

ДОМ аренда

Предложение по аренде загородной недвижимости от \$10 тыс. и выше по состоянию на апрель 2007 года

Расстояние от МКАД	Название поселка	Площадь дома, участка	Арендная ставка	Описание объекта
Алтуфьевское шоссе				
2 км	«Вешки-95»	500 кв. м, 15 соток	\$18000	2 этажа. Спален — 6; охрана — охраняемый поселок; мебель — гарнитурная, кухонный гарнитур со встроенной бытовой техникой
Волоколамское шоссе				
12 км	Новоинское	800 кв. м, 25 соток	\$15000	3 этажа. Спален — 6; тип дома — кирпич; охрана — охраняемый поселок; мебель — гарнитурная
Дмитровское шоссе				
22 км	Трудовая	800 кв. м, 25 соток	\$16000	4 этажа. Спален — 0; тип дома — кирпич; охрана — охраняемый поселок; мебель — гарнитурная
Ильинское шоссе				
19 км	Александровка	500 кв. м, 15 соток	\$18000	4 этажа. Спален — 5; тип дома — кирпич; ремонт — евроремонт; охрана — домофон, металлическая дверь, охраняемый поселок
Калужское шоссе				
3 км	Банурина	500 кв. м, 17 соток	\$15000	2 этажа. Спален — 4; ремонт — отлично; охрана — охраняемый поселок
10 км	Арангельское	450 кв. м, 40 соток	\$15000	2 этажа. Спален — 4; тип дома — кирпич; охрана — охраняемый поселок; мебель — гарнитурная
12 км	Ватулики	266 кв. м, 32 сотки	\$12000	2 этажа. Спален — 4; тип дома — кирпич; охрана — охраняемый поселок; мебель — гарнитурная
17 км	Новоспаское	300 кв. м, 15 соток	\$10000	2 этажа. Спален — 4; тип дома — кирпичный; ремонт — авторский дизайн; охрана — охраняемый поселок; мебель — под клиента
Киевское шоссе				
26 км	Фрунзевец	350 кв. м, 80 соток	\$10000	3 этажа. Спален — 4; тип дома — кирпич; ремонт — евроремонт; охрана — охрана, охраняемый поселок; мебель — гарнитурная
27 км	Алабино	426 кв. м, 80 соток	\$13000	3 этажа. Спален — 2; тип дома — кирпич; охрана — охраняемый поселок; мебель — гарнитурная
30 км	Апрелевка	350 кв. м, 75 соток	\$13000	3 этажа. Спален — 0; тип дома — кирпич; охрана — охраняемый поселок; мебель — минимум
30 км	Апрелевка	300 кв. м, 75 соток	\$13000	3 этажа. Спален — 0; тип дома — кирпич; охрана — охраняемый поселок; мебель — минимум
Ленинградское шоссе				
6 км	Вашутино	340 кв. м, 55 соток	\$10000	3 этажа. Спален — 3; тип дома — кирпич; охрана — охраняемый поселок; мебель — наборная
7 км	Куркино	500 кв. м, 4,5 сотки	\$15000	3 этажа. Спален — 3; тип дома — кирпич; охрана — охраняемый поселок; мебель — гарнитурная
7 км	Куркино	500 кв. м, 0 соток	\$12000	2 этажа. Спален — 2; тип дома — кирпич; охрана — охраняемый поселок; мебель — гарнитурная
110 км	УКПД Завидово	360 кв. м, 70 соток	\$10000	4 этажа. Спален — 3; тип дома — кирпич; охрана — охраняемый поселок; мебель — гарнитурная
Минское шоссе				
18 км	Здравница	550 кв. м, 40 соток	\$10000	3 этажа. Спален — 6; тип дома — кирпич; охрана — охраняемый поселок; мебель — гарнитурная
Можайское шоссе				
1 км	Немчиновка	500 кв. м, 15 соток	\$15000	3 этажа. Спален — 4; тип дома — кирпич; охрана — охраняемый поселок; мебель — пусто
Новорижское шоссе				
7 км	Урожай	400 кв. м, 9 соток	\$12000	2 этажа. Спален — 0; тип дома — кирпич; охрана — охраняемый поселок; мебель — пусто
8 км	Жуковка	450 кв. м, 12 соток	\$25000	4 этажа. Спален — 0; тип дома — кирпич; охрана — охраняемый поселок; мебель — гарнитурная

Источник: управляющая компания «Масштаб»

Рост арендных ставок на уровне 20–30% в год наблюдается в ценовом сегменте до \$20 тыс. в 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.

Хозяин коттеджа в деревне Грязь готов оставить временным жильцам своих помощников по хозяйству — садовника и домработницу. Однако арендаторы, как правило, предпочитают собственных работников — так безопаснее.

Как видим, при прочих равных условиях дома в организованных поселках предпочтительнее для арендаторов, чем «деревенские». Архитектурная самобытность и ландшафтный дизайн намного меньше значат для потенциальных съемщиков дорогого загородного жилья, чем централизованная охрана.

Несколько слов о юридической безопасности. Для временных жильцов предпочтительнее, чтобы арендованный дом был застрахован. Кроме того, в договоре следует 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 предоставляться не будут или будут, но не в полном объеме время от времени.

Обязательно составьте опись домашнего имущества, указывая его состояние. Следует оговорить степень ответственности арендатора за сохранность имущества хозяев в случае неосторожного обращения и в то же время ответствен-

ность арендодателя, если, например, пожар или затопление имущества арендатора произошли из-за изношенности электропроводки, газового оборудования или водопроводной сети. Во избежание разногласий в этой части договора рекомендуется настоять на том, чтобы арендодатель застраховал дом, сообщив страховщику, что он сдаётся в аренду.

Чаще всего споры по поводу договора аренды возникают в случае досрочного прекращения пользования арендованным имуществом как по инициативе арендатора, так и арендодателя. Любой договор может быть расторгнут только по согласию сторон. Если же арендатор вынужден покинуть дачу по инициативе арендодателя, последний обязан возместить убытки и компенсировать моральный вред.

Смена собственника не влечет автоматического расторжения договора аренды: получат-

лем арендной платы с момента регистрации сделки становится новым 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.

С точки зрения инвестора

Подмосковных рантье (собственников недвижимости, зарабатывающих на сдаче ее в аренду) становится все больше. Чаще всего ими становятся не счастливые наследники, а предприниматели, которые целенаправленно строят или покупают дома для сдачи в аренду.

Инвестиции в подмосковную недвижимость, особенно ее верхний ценовой сегмент, вполне перспективны. По оценке компании «Терра-недвижимость», цена в Подмосковье растет в среднем на 20–70% в год.

Уникальный пример максимального роста продемонстрировали земли бывшего санатория «Барвиха», где стоимость сотки достигла \$300 тыс.

По оценке Vesco Realty, сейчас в Подмосковье на разных этапах строительства находится примерно 400 коттеджных поселков. Чтобы собственность, предназначенная для аренды, быстро нашла жильцов, эксперты рынка недвижимости рекомендуют выбирать ликвидные направления, только современные проекты нового формата, предлагающие комплексное развитие территории, грамотную концепцию, прекрасную инфраструктуру и качественные дома с правильными планировочными решениями.

Наталья Манько, маркетолог компании «Пересвет-Риэл Эстейт», считает, что наиболее выгодными инвестициями является покупка земельных участков в коттеджных поселках элит-

направлениях: Рублево-Успенском, Новорижском, Калужском, Киевском, Дмитровском. То есть там, где благоприятная экологическая обстановка, живописный ландшафт, расстояние не более 30 км от МКАД.

«Для сдачи в аренду выгоднее построить один элитный коттедж, нежели три коттеджа бизнес-класса», — соглашается Иван Потапов, ведущий консультант департамента загородной недвижимости компании Paul's Yard. — Строительство именно в элитном сегменте в основном привлекает инвесторов, поскольку стоимость возведения дома может существенно отличаться от бизнес-класса, а получаемый доход будет различаться в разы. К тому же сегмент бизнес-класса начал осваиваться лишь в последнее время из-за высокой конкуренции на рынке элитных объектов».

Впрочем, у риэлтеров нет единого взгляда на этот предмет. Более выгодно построить

несколько домов бизнес-класса, так как спрос на такие дома всегда выше и более постоянен, соответственно, и проставить без арендатора такой дом практически не будет — такое мнение Натальи Сивко из МИАНА. «На мой взгляд, в условиях существующего рынка инвестирование средств в покупку загородной недвижимости для сдающей в аренду не очень актуально, поскольку рынок загородной аренды подвержен сильным сезонным колебаниям», — говорит Мария Жукова, заместитель директора управления аренды холдинга «Милль». — Но в последнее время появляется все больше новых коттеджных поселков бизнес- и премиум-класса, поэтому можно сказать, что рынок аренды элитных коттеджей будет расти, а число предложений — увеличиваться. Средняя стоимость аренды таких объектов будет расти, но очень постепенно и в основном за счет появления но-

вых более дорогих объектов». «Одним из перспективных направлений развития рынка станет улучшение сервиса в отелях курортного типа и ориентация на западные стандарты. Также наблюдается активное инвестирование и динамичный девелопмент в сфере доходной недвижимости, к которой относятся объекты индустрии гостеприимства. Одним из направлений развития сегмента может стать появление на рынке предложений, включающих номерной фонд в отеле, коттеджи под сдачу и полный набор качественной инфраструктуры для отдыха», — добавляет генеральный директор «Конаково СПА Резорт» Сергей Егоров.

Очевидно, однако, что вложения в дорогую загородную недвижимость ни в коем случае не окажутся убыточными. Коттеджный рынок премиум-класса еще далек от насыщения, а спрос растет быстрее, чем новые поселки.



24 км
Новорижского
шоссе

КНЯЖЬЕ
ОЗЕРО

КОТТЕДЖНЫЙ
ПОСЕЛОК

Обладатель премий
ПОСЕЛОК ГОДА 2004
ПОСЕЛОК ГОДА 2005
Премия Гран-При
ПОСЕЛОК ГОДА 2006
Международные награды
CENTURY INTERNATIONAL
QUALITY ERA AWARD
Geneva 2004
и **INTERNATIONAL**
QUALITY CROWN AWARD
London 2004

- Школа и детский сад
- Торговый центр с супермаркетом 5000 кв.м
- Спорткомплекс 11800 кв.м с плавательным бассейном
- Ледовый дворец
- Медицинский центр
- Рестораны
- Развлекательный комплекс
- Автомойка
- Гостиница
- пляж и озерная зона отдыха
- Роллердром
- Конная база
- Охотничий клуб
- Оранжерея
- Православный храм

Сосновый бор
и березовая роща
объединены
каскадом озер

КНЯЖЬЕ
ОЗЕРО

Тел.: (495) 136-04-90, 789-07-00
www.kn-ozero.ru

РЕКЛАМА