

ОБРАТНАЯ ИПОТЕКА В РОССИИ: ПОНЯТИЕ, СУЩНОСТЬ, ПРИМЕНЕНИЕ

*Алла Андреевна Незнамова, аспирантка
кафедры гражданско-правовых дисциплин
Тел. (495) 783-68-48, e-mail: extrimallo4ka@yandex.ru
Московского университета имени С.Ю. Витте
<http://www.muiiv.ru>*

Обратная ипотека в России действует в тестовом режиме и представляет собой заем, который выдается под залог имеющегося у гражданина в собственности жилья. Подобный инструмент может стать актуальным и составить конкуренцию пожизненной ренте, так как доходы большинства пенсионеров ниже официального прожиточного минимума, а обратная ипотека предоставляет возможность улучшить условия жизни за счет находящегося в собственности недвижимого имущества.

Ключевые слова: обратная ипотека, залог, пожизненная рента, собственность, недвижимое имущество.



А. А. Незнамова

На сегодняшний день в России существует потребность в усилении защиты интересов пожилых людей, увеличении их достатка и уровня жизни. Необходим такой механизм финансовой поддержки пожилых граждан, который позволит получать дополнительный доход.

По данным исследования проведенного в 2010 году АНО «НИСП», 57,6% граждан РФ старше 45 лет не имеют сбережений. То есть они вынуждены после выхода на пенсию работать. Также по данным АНО «НИСП», 63,5% россиян старше 45 лет имеют в собственности недвижимое имущество, которым владеют единолично или по долям с супругом [1].

Агентство по реструктуризации ипотечных жилищных кредитов (АРИЖК) решило ввести новый для российского ипотечного рынка продукт – «обратную ипотеку».

Обратный ипотечный кредит – это финансовый продукт, позволяющий превратить стоимость, омертвленную в недвижимом имуществе, в денежные средства без потери права собственности на это имущество [2]. Зародился этот вид кредитования в США в 60-е годы прошлого века, но широкое распространение получил только в 90-е годы, после того как в 1989 году Federal Housing Administration вышла на рынок со своим обратным ипотечным кредитом (Home Equity Conversion Mort) [3]. Обратный ипотечный кредит выглядит следующим образом: собственник закладывает свое жилье и начинает получать от кредитора деньги по определенной схеме (например, в виде периодических платежей). Эти платежи образуют сумму основного долга, начисляемые проценты также прибавляются к основному долгу.

Как показывает американская практика, чаще всего кредиты берут для ремонта дома, на втором месте стоит медицинское обслуживание, потребность оплатить операции, не включенные в медицинскую страховку. Третья по популярности потребность – это постоянный патронаж, то есть ежемесячные выплаты равными долями, за счет которых пенсионер улучшает свою жизнь. Как подчеркивает партнер группы стратегии по работе с компаниями финансового сектора КППМГ в России и СНГ Джошуа Роджерс, в Америке доля обратных ипотечных кредитов в общей массе выданных ипотечных кредитов все еще очень мала: по приблизительным подсчетам, в 2010 году сумма таких займов составила около полумиллиона [4].

В настоящее время «обратная ипотека» в России действует в тестовом режиме и представляет собой заем, который выдается под залог имеющегося у гражданина в собственности жилья. Заемщику при этом не требуется вносить ежемесячные платежи в счет обслуживания и погашения займа. Заемщик остается собственником своей недвижимости на протяжении всей своей жизни и сохраняет за собой пожизненное право-владение и пользование объектом недвижимого имущества. Также заемщик может в любой момент погасить свою задолженность по займу и расторгнуть договор обратной ипотеки.

Заем может быть потрачен на различные цели, направленные на улучшение качества жизни граждан: оплата повседневных потребительских расходов, улучшение собственных жилищных условий, проведение дорогостоящих медицинских операций, оплата услуг регулярного патронажа, осуществление текущего и капитального ремонта своей недвижимости и т.д. Средства займа не могут быть направлены на цели, связанные с предпринимательской деятельностью.

Схема, которую реализует Агентство по реструктуризации ипотечных жилищных кредитов (АРИЖК), довольно проста. Пенсионер оформляет кредит в банке под залог имеющегося у него недвижимого имущества, после чего банк перечисляет ему кредит равными долями (реже – всю сумму сразу) в течение срока кредитования. Обслуживать кредит не надо – проценты начисляются и прибавляются к сумме кредита. После смерти заемщика банк продает квартиру, погашает кредит, а оставшуюся от продажи квартиры часть денежных средств переводит наследникам. Выводя на рынок данный продукт, АРИЖК решает не одну, а две задачи. Во-первых, это дополнительная материальная поддержка пенсионеров. Во-вторых, еще одна возможность обратить внимание родственников на проблемы стариков. Согласно американскому опыту, когда наследники понимают, что им достанется лишь часть жилья, чаще всего они отговаривают стариков от «обратной ипотеки» и начинают сами материально поддерживать своих пенсионеров [5].

Обратная ипотека представляет собой аналог пожизненной ренты, она может составить ей конкуренцию, так как заложив свою квартиру, пенсионер не перестает быть собственником жилья (квартира находится в залоге у кредитора), и чем дольше пенсионер остается жить в своей квартире, тем больше процентного дохода получит кредитор, а в случае пожизненной ренты собственность переоформляется на тех, кто будет ухаживать за стариком, следовательно, чем быстрее такая помощь прекратится, тем больший доход получит покупатель.

Согласно статье 583 ГК РФ по договору ренты одна сторона (получатель ренты) передает другой стороне (плательщику ренты) в собственность имущество, а плательщик ренты обязуется в обмен на полученное имущество периодически выплачивать получателю ренту в виде определенной денежной суммы либо предоставления средств на его содержание в иной форме.

Можно также отметить, что еще отличием обратной ипотеки от пожизненной ренты является то, что заемщик (или наследники) по своему желанию в любой момент может погасить задолженность вместе с процентами перед кредитором, а рента необратима, право собственности переходит к другому владельцу, а тот еще и может переуступить ее кому-нибудь.

При получении обратной ипотеки пенсионерам не нужно доказывать свою вменяемость медицинскими справками. В том случае если в будущем суд признает заемщика недееспособным и назначит законного представителя – опекуна, который будет действовать от имени пенсионера в части договора обратной ипотеки, агентство будет осуществлять периодический контроль состояния заемщика и предмета ипотеки.

Максимальный размер кредита рассчитывается индивидуально и зависит от возраста заемщика, рыночной стоимости недвижимого имущества и формы выплаты (единовременно или ежемесячно). Оценка стоимости недвижимости АРИЖК проводит са-

мостоятельно, через независимого оценщика, все расходы покрываются агентством. Немаловажно и то, что средства займа юридически не являются доходом заемщика и не подлежат налогообложению.

Максимальный срок выплат составляет 10 лет, процентная ставка по кредиту 9% годовых [6]. Программа рассчитана на собственников жилья – пенсионеров старше 60 лет. На сегодняшний день кредиты по программе выдаются от имени государственного агентства, которое гарантирует заемщикам, что они получают свои деньги в полном объеме и не окажутся под угрозой выселения, если размер их долга превысит стоимость жилья. Риски АРИЖК покрываются за счет выплаты за обслуживание кредита (аналога страховки), которая составит около 1-2% суммы кредита ежегодно.

Как правило, кредиторы предъявляют определенные требования к недвижимому имуществу, которое может быть заложено по программе обратной ипотеки. Например, могут потребовать, чтобы квартира была расположена на территории РФ, в городе с численностью населения свыше 500 тыс. человек, чтобы ее собственниками были пенсионеры-заемщики сроком не менее трех лет. В отношении квартиры не должны быть заключены/подписаны какие-либо договоры, в том числе предварительные, направленные на его отчуждение третьим лицам. В квартире кроме пенсионера или пары пенсионного возраста, которая планирует взять обратную ипотеку, не должно быть зарегистрировано несовершеннолетних детей, а также недееспособных наследников, для которых закладывается квартира – единственное жилье. В квартире могут быть прописаны другие жильцы, но они в обязательном порядке предоставляют нотариально заверенное обязательство выписаться после смерти заемщиков. Рассматривается только типовое жилье для того, чтобы минимизировать возможные ошибки в оценке стоимости недвижимого имущества.

Для России, где доходы большинства пенсионеров ниже официального прожиточного минимума, подобный инструмент может стать актуальным, однако существует ряд факторов, которые могут отрицательно сказаться на его продвижении. Самые очевидные из них – это отсутствие специального нормативно-правового регулирования. На сегодняшний момент доля договоров обратной ипотеки незначительна, и их правовое регулирование вполне может осуществляться на основании статьи 421 ГК РФ. Однако нам представляется, что в дальнейшем доля заключаемых договоров будет только увеличиваться, и тогда неизбежно встанет вопрос об их правовой природе.

Страны, где широко применяется обратное ипотечное кредитование, столкнувшись со многими проблемами, нашли их решения, прежде всего, это государственное регулирование и контроль обратного ипотечного кредитования. Для эффективного функционирования этой системы необходимо разработать и усовершенствовать стандарты раскрытия информации, позволяющие проанализировать разные финансовые продукты. Также должна быть сформирована система повышения финансовой грамотности населения, например, такая система как частных и государственных консультационных служб, помогающих заемщику разобраться в тонкостях финансовых контрактов.

Литература

1. Лаврова З. Обратная ипотека как поддержка пожилых людей // Газета Ведомости: электронный архив Газеты Ведомости. – 31.08.2012. - №1218 [Электронный ресурс]. URL:<http://vedomosti.sfo.ru/articles/?article=39941> (дата обращения 10.12.2012).
2. Публикации Аналитического центра по ипотечному кредитованию и секьюритизации// Информационно-аналитический портал “Русипотека”. – 2008 [Электронный ресурс]. URL:http://www.rusipoteka.ru/publications/sannikova-4.htm#_ftn1 (дата обращения 08.12.2012).
3. Seals M. Enhance Your Retirement By Tapping Into Your Home’s Equity // Reverse Mortgage Information. 07.12.2012 [Электронный ресурс]. URL:<http://reverse.org/blog/enhance-retirement-through-home-equity/> (дата обращения 07.12.2012).

4. Еремина Н. Обратная ипотека // Финансовые новости: Профиль интернет журнал. - 14.02.2012 [Электронный ресурс]. URL:<http://www.finnewslines.ru/2012/02-14.html> (дата обращения 10.12.2012).

5. Невинная И. Заложите свою квартиру // Российская газета: Интернет портал Российская газета. – 24.05.2012. - №5790 (117) [Электронный ресурс]. URL:<http://www.rg.ru/2012/05/24/dolg.html> (дата обращения 10.12.2012).

6. Ресурсы по обратной ипотеке: сайт Мособлбанка. – 2012 [Электронный ресурс]. Дата обновления 10.12.2012. - URL:http://mosoblbank.ru/retail/mortgage/lending/obratnaya_ipoteka.html?sphrase_id=17194 (дата обращения 10.12.2012).

Reverse mortgage in Russia: concept, essence, applicatio

The reverse mortgage in Russia - is a loan secured by the real estate owned by the recipient of such loan. This instrument can be relevant and compete life annuity, because the income of the major part of pensioners is less than official living wage and the reverse mortgage provides an opportunity to improve living conditions using a real estate property.

Keywords: reverse mortgage, pledge, life annuity, ownership, real estate.

Alla Andreevna Nesnamova, post-graduate student, graduate student of the department civil law disciplines