

14 → Что касается минуса, уже указанного господином Нигматуллиным (в части, касающейся вопроса собственности на жилье), то главной опасностью для покупателя здесь является то, что при серьезных нарушениях графика платежей лизингополучатель просто покидает арендуемую жилплощадь, никаких прав на нее у него не остается (причем даже наличие несовершеннолетних детей не может помешать выселению). «Соответственно, для банка этот минус оборачивается плюсом — в случае если клиент не выдерживает график платежей и выселяется из квартиры, та остается в собственности банка. В качестве минуса — впрочем, не очень существенного, — для банка можно отметить наличие «бремени собственника»: пока квартира не перешла в собственность лизингополучателя, все расходы на ее содержание, как и налоги, несет лизингодатель», — рассуждает господин Редькин.

Елизавета Конвей, директор департамента жилой недвижимости компании Colliers International в Санкт-Петербурге, отмечает, что по лизинговой схеме работают лишь некоторые банки.

«Для оформления лизинга, как правило, требуется немного документов — паспорт, свидетельство пенсионного страхования, ИНН, иногда заграничный паспорт или водительские права. Сегодня частные покупатели могут приобрести в лизинг жилую недвижимость любого типа — квартиры, таунхаусы, дома, загородные коттеджи, а также апартаменты, гаражи, место в паркинге», — говорит госпожа Конвей.

Как рассказал господин Нигматуллин, квартиру на условиях возвратного лизинга сегодня, к примеру у «МКБ-Лизинг»

приобретают на следующих условиях: стоимость покупки от 20 млн рублей, авансовый платеж от 25%. Схожие возможности предлагает «ВТБ 24 Лизинг».

«Возможен лизинг любой недвижимости: загородной, жилой, нежилой, в том числе апартаментов, машино-мест, гаражей. Возможно приобретение объектов без подтверждения дохода и занятости. Диапазон сумм финансирования составляет от 1 до 50 млн рублей, на срок до десяти лет. Первоначальный взнос от 10%. Для заключения договора обычно требуется следующий минимальный набор документов: паспорт гражданина РФ, свидетельство пенсионного страхования, ИНН (при его отсутствии — заграничный паспорт или водительские права)», — рассказал господин Нигматуллин.

В Петербурге, например, группа компаний KBC, заключившая соглашение о сотрудничестве с АО «Система Лизинг 24» (дочерняя компания ВТБ24), предлагает квартиры в лизинг. Согласно договоренности, лизинговая компания при наличии клиента приобретает у застройщика жилое помещение и сдает его в лизинг клиенту. Клиент за оговоренный срок выплачивает лизингодателю стоимость недвижимости с учетом амортизации. Срок лизинга составляет от года до десяти лет. Лизингополучателем может быть как физическое, так и юридическое лицо.

СТРАХОВКА ДЛЯ НАНИМАТЕЛЯ По мнению агентов недвижимости, занимающихся наймом, сегодня в России цивилизованного рынка найма жилья не существует. В первую очередь это связано с правовой стороной вопроса. «Существующие проекты договоров найма, пред-

лагаемые агентами, частными маклерами к подписанию сторонам, практически не соответствуют требованиям закона, особенно в части условий расторжения заключенного договора. При заключении договора найма, как правило, стороны к юристам не обращаются, и в случае конфликта между сторонами спор приобретает судебный или даже силовой характер. В этом смысле преимущество очевидно, так как цель приобретения жилья лизинговой компанией и состоит именно в устойчивых долгосрочных отношениях с заемщиком, и вопросов, связанных с неожиданной индексацией цены договора или с досрочным освобождением квартиры, не стоит в принципе», — добавляет господин Комаров. Он говорит, что при лизинге можно опустить также истории-аферы, связанные с договорами найма, заключенными не собственниками жилья, а самими нанимателями, которые потом пересдают квартиру нескольким семьям и благополучно исчезают. «Однако главным достоинством, отличающим лизинг от найма, является право выкупить жилье в собственность по окончании срока договора, что договор найма, конечно, не предполагает», — считает эксперт.

Господин Комаров полагает, что основной риск лизинговой схемы связан с правовой стороной сделки. У договора лизинга весьма запутанное правовое регулирование. Основной риск — это всевозможные судебные споры по сделке, например, при приобретении жилья у недобросовестного продавца. В первую очередь имеется в виду мошенничество или обременения в жилье, которые стороны не выявили при заключении сделки. В лизинге ответственность за юридическую чисто-

ту сделки и иные негативные последствия несет тот, кто выбирает объект к покупке.

Логично, что именно заемщик выбирает квартиру и продавца, и после этого он обращается в лизинговую компанию за финансированием. Однако если в случае оспаривания права собственности имущества, перешедшего по договору лизинга в собственность лизинговой компании, квартиру придется пострадавшему законному владельцу вернуть, лизинговые обязательства покупателя все равно сохраняются. Покупателю все равно придется оплачивать лизинговые платежи по договору, а в случае необходимости еще и возместить лизинговой компании убытки. Таким образом, не зная нюансов заключения сделки, можно остаться без жилья, да еще и с долгом перед лизинговой компанией. Этот же риск выражается и в том, что на время судебного спора, чем бы он ни закончился, пользоваться квартирой заемщик не сможет, а споров возникает немало. Например, в «цепочке» сделок при разъезде семьи из квартиры по нескольким объектам, когда один из покупателей не может договориться с продавцом по выявленным задолженностям по коммунальным услугам, говорит нотариус.

Эксперты резюмируют: лизинг — интересная и перспективная схема приобретения недвижимости. В портфеле зарубежных компаний лизинг недвижимости занимает от 20 до 30% всего оборота сделок рынка жилья. Российский рынок пока лишь присматривается к этому новому и весьма необычному инструменту покупки объектов недвижимости, при этом заключать подобную сделку без участия юриста и нотариуса заемщику не рекомендуется. ■

ГОНКИ НА КАТАМАРАНАХ 25–27 СЕНТЯБРЯ В АКВАТОРИИ ЯХТ-КЛУБА САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ПРОЙДЕТ ШЕСТОЙ, РОССИЙСКИЙ, ЭТАП МИРОВОЙ СЕРИИ СОРЕВНОВАНИЙ RED BULL FOILING GENERATION. В НИХ ПРИНИМАЮТ УЧАСТИЕ МОЛОДЫЕ ЯХТСМЕНЫ В ВОЗРАСТЕ ОТ 16 ДО 20 ЛЕТ.

Соревнования проходят в форме семи национальных этапов — в Японии, Великобритании, Италии, Швеции, Дании, России и Франции. В российском этапе, кроме петербуржцев, принимают участие яхтсмены из Сочи, Тольятти, Калининграда, Самары, Таганрога, Владивостока.

Все участники соревнуются на двухместных катамаранах нового поколения — Flying Phantom, оснащенных подводными крыльями, что позволяет им развивать скорость, в два раза превышающую скорость ветра.

Парусная регата Red Bull Foiling Generation проходит в формате на выбывание: в каждой гонке участвует четыре катамарана, окрашенных в красный, желтый, синий и серый цвета. Две команды, показавшие лучшие результаты, автоматически проходят в следующий круг соревнований, а проигравшие экипажи получают возможность разыграть между собой третью путевку. Лучшие команды примут участие в четверть- и полуфиналах. Победитель национальных соревнований определяется в финале. Семь экипажей — победителей национальных этапов примут участие в первом мировом финале Red Bull Foiling



ДВУХМЕСТНЫЕ КАТАМАРАНЫ НОВОГО ПОКОЛЕНИЯ FLYING PHANTOM ОСНАЩЕНЫ ПОДВОДНЫМИ КРЫЛЬЯМИ

Generation, который состоится в 2016 году. Концепция серии принадлежит спортсменам команды Red Bull Sailing Team, двукратным олимпийским чемпионам — Роману Хагаре (Roman Hagara) и Хансу-Петеру Штайнахеру (Hans Peter Steinacher). Знаменитый австрийский дуэт возглавляет серию в качестве спортивных директоров: они проводят отбор участников, оценивая их физическую подготовку, профессиональные навыки и достижения в парусных регатах, а во время проведения соревнований выступают наставниками.

«Нам нужны таланты мирового класса», — говорит спортивный директор мировой серии Red Bull Foiling Generation Ханс-Петер Штайнахер. — Мы приглашаем новое поколение яхтсменов сделать решительный шаг в их карьере. Предлагаем талантливым молодым спортсменам уникальную возможность карьерного роста благодаря участию в гонках на катамаранах на подводных крыльях в сериях Red Bull Foiling Generation и Red Bull Youth America's Cup, а также даем шанс попасть в команду Red Bull Sailing Team для участия в серии Extreme Sailing Series». ■