

УДК 336.7; 338.46**Лизинг жилой недвижимости: особенности и проблемы использования в России****Голодова Жанна Гаврииловна**

Доктор экономических наук, профессор,
кафедра национальной экономики,
Российский университет дружбы народов им. Патриса Лумумбы,
117198, Российская Федерация, Москва, ул. Миклухо-Маклая, 10;
e-mail: golodova-zhg@rudn.ru

Гашенин Олег Юрьевич

Аспирант,
кафедра национальной экономики,
Российский университет дружбы народов им. Патриса Лумумбы,
117198, Российская Федерация, Москва, ул. Миклухо-Маклая, 10;
e-mail: 1142220873@rudn.ru

Аннотация

С начала формирования рыночной экономики во всех странах постсоветского пространства правительства в условиях дефицитности бюджетных систем практически отказались финансировать жилищное строительство, объемы которого постоянно сокращались. Как следствие, в 1990-е годы в процессе формирования новых финансово-банковских систем и институтов появились новые продукты и услуги, позволяющие решить жилищную проблему, в т.ч. ипотечные кредиты и лизинг жилой недвижимости. В статье раскрываются подходы к раскрытию сущности термина «лизинг жилой недвижимости» и сделан вывод об отсутствии единого подхода к его определению. Выявлены основные преимущества и недостатки лизинга жилья по сравнению с ипотечным кредитованием. На основе исследования зарубежного опыта охарактеризованы особенности реализации долгосрочной аренды с правом выкупа (лизинга) жилья и выявлено, что правительства, с одной стороны, принимают меры по защите интересов арендаторов (лизингополучателей), а, с другой, ужесточают требования в лизинговых компаниях, занимающихся лизингом жилой недвижимости. Проведен сравнительный анализ программ лизинга жилья в Республике Беларусь, в которой из всех стран Евразийского экономического союза лизинг жилья наиболее развит. Определены предпосылки и проблемы развития лизинга жилья в России.

Для цитирования в научных исследованиях

Голодова Ж.Г., Гашенин О.Ю. Лизинг жилой недвижимости: особенности и проблемы использования в России // Экономика: вчера, сегодня, завтра. 2025. Том 15. № 3А. С. 77-89.

Ключевые слова

Лизинг, лизинг жилой недвижимости, ипотека, лизинговые компании.

Введение

Для решения жилищной проблемы правительствами внедряются различные механизмы: субсидирование государством покупки для малообеспеченных граждан, долевое участие в строительстве, ипотечное кредитование, в том числе с государственной поддержкой, лизинг жилой недвижимости и др. Однако люди, не обладающие возможностью использования бюджетного финансирования или необходимой суммой денежных средств для самостоятельного решения жилищной проблемы, вынуждены задействовать ипотечное кредитование (с государственной поддержкой или без него) или лизинг. Однако, после глобального кризиса 2007-2008 гг., масштабы и последствия которого во многом были обусловлены «мыльным пузырем» на рынке ипотечного кредитования на фоне невыплат по займам, стала активно развиваться аренда с правом последующего выкупа (лизинг) жилой недвижимости. Кроме того, из-за ограниченности ресурсов финансово-банковских систем стран постсоветского пространства (особенно «длинных» денег) условия банковского кредитования для большинства населения являются крайне невыгодными.

Подходы к раскрытию понятия «лизинг недвижимости» и его особенности

В зарубежной и российской научной литературе представлены разные определения лизинга недвижимости:

- контракт, регулирующий пользование и владение землей и или зданиями и сооружениями в течение ограниченного периода времени за определенную плату [Bernard, 1989];
- аренда; жилищный наем; наем недвижимости [Пивоваров, 2000];
- долгосрочная аренда, где в конце срока аренды арендатор становится собственником жилья [Закон о НКО, 2018];
- контракт, предоставляющий право на пользование землей или зданиями на определенный период времени в обмен на выплату земельной ренты землевладельцу [Большой экономический словарь, 2000];
- решение о покупке через аренду [Adams, 1989];
- комплекс имущественных отношений, которые складываются в связи с передачей имущества во временное пользование [Газман, 1999];
- финансовый инструмент привлечения инвестиций на рынок жилья и в жилищное строительство [Салагор, 2014].

Несмотря на сохраняющиеся расхождения в трактовках, большинство авторов признают, что лизинг играет важную роль в развитии экономики. В частности, Дж. Стиглиц, характеризуя роль лизинга в стимулировании экономического роста, отмечал, что именно налоговые преференции в части амортизации, введенные в США в 1981 г., способствовали быстрому развитию лизинга оборудования и недвижимости, который был мало привлекательным в течение длительного периода времени. Характеризуя Закон о налогах экономического восстановления 1981 г., Р. Стенджер подчеркнул, что для него больше подходит название «Закон о выгодах от недвижимости».

Однако воспользоваться ипотечным кредитованием, как и традиционным жилищным кредитом, могут граждане, отвечающие требованиям банка с точки зрения уровня дохода. Арендовать жилье также не очень выгодно, поскольку арендатор не защищен от роста арендной

платы, а собственник жилья может в любой момент расторгнуть договор найма, поэтому лизинг как долгосрочная аренда представляется удобным и выгодным инструментом. Возможности использования лизинга (как и ипотеки), так и существенно зависят от качества нормативно-правовой базы, но в то же время, следует учитывать, что лизинг жилой недвижимости имеет существенные различия, касающиеся обеих сторон сделки, по сравнению с ипотекой (табл. 1).

Таблица 1 – Сравнительный анализ параметров ипотеки и лизинга жилья

Критерии	Ипотека жилья	Лизинг жилья
Объект сделки	Жилье, земельный участок под строительство дома.	Квартира, дом, таунхаус.
Жилье для сделки	Выбирается заемщиком.	Приобретается лизингодателем, но, как правило, выбирается лизингополучателем.
Готовность жилья	Строящееся или зарегистрированное жилье.	Готовое жилье.
Требования к качеству жилья	Высокая ликвидность.	Высокая ликвидность.
Срок кредитования	Как правило, до 30 лет	Как правило, до 20 лет.
Официальное подтверждение дохода	Обязательно.	Не обязательно.
Залог	Играет существенную роль.	Не играет существенной роли.
Изъятие залога	Долгий бюрократический процесс.	Оперативный процесс.
Право собственности на жилье	Собственность заемщика с момента заключения договора.	Собственность лизингодателя до момента выкупа жилья лизингополучателем.
Возможность продажи жилья в период сделки	Имеется.	Не имеется.
Особенности продукта	Универсальные условия для категорий заемщиков	Условия устанавливаются для конкретного клиента
Требования по первоначальному взносу	Имеются (от 20% от стоимости объекта).	Как правило, не имеются.
Процентная ставка	Зависит от срока и величины первоначального взноса	Выше по сравнению с ипотечными ставками.
Риски для кредитора/лизингодателя	Высокие.	Низкие.
Риски потери имущества клиентом	Низкие.	Высокие (при банкротстве лизингодателя клиент может лишиться квартиры)
Позитивные факторы для клиента	Возможность использования программ льготной ипотеки.	Простота оформления. Отсутствие необходимости уплаты налога на имущество в течение срока сделки. Возможность возврата внесенных платежей (при положительном сальдо встречных обязательств по договору). Возможность сохранения очередности в списке нуждающихся на улучшение жилищных условий
Дополнительные негативные факторы для клиента	Банк может запросить более широкий пакет документов клиента, а также поручительство. Обременение имущества в виде залога.	Договором, как правило, предусмотрена ежегодная индексация цены сделки. При юридических проблемах у лизингодателя на квартиру может быть наложен арест.

Источник: авторская разработка.

Зарубежный опыт использования долгосрочной аренды (лизинга) жилой недвижимости

В европейских странах аренда жилья с правом последующего выкупа активно используется с середины 2000-х гг., но реализуется без привлечения лизинговых компаний: арендодателями могут выступать как юридические, так и физические лица. При этом в целях повышения качества жизни населения правительства постоянно принимаются новые меры по снижению стоимости арендной платы на рынке жилья. В частности, в Испании в мае 2023 г. был принят Новый жилищный закон (*Ley para el Derecho de acceso a la Vivienda*), направленный, с одной стороны, на защиту интересов арендаторов с низким уровнем доходов, а, с другой, на расширение предложения на рынке жилья [Housfy: "La nueva Ley de Vivienda para 2023, en 10 puntos", 2023]. Согласно этому закону [Housfy: "La nueva Ley de Vivienda para 2023, en 10 puntos", 2023]:

- введено требования об оплате всех комиссионных сборов при аренде недвижимости только арендодателем (ранее это распространялось только на арендодателей-юридических лиц), причем увеличивать арендную плату на их величину запрещено;
- автономиям предоставлено право самостоятельно устанавливать «зоны напряженного рынка жилья», в которых высокий уровень цен и арендной платы не позволяют гражданам пользоваться достойным жильем;
- изменены критерии отнесения арендодателя к категории «крупный собственник» (лицо, владеющее 5 и более объектами недвижимости);
- увеличен предельный размер прироста годовой арендной платы (с 2024 г. может быть увеличена не более чем на 3%, в 2023 г. этот показатель составляет 2%);
- увеличен в 2 раза срок выселения арендаторов в случае ухудшения их экономического или социального положения (до двух месяцев, если арендодателем является физическое лицо, и до 4 месяцев, если им является юридическое лицо);
- установлен повышенный коэффициент 150% по налогу на недвижимость в случае наличия «пустующего» без уважительной причины жилья в течение двух и более лет.

В то же время правительство заинтересовано в развитии государственно-частного партнерства, в рамках которого, собственники жилья (частные лица) предоставляют гражданам с низким уровнем дохода жилье для постоянного проживания, соответствующее их потребностям, по сниженной стоимости, а автономные администрации «компенсируют» собственникам это, предоставляя дополнительные налоговые (по подоходному налогу) и неналоговые льготы. Так, например, для арендодателей-физических лиц, в т.ч. при первой сдаче жилья молодым людям до 35 лет, а также в случае ремонта сдаваемого жилья или при снижении арендной платы более чем на 5% по сравнению с ранее действовавшей (размер облагаемого арендного дохода может быть снижен до 70-90%).

В Молдове лизинг жилья реализуется небанковскими кредитными организациями, в т.ч. микрофинансовыми, приобретающими объект недвижимости и предоставляющими его в аренду с правом последующего выкупа [Закон Республики Молдова №1 от 16.03.2018 "О небанковских кредитных организациях"]. Первоначальный взнос при этом составляет как правило, 20-30%, процентная ставка – 10-22%.

Предметом лизинга в Узбекистане могут быть жилые дома и квартиры, приобретаемые на первичном или вторичном рынках. При этом первоначальный взнос составляет от 20%, срок

договора – до 5 лет, а максимальная сумма финансирования до 80% стоимости имущества, но не более 2600 млн сум (около 200 тыс долл. США). И хотя в стране действует 31 лизинговая компания (за пять лет их количество выросла более чем в 10 раз), доля лизинга недвижимости составляет около 3,2% лизингового портфеля [Обзор: "Лизинговый сектор Узбекистана: итоги 2024 года", 2025]. Однако приобретать жилую недвижимость по договору лизинга в Узбекистане можно только для осуществления предпринимательской деятельности [Закон Республики Узбекистан "О лизинге"].

Из стран Евразийского экономического союза лизинг жилой недвижимости реализуется в Белоруссии и очень ограниченно в России, тогда как в Казахстане планируется внедрить данный механизм в 2025 г. В соответствии с белорусским законодательством лизинг жилой недвижимости – это лизинг, предметом по которому является квартира частного жилищного фонда в многоквартирном или блокированном жилом доме и (или) многоквартирный жилой дом частного жилищного фонда [Указ Президента Республики Беларусь №99 от 25.02.2014 "О вопросах регулирования лизинговой деятельности"].

В лизинг может быть оформлено действующее или вновь построенное жилье, выбранное лизингополучателем, являющимся дееспособным гражданином Республики Беларусь, лицом без гражданства или иностранным гражданином, постоянно проживающим в Республике Беларусь и имеющим постоянный доход [Указ Президента Республики Беларусь №109 от 06.04.2017 "О лизинге многоквартирных жилых домов и квартир"]. При этом несмотря на то, что в Белоруссии лизинг жилой недвижимости для физических лиц реализуется с 2015 г. (до этого лизинг считался инструментом инвестиционного финансирования, т.е. предметы лизинга приобретались только для осуществления предпринимательской деятельности [Авангард Лизинг: "Жилье в лизинг: доступное решение квартирного вопроса", 2025]), услуги лизинга жилой недвижимости оказывают лишь 7 лизинговых компаний из 99 лизинговых организаций, включенных в реестр национального банка РБ в 2024 г. [Myfin.by: "От автолизинга до недвижимости: что движет рынком в условиях ограничений", 2025]. Можно выделить несколько причин низкой заинтересованности лизинговых организаций в оказании услуг по лизингу жилой недвижимости населению:

1. К лизинговым компаниям, оказывающим услуги по лизингу жилой недвижимости, регулятором предъявляются повышенные требования:

- лизинговая компания должна быть включена в реестр лизинговых компаний;
- уставный капитал должен быть сформирован в размере не менее 250 тыс бел. руб. (71,97 тыс долл. по состоянию на начало 2025 г.)¹;
- размер собственного капитала, увеличенного на сумму привлеченных кредитов, признаваемых субординированными со сроком погашения более трех лет, должен составлять не менее 2500 тыс бел. руб. с учетом корректировки на индекс потребительских цен;
- должна осуществляться безубыточная деятельность лизинговой организации в течение последнего календарного года (в первый год деятельности лизинговой организации безубыточная деятельность ее учредителей-юридических лиц);

¹ В отношении иных лизинговых компаний минимальный размер уставного капитала составляет 125 тыс бел. руб.).

– должны отсутствовать неисполненные в установленный срок письменные предписания об устранении нарушений, вынесенных Национальным банком РБ.

С 2021 г. установлены отдельные требования, предъявляемые к квалификации руководителей лизинговых компаний (наличие высшего юридического или экономического образования, а при его отсутствии иного высшего образования - переподготовка и опыт работы в финансовой сфере), а также к деловой репутации руководителей лизинговых компаний и их собственников (отсутствие непогашенной или неснятой судимости за совершение преступления против собственности и порядка осуществления экономической деятельности, постановления органа уголовного преследования о возбуждении уголовного дела либо привлечении в качестве подозреваемого или обвиняемого по уголовному делу, фактов причастности к осуществлению, финансированию или иному пособничеству в осуществлении террористической, экстремистской деятельности, распространении оружия массового поражения либо легализации доходов, полученных преступным путем) [Постановление Правления Национального банка Республики Беларусь №296 от 18.10.2021].

На лизинговую ставку ранее начислялся НДС. Только в конце 2018 г. было принято решение о том, что обороты по передаче предмета лизинга физическим лицам – лизингополучателям по договорам финансовой аренды (лизинга), предусматривающим выкуп предмета лизинг, освобождаются от НДС (п. 1 ст. 118 НК РБ) [Налоговый кодекс Республики Беларусь].

Стоимость жилищно-коммунальных услуг для лизинговых квартир была более высокой и только с апреля 2017 г. ее удалось приравнять к тарифам, установленным для населения на общих условиях.

Ограниченность ресурсов лизинговых компаний – по состоянию на 1 января 2024 г. уставный капитал белорусских банков составлял 9,2 млрд бел. руб., лизинговых компаний – всего 1,3 млрд бел. руб. [Авангард Лизинг: "Жилье в лизинг: доступное решение квартирного вопроса", 2025], что не позволяет многим лизинговым компаниям заключать договоры лизинга на срок более 10 лет.

В то же время в 2021-2022 гг. на фоне сокращения объема кредитования физических лиц и роста средней процентной ставки по долгосрочным кредитам населению увеличилось количество лизинговых компаний, оказывающих услуги лизинга жилья для населения (рис. 1, табл. 2).



Источник: составлено по <https://www.nbrb.by/publications/report>.

Рисунок 1 - Динамика объемов кредитов и процентной ставки по долгосрочным кредитам населению в Белоруссии в 2016-2023 гг.

Отношение объема договоров, предметом лизинга по которым явились жилые помещения, составило в 2023 г. лишь 0,02% ВВП, а сокращение объема лизингового портфеля по договорам лизинга жилья было обусловлено увеличением в 1,7 раза количества договоров, завершенных досрочным выкупом предметов лизинга.

Таблица 2 – Динамика показателей, характеризующих развитие лизинга жилой недвижимости в Белоруссии в 2020-2023 гг.

Показатели	2020 г.	2022 г.	2023 г.
Количество лизинговых организаций, осуществляющих лизинговую деятельность с жилыми помещениями	4	4	6
Объем лизингового портфеля по договорам лизинга жилья, млн бел. руб.	199,5	168,0	153,7
Количество договоров, предметом лизинга по которым явились жилые помещения, ед.	181	41	82
Объем договоров лизинга жилых помещений, млн бел. руб.	86,4	30,7	42,6

Источник: составлено авторами по <https://www.nbrb.by/publications/report>.

Повышение активности в сегменте лизинга жилой недвижимости в Белоруссии было обусловлено рядом аспектов:

- лизингополучатели не теряют право на улучшение жилищных условий в рамках государственной программы поддержки нуждающихся в этом;
- помимо официального дохода, подтверждаемого справкой с места работы, и иных видов дохода (например, дивиденды или доход в виде процентов по облигациям, выплата которых подтверждается приказом решения эмитента, доходы, полученные за рубежом и др.) самого лизингополучателя лизинговые компании учитывают и доходы иных лиц (например, поручителей) при наличии их письменного согласия на включение их заработной платы (доходов) в совокупный доход лизингополучателя [АСБ Лизинг: "Лизинг недвижимости", 2025];
- предоставление жилья по лизингу может осуществлено без поручителей [Первая лизинговая компания: "Лизинг недвижимости для физических лиц", 2025];
- у большинства белорусских лизинговых компаний в части оказания услуг лизинга жилья стоимость предмета лизинга и размер лизинговых платежей остаются неизменными на весь срок договора, лишь ЗАО «АВАНГАРД ЛИЗИНГ» предусматривает удорожание предмета лизинга: от 4,99% в год [Авангард Лизинг: "Лизинг квартиры, дома", 2025].

Кроме того, законодательно установлено, что если к моменту расторжения договора лизинга жилья, предусматривающего выкуп предмета лизинга, и при возврате лизинговой компании жилого помещения лизингополучатель в составе лизинговых платежей оплатил более 50% контрактной стоимости жилья, то лизинговая компания в течение 30 рабочих дней с момента освобождения жилья обязана возместить ему сумму, составляющую разницу между текущей рыночной стоимостью жилья, с учётом сложившихся цен на рынке недвижимости и остатком невозмещенных лизингодателем инвестиций.

При этом условия лизинга жилой недвижимости в разных лизинговых компаниях Белоруссии различаются (табл.3).

Что касается графика лизинговых платежей, то он согласовывается при заключении сделки и может быть скорректирован при временном изменении финансового состояния лизингополучателя, потере работы, или иных жизненных обстоятельств. В ЗАО «АВАНГАРД ЛИЗИНГ» имеются дополнительные преференции: 1) в некоторых случаях оформить лизинг

жилья можно даже без авансового платежа; 2) можно получить отсрочку по компенсации стоимости квартиры на время ремонта, например, при лизинге новостройки.

**Таблица 3 – Сравнительный анализ лизинга жилой недвижимости в
Белоруссии**

Критерии	ООО «АСБ Лизинг»	ООО «Р1 Лизинг»	ЗАО «АВАНГАРД ЛИЗИНГ»	ОАО «Агролизинг»
Срок договора лизинга	до 20 лет	до 15 лет	до 10 лет	до 10 лет
Предмет лизинга	первичное и вторичное жилье	готовая квартира в г. Минске, Минском районе и областных центрах	квартира, дом	готовая квартира или жилой дом
Сумма финансирования	до 500,0 тыс бел. руб.	от 158,85 тыс бел. руб.	эквивалент до 300 тыс долл. (до 1042,0 млн бел. руб.)	не установлена
Первоначальный взнос	от 20%	30-40%	от 20%	от 30%
Валюта	BYN			
Ставка по лизингу	15,5% ставка НБ РБ + 6,0 п.п.	17,9%		16,5% ставка НБ РБ + 7,0 п.п.
Предельный возраст лизингополучателя на момент окончания договора	до 75 лет	до 70 лет	до 75 лет	до 75 лет
Возможность учета в доходах лизингополучателя доходов иных лиц	имеется			
Оплата расходов по эксплу- атации недвижимости	Лизингополучатель			
Регистрация в объекте недвижимости	Лизингополучатель и члены его семьи			
Возможность переплани-ровки в объекте недвижимости	Имеется с согласия лизингодателя			
Возможность досрочного выкупа предмета лизинга	имеется при сроке договора более 1 года	имеется		
Возможность сдачи лизин- говой квартиры в аренду	имеется			
Страхование объекта лизинга	обязательно			

* Курс по состоянию на 1 января 2025 г. составил 3,4735 бел. руб. за 1 долл. США.

Источник: авторами составлено по <https://leasing-belarus.by/companies/ooo-bnb-lizing/>;
https://asbleasing.by/leasing_for_individuals/real_estate_leasing/;
<https://p1l.by/>;
<https://avangard.by/home/fizlitsa/zhilaya-nedvizhimost/>;
<https://agroleasing.by/fizicheskim-licam/lizing-nedvizhimosti-2/>.

В то же время, поскольку лизинговое жилье оформляется на лизинговую компанию, необходимо учитывать такой важный аспект как риск лизингополучателя, возникающий в случае банкротства лизинговой компании и, как следствие, риск потери имущества.

Тенденции и проблемы развития лизинга жилой недвижимости в России

Несмотря на несомненные преимущества лизинга жилой недвижимости и на то, что законодательно возможность его использования появилась в России с 2011 г. (до этого лизинговое имущество могло использоваться только в предпринимательской деятельности), он практически не принялся до 2022 г., поскольку, с одной стороны, спрос на жилье на первичном рынке был высоким и не было проблем с его реализацией, а, с другой, с 2016 г. некоторые компании-застройщики (АО «Инвесттраст») де-факто работали по схеме лизинга [Ведомости: "Застройщики начинают сдавать в лизинг непроданные квартиры", 2016]. В настоящее время предметом лизинга могут быть любые непотребляемые вещи, в том числе предприятия и другие имущественные комплексы, здания, сооружения, оборудование, транспортные средства и другое движимое и недвижимое имущество [Федеральный закон РФ №164-ФЗ от 29.10.1998 "О финансовой аренде (лизинге)". Причем как показала практика судебных дел, в некоторых случаях использовались договоры возвратного лизинга жилой недвижимости, когда лизинговые компании приобретали у физических лиц квартиры, а потом передавали их первоначальным собственникам по договору лизинга [Avangard, 2025].

Однако несмотря на то, что в случае, когда предметом договора являются жилые помещения, лизингодатель не платит НДС (п. 2 ст. 149 НК РФ) [Пивоваров, 2000], по итогам 2023 г. на долю недвижимости приходилось лишь 0,1% от общего количества предметов лизинга, а количество жилых зданий, переданных по договору лизинга составило 15 [Статистика лизинга, 2025]. В то же время из-за существенного повышения ключевой ставки и, как следствие, удорожания и усложнения заключения договора ипотечного кредитования, в течение 2024 г. количество сделок лизинга жилой недвижимости составило 328 (рост за год в 5,1 раз) [Yandex Realty, 2025]. Этому способствовал также более гибкий подход к установлению лизинговых платежей, которые могут быть дифференцированными, с неравными суммами и интервалами. Кроме того, у Банка России отсутствуют жесткие ограничения по контролю долговой нагрузки лизингополучателей, как это имеет место в отношении заемщиков по ипотеке. Однако пока наибольшую выгоду от приобретения жилья по лизингу получают руководители компаний и индивидуальные предприниматели, имеющие возможности использовать вычет по НДС на сумму лизинговых платежей, а также уменьшить прибыль в целях налогообложения на величину лизинговых платежей и расходов по содержанию жилья (расходы на ремонт, на уплату коммунальных платежей и др.).

К факторам, сдерживающим развитие российского рынка лизинга жилой недвижимости следует отнести неготовность российских лизинговых компаний заключать договор на срок более 10 лет, простота процедуры выселения лизингополучателей при нарушении ими графика уплаты лизинговых платежей, высокие процентные ставки по договорам лизинга и др.

В целях развития лизинга жилой недвижимости в России представляется целесообразным создание лизинговых компаний с государственным участием, в том числе на уровне регионов, которые могли бы быть задействованы для предоставления жилья по договору лизинга на преференциальных условиях лицам, нуждающимся в улучшении жилищных условиях. Перспективным вариантом развития данного сегмента лизингового рынка является создание экосистем, в которые входили бы крупные компании-застройщики, которым не нужно приобретать жилья для передачи его по лизингу, а также коммерческие банки. Третьим направлением развития лизинга жилой недвижимости считаем создание условий для более

активного стимулирования эмиссии и инвестирования, прежде всего, средств физических лиц в корпоративные облигации лизинговых компаний.

Заключение

Лизинг жилой недвижимости в России может стать альтернативным инструментом приобретения жилья по сравнению с ипотекой, особенно при сохранении высокого уровня ключевой ставки и, как следствие, высокого уровня ставок по ипотеке. Преимуществом в выборе лизинга жилья может стать создание государственных лизинговых компаний, аналогичных АО «ГТЛК», которые смогут реализовывать государственные программы по предоставлению жилья. Наличие льготных государственных программ по ипотеке стимулировало развитие отрасли жилищного строительства, обусловив как увеличение темпов роста строительства жилья, так и роста его рыночной стоимости. С отменой государственной поддержки некоторых программ ипотечного кредитования увеличилась доля нереализованного жилья у застройщиков, но при этом сохранился общий рост цен на него. Создание лизинговых компаний в рамках экосистемы крупных строительных холдингов позволит ввести альтернативный способ реализации жилья и привлечь покупателей, которым по тем или иным причинам недоступно ипотечное кредитование. Кроме того, лизинг позволяет не «привязываться» к одному объекту недвижимости на весь период лизинга и в случае изменившихся обстоятельств расторгнуть договор с меньшими, чем при ипотеке, финансовыми потерями.

Библиография

1. Большой экономический словарь – М. «Правовая культура», 2000. – 840 с.
2. В России стали в пять раз чаще покупать недвижимость в лизинг. <https://realty.yandex.ru/journal/post/v-rossii-stali-v-pyat-raz-chashche-pokupat-nedvizhimost-v-lizing/> (дата обращения 12.01.2025).
3. Газман В.Д. Рынок лизинговых услуг. М.: Фонд «Правовая культура», 1999. 372 с.
4. Договор возвратного лизинга квартиры. https://zakon.ru/blog/2019/6/19/dogovor_vozvratnogo_lizinga_kvartiry (дата обращения 02.11.2024).
5. Жилье в лизинг: доступное решение «квартирного» вопроса. <https://avangard.by/home/company/news/zhilyo-v-lizing-dostupnoye-resheniye-kvartirnogo-voprosa/> (дата обращения 20.01.2025).
6. Закон № 1 от 16-03-2018 о небанковских кредитных организациях. https://www.legis.md/cautare/getResults?doc_id=121063&lang=ru (дата обращения 20.01.2025).
7. Закон Республики Узбекистан «О лизинге». <https://lex.uz/docs/85248> (дата обращения 20.01.2025).
8. Застройщики начинают сдавать в лизинг непроданные квартиры. <https://www.vedomosti.ru/realty/articles/2016/03/30/635681-lizing-neprodannye-kvartiri>.
9. Лизинг квартиры, дома в АВАНГАРД ЛИЗИНГ. <https://avangard.by/home/fizlitsa/zhilaya-nedvizhimost/> (дата обращения 20.01.2025).
10. Лизинг недвижимости. https://asbleasing.by/leasing_for_individuals/real_estate_leasing/ (дата обращения 20.01.2025).
11. Лизинг недвижимости для физических лиц. <https://p11.by/lizing-zhiloj-nedvizhimosti/> (дата обращения 20.01.2025).
12. Лизинговый сектор Узбекистана: итоги 2024 года. <https://drive.google.com/drive/folders/19Edg-HfwJ3I8QkkCjkiCdS-RjJjMD7vk> (дата обращения 02.02.2025).
13. Налоговый Кодекс Республики Беларусь. <https://pravo.by/document/?guid=3871&p0=hk0900071/> (дата обращения 20.01.2025).
14. Налоговый кодекс Российской Федерации. https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_28165/c8ebcedc9ddce9d959d6c520c3b0d602f71e8e12/ (дата обращения 20.01.2025).
15. От автолизинга до недвижимости: что движет рынком в условиях ограничений. <https://myfin.by/article/biznes/ot-avtolizinga-do-nedvizhimosti-cto-dvizet-rynok-v-usloviakh-ogranichenij-33722> (дата обращения 20.01.2025).

16. Пивоваров А.Г. Большой финансово-экономический словарь. – М. «Экзамен», 2000. – 1064 с.
17. Постановление Правления Национального Банка Республики Беларусь от 18 октября 2021 г. № 296. <https://pravo.by/document/?guid=12551&p0=B22137285> (дата обращения 21.01.2025).
18. Салагор Инна Разиловна. Жилищный лизинг как инструмент финансового механизма на рынке жилой недвижимости. – Томск.: Изд-во МГУ: ИНФРА-М, 2014. Диссертация к.э.н. 08.00.10. – 720 с. ISBN 5-211-03068-0.
19. Статистические данные по рынку лизинга 2016-2024 гг. <https://www.tpprf-leasing.ru/workdir/files/05/statistika-lizing-2016-2024-1kv.pdf> (дата обращения 02.02.2025).
20. Стиглиц Дж.Ю. Экономика государственного сектора / Пер, с англ. – М.: Изд-во МГУ: ИНФРА-М, 1997. – 720 с. ISBN 5-211-03068-0.
21. Указ Президента Республики Беларусь от 25 февраля 2014 года № 99 «О вопросах регулирования лизинговой деятельности»
22. <https://pravo.by/document/?guid=3871&p0=P31400099> (дата обращения 22.01.2025).
23. Указ Президента Республики Беларусь 25.02.2014 № 99 (в редакции Указа Президента Республики Беларусь 06.04.2017 № 109) О лизинге многоквартирных жилых домов и квартир в Республике Беларусь. <https://president.gov.by/ru/documents/ukaz-109-ot-6-aprelja-2017-g-15961> (дата обращения 22.01.2025).
24. Федеральный закон «О финансовой аренде (лизинге)» от 29.10.1998 N 164-ФЗ (последняя редакция). https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_20780/ (дата обращения 02.02.2025).
25. Adams J. Commercial Hiring and Leasing. – McGraw -Hill International (U.K.) 1989. – 330 p.
26. Bernard S C. New Webster's Dictionary of the English Language. – Delhi: Surjeet publications, 1989. 1824 p.
27. La nueva Ley de Vivienda para 2023, en 10 puntos. <https://housfy.com/alquileres/guidas/post/nueva-ley-de-vivienda>
28. Newsweek. April 16. 1984. P. 58.

Residential Real Estate Leasing: Features and Problems of Use in Russia

Zhanna G. Golodova

Doctor of Economic Sciences, Professor,
Department of National Economy,
Patrice Lumumba Peoples' Friendship University of Russia,
117198, 10, Miklukho-Maklaya str., Moscow, Russian Federation;
e-mail: golodova-zhg@rudn.ru

Oleg Yu. Gashenin

Postgraduate Student,
Department of National Economy,
Patrice Lumumba Peoples' Friendship University of Russia,
117198, 10, Miklukho-Maklaya str., Moscow, Russian Federation;
e-mail: 1142220873@rudn.ru

Abstract

Since the formation of market economies across post-Soviet states, governments facing budget constraints have largely withdrawn from financing housing construction, leading to its progressive decline. Consequently, the 1990s saw the emergence of new financial products and services, including mortgage lending and residential real estate leasing, as solutions to housing challenges. This article examines conceptual approaches to defining "residential real estate leasing," highlighting the lack of consensus in its interpretation. The study identifies key advantages and disadvantages of housing leasing compared to mortgage financing. Drawing on international

experience, the authors analyze implementation specifics of long-term lease-to-own arrangements, noting that governments simultaneously implement tenant protections while imposing stricter regulations on residential leasing companies. A comparative analysis of housing leasing programs in Belarus – the most developed market among Eurasian Economic Union countries – reveals both prerequisites and systemic challenges for developing residential leasing in Russia.

For citation

Golodova Zh.G., Gashenin O.Yu. (2025) Lizing zhiloy nedvizhimosti: osobennosti i problemy ispolzovaniya v Rossii [Residential Real Estate Leasing: Features and Challenges of Implementation in Russia]. *Ekonomika: vchera, segodnya, zavtra* [Economics: Yesterday, Today and Tomorrow], 15 (3A), pp. 77-89.

Keywords

Leasing, residential real estate leasing, mortgage, leasing companies

References

1. *Bol'shoj ekonomicheskij slovar'* (2000) [Large Dictionary of Economics] – Moscow: «Pravovaya kul'tura » [Legal culture], 840 p.
2. *V Rossii stali v pyat' raz chashche pokupat' nedvizhimost' v lizing* [In Russia, people are buying real estate on lease five times more often]. Available at: <https://realty.yandex.ru/journal/post/v-rossii-stali-v-pyat-raz-chashche-pokupat-nedvizhimost-v-lizing/> (Accessed 12/01/2025).
3. Gazman V.D. (1999) Rynok lizingovyh uslug [Leasing services market]. Moscow: *Fond «Pravovaya kul'tura»* [Foundation of Legal Culture], 372 p.
4. *Dogovor vozvratnogo lizinga kvartiry* [Apartment return lease agreement]. Available at: https://zakon.ru/blog/2019/6/19/dogovor_vozvratnogo_lizinga_kvartiry (Accessed 02/11/2024).
5. *Zhil'e v lizing: dostupnoe reshenie «kvartirnogo» voprosa* [Housing on lease: an affordable solution to the «apartment» issue]. Available at: <https://avangard.by/home/company/news/zhilyo-v-lizing-dostupnoye-resheniye-kvartirnogo-voprosa/> (Accessed 20/01/2025).
6. *Zakon No 1 ot 16-03-2018 o nebankovskikh kreditnykh organizatsiyah* [Law No 1 of 16-03-2018 on non-bank credit organizations]. Available at: https://www.legis.md/cautare/getResults?doc_id=121063&lang=ru (Accessed 20/01/2025).
7. *Zakon Respubliki Uzbekistan «O lizinge»* [The Law of the Republic of Uzbekistan «On Leasing»]. Available at: <https://lex.uz/docs/85248> (Accessed 20/01/2025).
8. *Zastrojshchiki nachinayut sdavat' v lizing neprodannye kvartiry* [Developers are starting to lease unsold apartments]. Available at: <https://www.vedomosti.ru/realty/articles/2016/03/30/635681-lizing-neprodannye-kvartiri>.
9. *Lizing kvartiry, doma v AVANGARD LIZING* [Apartment and house leasing in AVANGARD LEASING]. Available at: <https://avangard.by/home/fizlitsa/zhilaya-nedvizhimost/> (Accessed 20/01/2025).
10. *Lizing nedvizhimosti [Real estate leasing]*. Available at: https://asbleasing.by/leasing_for_individuals/real_estate_leasing/ (дата обращения 20.01.2025).
11. *Lizing nedvizhimosti dlya fizicheskikh lic* [Real estate leasing for individuals]. Available at: <https://p11.by/lizing-zhiloj-nedvizhimosti/> (Accessed 20/01/2025).
12. *Lizingovyj sektor Uzbekistana: itogi 2024 goda* [Uzbekistan's leasing sector: results of 2024]. Available at: <https://drive.google.com/drive/folders/19Edg-HfwJ3I8QkkCjkiCdS-RjJjMD7vk> (Accessed 02/02/2025).
13. *Nalogovyj Kodeks Respubliki Belarus'* [The Tax Code of the Republic of Belarus]. Available at: <https://pravo.by/document/?guid=3871&p0=hk0900071/> (Accessed 20/01/2025).
14. *Nalogovyj kodeks Rossijskoj Federacii* [The Tax Code of the Russian Federation]. Available at: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_28165/c8ebcedc9ddce9d959d6c520c3b0d602f71e8e12/ (Accessed 20/01/2025).
15. *Ot avtolizinga do nedvizhimosti: chto dvizhet rynkom v usloviyah ogranichenij* [From car leasing to real estate: what drives the market in conditions of restrictions]. Available at: <https://myfin.by/article/biznes/ot-avtolizinga-do-nedvizhimosti-cto-dvizet-rynok-v-usloviakh-ogranichenij-33722> (Accessed 20/01/2025).
16. Pivovarov A.G. (2000) *Bol'shoj finansovo-ekonomicheskij slovar'* [A large financial and economic dictionary]. – Moscow: «Ekzamen» [«The exam»], 1064 p.
17. *Postanovlenie Pravleniya Nacional'nogo Banka Respubliki Belarus' ot 18 oktyabrya 2021 g. No 296* [Resolution of the

- Board of the National Bank of the Republic of Belarus No. 296 dated October 18, 2021]. Available at: <https://pravo.by/document/?guid=12551&p0=B22137285> (Accessed 21/01/2025).
18. Salagor Inna Razilovna (2014) *ZHilishchnyj lizing kak instrument finansovogo mekhanizma na rynke zhiloi nedvizhimosti* [Housing leasing as a financial mechanism tool in the residential real estate market]. – Tomsk.: *Izd-vo MGU: INFRA-M* [Publishing House of Moscow State University: INFRA-M]. Dissertaciya k.e.n. 08.00.10, 720 p. [Dissertation of the Candidate of Economics] ISBN 5-211-03068-0.
19. *Statisticheskie dannye po rynku lizinga 2016-2024 gg.* [Statistical data on the leasing market in 2016-2024.]. Available at: <https://www.tpprf-leasing.ru/workdir/files/05/statistika-lizing-2016-2024-1kv.pdf> (Accessed 21/01/2025).
20. Stiglitz J.Yu. (1997) *Ekonomika gosudarstvennogo sektora* [Public sector economics] / Per. s angl. – Moscow: *Izd-vo MGU: INFRA-M* [Publishing House of Moscow State University: INFRA-M], 720 p. ISBN 5-211-03068-0.
21. *Ukaz Prezidenta Respubliki Belarus' ot 25 fevralya 2014 goda № 99 «O voprosah regulirovaniya lizingovoj deyatel'nosti»* [Decree of the President of the Republic of Belarus dated February 25, 2014 No 99 «On the regulation of leasing activities»].
22. Available at: <https://pravo.by/document/?guid=3871&p0=P31400099> (Accessed 22/01/2025).
23. *Ukaz Prezidenta Respubliki Belarus' 25.02.2014 No 99* (v redakcii Ukaza Prezidenta Respubliki Belarus' 06.04.2017 No 109) *O lizinge odnokvartirnyh zhilyh domov i kvartir v Respublike Belarus'* [Decree of the President of the Republic of Belarus No. 99 dated 25.02.2014 (as amended by Decree of the President of the Republic of Belarus No. 109 dated 06.04.2017) *About leasing of single-family residential buildings and apartments in the Republic of Belarus*]. Available at: <https://president.gov.by/ru/documents/ukaz-109-ot-6-aprelja-2017-g-15961> (Accessed 22/01/2025).
24. *Federal'nyj zakon «O finansovoj arende (lizinge)» ot 29.10.1998 No 164-FZ* (poslednyaya redakciya) [Federal Law «On Financial Leasing» dated 29.10.1998 No 164-FZ (latest edition)]. Available at: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_20780/ (Accessed 02/02/2025).
25. Adams J. *Commercial Hiring and Leasing*. – McGraw -Hill International (U.K.) 1989. 330 p.
26. Bernard S C. *New Webster's Dictionary of the English Language*. – Delhi: Surjeet publications, 1989. 1824 p.
27. La nueva Ley de Vivienda para 2023, en 10 puntos. <https://housfy.com/alquileres/guias/post/nueva-ley-de-vivienda>
28. Newsweek. April 16. 1984. P. 58.