

Прибавка к пенсии за счет кредита: возможно ли это?

«Ведомости» от 17 июня сего года пишут: «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК) хочет кредитовать пожилых людей под залог имеющегося у них жилья. После их смерти долг погасят наследники или квартира отойдет кредитору». Как вам новость? Меня вот холодок пробрал, мурашки по спине пробежали, да всякие негативные эмоции проснулись: «Как можно?! Это бесчеловечно!»

Оставив в стороне эмоции вместе с мурашками, попробуем разобраться.

О чем речь? Пожилому человеку предоставляется кредитная линия с неоговоренным лимитом, но определенным ежемесячным траншем, например 2 тыс. рублей. В качестве обеспечения оформляется квартира или дом, в котором данный пожилой человек проживает. И теперь до конца своих дней каждый месяц человек получает пенсию и еще 2 тыс. рублей. После смерти заемщика (вот здесь и появляется холодок) сумма накопленной задолженности возвращается наследниками либо погашается за счет реализации залога, то есть жилья.

Откуда идея? Во-первых, в отечественной практике существует пожизненное содержание с иждивением (пожизненная рента), регулируемое Гражданским кодексом РФ. Во-вторых, еще в Гражданском кодексе РСФСР была статья 253 «Купля-продажа жилого дома с условием пожизненного содержания продавца». То есть идея совсем не нова для российских граждан. И в-третьих, как всегда перенимаем западный опыт, в данном случае американскую обратную ипотеку: в рамках программы Home Equity Conversion Mortgage (HECM) потенциальным заемщикам старше 62 лет предлагаются разные варианты ипотечного кредитования, в том числе и упоминаемый выше.

Кому это нужно? Да много кому. И одиноким пожилым людям, которым хочется жить сытыми и одетыми. И государству, которому хочется, чтобы пожилые люди покупали не только черный хлеб, а еще и масло иногда, а значит, поддерживали отечественных производителей. И агентам вторичного рынка жилья, которым хочется продавать и покупать свободные квартиры с ясной историей.

Кому это не нужно? Мошенникам, которые до сих пор с помощью норм Гражданского

кодекса имели возможность получать квартиры через месяц после заключения договора пожизненной ренты в результате скоропостижной смерти владельца. А также наследникам, оставшимся без квартир.

То есть идея далеко не плоха, вполне себе гуманна и может принести многим конкретным людям много хорошего. Но, к сожалению, на пути внедрения обратной ипотеки в России видится множество проблем. Перечислим некоторые из них.

Проблема первая - экономическая. Думается, что подобный продукт будет довольно дорогим для всех - и для банка-кредитора, и для его пожилого заемщика. Для банка, потому как пожилому человеку трудно бегать по инстанциям и собирать необходимые документы, в подготовке пакета документов ему придется очень и очень сильно помогать, а это означает необходимость набора новых сотрудников, которым придется оплачивать рабочее время. Плюс вполне вероятная нервотрепка с неожиданно объявившимися наследниками, оспаривающими права банка на заложенную недвижимость.

Дороговизна обратной ипотеки для заемщика, думаю, очевидна. Под какую ставку можно взять ипотеку в России? Поиск выдал мне среднюю ставку 11-12% годовых. По данным «Ведомостей», средняя ставка по обратной ипотеке в США - 5,7% годовых. К тому же пока совсем не ясно, как и когда будут уплачиваться проценты.

Эта проблема - не самая нерешаемая. Набрать новых сотрудников - недолго, стандартизировать условия кредитования, а значит, снизить издержки на оценку каждого заемщика, - тоже дело времени, регулировать цену кредитования на госуровне - вообще не вопрос (кстати, в США процентная ставка по обратной ипотеке государством регулируется). Вопрос уплаты процентов - подлежит серьезной проработке, потому как платить из пенсии их никто не будет, а уплата процентов одновременно с возвратом основного долга в конце срока кредитования не очень сочетается с требованиями нормативных актов ЦБ РФ.

Проблема вторая - социальная. Речь идет о продолжительности жизни наших сограждан и американских подданных. Позвольте мне только обозначить проблему и не рассуждать о том, хорошо или плохо для обратной ипотеки то, что наши живут меньше.

Проблема третья - проблема экспертных оценок. Как вы можете оценить, сколько стоит ваша квартира? Правильно, вы можете зайти на соответствующий сайт в Интернете и посмотреть, сколько стоят подобные квартиры. Других вариантов нет, если не брать во внимание дорогостоящие услуги профессиональных оценщиков, которые оценят вашу квартиру тем же самым способом, но на основании гораздо большего количества входных данных с учетом тенденций на рынке.

В России пока нет вменяемой системы оценки недвижимости, каждый оценивает кто во что горазд. При этом у банков и иных организаций есть устойчивая привычка занижать оценочную стоимость недвижимости, что чисто по-человечески понятно, но крайне негативно отразится на величине ежемесячных платежей, потому как очевидно, что данная величина будет рассчитываться в тесной зависимости от оценочной стоимости закладываемой квартиры. Решить данную проблему очень сложно. Для этого придется разрабатывать единую систему оценки недвижимости и внедрять ее на территории всей страны, включая Москву (что и составляет основную сложность).

Проблема четвертая - психологическая. «Ведомости» утверждают: «Фактически это замена известной в России пожизненной ренты». Не думаю, что замена, тем более фактически. Не верится мне, что российская бабушка больше доверится какому-то банку, чем доброй почти знакомой «доченьке» из соседнего подъезда, обещающей стол и уход по гроб жизни, ты только квартиру завещай. Как решать эту проблему - мне неизвестно.

Я уж не говорю о том, что решение неизбежных спорных моментов в российских судах - тоже станет одной большой и трудно решаемой проблемой.

Получается, для реализации неплохой и гуманной идеи нужно решить кучу сложных, застарелых и очень важных проблем. Что не отменяет того, что сделать подобную попытку - можно. Глядишь, лет через -дцать и проблемы решатся.