

Дачники

Как найти и правильно арендовать загородное жильё

на самоизоляции

Текст:
Наталья Алексеева

Пандемия привела рынок дачной аренды в движение: в поисках комфортного места для самоизоляции на свежем воздухе жители мегаполисов массово устремились за город, нередко даже в соседние регионы. Чем ближе лето, тем меньше адекватных по соотношению «цена — удобства» предложений. Стоимость аренды дач и коттеджей в среднем по стране поднялась на 15–20% в сравнении с прошлым годом.

Собственники загородного жилья активно реагируют на возросший спрос: сдают в аренду объекты, изначально предназначенные для продажи, спешно приводят в порядок ранее простаивавшие старые дома, предлагают снять имеющуюся у них избыточную жилплощадь (бюджетный формат «полдома с отдельным входом» стал по нынешним временам очень востребованным). Самые продвинутые арендодатели устраивают потенциальным съёмщикам онлайн-просмотры — живую трансляцию объекта с ответами на вопросы.

Цена вопроса

Вплоть до начала марта ценовая конъюнктура на рынке дачной аренды имела тенденцию к понижению. По данным федерального портала «Мир квартир», ставки аренды за 2019 год снизились в среднем по стране на 4,6% (за 2018-й — на 2,3%). Лидерами снижения стали Ивановская область (–23,4%), Пермский край (–22,6%), Пензенская область (–20,8%). Были регионы, где

ставки, напротив, выросли: Курская область (+20,7%), Республика Коми (+20,2%), Новгородская область (+19,3%). В среднем по всем регионам аренда загородного жилья обходилась в 29 тыс. рублей в месяц. Но с конца марта пандемия внесла серьёзные коррективы в «дачное» ценообразование.

Москвичка **Кристина Симагина** уже на протяжении многих лет арендует дачу на летний сезон в складчину с другой семьёй. «В этом году начала искать до ажиотажа, просмотрела много вариантов, — рассказывает она. — И прямо на моих глазах хозяева поднимали ставку аренды на 10–20 тысяч рублей в месяц. Бывало так: помотришь дом, а через три часа приходит сообщение, что дача подорожала с 55 до 75 тысяч. В конце марта цены по-настоящему взлетели. Сейчас дома площадью 180–200 кв. метров (два этажа с тремя-четырьмя спальнями) стоят 70–80 тысяч, а в пределах 30 км от МКАД — и все 90. Нам повезло: мы нашли двухэтажный дом (182 кв. метра) в 60 километрах по Калужскому шоссе за 45 тысяч рублей в месяц плюс коммунальные рас-

ходы. С газовой плитой, отоплением, всей техникой, большим участком и двумя санузлами. Из двух комнат сделали домашние офисы для пап, ещё две превратили в спальни, внизу — большое общее пространство».

С началом ажиотажного спроса в апреле динамика цен на дачную аренду в разных сегментах сильно различалась. Например, в Ленинградской области эксперты портала VKN.ru зафиксировали наибольший рост в сегменте домов со ставками до 30 тыс. рублей в месяц — 50–60%. В сегменте домов со ставкой от 70 тыс. руб. рост цен оказался умеренным — 20–25%. «В высокобюджетном сегменте, наоборот, наблюдается снижение, — отмечает генеральный директор VKN.ru **Белла Малышева**. — Правда, это характерно для объектов со ставками от 300 тыс. рублей. По некоторым из них собственники снизили экспозиционные ставки на 100–150 тысяч». Тенденция «дешёвые дачи дорожают, дорогие — дешевеют» проявила себя во всех российских регионах.

Чем дальше от Москвы, тем ниже цены. Так, под Саратовом и сейчас можно найти старую дачу без особых удобств по цене до 25 тыс. рублей в месяц. Более «свежий» дом с бассейном, баней, ухоженным участком могут предложить в долгосрочную аренду за сумму до 60 тыс. рублей (с предоплатой за 2–3 месяца). «У нас многие стремятся сбежать от городской суеты поближе к Волге, — говорит консультант-методист, эксперт НЦФГ **Арина Бобкова**. — Особенно востребованы дачные домики в районе лесопарка «Кумысная поляна» — из-за комфортабельности построек и близости к городу».

Генеральный директор федерального портала «Мир квартир» **Павел Луценко** считает, что во многом повышение ставок на загородные дома идёт только на бумаге — за счёт ухода с рынка наиболее ликвидных предложений. «Другими словами, — говорит он, — адекватные варианты быстро находят своих адресатов, а в базах остаются висеть лишь явно переоценённые объекты, которые искажают статистику в сторону повышения». Так что на первый план для арендатора выходит проблема поиска «домика своей мечты» по адекватной — по возможности — цене.

Когда и где искать

Предложения дач в аренду без труда можно найти на популярных агрегаторах объявлений. Очень важно обращать внимание не



Оксана Полякова,
заместитель директора
департамента аренды квартир
«Инком-Недвижимость»:

Советую арендатору пройти подробный инструктаж — как пользоваться теми или иными механизмами в доме и на участке. Выясните, кто в посёлке несёт ответственность за состояние инженерных систем, возьмите контакты лиц, к которым можно обратиться в экстренной ситуации.

Неоднозначное явление — соседство с хозяином дачи (бывает, что люди сдают один дом на участке, а во втором проживают сами, бывает — владеют двумя дачами рядом: на одной живут, другую сдают). На первый взгляд, это удобно: можно оперативно уладить возможные бытовые сложности. Однако при частом контакте могут возникнуть взаимные претензии.

только на сам жилой объект и участок, но и на наличие в относительной близости необходимой инфраструктуры — железнодорожной станции, остановок общественного транспорта, магазинов, аптек, рынков и т. д.

Прежде чем сделать выбор, нужно определиться, какой участок вам нужен — с грядками и плодовыми деревьями или с газонами и ландшафтным дизайном. Если у вас дети, участок должен быть хорошо огорожен. Желательно, чтобы на нём были возможности для развлечений — хотя бы в виде качелей.

При осмотре дома проверьте исправность систем электро-, газо- и водоснабжения, всей бытовой техники (потом всё это описывается в акте — наличие, комплектность, исправность). «Будьте как шаловливый ребёнок в новом месте: нужно всё покрутить, подёргать и задать вопрос, — советуют эксперты агентства недвижимости «Невский Простор». — Отдельное внимание стоит уделить вопросу электричества, которое является большой точкой почти всех дач, даже в самых «крутых» посёлках».

«Вот мои правила аренды дачи для семей с маленькими детьми, — говорит арендатор со стажем **Кристина Симагина**. — Необходимо большое общее пространство, чтобы там можно было и обедать, и играть, и «тусоваться». Обязательно — отопление (прошлым летом без него мы по-настоящему мёрзли!), стиральная и посудомоечная

машины. Территория вокруг дома должна быть достаточно большой, в идеале — с хорошим газоном, без мусора, камней и так далее. Собственники, живущие по соседству, могут быть большим плюсом. Так было на нашей первой арендованной даче. Хозяйева держали своё хозяйство: кур, коз, гусей. У них можно было покупать молоко и яйца. Хозяин всегда мог прийти и починить, если что-то ломалось».

Готовим бумаги

Прежде чем заключить договор, нужно убедиться, что перед вами действительно собственник дачи. Не постесняйтесь попросить у него правоустанавливающий документ. Это может быть свидетельство о праве собственности, договор, на основании которого приобретался дом, выписка из Единого государственного реестра недвижимости. Если есть информация об адресе или кадастровом номере дома, такую выписку можно заказать и самостоятельно — через МФЦ либо на сайте Росреестра. Бумажная выписка для физлиц стоит 460 рублей и делается две недели, электронная, за 290 рублей, — несколько дней.

Как и в случае с квартирой, при аренде дачи заключается договор коммерческого найма жилого помещения. «Обычно это срочный договор на три месяца или менее с условием ежемесячной оплаты, — поясняет юрист коллегии адвокатов «Юков и Партнёры» **Александра Воскресенская**. — Учитывая специфику дачных домов (уязвимость деревянных строений, наличие огорода или сада на участке и пр.), собственники чаще обычного требуют обеспечительный платёж для покрытия возможных убытков».

При составлении договора эксперты советуют учесть, в каком состоянии находился дом и участок при передаче, а также зафиксировать все видимые дефекты.

Чтобы предотвратить спорные ситуации, к договору прилагается описание имущества в доме с указанием его состояния. Иначе хозяин дачи может посчитать, что тот или иной дефект возник по вашей вине. Юристы рекомендуют вписать в договор найма дачи отдельным пунктом правила оплаты электроэнергии, газо- и водоснабжения, вывоза мусора и охраны. Если есть гараж, уточните, нужно ли оплачивать машино-место отдельно или это входит в стоимость аренды.

Обычно у договора найма дачи есть приложение с описанием участка — его разме-



Мария Жукова,
управляющий директор компании
«Миэль-Аренда»:

Если арендатор ищет вариант в пределах 20 тыс. рублей в месяц — это, скорее всего, дача, где вместо водопровода колодец, а канализация отсутствует. Спрос на дачные домики с удобствами во дворе довольно слаб. В целом основные предпочтения «летних» арендаторов сосредоточены на комфортных предложениях — со всеми удобствами, с хорошей транспортной доступностью и природными красотами.

ры, границы, кадастровый номер и перечень строений. Не забудьте указать условия пользования им. Важно также заранее решить, кто будет косить лужайку, поливать цветы и деревья и т. д.

Если на участке несколько жилых построек, в договоре можно также учесть, планирует ли хозяин проживать на этой территории или будет просто навещаться (можно уточнить, с какой периодичностью).

Риелтор в помощь

Если вы не хотите искать дачу самостоятельно, помните, что комиссия риелтора на рынке аренды обойдётся в сумму от 20 до 100% от стоимости найма жилья за месяц. В некоторых случаях удаётся договориться с собственником дачи, что оплату половины комиссии он возьмёт на себя (учтёт при взаиморасчётах). Стоимость работы агента зависит от очень многих факторов: потраченного времени, перечня услуг и пр. Если мы говорим о даче в нижнем ценовом диапазоне, на поиск и показы которой было затрачено много времени и предоставлен полный комплекс услуг (включая поиск, переговоры, проверку, заключение договора), то комиссия составит стоимость одного месяца найма.

Впрочем, смысл привлечь специалиста есть, ведь в первую очередь это экономия времени: он уже на этапе запроса способен понять, подходит ли тот или иной вариант и стоит ли ехать на просмотр. Кроме того, агент поможет составить корректный договор, что защитит от возможных рисков. 🏡