

ДОМ аренда

Вилла на время

аренда

(Окончание. Начало на стр. 25)

Предложения единичных коттеджей в организованных поселках существенно различаются по характеристикам, а арендные ставки варьируются от \$10 тыс. до \$60 тыс. в месяц в зависимости от местоположения и уровня дома.

К примеру, в широко известном поселке «Княжье озеро» (Новорижское шоссе) дома площадью 300 кв. м с мебелью и ремонтом сдаются за \$15 тыс. в месяц. Аналогичные предложения есть в поселке «Величь» (под Звенигородом) — \$10 тыс. в месяц за 340 кв. м.

Такие дома сдаются как девелоперы, так и частные владельцы. 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 предлагаемый дом по каким-то причинам не подходит для круглогодичного проживания (удаленность от МКАД, загруженность трассы, невысокое качество строительства, отсутствие близости детской инфраструктуры), то хозяева могут сдать его на лето.

От хозяина и от застройщика

Пример инвестиций девелоперской компании — два одинаковых коттеджа в поселке «Никольская слобода» (8 км от МКАД по Новорижскому шоссе). Оба дома построены для сдачи в аренду и находятся по соседству. Площадь коттеджа — 500 кв. м, участка — 37 соток, гараж на два автомобиля. Арендная ставка — \$15 тыс. в месяц. Поселок «Никольская слобода» расположен совсем близко от Москвы. Иногда это даже нельзя назвать достоинством: если ветер дует с Новорижского шоссе, шум автомобилей слышен в поселке сквозь пение птиц. Первая очередь поселка достроена, дома имеют постоянных жильцов.



Дом в деревне Грязь: роскошь без охраны ФОТО АЛЕКСЕЯ КУДЕНКО



Коттедж в «Никольской слободе»: европейский стиль ФОТО АЛЕКСЕЯ КУДЕНКО



Дома, предлагающиеся в аренду, выстроены в стиле, отдаленно напоминающем русскую усадьбу: светлые стены, массивные лестницы к высокому крыльцу, но при этом большая площадь остекления. Странно, но обои в каждой из десятка комнат и в коридорах разные. Мебели помимо холодильника, кухонного стола, пары десятков стульев и икеевского кресла в доме нет. Зато имеется множество висящих проводов. Пусто выглядит сад со свежеспеленным газоном, но без единого дерева и цветка.

Такие дома — площадью около 500 кв. м — снимают обычно семьи с детьми. Детям здесь хорошо. На территории поселка есть детские площадки, рядом частные сады и школы. В доме — сауна и бассейн, больше напоминающий купель. Близость поселка к Москве позволяет жить здесь круглый год и рабо-

тать в городе. Территория охраняется — это обязательное требование для загородной недвижимости класса de luxe.

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, чем 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». — Спален не больше трех-четы-

рех. 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.

В «Никольской слободе» выставлено на долгосрочную аренду еще два коттеджа. Только их особенность в том, что они принадлежат не частникам, а девелоперу поселка компании «Северо-Запад» и находятся на территории арендного поселка.

Для временных жильцов девелопер выстроил 12 домов площадью от 285 до 315 кв. м. Их можно арендовать за \$11 тыс. в месяц. Дома оснащены кухонной мебелью, бытовой техникой, городскими коммуникациями, включая интернет и спутниковое телевидение. Расположены они в центральной части жилого поселка вдоль берега пруда.

Внешний вид коттеджей без особых изысков, но внутренняя планировка удобна и функциональна. Стекланные стены в гостиной, камин, гостевая комната на первом этаже и три спальни на втором. Идеальное место обитания для семьи с двумя или тремя детьми. Добавим — временного обитания. Дома возведены по единому плану, внешне не отличаются друг от друга. На участках — одинаковые газоны, перед воротами опять же одинаковые открытые навесы над машиноместами. Вряд ли кому-то захочется иметь собственный дом, как две капли воды похожий на соседний. А на время, пускай и продолжительное, почему бы и нет? Плату компания взимает за год вперед. Зато, в отличие от «частника», который может по семейным обстоятельствам расторгнуть договор аренды, от компа-

нии-арендодателя никаких подвохов ждать не приходится.

Дорогих арендных поселков в Подмосковье становится все больше — сейчас их около 30. Среди самых известных стоит упомянуть «Семейный клуб», «Рублево-1» и «Рублево-2», «Успех» (Рублево-Успенское шоссе), «Сновидово» (Ильинское шоссе), «Павловы родники», «Новодарино» (Калужское шоссе), «Росинка», «Истра Holiday» (Пятницкое шоссе), Moscow Country Club (Волоколамское шоссе) и Forestville (Дмитровское шоссе). В поселке «Рождественно» на Пятницком шоссе есть частный «арендный городок»: семь коттеджей принадлежат одному частному лицу и сдаются в аренду. Средние арендные ставки здесь составляют \$10–30 тыс. в месяц.

В каждом из упомянутых поселков сдаются дома класса de luxe, но спрос по-прежнему

превышает предложение. Риэлтеры отмечают, что в организованных арендных поселках существует «лифт ожидания» на многие месяцы вперед. Сейчас, к примеру, можно записаться на следующий дачный сезон. В основном арендуют такие дома представители иностранных компаний.

Безопасность простая и юридическая

«Если бы этот коттедж располагался на территории охраняемого поселка, я давно бы его сдал», — жаловался риэлтер Валерий Белоусов, показывая нам дом в деревне Грязь.

Владелец хочет получать никак не меньше \$15 тыс. за месяц. В качестве охраны предлагается роскошная кавказская овчарка, но это скорее отпугивает арендаторов. Дом площадью 650 кв. м на участке 65 соток всем хорош. Мебли-

рован полностью, имеет удобную планировку, баню и сауну, десятиметровый бассейн. Участок представляет собой настоящий сад, а не кусок поля с только что высаженными прутиками. Есть теннисный корт, пруд, беседка и террасы, дом для персонала и гараж на два автомобиля.

Однако деревня Грязь хоть и располагается на Ильинке, находится в 5 км от Звенигорода. До Москвы далеко. Централизованной охраны в деревенке нет. Соответственно, цену, скорее всего, придется снижать.

Что касается цен нынешнего дачного сезона, то они в сравнении с прошлым годом выросли в среднем на 20%. Что существенно. К примеру, к лету 2006 года стоимость аренды дач по сравнению с предыдущим сезоном поднялась только на 7–10%, что сопоставимо с размером инфляции.

Panasonic
ideas for life

ВНИМАНИЕ
ЗАГРЯЗНЕНИЕ ВОЗДУХА
ПОВЫШЕННОЕ

Реклама

А КТО
СЛЕДИТ,
ЧЕМ ВЫ
ДЫШИТЕ
ДОМА?

www.vozduh.ru



Реклама

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС
Янтарный Город
в Строгино



Дом там,
где наше сердце

«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»

СИТИ
XXI ВЕК

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

783-05-83
www.city-xxi.ru