



# Российская Газета

Общественно-политическая газета. Выходит с ноября 1990 года. Вторник, 27 мая 2025. № 114(9653) [www.rg.ru](http://www.rg.ru)

Федеральный выпуск

## НЕДВИЖИМОСТЬ На рынке новый способ покупки квартир — в лизинг

# Жильё — моё

Марина Трубилина

Новый способ приобретения недвижимости — лизинг — распространяется на рынке. По сути он похож на очень длительную рассрочку, но со своими нюансами.

При нынешних ипотечных ставках (по данным ДОМ.РФ — около 27%) на рынке распространился способ покупки квартиры в рассрочку. Как правило, в первые несколько лет (до момента достройки дома) ежемесячные платежи невысоки, а затем покупатель должен погасить всю сумму покупки. Кто-то надеется на снижение ипотечных ставок к тому времени, чтобы закрыть долг ипотечным кредитом, кто-то не хочет вынимать сразу всю сумму покупки с банковских вкладов или продает уже имеющуюся квартиру. При этом рынок рассрочек до конца не урегулирован — после завершения строительства жильё должно перейти в собственность покупателя, и если он перестанет платить рассрочку, то выселить, например, семью с детьми будет крайне сложно. Да и снижение ипотечных ставок пока затягивается. На этом фоне сроки рассрочки удлиняются.

В нынешнем году на рынке появилась возможность покупки квартиры в новостройке в рассрочку на период до 10 лет, сообщает «ИНКОМ-Недвижимость» (при том, что чаще всего рассрочку дают на срок в 2–3 года). Такие предложения есть у 2% девелоперов столичного региона, на нее приходится около 5% всех рассрочек. Именно эта длительная рассрочка очень похожа на лизинг. Доля таких длительных рассрочек с элементами лизинга будет расти, считают риелторы. При покупке по этой схеме покупатель может поселиться в квартире сразу после получения ключей, но собственником он станет, только когда выплатит полную стоимость недвижимости.

Лизинг при продаже квартир представляет собой схему, где лизинговая компания покупает квартиру у застройщика и передает ее в долгосрочную аренду, тот самый лизинг, поясняет Владимир Прохоров, член Генсовета «Деловой России», владелец ГК «Удача». «Это своего рода альтернатива ипотеке, — говорит он. — Для застройщика схема достаточно эффективная, так как факт продажи жилья для него завершен».

Лизинг квартиры — это долгосрочная аренда с правом последующего выкупа, говорит



СЕРГЕЙ ИМХОВ

гендиректор INFULL, ипотечный брокер Андрей Креер. Покупатель платит застройщику или лизинговой компании фиксированные суммы (как за аренду, но часть их идет в счет будущего выкупа), а после окончания договора становится собственником недвижимости. «Проще говоря, это когда вы долго снимаете жильё и регулярно вносите плату. А потом, когда закончите оплачивать, квартира станет вашей собственностью», — поясняет Креер.

Еще активнее развивается лизинг на рынке коммерческой недвижимости, куда входят и апартаменты. «Если раньше лизинг применялся в основном при покупке автомобилей, то сейчас банки расширили этот механизм, — рассказала руководитель отдела продаж ГК «БЭЛ Девелопмент» Людмила Костякина. — Данная программа распространяется как на жилую, так и на коммерческую недвижимость, к примеру на апартаменты. Также в лизинг можно приобрести дом с землей, парковочное место, гараж».

Для девелоперов лизинг является дополнительной поддержкой в реализации проектов, отмечает Костякина. Для лизинга требуется меньший па-

АКЦЕНТ

Лизинг квартиры — это долгосрочная аренда с правом последующего выкупа, своего рода альтернатива ипотеке

кет документов. Выгода для покупателя в том, что лизингодатель обычно не интересуется кредитной историей лизингополучателя, решение по сделке принимается намного быстрее, а график выплат составляется с учетом специфики бизнеса (например, сезонных периодов поступления денег). Жильё в лизинг может взять человек без кредитной истории или с пятнами на кредитной репутации. Не требуется согласие супругов на оформление сделки. Также отсутствует обязательное страхование жизни клиента.

Для бизнесменов, если они оформляют покупку на свою компанию (это может быть квартира, апартаменты, склад, офис, магазин и пр.), есть еще и выгода по налогам (возможность вернуть НДС).

Для покупателя квартиры такая схема является рискованной, считает Прохоров: на протяжении всего времени внесе-

ния платежей собственником недвижимости остается лизинговая компания. В случае форс-мажора получить кредитные каникулы, как при ипотеке в банке, не получится. Нельзя и рефинансировать процентную ставку — величина платежей остается фиксированной до завершения выплат.

Первоначальный взнос при покупке квартиры в лизинг начинается от 15%, отмечают в «ИНКОМ-Недвижимость». Иногда — от 10%. И это меньше, чем при стандартной ипотеке. Но в зависимости от размера первого взноса возможно увеличение стоимости. Кроме того, при такой покупке застройщики обычно не предлагают скидки.

Застройщики продвигают лизинг по ряду причин, отмечает Креер. Это быстрые деньги (платежи идут напрямую девелоперу, минуя эскроу-счета), расширение аудитории (при-

влекают тех, кому банки отказывают в ипотеке), снижение рисков (если покупатель сорвется, квартиру можно перепродать, так как она не перешла в собственность покупателя).

Плюсы для покупателя — меньше формальностей и требований к кредитной истории, низкий первый взнос, перечисляет Креер. Также не нужны справки о доходах и одобрение банка — а это, пожалуй, самый существенный плюс: сейчас, оформив кредит на 10 млн руб. по рыночной ипотеке, ежемесячно нужно вносить около 220 тыс. руб., а доход должен быть не ниже 280 тыс., что значительно выше средних зарплат. Однако это и минус: покупатель может не рассчитать свои силы и «подписаться» на лизинг, платежи по которому позже не потянет.

Главный риск для покупателя заключается в том, что квартира юридически остается на застройщике или лизинговой компании до полного выкупа (но это и снижает возможные риски и издержки «продавца» на выселение жильцов-неплательщиков). «Если перестаете платить — можете потерять право пользования без возврата всех средств. Процентные ставки и переплата иногда выше,

При лизинге квартира не перейдет в собственность покупателя еще долгие годы.

чем по ипотеке. Меньше защиты, чем при ипотеке с банком (где более жесткие правила и гарантии)», — поясняет Креер.

Еще один риск — если компания-собственник квартиры обанкротится или на ее имущество будет наложен арест, то вносивший лизинговые платежи житель может потерять жильё.

Лизинг квартиры можно рассмотреть, если банки отказали в ипотеке. Но если есть возможность взять ипотеку, лучше выбрать этот вариант, ипотека надежнее, считает Андрей Креер. Кроме того, нужно убедиться, что застройщик надежный (проверить историю проектов), обратить внимание в договоре на условия выкупа и штрафы (могут ли выселить при одном пропущенном платеже).

«Такой инструмент, как лизинг, чаще используется для жилья экономкласса и в среднем сегменте, чтобы расширить круг покупателей, которые не хотят или не могут взять ипотеку, — говорит эксперт. — В классе элитного жилья лизинг встречается реже. Там чаще другие схемы финансирования».

5 →

ФИНАНСЫ Что будет с российской валютой в июне

## Рубль держат в курсе

Роман Маркелов

Подходящий к концу май, возможно, станет последним месяцем, когда рубль имел устойчивую тенденцию к укреплению. Сам трехмесячный, необычный, в чем-то аномальный рост российской валюты заранее никто не спрогнозировал, но будущее ослабление (пока оно все никак не настает) рублю обещают многие. В случае с экспортным характером российской экономики курсу рубля действительно светит снижение — если вдруг и не летом, то позднее оно все равно практически гарантировано. Но меры для того, чтобы избежать в будущем быстрого ослабления российской валюты, как это было в конце 2024 года, уже приняты.

С начала года российская валюта подорожала к доллару более чем на 20%. На пиках января американская валюта стоила дороже 100 руб. На прошлой же неделе российский рубль достиг двухлетнего максимума к доллару: официальный курс Банка России впервые с конца мая 2023 года опустился ниже 80 руб. за долл.

Укрепление рубля началось в середине февраля после восстановления контактов между Россией и США и старта переговорного процесса по Украине. Вполне возможно, что росту рубля поспособствовали и зарубежные игроки, вложившиеся после этого в рублевые инструменты и вспомнив отложенную на несколько лет инвестиционную стратегию: кэри-трейд, основанную на разнице процентных ставок по разным валютам.

4 →

РЕСУРСЫ Страны ОПЕК и Россия могут ускорить рост добычи нефти

## Руки в бочки

Сергей Тихонов

Восемь стран ОПЕК+, включая Россию, обсуждают возможность ускоренного восстановления добычи нефти в июле этого года: на 411 тыс. вместо 140 тыс. баррелей в сутки. Об этом сообщают западные информационные агентства со ссылкой на источники в альянсе.

Речь о восьми странах (Саудовская Аравия, Россия, Ирак, ОАЭ, Алжир, Кувейт, Казахстан и Оман), участвующих в дополнительном сокращении производства на 2,2 млн баррелей в сутки и начавших наращивать добычу с апреля. Изначально планировалось ежемесячно увеличивать ее на 130–140 тыс. баррелей в сутки, но позднее на май и июнь был одобрен план ускоренного восстановления — на 411 тыс. баррелей в сутки. Такой же темп роста добычи может быть сохранен для июля. Окончательное решение будет принято на встрече участников ОПЕК+ 1 июня.

Для нашей страны в таком сценарии есть две вопроса. Первый: насколько сильно опустится мировые котировки барреля после очередного внепланового ускорения производства? Второй: готовы ли наши компании наращивать добычу нефти такими темпами?

Сейчас котировки сорта Brent находятся в коридоре 63–66 долл. за баррель. Российская нефть продается с дисконтом: сорт Urals — на 12–13 долл. ниже Brent, сорт ESPO — на 3–4 долл. Бюджет России вернется из расчета цены нашей нефти в 60 долл. за баррель в базовом варианте и 69,7 долл. с дополнительными нефтегазовыми доходами. Для расчета налогов: вес цены Urals — 78%, ESPO — 22%.

5 →

ТУРИЗМ Мест на лето в популярных здравницах почти не осталось

## Последний номер

Светлана Задера

Продажи летних туров в санатории Кавказских Минеральных Вод выросли в среднем на 25% по сравнению с аналогичным периодом 2024 года. В самых популярных здравницах мест на лето уже почти не осталось, сообщает Ассоциация туроператоров России (АТОР). При этом санатории Черноморского побережья фиксируют спад интереса в этом году.

Самые популярные санатории Кавказских Минеральных Вод на летние месяцы загружены на 80–90%, сообщили в АТОР. Существенный рост продаж летних санаторно-курортных туров фиксируется в Кисловодске, Пятигорске, Ессентуках и Железноводске.

«Некоторые санатории сообщили о приостановке продаж на лето еще в конце апреля, и по состоянию на конец мая уже отмечаются сложности с подтверждением номеров на высокий осенний сезон с августа по октябрь», — рассказали в ассоциации. В среднем количество бронирований увеличилось на 15–25%, у отдельных туроператоров продажи выросли до 50% по сравнению с прошлогодними показателями.

5 →

НАГРАДА



АЛЕКСАНДР КОРОЛКОВ

ОБРАЗОВАНИЕ Родители, не прессуйте детей перед экзаменами

## Мама, я стараюсь!

Мария Агранович

По коридору танцевальной студии идут две девочки. Болтают, смеются. Вдруг у одной звонит телефон. Она берет трубку и меняется в лице. Слушает. Отвечает тихо, но твердо: «Мам, я стараюсь, правда!»

На немой вопрос подруги говорит: «ОГЭ через неделю. Мама считает, что я мало готовлюсь и все завалю». Как говорят сегодня тинейджеры — минус вайб. То есть «все плохо».

— Стоп, снято! Девчонки падают на диван: «Наконец-то, с 12-го дубля!»

Это Милана и Кира — исполнительницы главных ролей в социальном короткометражном фильме, который снимает Александр РЮЖ, режиссер, продюсер и мама четверых детей.

О чем кино, уже, наверное, понятно. В двух словах: о конфликте «отцов» и «детей», в который щедро подливают масла

АКЦЕНТ

ЕГЭ и ОГЭ в разгаре. В цейтноте и дети, и родители. И родители даже больше. Но если ребенок сильно переживает, нужна безоговорочная поддержка

предстоящие дочке экзамены. Девятиклассница Вика (Милана) стремится к танцам, но сталкивается с давлением при подготовке к ОГЭ и с завышенными ожиданиями родителей. «Мама, я стараюсь!» — название и лейтмотив всей картины.

Кажется, время для съемок фильма Александра выбрала специально.

Тот самый ОГЭ в разгаре: вчера девятиклассники сдавали биологию, химию, обществознание и информатику.

А сегодня — день ЕГЭ: базовую и профильную математику пишут выпускники 11 классов.

В цейтноте и дети, и родители. Хотя, пожалуй, родители больше. Не случайно ведь накануне старта кампании ЕГЭ глава Рособнадзора Анзор Музаев посоветовал: «Прежде всего, со стрессом должен справиться родитель. Давайте думать не о себе, а о детях, без эгоизма».

Сегодня, как правило, сами школьники уже смотрят на волнения родителей с удивлением. Но если ребенок сильно переживает, нужна безоговорочная поддержка и никакого давления.

— Мы придумали это фильм, чтобы осветить важную тему

отношений родителей и подростков, особенно в сложный школьный период экзаменов, — рассказала Александра «Российской газете». — Снимаем в московской школе 1296 — здесь учатся мои дети.

Важно, что и директор, и учителя поддержали проект: они тоже хотят, чтобы тема стресса на экзаменах была освещена. И даже консультируют съемочную группу, чтобы все было реалистично.

У Александры интерес к теме возник не просто так: есть сын-восьмиклассник, и через год ему предстоит прожить все то, что проживают герои фильма — волнение, подготовку к экзамену, выбор пути. Правда, мальчику повезет больше, чем героине маминой картины.

Александра РЮЖ здесь не просто режиссер: чтобы глубже понять, что происходит с детьми и родителями в стрессовый период экзаменов, она пошла изучать клиническую психологию.

7 →

