

СТРУКТУРА ДАННЫХ: ТОЛЬКО ПРОДАЖА ЧАСТНЫХ ДОМОВ И УЧАСТКОВ

(ПОЛНЫЙ СКВОЗНОЙ ПЕРЕЧЕНЬ ПАРАМЕТРОВ БАЗЫ ДАННЫХ БЕЗ СОКРАЩЕНИЙ)

1. Классификация фонда по годам постройки, стадии готовности и стилистика

Классификация загородного фонда по периодам и годам постройки:

- **Исторические усадьбы, поместья и дома (До 1917 года)** — старинные постройки, часто представляющие историческую ценность. Толстые стены, уникальные локации, но требуют тотальной проверки фундамента и скрытых перекрытий.
- **Советский загородный фонд и дачи (1950–1980-е годы)** — небольшие кирпичные или щитовые дома, часто без зимних инженерных коммуникаций, расположенные в старых садовых товариществах с зелеными участками.
- **Ранний коммерческий фонд / Кирпичные коттеджи (1990-е годы)** — массивные многоуровневые дома «переходного периода» из красного или силикатного кирпича. Часто имеют избыточную площадь, сложную планировку с огромными коридорами, требуют модернизации систем отопления.
- **Массивные особняки и виллы (2000–2010 годы)** — первые качественные загородные дома премиум-сегмента, построенные по индивидуальным проектам. Толстые кирпичные стены, наличие полноценных цокольных этажей, гаражей и автономных котельных.
- **Свежая современная застройка (2010–2020 годы)** — коттеджи монолитно-каркасного и блочного типа, построенные в первых организованных коттеджных поселках с готовой дорожной сетью. Все ремонты вокруг завершены, инфраструктура отлажена.
- **Сверхсвежие современные дома (2020–2026 годы)** — дома, возведенные по актуальным строительным стандартам. Высокий класс энергоэффективности, плоские кровли, панорамное остекление в пол, вентилируемые фасады.
- **Абсолютно новый готовый дом (До 1 года)** — строительство полностью завершено, дом введен в эксплуатацию, никто не жил. Все инженерные узлы находятся на гарантии от подрядчика.

Стадии готовности и этапы строительства объекта:

- **Коттедж на этапе строительства (Строящийся объект)** — объект продается до момента завершения строительных работ. Жесткие этапы для фиксации в базе данных: стадия земляных работ и фундамента, возведение коробки стен, монтаж стропильной системы и крыши, этап фасадных работ и застекления.
- **Дом на этапе внутренних отделочных работ** — коробка и контур здания полностью готовы, коммуникации заведены, ведутся черновые или чистовые внутренние работы.
- **Частично готовый / расширяющийся коттеджный поселок** — сам дом полностью готов, но поселок продолжает строиться. Базовая инфраструктура на въезде функционирует, но на соседних участках продолжаются строительные работы (фактор шума и техники).

Формат жилой застройки и этажность:

- **Тип объекта:** Клубный закрытый поселок (малоэтажный, высокая приватность), Большой многофункциональный жилой комплекс коттеджного типа, Отдельно стоящий дом.
- **Количество этажей:** Одноэтажный дом, Двухэтажный дом, Трехэтажный дом и более, Дом с мансардным этажом, Наличие полноценного цокольного этажа / подвала.

Архитектурные стили и крыша:

- **Стилистика:** 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 (односкатная, двускатная, вальмовая, сложная многоскатная), Плоская эксплуатируемая (терраса на крыше), Плоская неэксплуатируемая. Материал покрытия: металлочерепица, гибкая битумная черепица, натуральная керамическая черепица, композитная кровля, профнастил.

2. Локация, тип поселения, окружение и уровень уединённости

- **Географическое расположение объекта:** В черте города (центр / частный сектор), На окраине города, За городом (пригородный населенный пункт, село).

- **Формат жилого поселения:** 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/государственными жилыми домами).
- **Удалённость от города (Точные поля ввода):** Расстояние в километрах от черты города; Время в пути до центра города в минутах на автомобиле.
- **Уровень приватности:** Дом в полностью уединённом месте (формат хутора, поместья, полное отсутствие близких соседей «окна в окна», максимальный уровень тишины), Дом со стандартным соседством («забор в забор» с другими участками).
- **Релакс-окружение и водоемы:** Личный индивидуальный выход к береговой линии (собственный берег реки или озера); 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 лес).

3. Качество подъездных путей и транспортная доступность

- **Дорожное покрытие:** Асфальтированный подъезд прямо до ворот дома, Грунтовая дорога, Гравийная отсыпка, Дорога из бетонных плит, Каменная брусчатка.
- **Физический уровень дороги:** Поднятый уровень дороги по отношению к участку, Оценка ливневых систем дороги, Полное отсутствие рисков подтопления подъездных путей в паводки.
- **Общественный транспорт:** Наличие действующей остановки транспорта (автобус, маршрутное такси, электричка) в пешей доступности от ворот (точное расстояние в метрах или минутах пешком), регулярность графика.

4. Земельный участок, прилегающая территория и забора

- **Площадь и форма (Жесткие поля ввода):** **Количество соток земли** (точная площадь по документам); Форма участка (прямоугольный, квадратный, неправильной формы); Рельеф (ровный, с уклоном, террасированный).
- **Юридический статус земли:** Целевое назначение (ИЖС, ведение садоводства, сельхозназначение). Статус приватизации (Да/Нет), Наличие уникального кадастрового номера.
- **Ограждение и заборы:** Капитальный забор на бетонном фундаменте (кирпич, камень), Евроштакетник, Профнастил, Деревянный забор, Сетка. Высота ограждения в метрах. Автоматические откатные или распашные ворота на пульте, механические ворота.
- **Благоустройство территории:** Ландшафтный дизайн, уложенный газон, мощение дорожек плиткой или камнем, система автоматического полива, диодное освещение участка с датчиками света.

5. Бассейновый комплекс, дополнительные постройки и парковочные зоны

- **Бассейновый комплекс и аквазона на участке:**
 - **Тип и расположение бассейна:** Крытый бассейн (внутри дома или в отдельном крытом павильоне), 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 загора 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.
- **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.
 - **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.

6. 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.
- **Утепление и фасад:** Наружное утепление стен (минеральная вата, пенополистирол), Вентилируемый фасад (керамогранит, композит), Клинкерный/облицовочный кирпич, Декоративная штукатурка («мокрый фасад»), 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.
- **Системы отопления загородного дома:** Индивидуальный газовый котел (магистральный газ), индивидуальное электрическое отопление (электродкотел, удаленное управление), твердотопливный котел длительного горения (дрова, пеллеты) с автоматическим бункером подачи, высокотехнологичный тепловой насос (геотермальный или воздушный), классические печи / камины с водяным контуром. Терморегуляторы на радиаторах. **Сигнал слабого отопления:** необходимость 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.
- **Климат и кондиционирование:** Инверторная мульти-сплит система кондиционирования; центральная приточно-вытяжная вентиляция дома с рекуперацией тепла, естественная вытяжка. Водяной или электрический теплый пол (ванная, кухня, коридор, балкон).

7. Электроснабжение, проводка, силовые линии и высокоскоростной интернет

- **Электрические мощности и безопасность сети (Полный разбор параметров):**
 - **Выделенная электрическая мощность на дом:** Поле ввода точного значения в киловаттах (например, 10 кВт, 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. Необходим для корректной и стабильной работы мощных электрических отопительных котлов, индукционных варочных панелей, насосного оборудования глубоких скважин и личных зарядных станций для электромобилей.
 - **220 Вольт (Одна фаза)** — стандартная бытовая однофазная сеть (ограничения по одновременному включению мощных приборов).
 - **Материал, состояние и безопасность проводки:** Полностью замененная/новая медная проводка (с указанием сечения жил), прокладка кабелей внутри негорючей гофры, наличие профессионального распределительного щита с разделением по зонам потребления и установленными УЗО (устройства защитного отключения). Старая советская алюминиевая проводка (требует замены).
 - **Защита от скачков и внешних факторов:** Наличие стационарных магистральных стабилизаторов напряжения на каждую отдельную фазу (защита дорогой бытовой техники от просадок сети в поселках), установленные реле

напряжения, наличие капитального контура заземления здания и системы активной/пассивной молниезащиты (громоотвода) на крыше дома.

· **Высокоскоростной интернет, связь и бесшовное покрытие (Полный разбор параметров):**

• **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.
- Локальный кабельный интернет (стандартный).

• **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 в удаленных от города местах.

• **Внутренняя сетевая разводка по дому и участку:** Профессиональная скрытая разводка витой пары высокой категории (Cat6 / Cat7) из серверной комнаты напрямую к точкам подключения телевизоров, Смарт-ТВ панелей и рабочих мест. Наличие бесшовной Wi-Fi системы (Mesh-система из нескольких связанных точек доступа) для стабильного покрытия всей площади дома и прилегающей территории земельного участка без слепых зон.

8. 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). Окна в санузлах. Гардеробные, кладовые.

• **Ремонт, отделка и окна:** После строителей (коробка дома), Под чистовую отделку (White Box), Готовый ремонт (косметический, евроремонт, 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. Материал полов: паркетная доска, ламинат, плитка с подогревом, кварцвинил. Комплектация при продаже: всё остается / встроенная мебель и техника / пустой дом. Полный фарш бытовой техники.

9. 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).

10. Юридические и финансовые условия сделки (Только ПРОДАЖА)

• **Юридический статус имущества:** Документы на жилой дом (право собственности в реестре, техпаспорт, узаконенность всех построек — гараж, гостевой дом, баня внесены в план). Документы на земельный участок (право собственности оформлено, участок приватизирован, присвоен кадастровый номер, границы вынесены в натуру, нет споров с соседями).

• **Собственники, налоги и обременения:** Один взрослый собственник, несколько собственников, наличие несовершеннолетних долей (разрешение органов опеки). Срок владения объектом (более 3–5 лет / менее 3 лет — налог 7.5% в Украине). Полное отсутствие обременений (залога, ареста, запретов). Использование материнского капитала.

- **Коммунальные расходы в цифрах:** Обязательное точное поле ввода среднего чека за коммунальные услуги загородного дома в денежном выражении отдельно для периодов: Лето (обслуживание участка, полив) / Зима (отопление дома). Класс энергоэффективности здания.
- **Совместимость с госпрограммами:** Подходит под государственную программу льготной ипотеки «**еОселя**» (Да/Нет — соответствие года постройки дома, его площади и документов на землю нормам программы, согласие продавца на безналичный расчет в гривне).
- **Особые операционные условия:** Торг при осмотре, рассрочка платежа напрямую от продавца (взнос, сроки), готовность к обмену дома (бартер на квартиры в городе или коммерческую недвижимость с доплатой).