

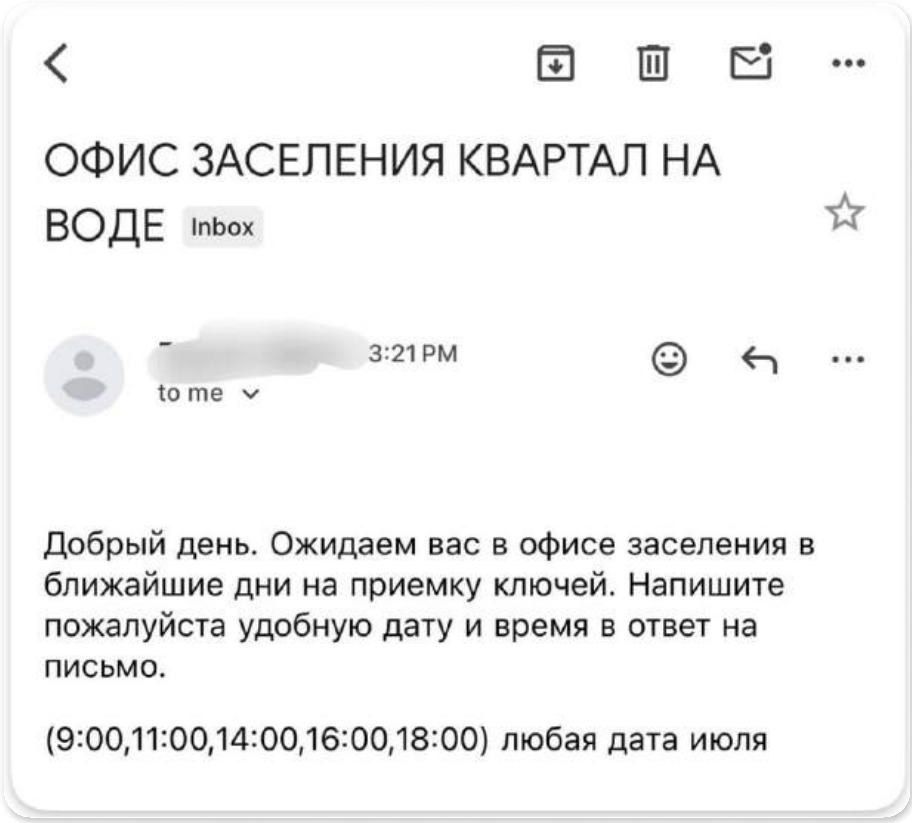
КАК МОЮ ИПОТЕКУ ОПЛАЧИВАЕТ ГОСУДАРСТВО.

Полностью законная схема.



29 июня меня пригласили на приёмку квартиры. Той самой квартиры, которую я взяла в ипотеку. Но сами ипотечные платежи я оплачиваю не своими деньгами.

В ЭТОЙ СТАТЬЕ ПОДРОБНО РАСПИШУ, КАК Я ЭТО ДЕЛАЮ.



ЧТО Я СДЕЛАЛА



Весна 2025-го. Квартира в новостройке. Я могла не брать ипотеку. Могла просто купить квартиру — такая возможность у меня была. Но я выбрала ипотеку, потому что это в 3 раза более выгоднее, чем просто купить квартиру за свои.

Вот мои реальные цифры:

- **Квартира:** ЖК «Квартал на воде» евро-трёшка, общая площадь — 52,90 кв. м, планировка на картинке. Это юг Москвы примерно.
- **Цена квартиры:** 17 880 000 ₽
- **Сумма кредита (ипотека):** 11 463 721 ₽
- **Мой первоначальный взнос:** 6 416 000 ₽
- **Ставка:** 5,99% годовых (семейная)
- **Срок кредита (ипотеки):** 30 лет (апрель 2025 — апрель 2055)
- **Платёж в месяц:** 68 657,11 ₽

У меня были собственные средства, и я выстроила всё так, чтобы сумма, равная телу кредита — 11 463 721 ₽ — пошла в облигации. Я как будто сказала банку: «Спасибо за одиннадцать с половиной миллионов под 6%. Я их прямо сейчас отдам работать под 14%, а вам буду возвращать не спеша».

- **Срок окончания облигаций (погашения / возврата денег):** май 2041 года
- **Цена покупки облигаций:** 554 рубля
- **Штук облигаций:** 20 531 шт
- **Сумма вложений в облигации:** 11 462 047 ₽

13 425 624,55 ₽

+1 743 492,52 ₽ · 14,92%

Погашение ипотеки Кв. на воде >

ОФЗ 26238

20 531 шт · 638,92 ₽

13 425 220,9 ₽

+1 743 492,52 ₽ · 15,33%

По моему пакету облигаций, купоны (это регулярные выплаты процентов) приходят дважды в год: 727 000 рублей в июне и столько же в декабре. Это 1 453 000 рублей в год.

Выплаты выглядят вот так, они зачисляются на счёт, и с деньгами можно делать что хочешь:



Выплата купонов ОФЗ : +726 797,4 ₽

Погашение ипотеки Кв. на воде

Мои облигации покрывают платёж почти вдвое. Я не достаю на ипотеку ни рубля из своего личного дохода — её гасит государство, ведь ОФЗ — это государственные облигации, то есть госдолг. И проценты — купоны — мне платит именно государство. Каждый раз, когда я это проговариваю вслух, сама себе не верю. Но так и есть, получается!

НЕ ВСЁ ТАК ГЛАДКО — ЧЕСТНО О СЛОЖНОСТЯХ

Сложность первая: деньги приходят не тогда, когда нужно платить. Ипотеку я плачу каждый месяц, 23-го числа. А купоны падают всего дважды в год. Получается, десять месяцев из двенадцати никакого купона нет. Когда в июне мне приходит 727 тысяч — это деньги не на один месяц, а на следующие полгода. Я их откладываю на накопительный счёт, и каждый месяц беру оттуда на платёж.

Сложность вторая: я плачу налог как нерезидент — целых 30%. Это когда ты не в России живёшь более 183 дней в году, у тебя повышается ставка налога. Не 13%, как обычные граждане, а 30% я оплачиваю государству с купонов. Это ощутимо режет мой запас. Вот что остаётся после налога:

- **Купоны до налога:** ~1 453 000 ₽
- **Минус налог 30%:** -436 000 ₽
- **Осталось:** ~1 017 000 ₽
- **Ипотека требует:** 823 885 ₽

Даже с этим грабительским налогом купонов всё равно хватает на всю ипотеку, и ещё остаётся около 190 000 в год. Запас тоньше, но он есть. И меня это успокаивает: значит, схема выдерживает даже мой самый невыгодный налоговый расклад.

ЧТО Я ДЕЛАЮ СЕЙЧАС И ЧТО ПЛАНИРУЮ ДАЛЬШЕ

Когда дом достроят и я получу разрешение банка, квартира начнёт работать на меня ещё раз — как арендная. Я планирую сдавать её за 80 000 рублей в месяц с января 2027 года.

Каждый платёж я буду вкладывать под 10%+ годовых — это я взяла осторожно, реально будет и больше. Если я даже буду докупать эту же облигацию, будет больше 10%. Эти ежемесячные суммы за годы превращаются в большую кучу денег, за счёт сложных процентов. **Сейчас вы поймёте.**

Сдавать я буду как индивидуальный предприниматель. В моём случае ставка будет 6% + 1% страховые + добавляется ещё НДС 7%, потому что по ИП у меня есть и другие доходы и общий оборот попадает под эту ставку. Итого налог будет 14% от сдачи. В итоге с аренды у меня остаётся около 68 800 рублей в месяц чистыми.

Вот что мне накопит аренда к маю 2041 года:

- Чистая аренда в месяц: 68 800 ₽
- Всего внесено за 14,4 года: 11 902 400 ₽
- Доход от 10% сверху: +14 537 901 ₽
- Итого накоплено к 2041: 26 440 301 ₽ арендными платежами + инвестдоходом

И ГЛАВНОЕ — Я ЖДУ 2041 ГОД

15 мая 2041 года государство погасит мои облигации. За каждую из 20 531 штуки облигаций мне вернут 1 000 ₽. А покупала я облигации, напомню, по 554 рубля. **Считаем, сколько я получу денег на руки:**

- Мои облигации: 20 531 шт
- Вернут по номиналу: 20 531 000 ₽
- Минус мой налог нерезидента с прибыли: -2 747 000 ₽
- Мне на руки: 17 784 000 ₽

А сколько к тому моменту останется моего долга по ипотеке? Я ведь все эти годы её исправно гасила — купонами — и долг таял. К маю 2041-го останется долг по ипотеке около 7 798 000 рублей.

И вот ради этого момента всё и затевалось:

- Облигации вернут мне: 17 784 000 ₽
- Закреть остаток ипотеки: 7 798 000 ₽
- У меня на руках остаётся: 9 986 000 ₽

Я одним движением закрою весь остаток ипотеки деньгами от облигаций — и у меня ещё останется почти 10 000 000 ₽.

ЧТО Я ПОЛУЧУ В ИТОГЕ

Складываю всё, что у меня будет к маю 2041 года:

- Остаток от облигаций (после закрытия ипотеки): 9 986 000 ₽
- Накопления от аренды: 26 440 301 ₽
- Итого свободных денег на руках: ~36 400 000 ₽

Плюс 3кк квартира, по которой полностью закрыт долг перед банком.

ПОЧЕМУ Я СМОГЛА ТАК, А МНОГИЕ НЕ СМОГУТ

Хочу быть честной. Я смогла так сделать не потому, что мне повезло, а потому что у меня есть три вещи — и каждую из них я в себе растила годами.

Финансовая грамотность. Я понимаю, что такое облигация, номинал, купон, доходность к погашению. Я умею сравнить ставку кредита со ставкой вложения и увидеть зазор, на котором можно жить. Без этого я бы просто вложила бы деньги в квартиру, как все. Я бы просто вкладывала в квартиру, и даже это было бы лучше, чем ничего не покупать и никуда не вкладывать.

Умение инвестировать и не паниковать. Мои облигации, купленные по 554 рубля, прямо сейчас в рынке могут стоить и дешевле. Если бы я психанула и продала в плохой момент — вся схема рассыпалась бы, я бы зафиксировала убыток. Вся сила в том, чтобы держать их до самого погашения, все 16 лет, не дёргаясь от каждого колебания цены. Это требует крепких нервов и веры в свой расчёт. У меня они есть.

Дисциплина и длинный горизонт. Это план на 16 лет. Я каждые полгода правильно раскладываю купоны на месячные платежи. Я буду каждый месяц вкладывать аренду, а не тратить. Я разобралась с налогами и оформила ИП. И я не брошу всё на половине пути.

Я ни капли не осуждаю тех, кто просто берёт квартиру за свои или платит ипотеку. Это нормально и спокойно — все так делают. Но мне хотелось другого — чтобы те же деньги и та же квартира принесли мне не только квартиру, но и сверху капитал.

ЧЕСТНЫЕ ОГОВОРКИ — ЧТОБЫ ВЫ НЕ ПРИНЯЛИ МОЙ РАССКАЗ ЗА ГАРАНТИЮ

Я делюсь своим планом и своими расчётами, а не обещаю вам того же.

- 10% дохода на вложенные от аренды — это мой осторожный сценарий, а не закон природы. Ставки меняются. Иногда будет больше, иногда может меньше. Я вообще, если честно, рассчитываю на 15% дохода, но консервативно в расчёт ставлю 10%.
- Аренду 80 000 ₽ я взяла фиксированной на все годы. На самом деле за 14 лет она вырастет (это в плюс), но будут и простои между жильцами, и ремонт (это в минус).
- Облигации работают только если держать до погашения. Продам раньше в плохой момент — сломаю всё сама.

- Налоги и режим ИП я свожу с бухгалтером — особенно с моим непростым сочетанием нерезидентства и НДС. Вам, если решитесь, тоже понадобится специалист под вашу ситуацию, хотя бы одна или две консультации с налоговым консультантом.
- Это моя личная история, а не инвестиционная рекомендация. Ваши вводные наверняка другие.

Но математика здесь настоящая. Все цифры — из моего реального договора и реальных параметров облигаций. И они говорят простую вещь: между «просто купить квартиру» и «купить квартиру с умом» в моём случае лежит пропасть в почти 40 000 000 рублей.