

## ДОМ ЦЕНЫ

## За город на время

## РЫНОК АРЕНДЫ

(Окончание. Начало на стр. 25)

Их сдают как девелоперы, так и частные владельцы дома. Именно этот сегмент предлагает большинство коттеджей в сезонную аренду. Впрочем, и здесь предпочтение отдается длительным арендным отношениям. Многие дома класса «премиум» также расписаны заранее и сдаются только на год. Если же предложение по какому-либо причинам не подходит для круглогодичного проживания (удаленность от МКАД, загруженность трассы, невысокое качество строительства, отсутствие близости детской инфраструктуры), то хозяева могут сдать дом на лето.

Подобные предложения интересны взыскательным арендаторам, поскольку построенные на продажу дома еще на фазе проектирования значительно отличаются от коттеджей, которые планируют сдавать. Требования к качеству ремонта принципиально иные.

«Площадь домов под аренду, как правило, меньше домов для продажи — от 180 до 250 кв. м, и строят их на больших участках в 10-15 соток.

Зачастую дачные коттеджи располагаются на общей территории, между ними отсутствует ограждение, — рассказывает Иван Шульков, директор департамента инвестиционного консалтинга и аналитики компании «Усадьба». — Количество спален не превышает трех-четыре. Если дом планируют сдавать, в нем делают ремонт и монтируют хотя бы кухню. Но при этом в дачных вариантах отсутствуют такие помещения, как бассейн, кабинет, домашний кинотеатр, гараж».

«Кроме того, сегодня в некоторых поселках предусмотрена возможность пригласить друзей или родственников на несколько дней или недель, — рассказывает Мария Литинская. — Для чего в аренду предоставляются отдельно стоящие коттеджи».



Арендные поселки уже готовятся к летнему сезону

Подобные варианты летнего отдыха следует искать через друзей и знакомых, живущих за городом.

## Выше инфляции

Отметим, что стоимость «летнего» коттеджа к лету значительно возрастет. Размер повы-

шения зависит от личных соображений хозяина и в каждом конкретном случае свой.

Что касается цен грядущего дачного сезона, то они в сравнении с прошлым годом выросли в среднем на 20%. Что существенно. К примеру, к лету 2006 года стоимость арен-

ды дач подорожала только на 7-10%, что было сопоставимо с размером инфляции.

«Рост арендных ставок на уровне 20-30% в год наблюдается в ценовом сегменте до \$20 тыс. за месяц, — отмечает Иван Шульков. — В сегменте более дорогих предложений

рост арендных ставок по отдельным объектам может не меняться вообще, поскольку такие предложения могут находиться на рынке от полугода».

Однако условия, при которых риэлтеры берутся за работу с объектами, за год не изменились и составляют \$1 тыс. в

## Стоимость кратковременной аренды коттеджа

Коттедж	Стоимость кратковременной аренды коттеджа		
	Меблированный, в организованном поселке	Меблированный	Меблированный, стихийной застройкой или в стародачном месте
Кв. м	500-700	200-500	До 300
Участок (соток)	30-50	20-30	От 5 до 25
Особенности	Баня/сауна, бассейн, бильярд, теннисный корт	Баня/сауна, бассейн, бильярд	Возможно баня/сауна
Кол-во человек/стоимость	До 4/\$1700; до 8/\$3000; до 12/\$5000; более 25/\$7000	До 4/\$650; до 8/\$1500; до 12/\$2000; более 25/\$3000	До 4/\$370; до 8/\$700; до 12/\$950; более 25/\$2000

Источник: компания Farm House.

месяц. Это минимальный ценовой порог, при котором заявка попадает в базу крупных агентств. Раньше нижняя планка отсечения составляла \$500. Менее дорогие варианты следует искать через подмосковные риэлтерские агентства. За \$300-500 в месяц можно снять шитовой домик на шести сотках. Вдвое дешевле — его же, но в компании с хозяевами.

Дачный минимум, на который может рассчитывать арендатор, — это все городские коммуникации (водопровод в доме, отопление), мебель и бытовая техника. Дачники, готовые платить \$1-2 тыс. в месяц, будут проезжать к месту отдыха не меньше 30, но и не более 60 километров от МКАД. Дом в пределах 30 километров обойдется уже в два-два с половиной раза дороже. Таких предложений на рынке большинство.

Дома в следующем ценовом диапазоне — от \$8-10 тыс. в месяц — предполагают обязательное наличие охраны, расположенной на территории организованных коттеджных поселков, часть мебели в них могут поменять по просьбе арендатора. Количество таких предложений, как и спрос на них, ограничено.

## Калиф на час

Рынок краткосрочной аренды в Подмоскowie никогда нельзя было назвать особенно изобильным. Однако эта зима, точнее, новогодние каникулы показали, что ситуация в данном секторе загородной аренды кардинально меняется. Раньше гости рисковали, понимая, что за два-четыре дня можно получить 100-200% месячной при-

были. Ведь дорогие ремонты и мебель можно застраховать.

«Посуточная аренда активизируется в основном на праздники — Новый год, майские, 8 Марта. В эти дни арендные ставки повышаются в несколько раз, — отмечает Мария Литинская. — По нашим данным, коттеджи в аренду сдаются в поселках Николина Гора, Горки-2, Барвиха, Сосновый Бор, Чигасово и многих других».

Этой весной многие хозяева подмосковной недвижимости готовы сдать ее на майские праздники, а только потом заселить туда дачников. Услуги по краткосрочной аренде теперь предоставляют не только частные маклеры, но и такие гиганты рынка, как МИАН, «Мизель», «Инком-недвижимость», «Бест-недвижимость».

Тем не менее, планируя провести майские праздники на свежем воздухе, нужно поторопиться: 40-50% от годового объема арендных сделок заключается в период с февраля по апрель. Краткосрочным арендаторам нужно успеть заключить договор с хозяевами до того, как они найдут летних жильцов.

На рынке краткосрочной аренды лучше всего обстоят дела с предложениями в нише недвижимости бизнес-класса. Это дома от 180 до 200 кв. м с тремя-четырьмя спальнями, меблированные, с баней или сауной. Есть они по всем направлениям (наибольшее число предложений по Дмитровскому и Волоколамскому шоссе).

«Радиус вокруг Москвы ограничен 150-м километром от МКАД. Как показывает практика, расстояние при аренде на несколько дней, а также на-

равление не являются для арендаторов решающим фактором, — отмечают аналитики компании Farm House.

Коттеджи премиум-класса сдаются на краткий срок редко: вложенные в них деньги несопоставимы с арендными ставками и, к примеру, риском пожара. Как правило, их сдают посуточно, только когда долго не находятся постоянные жильцы. Бюджетные шитовые домики редко устраивают временных арендаторов — чаще всего отсутствием полноценных спален.

«В отличие от долгосрочной, на рынке краткосрочной аренды в течение года арендные ставки имеют достаточно широкий диапазон, — рассказывает Иван Шульков. — Они меняются в зависимости от времени года, дней недели. Ставки в будние дни по сравнению с выходными и праздниками ниже на 10-40% (в среднем на 20%), нежели месячные летние тарифы».

То есть, снимая дом, аренда которого летом обходится в \$1 тыс. в месяц, на одни выходные или в майские праздники, заплатить нужно в среднем \$1,8 тыс. За два дня в будни при тех же условиях — уже \$1,2 тыс.

«Ставки на частные коттеджи на короткий срок зависят от двух основных факторов — вместительности и уровня дома, — отмечают специалисты Farm House. Исследование, подготовленное компанией в канун Нового года, позволило вычислить среднерыночные цены на коттедж в сутки (см. таблицу). Участники рынка уверены, что аналогичных цен следует ожидать, арендуя дома на майские праздники».

## ЧТО РЕКОМЕНДУЮТ НАПИСАТЬ В ДОГОВОРЕ АРЕНДЫ ЮРИСТЫ

Прежде всего — максимально полно указать перечень и объем предоставляемых коммунальных услуг (водоснабжение, наличие горячей воды, максимальную мощность всех включенных электроприборов). Если в поселке убирают мусор и стригут газон — тоже включаем в список. Необходимо также предусмотреть санкции на случай, если предусмотренные договором услуги не будут предоставляться или будут предоставляться не в полном объеме время от времени.

Обязательно составьте описание домашнего имущества, указывая его состояние. Следует оговорить степень ответственности арендатора за сох-

рванность имущества хозяев в случае неосторожного обращения и в то же время ответственность арендодателя, если, например, произошел пожар или затопление имущества арендатора из-за изношенности электропроводки, газового оборудования или водопроводной сети. Во избежание разногласий в этой части договора рекомендуется настоять, чтобы арендодатель застраховал дом, сообщив страховщику, что он сдается в аренду.

Чаще всего споры по договору аренды возникают в случае досрочного прекращения пользования арендованным имуществом как по инициативе арендатора, так и арендодателя. По общему правилу лю-

бой договор может быть расторгнут только по согласию сторон. В случае же, если арендатор вынужден покинуть дачу по инициативе арендодателя, последний обязан возместить убытки и компенсировать моральный вред.

Смена собственника не влечет автоматического расторжения договора аренды: получателем арендной платы с момента регистрации сделки становится новый собственник. Поэтому если арендодатель решит продать дом в разгар дачного сезона, он обязан либо поставить покупателя в известность о таком обременении, как договор аренды, либо уплатить возмещение с арендатором полюбовно.

**ФГАС**

**АЛЕКСАНДРИЙСКИЙ МАЯК**

**Элитная курортная недвижимость**

**Александрийский Маяк**

г. Сочи, Морской пер.  
Площадь застройки:  
1540 кв.м.  
Общая площадь:  
38 314 кв.м.  
Жилая площадь:  
21 877 кв.м.

Всего 116 апартаментов и 107 машиномест в подземном паркинге.  
26-этажное монолитное сейсмостойчивое здание, расположенное в непосредственной близости от береговой линии (70 м), 5 уровней паркинга, богатая инфраструктура, огороженная благоустроенная территория, круглогодичная охрана. Отличительной чертой дома являются исключительные панорамные виды на море, горы и город.  
Год реализации проекта - 2007 г.  
Застройщик: ООО «Светлячок»

(495) 730-55-11; (8622) 389-389  
С проектной декларацией можете ознакомиться на сайте [www.fkgras.ru](http://www.fkgras.ru)

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС

# Янтарный Город

в Строгино

«У каждого человека должны быть дом и жилище, которые могли бы служить театром его гостеприимства, местом для него самого, источником удобства в его частной жизни...»

Сэр Генри Уоттон, «Основы архитектуры»

*Дом там, где наше сердце*

**783-05-83**  
[www.city-xxi.ru](http://www.city-xxi.ru)

Проектная декларация размещена на сайте компании ЗАО «Сити-XXI век».