



Обратная ипотека

Андрей Комиссаров,

адвокат,

коллегия адвокатов «Комиссаров и партнеры»

Обратная ипотека (англ. reverse mortgage loan) – специфический кредит под ипотеку принадлежащей заемщику недвижимости, дающий возможность людям пожилых лет получить часть стоимости объекта недвижимости в форме денег с обязательным сохранением собственности и возможности проживания в жилом помещении до момента смерти за счет денежных сумм от последующей продажи недвижимости, которые получает залогодержатель.

Название обратной ипотеки обусловлено тем, что традиционно ипотека является способом приобретения нового жилья для заемщика, а при обратной ипотеке заемщик «жертвует» своим жильем ради получения денег.

Обратная ипотека представляет собой удобную возможность для людей пожилых лет **получать в счет экономического актива ежемесячные платежи**, позволяющие существенно увеличить объем дохода.

Существуют объективные условия, способствующие развитию программ обратной ипотеки.

По статистической информации из исследования АНО «НИСП», за 2010 г. 57,6% населения в возрасте старше 45 лет не имеют сбережений; 63,5% населения в возрасте старше 45 лет имеют в собственности жилое помещение единолично или вместе с супругом(-ой). По данным Пенсионного фонда, в Российской Федерации сегодня более 36 млн пенсионеров, из них не менее 5% – одинокие.

Обратная ипотека строится на определенных принципах. Во-первых, гражданин имеет право, но не обязан вернуть сумму займа до даты своей смерти или добровольного переезда. Во-вторых, гражданин получает деньги независимо от своего возраста и уровня рыночных цен на жилое помеще-

ние («обратные» платежи). В-третьих, гражданин является законным собственником и владельцем недвижимости до даты своей смерти или самостоятельной продажи недвижимости. В-четвертых, гражданин вправе по своему желанию произвести отчуждение недвижимости.

Данный правовой инструмент представляет собой большое благо для экономики: с ее помощью пожилые люди вовлекаются в экономический оборот и сохраняют потребительскую активность, стимулируя спрос и увеличивая уровень валового внутреннего продукта.

Денежные суммы, выплачиваемые займодавцем, как правило, расходуются на оплату дорогого лечения, хирургических операций (преимущественно на территории России); использование услуг патронажа; переустройство или ремонт заложенного жилого помещения или дачи; ре-ипотеку, т. е. погашение иного ипотечного кредита; посещение домов отдыха или санаториев; обеспечение получения образования детьми; достижение предпенсионного уровня доходов.

История обратной ипотеки насчитывает более ста лет, но, к сожалению, особой популярности она не снискала из-за высоких рисков. Банки как займодавцы обеспокоены тем, что долг гражданина в какой-то момент времени превысит стоимость заложенного жилого помещения. Пожилой гражданин же обеспокоен тем, что банк выселит его на улицу и заберет единственное жилье.

20 апреля 2016 г. первый заместитель министра финансов РФ Татьяна Нестеренко публично объявила о том, что Министерство финансов обсуждает возможность введения «обратной ипотеки» как механизма социальной поддержки бедных граждан. Как заявила Нестеренко, например, если чело-

век перестал зарабатывать, но имеет в своем распоряжении какое-либо движимое или недвижимое имущество, он сможет передать его государству. Когда будет разработан этот механизм и запущен, пока еще не опреде-

лено. Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, в свою очередь, призвало аккуратно отнестись к этой инициативе и взвесить все «за» и «против».

Сложности и риски

В процессе внедрения схемы обратной ипотеки могут возникнуть следующие юридические и экономические сложности:

1. Возможность заниженной оценки жилого помещения. Данный фактор риска – один из важнейших, поскольку, если эта величина занижена, то уменьшается размер выплат и их продолжительность.

2. Процентный риск. Это самый большой фактор риска, поскольку прибыльность обратной ипотеки в значительной мере зависит от стоимости денег. Расчеты Агентства финансирования жилищного строительства показывают, что при процентных ставках выше 9% годовых обратная ипотека перестает быть интересной гражданам, т. к. большую часть стоимости недвижимости «съедают» проценты по кредиту. Например, в Соединенных Штатах Америки с целью снижения рисков займодавцев принята государственная программа поддержки в виде страхования, гарантирующая кредиторам выкуп закладной при выдаче займа на 98% стоимости недвижимости. Обратная ипотека представляет собой долгосрочный кредит, поэтому банк должен обезопасить себя от процентного риска. На практике привлекательным инструментом защиты является оформление кредитов в ипотечные ценные бумаги и свободное обращение их на фондовом рынке.

3. Риск пережития гражданином-заемщиком среднестатистического показателя продолжительности жизни. Это один из главных факторов риска, поскольку прибыль банка от скоростно скончавшихся заемщиков уменьшается за счет содержания заемщиков-долгожителей. Согласно информации из открытой базы данных Росстата, существует тенденция роста уровня и продолжительности жизни россиян, развивается медицина, стало быть, люди живут дольше. Повышается качество жизни заемщиков. Люди, вступающие в программы обратной ипотеки, в среднем живут дольше и лучше (улучшают свое потребление за счет получения дополнительного дохода). Для уменьшения своих рисков банки за рубежом все чаще обращаются

к услугам страхования. Руководствуясь статистическими показателями дожития, кредитор рассчитывает размер займа, который может быть выдан гражданину конкретного возраста. Соответственно, чем старше гражданин, тем **большой** заем ему может быть выдан. Для пенсионеров-супругов или пенсионеров-сожителей заем рассчитывается по прогнозируемому показателю наибольшего дожития. Последние исследования показали, что по статистике совместное проживание пенсионеров влияет на увеличение продолжительности их жизни.

4. Банкротство гражданина. Такой риск появился с 1 октября 2015 г., когда вступил в силу закон РФ о банкротстве физических лиц. Несмотря на то, что пенсионеры являются пассивными участниками гражданского оборота, у них тоже могут возникнуть большие задолженности, например, в виде неуплаты налогов. В процедуре банкротства банк гарантировано сможет получить лишь 70% от стоимости предмета залога. За границей для минимизации риска банкротства граждане страхуют свою ответственность по кредитному договору.

5. Снижение или отсутствие роста цен на недвижимость. Как правило, банки при расчете суммы кредита закладывают в формулу предположительную динамику темпа роста цен на недвижимость. Например, в США учитывается приблизительно пятипроцентный прирост цен на недвижимость в год. Однако мировой экономический кризис повлиял на эти показатели. В России в докризисный период наблюдался высокий спрос на недвижимость, что порождало высокий уровень цен и ежегодный их прирост. Однако сейчас рынок недвижимости испытывает трудности. С учетом того, что люди пенсионного возраста крайне редко живут в новостройках, то состояние их жилой недвижимости, например, спустя 15 лет, может быть неудовлетворительным. Стоимость такого жилья значительно снизится, и банку реализовать его прибыльно будет крайне затруднительно.

6. Необслуживание гражданином своей недвижимости. Данный риск не очень велик, но все же существует, когда у гражданина не хватает денежных средств для над-

лежащего содержания своего собственного жилья, например, совершения текущего ремонта, что снижает стоимость предмета залога.

Отличия от государственной ренты

Обратная ипотека имеет существенные отличия от государственной ренты.

При ренте происходит отчуждение жилья пенсионера в пользу государства, а цена недвижимости уплачивается регулярными платежами, выполняющими функцию содержания. Гражданин имеет пожизненное право проживания. При обратной ипотеке право собственности на жилье остается у пенсионера.

Соответственно, **по договору ренты** бремя содержания квартиры (коммунальные услуги, налоговые платежи, страхование) уже ложится на нового собственника. При обратной ипотеке бремя содержания имущества будет продолжать нести пенсионер.

При заключении договора ренты пенсионер никак не может распорядиться квартирой. При обратной ипотеке пенсионер остается собственником, поэтому может распоряжаться квартирой любым образом с согласия кредитора-залогодержателя, например, продать, сдать по договору найма жилого помещения, провести перепланировку квартиры и прочее.

В случае заключения договора ренты гражданин не может передать жилье, в котором проживает, наследникам. В случае обратной ипотеки существует шанс погашения долга перед банком и реализации права на наследство.

При обратной ипотеке на сумму долга начисляются проценты по кредиту, которые «съедают» стоимость квартиры. Заключая договор ренты, стоимость квартиры можно

определить в твердой цене и получить полностью рассроченными платежами.

Наблюдается различие субъектов на стороне кредитора. Плательщиком ренты обычно является отдельный гражданин или супруги. Кредитором же по обратной ипотеке, как правило, являются банки. Банки являются более надежными и платежеспособными кредиторами, чем физические лица.

В договоре ренты интересы рентодателя и рентополучателя противоположные.

Рентодатель заинтересован в том, чтобы как можно скорее прекратить содержание пенсионера, ведь тем больший доход тогда приобретет получатель. Напротив, при обратной ипотеке банк заинтересован в получении стабильного процентного дохода, при этом ранняя кончина заемщика — это нежелательный для банка риск.

Договор ренты регулируется главой 33 Гражданского Кодекса РФ. В этом регулировании еще существуют пробелы. Законодателю необходимо оценить проблемы правоприменения данной главы и потрудиться над новеллами для того, чтобы достигнуть равных гарантий прав и баланса интересов обеих сторон договора ренты. В отличие от договора ренты, какого-либо **специального регулирования обратной ипотеки в РФ не существует**. Но сама по себе она не противоречит закону и регулируется нормами о займе (кредите) и залоге недвижимого имущества.

Зарубежный опыт

Наибольшую популярность обратная ипотека получила в **США, Великобритании и Австралии**. Однако только в США обратная ипотека сопровождается выпуском ипотечных ценных бумаг. Поскольку в США обратная ипотека наиболее разработана, обратимся к американскому опыту реализации таких ипотечных программ. В США существует три модели высвобождения денежных средств из недвижимости для заемщиков: государственно-частная обратная ипотека, исключительно частная обратная ипотека, муниципальная обратная ипотека.

1. При **государственно-частной обратной ипотеке** денежные средства выдаются рыночными кредиторами. После этого федеральная жилищная администрация, являющаяся частью департамента жилищного и городского строительства, осуществляет страхование кредитов.

При выдаче займа в размере 98% стоимости недвижимости федеральная жилищная администрация выкупает закладную у рыночного кредитора. Ипотечная ассоциация Ginnie Mae надзирает за выполнением условия о сохранении за гражданином права пользования

жилым помещением до конца жизни или до смерти последнего из созаемщиков.

2. При **частной обратной ипотеке** отсутствует государственное страхование. В таком случае американские займодавцы по обратной ипотеке предлагают гораздо меньшие суммы займа, чтобы минимизировать свои риски.

Основная проблема – если срок возврата займа наступает раньше смерти конкретного гражданина, то необходимо разрешить вопрос о его дальнейшем месте жительства. Частным займодавцам сложно составить конкуренцию государственно-частным программам, которые обеспечены государственным страхованием. Предложения частных кредиторов индивидуальны, риски рассчитываются в отношении каждого конкретного заемщика.

3. **Муниципальная обратная ипотека** представляет собой специфический вид поддержки социально незащищенных категорий граждан посредством выплаты пособий. По окончании их выплаты жилая недвижимость переходит в муниципальную собственность.

Наиболее надежным и самым востребованным способом высвобождения денежных средств из жилой недвижимости для американских пенсионеров является **государственно-частная обратная ипотека**, которая составляет 95% всех обратных ипотек.

Таким образом, обратная ипотека интересный и неоднозначный институт. Приживется ли он в России – покажет время.



Пожизненная рента: определение рыночной стоимости, условия отчуждения имущества. Проект Федерального закона

Ксения Чистова,

*ведущий юрист направления «Юридическая практика»,
ГК SRG*

Пожизненная рента, в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации (далее – ГК РФ), представляет собой процесс передачи лицом находящегося у него в собственности имущества другому лицу под уплату рентных платежей прежнему собственнику указанного имущества.

Предметом договора пожизненной ренты может являться движимое и недвижимое имущество. Далее речь пойдет об особенностях заключения договора пожизненной ренты в отношении недвижимого имущества.

Договор пожизненной ренты заключается между плательщиком ренты (лицом, выплачивающим рентные платежи) и получателем ренты (лицом, передающим свое имущество под осуществление рентных платежей) на период жизни последнего, либо на период жизни указанного им гражданина.

После заключения договора пожизненной ренты продавец продолжает жить в отчужда-

емом помещении, но не может им более распоряжаться (продавать, дарить и т. д.).

В соответствии с действующим законодательством, указанный договор ренты подлежит нотариальному удостоверению, а договор, согласно которому происходит отчуждение имущества, подлежит государственной регистрации (ст. 584 ГК РФ). Имущество, в отношении которого заключается договор ренты, получатель платежей может отдать в собственность лица, осуществляющего такие платежи за плату или бесплатно (п. 1 ст. 585 ГК РФ).

Если имущество передается на возмездной основе, к таким взаимоотношениям сторон по передаче и оплате указанного имущества применяются правила главы 30 ГК РФ (о купле-продаже). **Если имущество передается бесплатно**, то применяются правила, предусмотренные главой 32 ГК РФ (дарение) (п. 2 ст. 585 ГК РФ).