

СТРУКТУРА ДАННЫХ: ТОЛЬКО ДОЛГОСРОЧНАЯ АРЕНДА ЧАСТНЫХ ДОМОВ

(ПОЛНЫЙ СКВОЗНОЙ ПЕРЕЧЕНЬ ПАРАМЕТРОВ БАЗЫ ДАННЫХ БЕЗ СОКРАЩЕНИЙ СО ВСЕМИ ИСПРАВЛЕНИЯМИ)

1. Условия заселения, ограничения, лояльность и правила проживания

Фильтрация и правила проживания с детьми:

- **Строго без детей** — категорический отказ собственника в заселении арендаторов с несовершеннолетними детьми.
- **Можно с детьми (с обязательной фиксацией возрастных категорий):**
 - Грудные дети и младенцы (возраст до 1 года).
 - Тоддлеры / маленькие дети (возраст от 1 до 3 лет) — критическая зона риска для собственника (разрисованные стены, повреждение напольных покрытий, порча дорогой мебели).
 - Дети дошкольного возраста (от 3 до 6 лет).
 - Школьники и подростки (от 7 лет и старше).

Фильтрация и правила проживания с домашними животными (Pets Friendly):

- **Строго без домашних животных** — полный абсолютный запрет на нахождение любых питомцев на территории дома и участка.
- **Можно с животными (с жестким разделением по типам и размерам):**
 - Кошки / коты (риск повреждения мягкой мебели, затяжки на шторах, специфический запах).
 - Мелкие породы собак (весом строго до 10 килограммов).
 - Крупные или средние породы собак (весом более 10 килограммов — риск повреждения дверей, газона на участке, ландшафтного дизайна).
 - Грызуны / птицы / закрытые аквариумы.
 - Исключительно гипоаллергенные породы животных (без линьки).

Программа лояльности через страхование и компенсацию рисков:

- **Опция страхования имущества и отделки:** Инструмент согласования жильцов с крупными собаками или маленькими детьми в дорогой современный ремонт под гарантии страхового полиса.
 - Страховой полис оформляется и оплачивается арендатором отдельно при подписании договора.
 - Стоимость рисков закладывается в виде фиксированной ежемесячной надбавки к арендной плате (плата за лояльность собственника, которая покрывает профессиональный клининг и локальное обновление отделки после выезда).

Ограничения по составу жильцов, статусу и гражданству:

- **Ограничение по максимальному количеству проживающих:** Строго для одного человека, для одной семейной пары, допускается совместная аренда несколькими независимыми людьми (румейты / совместный наем дома коллегами).
- **Студенты:** Допускается заселение студентов / студентам дом не сдается.
- **Иностранные граждане:** Возможность аренды для иностранцев / иностранным гражданам объект не сдается (учет легального статуса пребывания в стране, регистрации и языкового барьера).

2. Юридические, финансовые и операционные условия долгосрочной аренды

- **Стоимость аренды:** Фиксированная сумма в месяц в валюте сделки. Возможность юридической фиксации валютного курса в договоре на весь срок его действия.
- **Распределение расходов по комиссии риелтора (Кто платит брокеру):**
 - Комиссию агентства полностью выплачивает арендатор (стандартные 50% или 100% от размера месячной платы при заселении).
 - Без комиссии для арендатора (услуги брокера полностью компенсирует собственник частного дома).
 - Деление комиссии в равной пропорции 50 на 50 между арендатором и собственником.

- **Схема обеспечения обязательств и залоговый депозит:**
 - Классическая схема оплаты: первый месяц проживания + страховой залог (депозит) в размере одной месячной стоимости.
 - **Опция разбивки залогового депозита:** Возможность разделить общую сумму залога на две или три равные части для уменьшения первоначальной финансовой нагрузки на арендатора при въезде.
 - Увеличенный страховой депозит (двойной или тройной залог в случае заселения с крупными животными без применения полиса страхования).
- **Сроки аренды и стабильность цены:** Минимальный срок долгосрочной аренды (от 6 месяцев или строго от 1 года). Наличие пункта о запрете повышения стоимости аренды собственником в течение всего срока действия договора (защита от сезонных колебаний цен).
- **Формат договора аренды и официальная отчетность:** Возможность заключения официального договора с индивидуальным предпринимателем, самозанятым лицом или юридической компанией. Критически важно для сотрудников корпораций, которым работодатель полностью или частично компенсирует расходы на загородное жилье.
- **Коммунальные расходы и эксплуатация в цифрах:**
 - **Обязательное точное поле ввода среднего чека** за коммунальные услуги загородного дома в денежном выражении отдельно для периодов: Лето (акцент на полив, покос, кондиционирование) / Зима (акцент на газовое или электрическое отопление огромной площади).
 - **Формат оплаты коммунальных услуг:** Арендатор оплачивает полностью все квитанции; Арендатор платит строго по факту потребления по счетчикам (свет, вода, газ, интернет), а фиксированное содержание территории и поселковые взносы оплачивает сам собственник; Все коммунальные услуги изначально включены в фиксированную стоимость аренды.
 - **Зимний коэффициент расходов:** Автоматическое предупреждение в базе данных для домов со старыми системами отопления или электрическими котлами без внешнего утепления о потенциальном взлете зимнего чека за тепло в 2–3 раза.

3. Классификация фонда, стадии готовности поселка и этажность дома

- **Формат, тип жилой застройки и уровни:** Клубный закрытый поселок (малозэтажный, высокая приватность), Большой многофункциональный жилой комплекс коттеджного типа, Отдельно стоящий дом. Количество этажей (одноэтажный дом, двухэтажный, трехэтажный, дом с мансардой, наличие полноценного цокольного этажа / подвала под технические узлы).
- **Особенности аренды в зависимости от стадии строительства и года постройки:**
 - **Частично сданный жилой комплекс / Коттеджный поселок (Достраиваемые секции и очереди)** — сам арендуемый дом полностью готов и сдан, базовая инфраструктура на въезде функционирует, но на соседних участках или в следующих секциях поселка идет активное строительство. Жирный технический минус для арендатора: постоянный строительный шум за окном в дневные часы, летящая пыль, присутствие тяжелой строительной техники во внутриселковых проездах.
 - **Абсолютно новый готовый дом (Срок сдачи до 1 года)** — дом сдан, отделка новая, но арендатор рискует столкнуться с мелкими скрытыми дефектами инженерных систем, которые проявляются только при первой зимней/летней эксплуатации.
 - **Свежий обжитой современный фонд (2010–2020 годы)** — идеальный сбалансированный вариант для долгосрочной аренды. Все строительные и ремонтные работы у соседей полностью завершены, на территории поселка абсолютная тишина, управляющая компания работает стабильно, дороги и инфраструктура готовы.
 - **Массивные особняки и виллы (2000–2010 годы)** — качественные дома премиум-сегмента прошлых лет. Толстые кирпичные стены, отличная звукоизоляция, но требуют внимания к износу заложенных инженерных сетей.
 - **Ранний коммерческий фонд (1990-е годы) и Советский дачный фонд (1950–1980-е годы):** Дома переходного периода с неэффективными планировками (огромные потери площадей на пустых коридорах) или старые дачные дома, часто не приспособленные для комфортного круглогодичного зимнего проживания.
 - **Исторические усадьбы и поместья (До 1917 года):** Уникальные объекты в исторических локациях.
- **Архитектурная стилистика и крыша:** Классический стиль, Хай-тек (плоская кровля, панорамные стекла), Современный минимализм, Натуральный деревянный сруб (брус/бревно), Альпийское шале, Скандинавский стиль / Барнхаус, Стиль Прованс. Конфигурация крыши (скатная, плоская эксплуатируемая терраса). Материал покрытия крыши: металлочерепица, гибкая битумная черепица (тихая во время дождя), натуральная керамическая черепица, композитная кровля, профнастил.

4. Локация, окружение, релакс-зоны и уровень уединённости

- **Географическое расположение и удалённость (Точные поля ввода):** В черте города (центр / сформированный частный сектор), На окраине города, За городом (пригородный населенный пункт). Точное расстояние в километрах от черты города; Время в пути до центра города в минутах на автомобиле.
- **Тип поселения и соседство:** Коттеджный поселок закрытого типа премиум-класса (контрольно-пропускной пункт, общая охрана, единый стиль), Отдельно стоящий дом в населенном пункте, Дом в традиционном частном секторе (соседство со стандартными муниципальными или государственными жилыми домами).
- **Уровень приватности загородного объекта:**
 - **Дом в полностью уединённом месте** — объект находится вдали от всех, формат хутора, обособленного поместья, полное отсутствие близких соседей «окна в окна», максимальный уровень тишины, уединения и приватности.
 - **Дом со стандартным соседством** — классическое расположение загородного участка «забор в забор» с другими соседними частными домами.
- **Природное релакс-окружение и водоемы:** Личный индивидуальный выход к береговой линии (собственный берег реки или озера, свой причал); Первая линия от воды (прямой панорамный вид, перед домом нет построек); Близость к общественному пляжу; Граница с лесом или заповедником (чистый воздух, прямой выход в лесную зону со двора). Наличие оборудованных мест отдыха и релаксации в шаговой доступности.

5. Качество подъездных путей и доступность общественного транспорта

- **Качество дорожного покрытия к дому:** Асфальтированный подъезд прямо до ворот дома (гарантия комфортного доезда на легковом автомобиле с низким клиренсом в любое время года), Грунтовая дорога (риск размытия и грязи в демисезонный период), Гравийная отсыпка, Дорога из бетонных плит, Каменная брусчатка.
- **Физический уровень дороги и рельеф:** Поднятый уровень дороги по отношению к участку, Оценка ливневых систем дороги, Полное отсутствие рисков подтопления подъездных путей в паводки или периоды затяжных ливней.
- **Доступность общественного транспорта (Фильтр независимости от авто):** Наличие действующей остановки общественного транспорта (автобус, маршрутное такси, электричка) в пешей доступности от ворот дома (указать точное расстояние в метрах или минутах пешком); регулярность и стабильность графика движения транспорта.

6. Земельный участок, прилегающая территория и распределение обязанностей

- **Площадь и форма (Жесткие поля ввода):** **Количество соток земли** (точная площадь по документам); Форма участка (прямоугольный, квадратный, неправильной формы); Рельеф (ровный, с уклоном, террасированный). Целевое назначение земли (ИЖС, садоводство, сельхозназначение), наличие уникального кадастрового номера.
- **Ограждение, заборы и автоматизация въезда:** Капитальный забор на бетонном фундаменте (кирпич, камень), Евроштакетник, Профнастил, Деревянный забор, Сетка. Высота ограждения в метрах (высокий глухой забор для приватности). Автоматические откатные или распашные ворота на пульте дистанционного управления, механические ворота.
- **Благоустройство территории и системы полива:** Ландшафтный дизайн, уложенный газон, мощение дорожек плиткой или камнем, система автоматического полива, диодное освещение участка с датчиками света.
- **Зона ответственности по обслуживанию участка (Критично для договора аренды):**
 - Все обязанности по уходу за участком (покос газона, уборка снега зимой, обслуживание системы автополива, уход за ландшафтными растениями) полностью лежат на арендаторе.
 - Обслуживание участка полностью включено в стоимость аренды (собственник за свой счет нанимает садовника и технический персонал, которые регулярно приезжают на территорию).

7. Бассейновый комплекс, дополнительные постройки и парковочные зоны

- **Бассейновый комплекс и аквазона на участке (Полный перечень параметров):**
 - **Тип и расположение бассейна:** Крытый бассейн (внутри дома или в отдельном крытом павильоне — круглогодичный), Открытый уличный летний бассейн, Открытый всесезонный бассейн с постоянным подогревом воды, Инфинити-бассейн (с переливным визуальным краем).
 - **Физические параметры чаши бассейна (Поля точного ввода):** Площадь зеркала воды (в квадратных метрах); Точная глубина чаши бассейна (минимальная и максимальная глубина в метрах).

- **Материал конструкции чаши:** Капитальная монолитная бетонная чаша с облицовкой мозаикой или плиткой, Композитная готовая чаша, Полипропиленовая чаша, Каркасный бассейн, Пленочное внутреннее покрытие (ПВХ-лайнер).
- **Инженерное оснащение аквазоны:** Автоматическая система фильтрации, Метод дезинфекции воды (классическое хлорирование, солевой электролиз / система морской воды, озонирование, ультрафиолетовая очистка), Наличие системы искусственного противотока (встречное течение для плавания), Встроенный гидромассаж, водопады, светодиодная цветная подсветка чаши.
- **Окружение бассейна и пляжная зона:** Выделенная благоустроенная зона для загораения вокруг бассейна (материал покрытия: натуральный деревянный планкен, композитный декинг, противоскользящая керамическая плитка). Наличие стационарной пляжной мебели (шезлонги, навесы, зонты). Наличие интегрированной открытой террасы или прямой выход из бассейна к зоне барбекю.
- **Правила технического обслуживания бассейна:** Фиксация в договоре — кто оплачивает химию для бассейна, регулярную чистку фильтров и консервацию/расконсервацию чаши (арендатор самостоятельно или специализированная служба за счет собственника).
- **Автомобильная инфраструктура на участке:**
 - **Капитальный закрытый гараж:** Отдельно стоящий или встроенный в дом. Точное поле ввода количества машиномест внутри гаража (на 1, 2, 3 автомобиля). Автоматические ворота-роллеты.
 - **Навес для автомобилей (Крытая парковка):** Навес из поликарбоната или металлочерепицы для защиты гостевых машин.
 - **Открытая парковочная площадка:** Выложенная плиткой или заасфальтированная площадка внутри двора.
- **Вспомогательные капитальные строения на территории:**
 - **Гостевой дом:** Отдельно стоящий отапливаемый дом со своими спальными местами, кухонной зоной и отдельным санузлом для круглогодичного проживания гостей или персонала.
 - **Банный комплекс / Сауна:** Капитальное здание (русская баня на дровах, финская сауна, хаммам) с комнатой отдыха и купелью/бассейном.
 - **Зона барбекю:** Крытая беседка или летняя кухня со стационарной печью, мангалом, тандыром, подведенным водопроводом и сливом канализации.
 - **Хозяйственные постройки:** Сарай для садового инвентаря, оборудованный крытый вольер для крупных собак, глубокий холодный погреб.

8. Конструктив здания, теплоизоляция, дренаж и климатические системы

- **Материалы несущих стен дома:** Чистый кирпич, Монолитный железобетонный каркас, Газоблок / Пеноблок, Натуральный деревянный сруб, Шлакоблок / Шлакобетон (требует обязательного внешнего утепления), Керамзитобетонные блоки, Натуральный ракушечник / Инкерманский камень. Наружное утепление стен (минеральная вата, пенополистирол). Внешняя отделка: Вентилируемый фасад, Клинкерный/облицовочный кирпич, Декоративная штукатурка, Натуральный планкен, Сайдинг / Термопанели. Эстетика: диодная подсветка, панорамное остекление, французские балконы, корзины под кондиционеры.
- **Придомовой дренаж и ливневая система:** Наличие полноценной системы кольцевого или пристенного дренажа фундамента дома, смотровые дренажные колодцы по углам здания. Капитальная ливневая система отвода дождевых вод с крыши через дождеприемники в подземную ливневую канализацию или дренажные поля (защита участка от заболачивания и подтопления подвала).
- **Системы отопления загородного дома (Критично для бюджета арендатора):** Индивидуальный газовый котел (магистральный газ — максимальная экономия на отоплении), индивидуальное электрическое отопление (электродкотел, удаленное управление), твердотопливный котел длительного горения (дрова, пеллеты) с автоматическим бункером подачи, высокотехнологичный тепловой насос (геотермальный или воздушный), классические печи / камин с водяным контуром. Терморегуляторы на радиаторах. **Сигнал слабого отопления:** необходимость догрева помещений обогревателями UFO или конвекторами.
- **Водоснабжение и автономная канализация:** Собственная глубокая артезианская скважина (точный ввод глубины в метрах), колодец, центральный водопровод. Система комплексной многоступенчатой фильтрации, умягчения и обезжелезивания воды. Автономный многокамерный переливной септик, современная станция глубокой биологической очистки, центральная городская канализация. **Обязанности по септику:** фиксация в договоре, кто контролирует уровень и оплачивает вызов ассенизационной машины.

- **Климат и кондиционирование:** Инверторная мульти-сплит система кондиционирования; центральная приточно-вытяжная вентиляция дома с рекуперацией тепла (чистый свежий воздух для аллергиков), естественная вытяжка. Водяной или электрический теплый пол (ванная, кухня, коридор, балкон).

9. Электроснабжение, проводка, силовые линии и высокоскоростной интернет

- **Электрические мощности и безопасность сети:**

- **Выделенная электрическая мощность на дом:** Поле ввода точного значения в киловаттах (например, 15 кВт, 25 кВт, 40 кВт и более). Критически важный параметр для загородного жилья.
- **Количество фаз электросети и вольтаж:** **380 Вольт (Три фазы)** — силовой промышленный стандарт, необходимый для работы мощных электрических котлов, насосов скважин и зарядных станций для электромобилей / 220 Вольт (Одна фаза) — стандартная бытовая сеть.
- **Состояние проводки и защита от скачков:** Полностью новая медная проводка, прокладка кабелей внутри негорючей гофры, распределительный щит с УЗО. Наличие стационарных магистральных стабилизаторов напряжения на каждую отдельную фазу (защита дорогой бытовой техники от просадок сети в поселках), реле напряжения, наличие капитального контура заземления здания и системы активной/пассивной молниезащиты (громоотвода).

- **Высокоскоростной интернет, связь и бесшовное покрытие:**

- **Основной канал подключения интернета:** **Гигабитный оптоволоконный интернет по технологии GPON** — энергонезависимый кабельный интернет. Главный загородный тренд: продолжает полностью работать во время блэкаутов и отключений света, если роутер в доме запитан от простого повербанка или маломощного источника бесперебойного питания.
- **Резервные автономные каналы связи:** Спутниковый интернет премиум-класса (Starlink) со стационарным креплением на кровле; Резервный 4G / 5G роутер с установленной выносной внешней MIMO-антенной на крыше дома для максимального усиления сигнала сотовой сети.
- **Внутренняя сетевая разводка по дому и участку:** Скрытая разводка витой пары (Cat6 / Cat7) из серверной комнаты напрямую к точкам подключения телевизоров и рабочих мест. Наличие бесшовной Wi-Fi системы (Mesh-система из нескольких точек доступа) для стабильного покрытия всей площади дома и прилегающей территории земельного участка без слепых зон.

10. Планировка, внутреннее пространство и комплектация интерьера

- **Параметры площадей (Поля ввода):** Общая площадь дома (м²) по техпаспорту; Жилая площадь; Площадь кухни-гостиной; **Потери площади на коридорах** (эффективность планировки); **Минимальный размер жилой спальни (м²); Минимальный размер кухонной зоны (м²).**
- **Конструктивные фишки и зонирование:** Высота потолков в см. Архитектурное решение «Второй свет» (отсутствие перекрытий в гостиной, высота 5–6 метров, двухъярусные панорамные окна). Количество изолированных спален, рабочий кабинет, выделенная серверная/бойлерная комната. Количество санузлов (совмещенные, отдельные, мастер-санузлы со входом из спальни). Окна в санузлах. Гардеробные, кладовые.
- **Ремонт, отделка, окна и комплектация:** Готовый выполненный ремонт (косметический, евроремонт, современный минимализм, лофт, хай-тек, авторский проект). Материал оконных рам: металлопластиковые профили, современные деревянные евроокна со стеклопакетами, теплый алюминиевый профиль. Цветовая гамма: в светлых тонах, в темных тонах, спокойный монохромный интерьер, яркие акценты. Напольные покрытия: паркет, ламинат, плитка с подогревом, кварцвинил. Комплектация при продаже: всё остается / встроенная мебель и техника / пустой дом. Полный фарш бытовой техники (холодильники, посудомоечные, стиральные и отдельные сушильные машины, Смарт-ТВ плазмы). Полноценный комплект кухонной посуды (кастрюли, сковородки, тарелки, бокалы, столовые приборы), мелкая техника (кофемашина, тостер, блендер), девайсы для уборки (робот-пылесос, беспроводной вертикальный пылесос, отпариватель, фен типа Dyson). Спальные места: двуспальные кровати с ортопедическими матрасами, King Size, раскладные диваны.

11. Системы безопасности, охраны и бэк-ап автономия

- **Безопасность и охрана:** Подключение дома к пульту централизованной охраны, звуковая сирена на фасаде, датчики движения, разбития стекол, открытия окон и дверей по всему дому. Круглосуточное видеонаблюдение 24/7 (камеры перекрывают весь периметр земельного участка, въездные ворота, входы в дом и гараж с удаленным просмотром через смартфон). Тревожная кнопка.

· **Автономный бэк-ап при авариях (Полная независимость):**

- **Личный резервный генератор:** Дизельный или бензиновый генератор высокой мощности в шумоизоляционном кожухе. Обязательное наличие системы автоматического ввода резерва (АВР — генератор сам заводится и подает свет в дом через 5–10 секунд после пропажи тока).
- **Солнечная электростанция (Эко-автономия):** Солнечные панели на крыше дома, инвертор и блок литий-железо-фосфатных аккумуляторных батарей высокой емкости (автономия дома без шума генератора).
- **Резервные запасы воды:** Накопительные баки для чистой воды (объемом на 500–1000 литров) в бойлерной со стационарной насосной станцией (напор воды в кранах сохраняется при авариях на скважине).