

ФИНРАЗУМ
29.05.2026 | 13:00

Экономический
факультет
МГУ
имени
М.В. Ломоносова

 финансовая
грамотность в вузах
Федеральный сетевой методический центр

«КАК РАЗГОВАРИВАТЬ СО СТУДЕНТАМИ О НЕДВИЖИМОСТИ II»





Приглашаем преподавателей принять участие в конкурсе профессионального мастерства «Финграмотность в лицах — 2026»

- Два этапа:
 - Регистрация: 15 мая – 20 сентября 2026 г.
 - Окончание приема конкурсных заявок: 30 сентября 2026 г.
 - Очный этап: 12-13 ноября 2026 г.



fingramota.econ.msu.ru/contest/

Покупка vs. аренда

- С какой целью подбирается объект?
- Какими характеристиками обладает жилец?
- Какими финансовыми возможностями располагает?

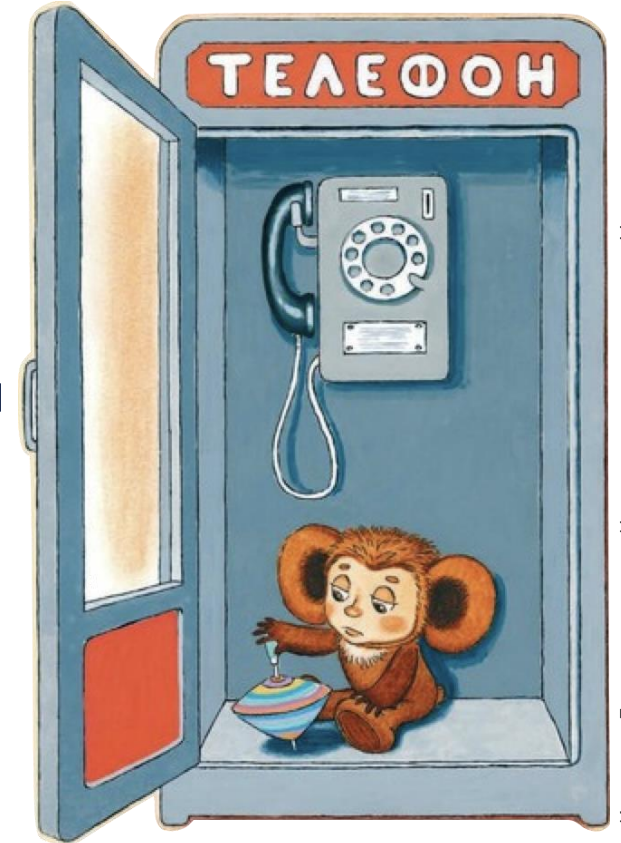
Покупка

- право собственности и регистрация по месту жительства
- возможность использовать материнский капитал, льготную ипотеку, получить налоговый вычет
- ...

Аренда

- не требуется значительный первоначальный взнос
- нет бремени содержания имущества
- мобильность жильца
- ...

плата за аренду — это расходы, а не инвестиции



Крокодил Гена и его друзья. Иллюстрация издательства «Малыш»

Недвижимость для инвестиций

- Для каких инвестиционных целей подбирается объект?
- Какими финансовыми возможностями располагаем?

Возможный план действий:

1. Определили цель
2. Определили сумму и способы дополнительного финансирования (при необходимости)
3. Провели анализ рынка
4. Сделали подборку объектов
5. Оценили объекты с точки зрения цели
6. Оценили окупаемость объектов и возможные риски...

Оценим несколько примеров:

- квартира на этапе котлована
- апартаменты в гостинице
- офис в бизнес-центре
- объекты недвижимости в курортных городах

Стоимость недвижимости: от чего зависит и как изменяется?

Общие факторы, определяющие стоимость:

- экономическая и социальная ситуация
- стоимость денег в экономике
- государственное стимулирование
- инфляционные ожидания

а также индивидуальные особенности объекта:

- местонахождение объекта
- расположение объекта
- тип недвижимости
- размер и планировка
- состояние объекта...

! Кадастровая стоимость — оценка государства

«Управляемые» факторы

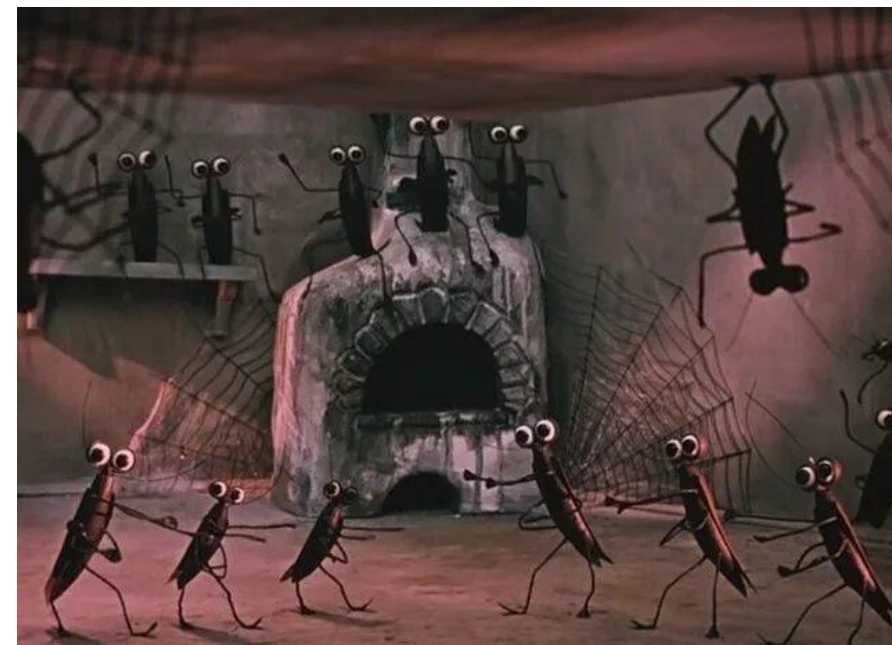


Иллюстрация из мультфильма «Федорино горе», 1974 год

Кому и сколько платить: коммуналка и обслуживание

- Жилищный кодекс РФ (ст.153) — обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги

Перечень документов о платежах по ЖКУ:

1. Единый платежный документ
2. Квитанция за электроэнергию
3. Квитанция за газ
4. Квитанция за коммунальные услуги от управляющей компании

Коммунальные услуги + содержание дома + прочие услуги
(охрана, консьерж, домофон...)



Кому и сколько платить: коммуналка и обслуживание

Вид платежа	Кол-во	Тариф	Нач. по тарифу	Льгота	Пере-расчёт	Начисле-но	Вид платежа	Кол-во	Тариф	Нач. по тарифу
ХВС КПУ	27,74 куб.м.	66,87	1854,97			1854,97	Антенна	1 шт.	284,00	284,00
ГВС КПУ	18,98 куб.м.	317,71	6030,13			6030,13	Запир. устр.	1 шт.	171,36	171,36
Водоотв. КПУ	46,72 куб.м.	52,48	2451,87			2451,87	ТО вид.наб	1 шт.	5,90	5,90
Отоп.осн.пл.	0,144577 Гкал	3035,13	438,81		-126,30	312,51	Установка и обслуживание шлагбаумов	1 шт.	50,20	50,20
Взнос на кап. ремонт	53,8 кв.м.	32,63	1755,49			1755,49	ВСЕГО*			16341,75
Сод.жил.пом. и обращение с ТКО*	53,8 кв.м.	61,32	3299,02			3299,02				

Москва, кв.,
класс: бизнес, 53,8 м²

май 2026 года,
без счетчика



Вид платежа	Кол-во	Тариф	Нач. по тарифу	Льгота	Пере-расчёт	Начисле-но	Вид платежа	Кол-во	Тариф	Нач. по тарифу
ХВС КПУ	0,9837 куб.м.	59,80	58,83		1,08	59,91	Антенна	1 шт.	270,00	270,00
ГВС КПУ	0,9837 куб.м.	272,14	267,71		118,20	385,91	Запир. устр.	1 шт.	171,36	171,36
Водоотв. КПУ	1,9674 куб.м.	45,91	90,32		29,69	120,01	ТО вид.наб	1 шт.	5,90	5,90
Отоп.осн.пл.	0,157225 Гкал	2985,37	469,38			469,38	Установка и обслуживание шлагбаумов	1 шт.	50,20	50,20
Взнос на кап. ремонт	53,8 кв.м.	29,66	1595,71			1595,71	ВСЕГО*			5907,21
Сод.жил.пом. и обращение с ТКО*	53,8 кв.м.	54,42	2927,80			2927,80				

июнь 2025 года,
счетчик



Примеры платежных документов

Сочи, кв., без класса, 123,4 м²

начислено			разница	тариф	начислено
Эл/энергия Т1	пред.показ.	57811			
	текущ.пок.	57983	172	8,39	1443,08
Эл/энергия Т2	пред.показ.	23895			
	текущ.пок.	23999	104	4,49	466,96
Эл/энергия					64,70
общедомовые расходы					200,00
Горячая вода	пред.показ.	609			
	текущ.пок.	617	8	100	800,00
Холодная вода	пред.показ.	1696			
	текущ.пок.	1702	6	48,14	288,84
теплопотери					556,00
циркуляция и нагрев горячей воды					453,00
мусор			4	299,57	1198,28
канализация	хол.вода	6		36,95	221,70
	гор.вода	8		36,95	295,60
обслуживание лифта					479,00
Кап. Ремонт					1598,00
общественный фонд					3750,00
отопление			123,4	0	0,00
Итого за месяц					11815



Москва, кв., класс: бизнес, 84,3 м²

Вид платежа	Кол-во	Тариф	Нач. по тарифу	Альгота	Пере-расчѣт	Начисла по	Вид платежа	Кол-во	Тариф	Нач. по тарифу
ХВС ДТУ	20,805 кв.м.	66,87	1391,23			1391,23	Сод.жил.пом. и обращение с ТКО*	84,3 кв.м.	61,32	5169,28
ГВ	4,745 кв.м.	317,71	1507,54			1507,54	Антенна	1 шт.	284,00	284,00
Водоснаб.	4,745 кв.м.	52,48	249,02			249,02	Запир. устр.	1 шт.	171,36	171,36
Водоснаб. ДТУ	20,805 кв.м.	52,48	1091,85			1091,85	ТО вид.наб	1 шт.	5,90	5,90
Отопл.осн.пл.	0,226539 Гкал	3035,13	687,58		-197,90	489,68	Установка и обслуживание шлагбаумов	1 шт.	50,20	50,20
Взнос на кап. ремонт	84,3 кв.м.	32,63	2750,71			2750,71	ВСЕГО*			13358,67

Ялта, апартаменты, класс: премиум, 110,4 м²

Раздел 3 РАСЧЕТ РАЗМЕРА ПЛАТЫ ЗА СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ И КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ

Виды услуг	Ед.изм.	Объем коммуналь-ных услуг*				Тариф / Разм. пл.	Размер платы за ком. услуги, руб.		Всего начисл. за расчетный период, руб.
		индив. потреб.	*	общедом. нужды	*		индив. потреб.	общедом. нужды	
1	2	3		4		5	6	7	8
Расходы на обслуживание и содержание комплекса	м2	0,00		X		102,9	X	X	11360,16
Подогрев воды (отопление)	Гкал	0,11	2	0,00		1 467,07 37	161,38	0,00	161,38
Электроэнергия на общие нужды комплекса	кВт	112,13	2	0,00		10,014	1122,87	0,00	1122,87
Водоснабжение и водоотведение на общие нужды комплекса	м3	0,05	2	0,00		110,202 6	5,51	0,00	5,51
Итого к оплате за расчетный период							1289,76	0,00	12649,92

Страхование жилья

- Собственник имеет право, но не обязан страховать свое жилье
- Страховые компании часто предлагают «коробочные» продукты, включающие такие компоненты:
 - ✓ Несущие конструкции
 - ✓ Внутренняя отделка и инженерное оборудование
 - ✓ Имущество внутри застрахованной квартиры (дома)
 - ✓ Гражданская ответственность владельца на случай ущерба, причиненного нами соседям
- Страхователь может выбрать величину страховой суммы (чем она больше, тем выше тариф), **но величину конкретного ущерба придется доказывать!**



Ипотечное страхование

- Если жилье (дом, квартира) куплено с использованием ипотечного кредита, то его **страхование от рисков утраты и повреждения обязательно**
- Выгодоприобретателем по такому договору страхования является банк-кредитор (ст. 31 закона № 102-ФЗ «Об ипотеке»)
- Обычно банк-кредитор также требует **застраховать жизнь и здоровье заемщика** на сумму обязательства: вдруг заемщик умрет, а наследники не смогут или не захотят отдавать кредит?
- Формально навязывать такую страховку нельзя. Но если ее нет, то кредит дадут под более высокую ставку или вообще не дадут
- Банки могут закладывать невыгодные для потребителя условия при продаже таких страховок

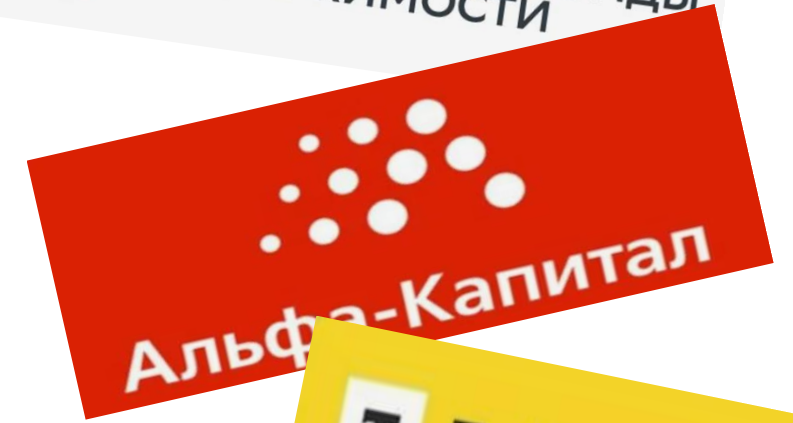


Инвестиции в недвижимость через финансовые активы

- Зачем приобретать финансовые активы, связанные с недвижимостью, а не ее саму?
 - ✓ у инвестора не хватает денег на покупку целого объекта недвижимости
 - ✓ он хочет диверсифицировать свои вложения
 - ✓ он не хочет самостоятельно управлять инвестиционной недвижимостью
- Варианты:
 - паи ЗПИФа недвижимости
 - акции компании, работающей на рынке недвижимости (застройщик, девелопер)
 - краудинвестинг через инвестиционные платформы

ЗПИФы недвижимости: хорошие и разные

- ПИФ — имущественный комплекс (не юр. лицо!) под управлением управляющей компании — УК
- Инвесторы — собственники активов ПИФа, но они реально не владеют и не пользуются этими активами, а только получают доход от них (без гарантий!)
- В закрытом ПИФе у УК нет обязанности выкупать паи у инвесторов по их требованию до истечения срока жизни ПИФа
- Виды ЗПИФ недвижимости:
 - ✓ по типам объектов: жилая недвижимость, торговые центры, склады, логистические комплексы, центры обработки данных (ЦОД), офисы и др.
 - ✓ по бизнес-модели: строительные, девелоперские, рентные, смешанные
 - ✓ по клиентам: для «квалов» и для «неквалов»



ЗПИФы недвижимости: плюсы и минусы

Плюсы:

- Доступность при небольших капиталах
- Диверсификация
- Профессиональное управление
- Потенциально высокая доходность
- Отложенное налогообложение
- Возможность регулярного пассивного дохода *(но тогда налоги платятся!)*
- Определенный срок завершения инвестиции = срок жизни ПИФа

Минусы:

- Доход не гарантирован
- Относительно высокие комиссии
- Невозможность для инвестора контролировать УК или влиять на ее действия
- Неликвидность вложений в течение срока жизни ПИФа *(если только УК не обеспечит вторичный рынок — биржевой или внебиржевой)*

Налоги и налоговые вычеты

Покупка недвижимости: имущественный вычет

Условия получения:

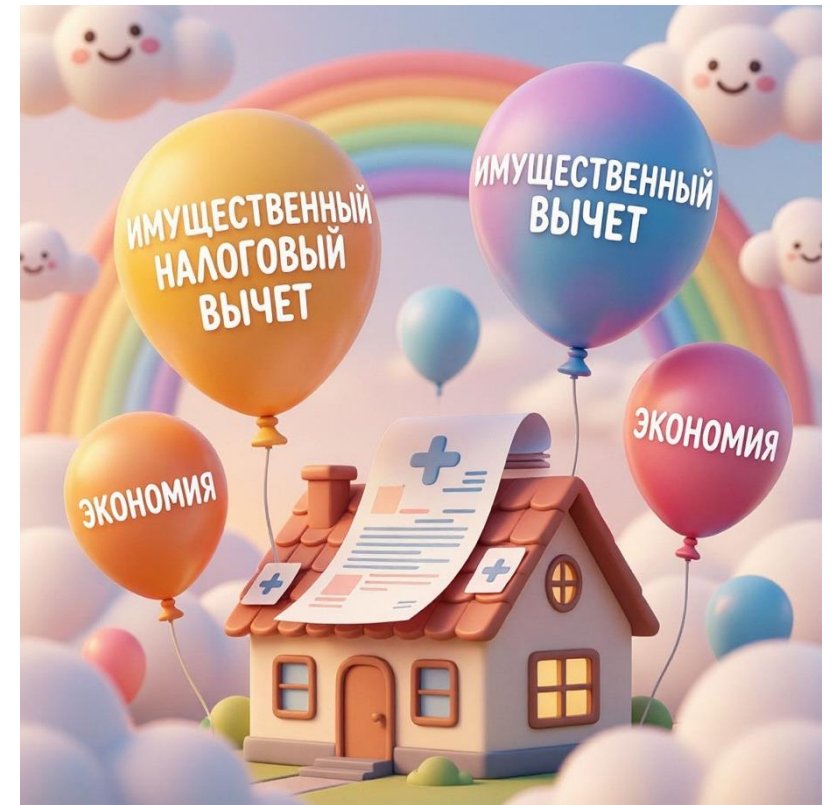
- Право на вычет предоставляется один раз в жизни.
- Получить его может только налоговый резидент РФ, имеющий официальный доход, облагаемый НДФЛ

Размер вычета:

Максимальная сумма, с которой можно получить возврат, — **2 млн руб.**

Важно: из-за новой прогрессивной шкалы НДФЛ, максимальная сумма возврата может быть выше, если ваш доход облагается по повышенной ставке

- Дополнительно можно вернуть налог с суммы уплаченных процентов, но не более чем с **3 млн руб.** (возврат до 390 тыс. руб. при ставке 13%).



Налоги и налоговые вычеты

Владение: налог на имущество

Налоговая база: кадастровая стоимость объекта по состоянию на 1 января.

Налоговые ставки: устанавливаются муниципальными властями, но не выше пределов, определенных НК РФ:

- 0,1% — для жилых домов, частей жилых домов, квартир, частей квартир, комнат, гаражей и машино-мест, хозяйственных строений или сооружений площадью до 50 м², расположенных на земельных участках для ведения личного подсобного хозяйства.
- 0,5% — для прочих объектов налогообложения.
- 2,5% — для объектов налогообложения, кадастровая стоимость каждого из которых превышает 300 млн руб.

Налоговые льготы: существуют федеральные льготы (например, для пенсионеров и инвалидов), которые освобождают от уплаты налога за один объект каждого вида. Полный перечень налоговых льгот в ст. 407 НК РФ

Налоги и налоговые вычеты

Продажа недвижимости: налог

Освобождение:

- **Истек минимальный срок владения:** Если вы владели недвижимостью дольше минимального срока — 5 лет в общем случае или 3 года в некоторых ситуациях (например, при наследовании или приватизации) — доход от продажи полностью освобождается от налога.
- **У вас двое и более детей:** Многодетные семьи могут быть освобождены от уплаты налога при соблюдении ряда условий (например, если средства от продажи направлены на улучшение жилищных условий).



Налоги и налоговые вычеты

Продажа недвижимости: налог

Налоговая база и ставки:

- **13%** — с суммы дохода, которая не превышает 2,4 млн руб. в год.
- **15%** — с части дохода, которая превышает 2,4 млн руб.

Важно! Для налоговых нерезидентов РФ ставка НДФЛ составляет 30%.

Вы можете **уменьшить свой доход от продажи на сумму расходов на покупку этой недвижимости** (нужно подтвердить документами) или **применить стандартный имущественный вычет в размере 1 млн руб.**

Задекларировать доход (подать декларацию 3-НДФЛ) и уплатить налог необходимо в установленные сроки



ВОПРОСЫ



Ростислав Александрович **Кокорев**
Юлия Владиславовна **Комиссарова**
Ирина Павловна **Сулова**
Валентина Сергеевна **Трушина**

ФИНРАЗУМ
19.06.2026 | 13:00

Экономический
факультет
МГУ
имени
М.В. Ломоносова



финансовая
грамотность в вузах
Федеральный сетевой методический центр

