чтобы минимизировать возможные риски и издержки? Как выстраивать отношения с арендаторами, чтобы не остаться с пустующими площадями? На эти и другие вопросы мы попытаемся ответить вместе с руководителем отдела коммерческой недвижимости АН «МИЭЛЬ-Иваново» Алексеем ДАНИЛОВЫМ.



**Алексей ДАНИЛОВ,**  
руководитель отдела коммерческой  
недвижимости АН «МИЭЛЬ-Иваново»

**Об опасности завышенных ожиданий**

При общем анализе рынка коммерческой недвижимости мы видим значительное падение спроса и гипертрофированное увеличение предложений, констатирует эксперт. Рост предложений — это результат не только ввода инвесторами и строителями новых объектов, начатых в «жирные» годы, но и высвобождения части помещений в имеющихся объектах в связи с сокращением или прекращением деятельности арендаторов. Вероятно, больше стало предпринимателей, желающих избавиться от площадей, теряющих арендную доходность.

Ситуацию осложняет и то, что многие банки убрали адекватные кредитные продукты и увеличили отсев заявок на кредиты. Скажем, если в ноябре без особого труда можно было получить кредит под 16,5% годовых, то уже во второй половине декабря — в размере 25%.

**Сегодня покупатели/арендаторы делятся на два вида: на тех, кто голосует кошельком, то есть готовы платить за качественные объекты (в них сейчас остро нуждается город) «хорошие» деньги, и на тех, кто выбирает «просто первый этаж», но по более сходной цене, не обращая внимания на ликвидность.**

Самый плохой и нелепый совет, который можно было бы дать арендодателям при таком положении дел, — это продолжать во что бы то ни стало удерживать арендные ставки на прежнем уровне, даже под угрозой потери нынешних арендаторов. Но, к сожалению, такое поведение сегодня характерно для многих владельцев коммерческой недвижимости.

«Проблема в том, что большинство арендодателей еще мыслит цифрами и категориями более благополучного прошлого года, — отмечает Алексей ДАНИЛОВ. — Они привыкли, что окупаемость коммерческого помещения в среднем восемь лет. И для этого нужно сохранять арендную плату на определенном уровне. Однако реальная ситуация такова, что

многие арендаторы уже не могут ее осилить. Соответственно, они либо пытаются добиться от владельца снижения платы, либо просто съедут в поисках более дешевых предложений (а их на рынке становится все больше).

Как показывает наш опыт, владелец, отказавшийся снизить плату, чаще оказывается в проигрыше — без арендатора и без денег, которые могли бы помочь хотя бы содержать недвижимость. У нас есть пример падения спроса на коммерческую недвижимость в Европе в 2008-2009 годах. Там из-за отсутствия платежеспособных арендаторов многие были вынуждены сдавать недвижимость вообще за коммуналку. И эксперты не исключают в будущем такой перспективы и у нас».

По сути, арендодатель сегодня стоит перед выбором: получить прибыль «здесь и сейчас» с риском остаться без арендатора или пойти арендаторам на уступки и при-

этом сохранить с ними отношения в долгосрочной перспективе.

«Еще раз подчеркну: на рынке сегодня есть спрос на объекты арендного бизнеса с 7-летней окупаемостью, при этом рынок наводнен предложениями с окупаемостью в 12–14 лет, — уточняет Алексей. — Именно квалифицированные эксперты в сфере коммерческой недвижимости помогут максимально сократить этот разрыв».

**О ротации арендаторов в природе**

Сегодня многие арендаторы покидают насыщенные места, находя предложения, более выгодные по цене и при этом даже почти не проигрывающие в качестве. Такая ротация — тревожный звонок для соб-

ственников. Спрос на «шоколадные» места упал на 60%, а на помещения, традиционно пользовавшиеся значительно меньшей популярностью, возрос на 25%.

А вот и другая настораживающая деталь: цена предложения на производственные помещения начинает потихоньку сравниваться с ценой помещений в многофункциональных комплексах (конечно, речь идет о низшем их срезе). Естественно, потенциальный покупатель может задуматься, что ему предпочтительнее.

**О важности реформирования**

При этом Алексей Данилов не склонен разделять мнение, бытующее порой в народе, что в областном центре и регионе уже наблюдается переизбыток коммерческой недвижимости и что в нынешний период этот переизбыток стал еще более очевиден.

По мнению нашего эксперта, это обманчивое впечатление происходит еще из советских времен. Сегодня же существующее предложение на этом рынке вовсе не является чрезмерным. При этом следует понимать, что по-настоящему качественных коммерческих площадей вводится немного. «Сегодня многие объекты являются коммерческими лишь на бумаге, — уточняет Алексей. — Их владельцам стоит оставить надежду на московского покупателя с шальными деньгами, скупающего «неликвиды», и задуматься над форматированием такой собственности. Кстати, реформат объектов недвижимости является одним из направлений работы агентства «МИЭЛЬ-Иваново». И уже 30% клиентов-арендодателей «МИЭЛЬ» обратились к нам за услугой реформатирования».



«МИЭЛЬ-Иваново»  
153000 г. Иваново,  
ул. Почтовая, д. 9/37,  
тел. (4932) 581-999  
www.ivmiel.ru