

ДОМ

ден

ги

Свещами на выезд

дачная жизнь

Апрель — традиционное время заключения договоров аренды дач. В этом году стоимость аренды по сравнению с прошлым годом выросла незначительно, но на рынке появилось много дорогих предложений.

В отличие от постоянно растущих ставок аренды на московские квартиры, стоимость аренды дач выросла в сравнении с прошлым сезоном всего на 7–10%. «И этот рост цен обусловлен исключительно инфляцией», — утверждает Гульнара Рахмангулова, руководитель направления аренды компании «МИАН-недвижимость». Однако в целом рынок дачной аренды заметно подорожал — риэлтеры берутся за работу с объектами стоимостью от \$1 тыс. в месяц, а в прошлом году средняя «планка отсечения» составляла \$500. Менее дорогие варианты следует искать через подмосковные риэлтерские агентства. Соответственно, выросло и качество предлагаемых к аренде построек.

Дача, сдающаяся через крупные агентства в этом году, как минимум должна быть оснащена всеми городскими коммуникациями (водопровод в доме, отопление), обставлена мебелью и оснащена бытовой техникой. Это минимальный уровень комфорта, на который может рассчитывать арендатор, готовый платить \$1–2 тыс. в месяц.

«Сейчас можно сказать, что рынок предложений загородной аренды наконец-то сформировался. Пополняется он постоянно в основном за счет коттеджей, построенных специально для сдачи их в аренду», — говорит Сергей Ганусов, руководитель отдела загородной недвижимости «БЕСТ-Недвижимость».

Самый большой спрос риэлтеры наблюдают на дачи, аренда которых стоит до \$2 тыс. в месяц. Такие предложения находят спрос буквально за считанные часы. А самое большое число предложений — по дачам в ценовом диапазоне от \$2 тыс. до \$5 тыс.

Дома в следующем ценовом диапазоне — от \$5–8 тыс. в месяц — отличаются обязательным наличием охраны, расположенной на территории организованных коттеджных поселков, часть мебели в них могут поменять по просьбе арендатора. Количество таких предложений, как и спрос на них, ограниченно. Очень



Дача в поселке Горки-2 будет долго искать арендаторов: владелец хочет получать за нее \$50 тыс. в месяц

мало сейчас в риэлтерских базах предложений об аренде дач по цене \$10–20 тыс. в месяц. Все они знакомы риэлтерам «по имени».

«Много коттеджей, сдававшихся раньше в этом ценовом диапазоне, выставлены сейчас на продажу», — рассказывает Сергей Ганусов. — Цены на недвижимость благоприятствуют продаже домов. Вероятно,

сейчас то самое время, когда хозяева могут получить за них максимальные цены». «Почему люди готовы платить за аренду коттеджа по \$10 тыс. в месяц? Прежде всего из-за цен на загородную недвижимость. Большинство потенциальных покупателей ищет домовладения стоимостью до \$250 тыс. Качественных предложений в этом сегменте мало, и потенци-



Объект в «Лесных просторах» владельцы сдают как дом для постоянного проживания. И хотят за него \$50 тыс. в месяц

альные покупатели арендуют дачи», — объясняет Виталий Курапов, старший консультант отдела жилой недвижимости компании Knight Frank.

Сейчас в Подмосковье риэлтерские и девелоперские компании активно занимаются возведением коттеджных поселков под аренду. Среди самых известных из числа уже действующих можно упомя-

нуть поселки «Семейный клуб», «Рублево-1 и 2», «Успех» (Рублево-Успенское шоссе), «Сновидово» (Ильинское шоссе), «Павловы родники», «Новодарьино» (Калужское шоссе), «Росинка», «Истра Holiday» (Пятницкое шоссе), Moscow Country Club (Волоколамское шоссе), «Никольская слобода» (Новорижское шоссе) и Forestville (Дмитровское шоссе). В большинстве

случаев стоимость аренды дач в этих поселках не зашкаливает за \$20 тыс. в месяц. Стоит упомянуть, что во многих поселках существует многомесячный лист ожидания (ждать приходится до восьми месяцев), а также негласный фейс-контроль — как считают риэлтеры, это особенно ценят тамошние арендаторы.

ОЛЬГА СОЛОМАТИНА

Дача как источник дохода

Частные инвесторы осваивают профессию «дачных рантье». К примеру, в поселке Рождествено на Пятницком шоссе семь коттеджей принадлежит одному человеку. Все они сдаются в аренду. Ценовой потолок на рынке аренды загородной недвижимости (\$25 тыс. в месяц) вполне сопоставим с наиболее высокими арендными ставками на элитные квартиры в Москве. Стоимость аренды летнего дачного дома на шести сотках вполне соответствует цене однокомнатной квартиры (\$500 в месяц). Коттеджи, сдающиеся за \$3–5 тыс. в месяц, соответствуют квартирам бизнес-класса, арендовать которые в Москве можно по чуть более низким ставкам. Тем не менее следует иметь в виду, что аренда загородной недвижимости — бизнес сезонный. Летом все собственники подмосковной недвижимости находят жильцов. В холодное же время года (с октября по май) спрос находят не больше 30% всех предложений. При том что осень-зима — самое затратное для хозяев загородной недвижимости время. Дома вне зависимости от того, живут в них или нет, приходится отапливать и охранять. Собственники квартир в Москве получают гарантированную прибыль в течение всего года. Впрочем, большинство владельцев загородных домов, сдающих их в аренду, заключает с нанимателями договор на весь год — и это является обязательным условием сделки.

Пик спроса на аренду загородного жилья приходится на апрель. Кроме того, много желающих снять дом на праздничные дни в канун Нового года.

Что написать в договоре аренды

При заключении договора аренды загородного дома прежде всего необходимо полностью расписать перечень и объем предоставляемых коммунальных услуг («удобства», водоснабжение, горячая вода, максимальная суммарная мощность всех включенных электроприборов и т. п.), других дополнительных благ, вполне очевидных при аренде городской квартиры, но не всегда предусмотренных или обеспечиваемых с перебоями за городом. Необходимо также предусмотреть санкции на случай, если предусмотренные договором услуги не будут предоставляться или будут предоставляться не в полном объеме.

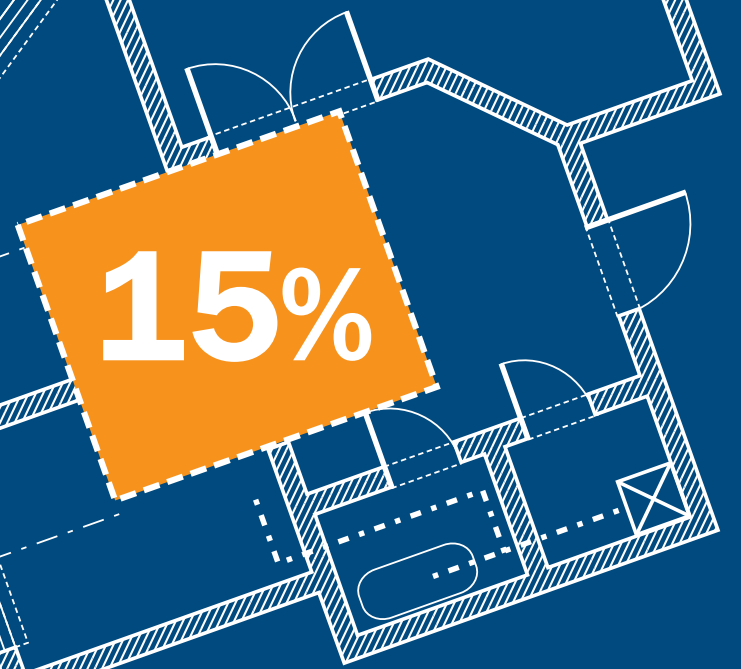
Необходимо составить описание имущества, передаваемого в пользование вместе

с домом, его состояние. Следует оговорить степень ответственности арендатора за сохранность 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

любой договор может быть расторгнут только по общему согласию сторон. В случае же, если арендатор вынужден покинуть дачу по инициативе арендодателя, последний обязан возместить убытки и компенсировать моральный вред. Стоит отметить, что смена собственника не влечет автоматического расторжения договора аренды — просто 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 уладить вопрос с арендатором полюбовно.

МАКСИМ ЧЕРНИГОВСКИЙ, юрист



ЕСТЬ ДЕНЬГИ НА КУХНЮ?

КУПИ КВАРТИРУ!

Уникальные условия ипотечных кредитов – размер первого взноса снижен до 15%



ИМПЭКСБАНК
ДОХОДЧИВЫЙ БАНК



БРОНЗА ГОДА / EFFIE 2005

(495) 258-32-32 | www.impexbank.ru

Генеральная лицензия ЦБ РФ № 2291

КОТТЕДЖНЫЙ ПОСЕЛОК

FreeDom

Свобода для жизни



Днем - офис, ответственная должность и управленческие решения. Вечером - стрекотание кузнечиков под окном, запах хвои и цветов, барбекю в компании друзей в лесу возле дома или чай с семьей на террасе. Если между этими «мирами» 15 км и всего каких-то четверть часа езды по «Волоколамке» или «Новой Риге» - это **СВОБОДА**.

У Вас собственное видение СВОЕГО ДОМА, где каждая деталь - это идея, и «прудик с цветными японскими карпами должен быть вот здесь...». Если Вы приобретаете участок в живописном месте и волны выбрать проект - это **СВОБОДА**.

Ваш ребенок видит ежа не только на картинке. И при этом у Вас есть все, что делает жизнь комфортной. Если Вы наслаждаетесь гармонией природы и цивилизации - это **СВОБОДА**.

Тел.: 789 88 88
922 01 01
www.peresvet.ru



ПЕРЕСВЕТ
ИНВЕСТ



MIRAX PARK
на Вернадского

Уникальный ландшафтный дизайн.

Изысканные интерьеры.



Новые М²

НАЧАЛО ПРОДАЖ

Многосекционный дом переменной этажности — завершающая очередь строительства великолепного жилого комплекса MIRAX PARK. Это идеальное место, позволяющее сочетать жизнь вблизи природной зоны на территории Западного округа — одного из самых престижных и экологически чистых районов столицы — с ритмами шумного города.

квартиры свободной планировки ★ панорамное остекление от пола до потолка ★ высота потолков 3,1 м рядом лесопарк Тропарево-Никулино ★ развитая инфраструктура ★ детский сад ★ школа поликлиника ★ физкультурно-оздоровительный комплекс ★ бассейн ★ собственный заповедник



Фрагмент входной группы.

КРУГЛОСУТОЧНО

721-1000

Все предложения по жилой и коммерческой недвижимости на сайте WWW.7211000.RU