

СТРУКТУРА ДАННЫХ: ТОЛЬКО ДОЛГОСРОЧНАЯ АРЕНДА КВАРТИР

(ПОЛНЫЙ ПЕРЕЧЕНЬ ПАРАМЕТРОВ БАЗЫ ДАННЫХ БЕЗ СОКРАЩЕНИЙ СО ВСЕМИ ДОПОЛНЕНИЯМИ)

1. Условия заселения, ограничения и лояльность собственника

Правила проживания с детьми:

- **Строго без детей** — категорический запрет собственника на проживание несовершеннолетних.
- **Можно с детьми (с выбором возрастных категорий):**
 - Грудные дети (до 1 года).
 - Тоддлеры / маленькие дети (от 1 до 3 лет) — повышенный риск повреждения обоев и напольных покрытий.
 - Дошкольники (от 3 до 6 лет).
 - Школьники и подростки (от 7 лет и старше).

Правила проживания с животными (Pets Friendly):

- **Строго без животных** — полный запрет на любые виды домашних питомцев.
- **Можно с животными (с точной фильтрацией типов):**
 - Кошки / коты.
 - Мелкие собаки (весом до 10 килограммов).
 - Крупные или средние собаки (весом более 10 килограммов).
 - Грызуны / птицы / аквариумы.
 - Исключительно гипоаллергенные породы животных.

Программа лояльности через страхование (Специфический триггер):

- **Опция страхования имущества:** Возможность заселения с маленькими детьми или крупными животными в новый/дорогой ремонт под условие оформления страхового полиса.
 - Страховка оплачивается арендатором отдельно.
 - Стоимость страховки закладывается в ежемесячную арендную плату (надбавка к стоимости за лояльность собственника, покрывающая риски клининга или локального ремонта).

Ограничения по составу, гражданству и статусу арендаторов:

- **Ограничение по количеству проживающих:** Строго для одного человека, строго для семейной пары, допускается совместная аренда двумя коллегами/друзьями (руммейты).
- **Студенты:** Можно студентам / студентам не сдают.
- **Иностранные граждане:** Можно для иностранцев / иностранным гражданам не сдают (факторы легального статуса пребывания в стране и языкового барьера).

2. Юридические, финансовые и операционные условия аренды

- **Стоимость аренды:** Фиксированная сумма в месяц в валюте сделки. Возможность фиксации курса на весь срок действия договора.
- **Кто платит комиссию риелтора (Поле распределения расходов):**
 - Комиссию полностью оплачивает арендатор (стандартные 50% или 100% от месячной стоимости).
 - Без комиссии для арендатора (комиссию брокеру полностью выплачивает собственник квартиры).
 - Распределение комиссии в пропорции 50 на 50 между арендатором и собственником.

• **Схема обеспечения и залоговый депозит:**

- Стандартная схема оплаты: оплата за первый месяц проживания + страховой залог (депозит) в размере одной месячной платы.
- **Разбивка залогового депозита:** Возможность разделить сумму страхового залога на части (на 2 или 3 месяца) для снижения финансовой нагрузки на арендатора при заселении.
- Увеличенный залог (двойной или тройной депозит при согласовании заселения с животными без опции страховки).

• **Сроки и фиксация цены:** Минимальный срок долгосрочной аренды (обычно от 6 месяцев или от 1 года).

Юридическая фиксация стоимости аренды в договоре без права собственника повышать цену в разгар сезона.

• **Формат договора и отчетность:** Возможность подписания официального договора с индивидуальным предпринимателем, самозанятым или юридическим лицом (необходимо для арендаторов, получающих официальную компенсацию расходов на жилье от своего работодателя).

• **Коммунальные расходы в цифрах:**

- **Обязательное точное поле ввода среднего чека** за коммунальные услуги в денежном выражении отдельно для периодов: Лето / Зима.
- **Градация распределения коммунальных платежей:** Арендатор платит полностью за всю квитанцию; Арендатор платит строго по счетчикам (свет, вода, газ, интернет), а содержание дома оплачивает собственник; Все коммунальные услуги уже включены в стоимость аренды.
- **Зимний коэффициент:** Предупреждение для квартир с центральным отоплением без счетчиков о взлете чека зимой в 2–3 раза.

3. Состояние, износ ремонта, комплектация техникой и мебелью

• **Износ и статус готового ремонта:**

- **Только после ремонта:** Абсолютно новая квартира, в которой ранее никто не проживал.
- **Освеженный ремонт:** Косметическое обновление выполнено около года назад, состояние отличное.
- **Есть следы износа:** Присутствуют незначительные естественные следы эксплуатации, ремонт не новый, но полностью функциональный.

• **Градация стилей ремонта:** Свежий косметический ремонт, классический евроремонт, современный минимализм, стиль Лофт, Хай-тек (технологичный с элементами автоматизации), индивидуальный дизайн-проект / авторский ремонт.

• **Цветовая гамма интерьера (Для подбора под психотип клиента):** В светлых тонах (скандинавский, визуально расширяет пространство), В темных тонах (мужской, камерный, уютный), Спокойный монохромный интерьер (пастельные тона), Яркие / вырвиглаз акценты (пестрые элементы, кричащие цвета мебели).

• **Спальные места (Критический блок для долгосрочной аренды):** Полноценная двуспальная кровать с качественным ортопедическим матрасом (главный маркер комфорта), кровать увеличенного размера King Size, раскладной диван (как основное или гостевое место), две отдельные кровати (для коллег или детской комнаты).

• **Комплектация мебелью и статус:** Полностью меблированная квартира (заезжай и живи со своими вещами), Частично меблированная (есть кухонный гарнитур и системы хранения, но нет спальных мест), Полностью пустая квартира (под завоз собственной мебели арендатора).

• **Мелкая бытовая техника и бытовые мелочи (Для максимального фарша):** Полноценный комплект кухонной посуды (кастрюли, сковородки, тарелки, бокалы, столовые приборы — огромный плюс для долгосрочной аренды), электрочайник, кофемашинка (капсульная или зерновая), тостер, блендер, мультиварка, гриль. Пылесос классический, робот-пылесос, беспроводной вертикальный пылесос, гладильная доска, утюг, вертикальный отпариватель для одежды, фен для волос (с указанием бренда, например, Dyson), напольные весы.

• **Крупная кухонная и климатическая техника:** Двухкамерный или встроенный холодильник, посудомоечная машина (критично для дорогой аренды), духовой шкаф, варочная панель, микроволновая печь, измельчитель отходов в раковине. Инверторные кондиционеры (климат-контроль в каждой комнате), увлажнители и очистители воздуха. Мощный двухдиапазонный Wi-Fi роутер, Смарт-ТВ плазменные панели в каждой комнате (с указанием диагоналей). Стиральная машина, отдельная сушильная машина (вещи сухие сразу, нет необходимости развешивать белье по квартире), стиральная машина с функцией сушки 2-в-1.

4. Планировка, эргономика и параметры площадей квартиры

- **Формат планировки:** Все комнаты отдельные (изолированные), Европланировка (кухня-гостиная + спальня), Квартира-студия (единое открытое пространство), Есть проходная комната, Двухуровневая квартира. Количество комнат от 1 до 5+ для элитных пентхаусов.
- **Жесткие параметры площадей комнат:**
 - **Общая площадь квартиры (м²):** Фактический метраж.
 - **Потери площади на коридорах:** Большая потеря на длинных коридорах / Маленькая эффективная прихожая.
 - **Минимальный размер кухни (м²):** Точное поле ввода метража кухонной зоны.
 - **Минимальный размер спальни (м²):** Точное поле ввода метража жилой спальни.
- **Высота потолков и окна:** Высота в см в чистовой отделке. Материал оконных рам: металлопластиковые, деревянные евроокна, алюминиевый профиль. Наличие полноценного окна в ванной комнате.
- **Санузлы и системы хранения:** Совмещенный или отдельный санузел, наличие двух санузлов (гостевой и хозяйский). Ванна, душевая кабина или душ в пол со сливным трапом. Наличие инсталляции, гигиенического душа или биде. Отдельная гардеробная комната, встроенные шкафы-купе от пола до потолка, кладовка внутри квартиры, сити-бокс/кладовая в подвале дома.
- **Балконы и вид из окон:** Лоджия утепленная (обустроена под кабинет/рабочее место), лоджия не утепленная, открытый балкон/терраса, французский балкон. Направление окон: во двор-парк (тишина), на дорогу (шумно/пыльно), окна в окна. Стороны света (юг, север, восток, запад).

5. Классификация фонда и типы жилых домов

- **Формат и тип жилой застройки:** Клубный дом (малоэтажный, высокая приватность), Большой жилой комплекс (масштабный проект с комплексной инфраструктурой), Отдельно стоящий дом (точечная интеграция в готовый обжитой район).
- **Особенности аренды в зависимости от стадии и года постройки дома:**
 - **Частично сданный жилой комплекс (Достраиваемые секции и очереди)** — первые корпуса сданы и заселены, инфраструктура функционирует, но соседние секции активно строятся. Жирный минус для арендатора: постоянный строительный шум за окном, пыль и тяжелая техника во дворе.
 - **Абсолютно новый готовый дом (До до 1 года)** — дом сдан, всё новое, но арендатор попадает в эпицентр массовых ремонтов у соседей. Постоянный шум перфораторов со всех сторон в разрешенные дневные часы.
 - **Свежий готовый фонд (2010–2020 годы)** — идеальный баланс для аренды. Монолитно-каркасные современные дома, где все ремонты давно завершены, в квартирах полностью тихо. Закрытые дворы, подземные паркинги.
 - **Элитный фонд (2000–2010 годы)** — качественные VIP-дома начала двухтысячных годов. Толстый кирпич, мраморные холлы, автономное отопление. Отличная шумоизоляция от соседей.
 - **Высотные дома переходного периода (1990-е годы) и массовый советский фонд (1970–1980-е годы):** Серии Т-4, КТ, АППС, чешки, БПС. Зеленые районы, развитая транспортная сеть, но старые коммуникации, уставшие парадные и изношенные лифты.
 - **Исторический фонд и «Сталинка» (До 1950-х годов):** Царские дома и сталинки. Высокие потолки (3–4.5 метра), толстые кирпичные стены, уникальное расположение в историческом центре города. Нюанс: деревянные перекрытия (риск скрипа и пожароопасности) или номенклатурные дома с железобетонными перекрытиями.
 - **«Хрущевки» и «Брежневки» (1950–1980-е годы):** 5-этажки без лифта или 9-этажные панельные дома. Низкие потолки, маленькие кухни, но очень зеленые дворы, наличие газа и минимальная стоимость аренды на рынке.

6. Логистика подъезда, места общего пользования и безопасность

- **Безопасность подъезда и территории дома:** Консьерж на входе, закрытый тамбур на этаже на несколько квартир, круглосуточное видеонаблюдение 24/7 (холлы, лифты, этажи, периметр двора), кодовый замок / смарт-доступ по картам. Живая физическая охрана (постоянный пост охраны, будка со слякбаумом на въезде, регулярное патрулирование территории комплекса).

- **Лифтовая вертикальная логистика:** Несколько лифтов в подъезде (исключение очередей по утрам), наличие большого грузового лифта (критично при заезде и транспортировке вещей/мебели), скоростные бесшумные лифты. Лифт спускается прямо в подземный паркинг, индивидуальный лифт в квартиру по чип-карте, автомобильный лифт.
- **Входная группа подъезда:** Ступени, пандус, подъемник, безбарьерный въезд в подъезд на уровне земли (полное отсутствие порогов и ступеней — критично для детских колясок и чемоданов при частых поездках).
- **Дополнительные зоны вне квартиры:** Общедомовая колясочная / велосипедная комната под замком в подъезде, индивидуальная кладовая/сити-бокс в подвальном помещении дома для сезонных вещей. Мусоропровод: работает, полностью заварен (нет запаха и крыс) или отсутствует. Подземные мусорные капсулы, закрытый мусорный домик под навесом, открытые контейнеры во дворе.
- **Автономность жилого дома при блэкаутах (Бэк-ап):** Общедомовой мощный дизель-генератор (автоматический запуск лифтов, насосов подкачки воды в краны, центрального отопления и освещения мест общего пользования при отключениях электричества), Наличие резервных накопительных баков с водой на дом (запас напора воды в квартирах на несколько суток).

7. Конструктив здания, теплоизоляция, микроклимат и инженерные системы

- **Конструктив здания и материалы стен:** Чистый кирпич (дом «дышит», зимой тепло, летом прохладно), монолит-каркас (свобода перепланировок, бетонный скелет), утепленная панель (современная трехслойная сэндвич-панель), старая советская панель (риск промерзания стыков, плохая теплоизоляция), шлакоблок / шлакобетон, газоблок / пеноблок, керамзитобетон, ракушечник / инкерманский камень (пористый природный материал южных регионов).
- **Наружная отделка и фасад здания:** Вентилируемый фасад (керамогранит/плитка на каркасе с зазором — идеально держит тепло), облицовочный / клинкерный кирпич, декоративная штукатурка («мокрый фасад»), сайдинг / термопанели. Эстетика фасада: архитектурная диодная подсветка фасада, панорамное остекление, кованые французские балконы, специальные декоративные корзины под кондиционеры (сохраняют внешний вид дома).
- **Инженерные системы отопления:** Индивидуальное газовое отопление (двухконтурный котел в квартире — арендатор сам контролирует тепло и жестко экономит на коммуналке), индивидуальное электроотопление (электродкотел), собственная котельная на дом (крышная или блочная), центральное отопление со счетчиком тепла на квартиру (оплата по факту), центральное отопление без счетчика (по нормативу), печное отопление / газовый конвектор (старый фонд), альтернативное (тепловой насос). Наличие терморегуляторов на радиаторах. **Сигнал слабого отопления:** необходимость дополнительного обогрева (инфракрасные обогреватели UFO, электрические конвекторы).
- **Водоснабжение, электрика и фильтрация:** Газовая колонка (горячая вода без лимитов), электрический накопительный бойлер (независимость от городских профилактических отключений), проточный водонагреватель, центральное горячее водоснабжение. Водяной или электрический теплый пол (zones: ванная, кухня, коридор, балкон). Магистральные фильтры очистки воды на входе, система обратного осмоса для питьевой воды на кухне. Полностью замененная медная проводка, выделенная мощность на квартиру (кВт), двухтарифный счетчик электроэнергии («День/Ночь» — экономия при ночной работе стиральных/сушильных машин), стабилизатор напряжения, гигабитный интернет.

8. Двор, парковка и прилегающая территория

- **Формат двора:** Закрытый двор (Концепция «двор без машин», территория полностью огорожена забором, въезд автомобилей запрещен, доступ по смарт-ключу), Открытый двор со свободным сквозным проходом. Наличие автоматического шлагбаума или ворот на въезде.
- **Парковочные места для автомобиля:** Подземный паркинг (Точное указание: машиноместо входит в стоимость аренды квартиры или арендуется за отдельную плату), наземный охраняемый многоуровневый паркинг на территории ЖК, парковка на выделенных местах в закрытом охраняемом дворе, закрепленное личное машиноместо на открытой стоянке под шлагбаумом, стихийная бесплатная парковка во дворе (без каких-либо гарантий свободного места).
- **Внешняя парковка / Стоянка в радиусе доступности от дома:** Наличие охраняемой парковки или гаражного кооператива в радиусе 200 метров рядом с домом или в радиусе 500 метров рядом с домом.

- **Зарядная инфраструктура для электромобилей:** Наличие специализированных зарядных станций или выведенных силовых розеток прямо во дворе дома или внутри подземного паркинга.
- **Благоустройство двора:** Современная детская площадка с безопасным резиновым покрытием, воркаут-зона (турники, брусья), огороженная площадка для выгула собак, ландшафтный дизайн.

9. Дополнительные и специфические критерии подбора аренды

- **Потенциал перепланировки под арендатора:** Возможность собственника разрешить косметические изменения (перекраска стен, замена штор, дозавоз своей мебели или вывоз хозяйской мебели на склад).
- **Экологическая обстановка и инсоляция:** Близость крупных парковых зон, лесов, водоемов, отсутствие вредных производств, высокая чистота воздуха. Окна квартиры не загорожены соседними высотками, естественное освещение комнат большую часть светового дня.
- **Доступность для маломобильных групп людей:** Пандусы, подъемные механизмы на входе, широкие дверные проемы внутри квартиры, полное отсутствие межкомнатных порогов.
- **Специфика объекта недвижимости:** Наличие действующего дровяного камина или печи (для царских домов или верхних этажей пентхаусов), Официальный статус памятника архитектуры (престиж, но жесткие юридические ограничения), Перспектива развития района (утвержденные городские планы по строительству новых станций метро, дорожных развязок или крупных парков в непосредственной близости от дома).