

— например, при приобретении коммерческой недвижимости.

ОПТИМИЗАЦИЯ НАЛОГОВ Алексей Коренев, аналитик ГК «Финам», считает, что однозначным плюсом для лизингополучателя — юридического лица является возможность оптимизации налоговых платежей. В отличие от жилищного вычета по НДФЛ, размер которого не может превышать 2 млн рублей, у процентного вычета нет верхней планки. «Важно помнить: лизингополучатель не вправе заявить вычет сразу на всю сумму процентов, указанных в графике платежей, то есть которые он только должен уплатить, но еще не уплатил, так как проценты учитываются в составе вычета по мере их уплаты (подпункт 2 п. 1 ст. 220 НК РФ)», — говорит господин Коренев. К дополнительным плюсам лизинговой схемы покупки жилья он относит учет всех источников получения дохода при определении кредитоспособности покупателя, а не только официально подтвержденных, более гибкий график выплат с возможностью менять суммы платежей в течение года, существенно меньший пакет документов, необходимых для оформления сделки по сравнению с ипотекой, фиксация стоимости имущества, передаваемого в лизинг, один раз и на все время действия договора.

«Минусов, впрочем, тоже хватает. Схема лизинга пока еще не совсем понятна для большинства жителей страны и вызывает у них определенные сомнения. Механизм действия закона, который еще от-

носителю молод (в 2011-м году в 164-ФЗ была просто введена поправка, согласно которой действие лизинга расширялось на сферу жилой недвижимости), прописан недостаточно четко и вызывает множество неоднозначных толкований», — рассуждает господин Коренев. Он указывает на то, что пока договор лизинга не закрыт полностью, лизингодатель, в собственности которого находится жилье, может отдать его в залог под банковский кредит, что окажется в итоге неприятным сюрпризом для покупателя жилья. «Более того — лизингодатель может вообще за время действия договора разориться. К тому же, как было сказано выше, ежемесячные платежи по договору лизинга практически всегда выше, чем по ипотеке, причем эта разница в процентной ставке может достигать 50%», — предостерегает господин Коренев.

Коммерческий директор ГК «Пионер» Татьяна Копыстыринская подсчитала, что процентная ставка по выплатам за недвижимость, приобретенную в лизинг, составляет в среднем 18%, что в случае с коммерческой недвижимостью и вторичным рынком жилья является, по ее мнению, вполне приемлемым.

Она отмечает: «Приобрести недвижимость в лизинг возможно, но такая схема встречается не часто, особенно если мы говорим о сегменте строящегося жилья. В отличие от ипотеки, где участниками договора являются банк и физлицо, в лизинговой сделке три игрока: банк, физлицо и лизинговая компания. В первом случае

физлицо сразу становится собственником приобретаемой недвижимости, во втором, как правило, владельцем является лизинговая компания, а физлицо, по сути, выступает арендатором с возможностью выкупа актива по истечении срока договора. Право собственности переходит к лизингополучателю только после выплаты всех сумм, причитающихся лизингодателю. В то же время в этом случае отсутствует необходимость платить налог на имущество, эта обязанность лежит на собственнике недвижимости, то есть лизингодателе».

ЕДИНИЧНЫЕ СДЕЛКИ Госпожа Копыстыринская рассказала, что ГК «Пионер» предлагает схему приобретения в лизинг квартир в сданных проектах. Через систему «ВТБ Лизинг» можно купить жилье в первой очереди ЖК «Life-Приморский». Срок предоставления лизинга составляет до десяти лет, аванс — от 20%. Процент удорожания квартиры определяет лизингодатель. «Сделки по такой схеме единичны, в то время как на ипотеку приходится почти половина покупок», — добавила она.

Александр Свинолов, заместитель генерального директора ООО «Бонава Санкт-Петербург», также говорит, что готовые квартиры в объектах компании «Бонава», на которые у нее оформлено право собственности, можно приобрести в лизинг. «Мы работаем с лизинговыми компаниями, с некоторыми из них достигнуты договоренности о реализации такой программы в Санкт-Петербурге. Например, с „ВТБ24 Лизинг“. При этом на сегодняшний

день у нас не зарегистрировано ни одной сделки с приобретением недвижимости по этой схеме. Это не очень популярная программа, так как большинство клиентов старается взять ипотеку с более низкой процентной ставкой», — поясняет он.

Генеральный директор ГК «Грин Финанс» Наталья Абдулаева рассказала: «На примере нашей компании, по итогам 2016 года, число сделок на покупку недвижимости составило 25,1% от общего портфеля. Суммы проведенных сделок — от 250 тыс. до 7 млн рублей. В лизинг приобретали как квартиры, так и загородную недвижимость. Все сделки обеспечили жители регионов (Ульяновская и Самарская области, Башкирия), а вот в Москве наибольшей популярностью пользуется автолизинг».

Резюмируя, можно отметить, что лизинг в России пока не очень популярен. По разным оценкам, на его долю приходится от 2 до 4%, в то время как в развитых странах на схемы приобретения жилья посредством лизинга приходится до 20% от общего объема рынка жилой недвижимости. «Однако, учитывая застойные явления на рынке жилой недвижимости и все возрастающую потребность застройщиков в ускорении оборачиваемости капитала, можно ожидать, что в скором времени имеющиеся шероховатости будут постепенно устраняться, а доля жилья, приобретаемого посредством лизинга, будет постепенно увеличиваться. Насколько — покажет время», — прогнозирует господин Коренев. ■

LOTTE ЗАЖИГАЕТ ПЯТЬ ЗВЕЗД РЯДОМ С МАРИНСКИМ ДВОРЦОМ, С ВИДОМ НА ИСААКИЕВСКУЮ ПЛОЩАДЬ, ОТКРЫЛСЯ LOTTE HOTEL ST. PETERSBURG. ЭТО ПЕРВЫЙ ОТЕЛЬ LOTTE В ИСТОРИЧЕСКОМ ЗДАНИИ И УЖЕ ВТОРОЙ В РОССИИ. АЛЬБИНА САМОЙЛОВА

В новой гостинице 150 номеров, оформленных в классическом и современном стилях, ресторан The Lounge с витражным куполом, японский ресторан премиум-класса MEGUMI, бар-терраса L Terrasa с видом на Исаакиевскую площадь и балейский спа-центр Mandara Spa. Южнокорейский холдинг Lotte Group вложил в строительство объекта \$120 млн.

В тестовом режиме отель работает с июня — он принимал гостей XXI Петербургского международного экономического форума. «Обилие мрамора в декоративной отделке, оригинальные дизайнерские решения, современное техническое оснащение, а также расположение в историческом здании станут отличительной особенностью нового проекта», — уверен генеральный менеджер отеля Уве Кунц. Следующая задача — обеспечить безупречный сервис. «Покоряя сердца» (Touching Your Heart) — основа всей философии компании Lotte, именно поэтому особое внимание уделяется системе подготовки персонала».

Lotte Hotel St. Petersburg расположился в бывшем доме Якунчиковой на углу набережной реки Мойки и переулка Антоненко, в документах он упоминается с начала XIX века. Биография здания богата событиями. До перестройки дома в середине XIX века в нем жил посол США Джон Куинси Адамс, позднее ставший шестым



НОВЫЙ ОТЕЛЬ ЗАНИМАЕТ ОДНО ИЗ САМЫХ ПРИМЕЧАТЕЛЬНЫХ МЕСТ ПЕТЕРБУРГА

президентом Америки. Чуть позже здесь располагался один из департаментов Министерства внутренних дел. В середине XIX века здание выкупила почетная гражданка Петербурга госпожа Якунчикова, решив превратить его в доходный дом. По ее инициативе, здание было перестроено в 1849–1851 годах архитектором Николаем Ефимовым: он разработал новый проект дома, который гармонично сочетался с Мариинским дворцом, определяющим архитектурный облик площади. До 1917

года здесь находились различные государственные учреждения и типография. В советское время в здании работал Дом культуры им. Володарского.

В 2014 году компания Lotte Hotels & Resorts начала реновацию исторического здания. Дизайн 150 номеров выполнен японской студией Naoko Horii Design Concepts. В интерьере использованы несколько видов мрамора и натурального дерева, итальянская мебель от Sevensedie, немецкий текстиль, английские ковры из

шерсти от Brintons и 11 видов подушек с разными наполнителями: гусиный пух, овечья шерсть, смесь лаванды и мяты. «Классические» номера занимают второй и третий этажи, на четвертом и пятом расположены номера с интерьерами в трендах современного дизайна. В отеле семь люксов, включая «президентский» площадью 216 кв. м. Специально для лобби была сделана огромная люстра из цветного стекла, а петербургские художники Юрий Шельгов и Илья Палкин создали пятиметровую картину с видом собора Спас на Крови.

Южнокорейский гостиничный оператор Lotte Hotels & Resorts 2010 году открыл первый отель бренда Lotte Hotel Moscow, который получил более трех десятков наград, включая премии Conde Nast Traveller, World Travel Awards, World Luxury Hotel Awards и TripAdvisor Travellers' Choice Awards.

Lotte Hotels & Resorts — часть южнокорейского холдинга Lotte, основанного в 1967 году в Сеуле, где и был открыт первый отель в 1972 году. Отели бренда открыты в Южной Корее, Вьетнаме, США, Узбекистане и России. Lotte Group названа в честь Шарлотты — главной героини романа Гете «Страдания юного Вертера». Ее мечты о мире, наполненном свободой и яркими эмоциями, стали философским кредо Lotte Group. ■