

Система обратной ипотеки. Необходимые условия для реализации

А.А.Оконишников

В данной работе проведен анализ возможности использования кредитного механизма обратной ипотеки в РФ.

1. Особенности кредитного механизма обратная ипотека.

Обратная ипотека (Reversemortgage – термин принятый в США, Канаде и Австралии) или пожизненная ипотека (Lifetimemortgage - термин принятый в Великобритании,)- разновидность ипотечного займа под залог имеющегося жилья с целью улучшения материального положения заемщика. Целевая аудитория заемщиков – пожилые люди (пенсионеры).

Обратную ипотеку можно рассматривать, как бессрочный кредит для заемщика.

При этом жилая недвижимость передается банку в залог без потери пожилым человеком права владения и проживания. После кончины заемщика или смены места жительства банк реализует залог по своему усмотрению.

Важное отличие от иных кредитных продуктов заключается в том, что обратная ипотека не обслуживается заемщиком - отсутствуют ежемесячные взносы, а проценты начисляются и прибавляются к долгу. По логике продукта задолженность закрывается по кончине заемщика. Тем не менее, погашение кредита возможно в любое время, как самим заемщиком, так и третьими лицами (родственниками). В этом случае обременение будет снято, и заемщик (или его родственники) сможет распоряжаться жильём по своему усмотрению.

Другим отличием обратной ипотеки является отсутствие у кредитора права регресса. То есть, если при погашении кредита основным способом – после смерти заемщика - цена недвижимости окажется меньше суммы займа, то кредитор понесет убытки. Риск подобных убытков непосредственно влияет на первоначальный размер предлагаемых кредитов (до 30% от стоимости недвижимости), а также обуславливает необходимость использования страхования кредитов. Таким образом, кредиты по обратной ипотеке на коротком плече, как правило, являются прибыльными, а на длинном - убыточны.

Основными рисками кредиторов по обратной ипотеке является превышение суммы кредита рыночной стоимости заложенного жилья в момент его реализации (Marketrisk) и неопределенность срока кредита – риск долголетия (Longevityrisk). Существуют и другие риски, в том числе риски судебных исков со стороны пожилых заемщиков и их наследников или родственников.

Озвученные риски кредитора долгое время сдерживали развитие обратной ипотеки на американском рынке. Но в 1988 году в США вступил в силу Закон о страховании федеральным правительством ипотечных кредитов в рамках программы Home Equity Conversion Mortgage (HECM) через страховой фонд Федеральной жилищной администрации (Federal Housing Administration - FHA).

Программа HECM предназначена для пожилых людей, желающих получить заём под залог недвижимости, служащей местом постоянного проживания. Займы выдаются частными финансовыми учреждениями, в соответствии со специальными правилами, установленными Департаментом жилья и городского развития (DHUD), являющимся

основным куратором программы HECM. Все обратные ипотeki по программе HECM выдаются на пожизненный срок.¹

В силу указанных особенностей кредитного продукта кредитор, как правило, не ждет погашения кредита заемщиком, а погашает его за счет продажи залога или за счет секьюритизации. В США в качестве гаранта по облигациям, обеспеченным ипотекой (Mortgage-backed securities - MBS) выступает Государственная Национальная Ипотечная Ассоциация (Government National Mortgage Association - Ginnie Mae). Держателям MBS гарантирована от имени федерального правительства выплата основного долга и процентных платежей по облигациям, обеспеченным ипотекой². Для MBS, обеспеченным залогом недвижимости обратной ипотеки, предусмотрены отдельные нормы регулирования³.

Можно считать, что страхование основных рисков кредитора и секьюритизация ипотечных активов обратной ипотеки является необходимым условием для привлечения к этому продукту кредитных или страховых организаций⁴.

От обычных ипотечных кредитов кредиты обратной ипотеки отличаются своими характеристиками, стандартами андеррайтинга, рисками и функционалом участников. Поэтому, в странах, где они используются, к ним применяются особые правила регуляторного надзора. Всё вышесказанное позволяет считать обратную ипотеку как отдельную специализированную подсистему кредитования.

Обратная ипотека применяется в англо-саксонских странах (США, Великобритания, Канада, Австралия). После финансового кризиса 2007 – 2008 гг. популярность обратной ипотеки в США снизилась. В свою очередь, в Великобритании в последние годы наметился резкий рост таких кредитов, что связывают с увеличением численности пожилого населения и ростом цен на недвижимость. По данным Банка Англии, с 2015 по 2017 год объем кредитов пожизненной ипотеки, выданных людям старше 55 лет, увеличился почти в два раза — с 1.7 млрд. фунтов стерлингов в 2015 году до 3.2 млрд. фунтов стерлингов в 2017 году⁵.

Если обратиться к отечественной практике ипотечного кредитования, то на рынке кредитных услуг российских банков нет продукта, который можно было считать как обратная ипотека в соответствии с общепринятым определением Reverse mortgage (или Lifetime mortgage). В настоящее время нормы российского законодательства в принципе не предусматривают кредитных продуктов, наделенных существенными свойствами обратной ипотеки. По сути, обратная ипотека неразрешена в РФ.

Однако, с учетом коренных демографических изменений в сторону роста численности пожилых россиян и продолжительности их жизни, и одновременного роста стоимости медицинских и социальных услуг, обратная ипотека может оказаться жизненно необходима для пожилых людей, столкнувшихся с острой нехваткой средств для оплаты дорогостоящего лечения или долгосрочного ухода⁶.

¹ «Обратная ипотека: обзор мировой практики». Электронный ресурс: <https://cyberleninka.ru/article/n/obratnaya-ipoteka-obzor-mirovoy-praktiki>

² *Ginnie Mae MBS Guide* CHAPTER 1. GENERAL FEATURES OF THE PROGRAM PART 1. GENERAL FEATURES

³ *Ginnie Mae MBS Guide* CHAPTER 35. HOME EQUITY CONVERSION MORTGAGE LOAN POOLS – SPECIAL REQUIREMENTS (HECM / HMBS)

⁴ В Великобритании в предоставлении пожизненной ипотеки (Lifetime mortgage) участвуют в том числе и страховые компании.

⁵ «Кредитование под залог недвижимости с отложенным сроком погашения: опыт Великобритании» ЭНЦИКЛОПЕДИЯ РОССИЙСКОЙ СЕКЬЮРИТИЗАЦИИ – 2019

⁶ Материалы 9-го научного семинара цикла «Политика активного долголетия и пенсионные реформы: российский и международный опыт». Института социальной политики НИУ ВШЭ. 28 ноября 2019 г.

2. Организационная модель Системы обратная ипотеки

Как сказано выше, кредитный механизм обратной ипотеки следует рассматривать в качестве отдельной системы (подсистемы) кредитования. Назовем её «Система обратной ипотеки» или СОИ.

К основным структурным элементам Системы обратной ипотеки можно отнести:

- а) Кредитора - кредитная организация, предоставляющая кредит под пожизненный залог недвижимого имущества (Предмета ипотеки), являющаяся Оригинатором и Эмитентом ипотечных ценных бумаг, выпускаемых под залог закладных на Предмет ипотеки;
- б) Заемщика обратной ипотеки, владельца Предмета ипотеки;
- с) страховые компании, страхующие основные риски обратной ипотеки;
- д) Поручителя по ипотечным ценным бумагам, выпускаемым Эмитентом под залог закладных на Предмет ипотеки. Для Кредитора с высоким рейтингом (например, для банка из первой десятки рейтинга надежности) Поручитель может отсутствовать. Для прочих кредитных организаций в качестве Поручителя может выступать АО «ДОМ РФ»;
- е) инвесторов, приобретающих ипотечные ценные бумаги, выпускаемые Эмитентом;
- ф) Организатора открытого аукциона для реализации Предмета ипотеки по завершению кредита;
- г) участников открытого аукциона – покупателей Предмета ипотеки.

На рисунках 1 и 2 представлена общая организационная и финансовая схема Системы обратной ипотеки.

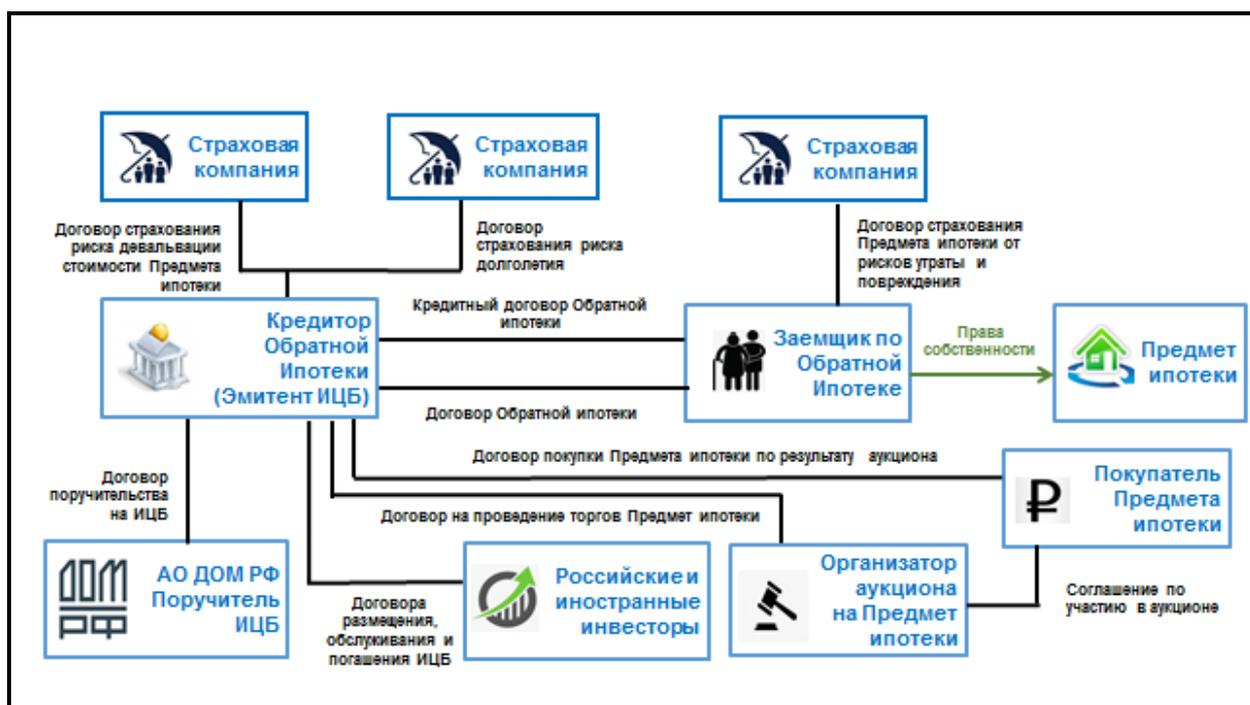


Рисунок 1. Общая организационная схема Системы обратной ипотеки

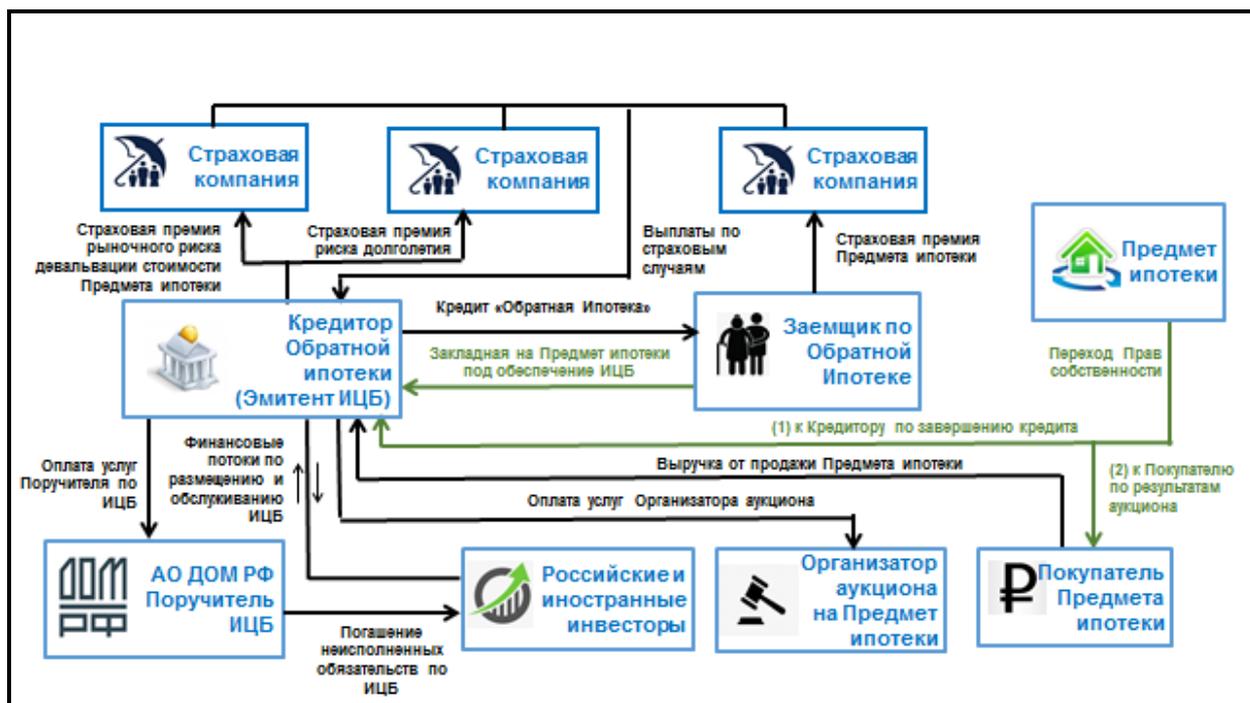


Рисунок 2. Финансовая схема Системы обратной ипотеки

2.1. Кредитор обратной ипотеки

Кредитор является центральным звеном Системы обратной ипотеки, связанный обязательствами со всеми остальными структурным элементом СОИ.

Кредитор предоставляет ипотечные займы Заемщикам на основании Кредитного договора и Договор обратной ипотеки, предоставляющего обеспечение по Кредитному договору в виде залога недвижимого имущества (Предмета ипотеки), удостоверенного Закладной, выданной Кредитору.

По опыту применения Reversemortgage, сумма займа составляет 30%—50% стоимости жилья, при этом она может быть получена в виде⁷:

- единовременной выплаты;
- фиксированного числа выплат⁸;
- аннуитета;
- кредитной линии;
- комбинации фиксированного числа выплат и кредитной линии;
- комбинации аннуитета и кредитной линии.

Заемщик по своему усмотрению имеет право поменять способ получения выплат остатка заемных средств.

Процентная ставка по кредиту обратной ипотеки может быть фиксированной для единовременной выплаты по кредиту (как правило, выше обычных ипотечных процентов) или регулируемой, для остальных перечисленных выше видов формы заимствования, зависящей от темпа роста цен на недвижимость. Проценты во всех случаях не выплачиваются, а только начисляются и прибавляются к долгу.

⁷Обратная ипотека: обзор мировой практики». Электронный ресурс: <https://cyberleninka.ru/article/n/obratnaya-ipoteka-obzor-mirovoy-praktiki>

⁸ Не путать с обратной ипотекой с фиксированным сроком. После прекращения выплат заемщик может не возвращать кредит до момента своей смерти или переезда.

По условиям Кредитного договора обратной ипотеки допускаются следующие варианты погашения суммы кредита и процентов за пользования кредитом.

- a) Заемщик осуществляет полное погашение суммы кредита и начисленных к этому сроку процентов за пользование кредитом в любое время в течение срока кредита;
- b) через три месяца после смерти Заемщика имущество Заемщика, являющееся предметом залога договора Обратной ипотеки, реализуется Кредитором путем проведения открытого аукциона организатором торгов;
- c) в течение трех месяцев после смерти Заемщика наследники первой и второй очереди Заемщика могут осуществить полное погашение суммы кредита и начисленных к этому сроку процентов за пользование кредитом;
- d) опекун или попечитель Заемщика, назначенные согласно Статьи 35 Гражданского кодекса РФ, вправе в любое время осуществить полное погашение суммы кредита и начисленных к этому сроку процентов за пользование кредитом.

Кредитор в обязательном порядке будет страховать свои риски по кредиту обратной ипотеке. Прежде всего, по риску превышения суммы кредита и начисленных процентов над рыночной стоимостью заложенного жилья в момент его реализации (риск девальвации стоимости Предмета ипотеки) и по риску долголетия Заемщика.

Перечисленные риски страхуется Кредитором за свой счет или, в конечном итоге, за счет Заемщика, путем компенсации выплаты страховых премий в размере займа и/или процентной ставке по кредиту.

Кредитор выступает в качестве Оригинатора кредитного портфеля, формируя и накапливая пул закладных под выданные кредиты обратной ипотеки. Также Кредитор является Эмитентом, выпускающим облигации (ипотечные ценные бумаги – ИЦБ) под обеспечение пула закладных по кредитам обратной ипотеки. В силу этого Кредитор осуществляет хранение и учет закладных, входящих в ипотечное покрытие, и обслуживание эмитированных облигаций.

Источником выплаты купонов по облигациям (периодическая выплата процентов по ИЦБ обязательна⁹) и их последующего погашения являются все денежные потоки, поступающие Кредитору, по кредиту обратной ипотеки, в том числе:

- a) средства от погашения суммы кредита и процентов за пользования кредитом или выручка от продажи Предмета ипотеки по итогу открытого аукциона;
- b) страховые выплаты по рискам, включая риск утраты Предмета ипотеки, страхуемого в обязательном порядке Заемщиком;
- c) плата за обслуживание кредита, предусматривающего многократные выплаты Заемщику;
- d) средства от размещения облигационных займов.

Можно заметить, что в силу вероятностного характера событий, связанных с погашением кредита обратной ипотеки, перечисленные источники средств нельзя считать достаточно стабильными для гарантированной выплаты купонов по облигациям и погашения самих облигаций в сроки, точно обозначенные в эмиссионной документации. В силу этого обязательным условием секьюритизации ипотечных активов обратной ипотеки является наличие у Кредитора возможности размещать средства от продажи ипотечных ценных бумаг (облигаций) под доходность, превышающую на несколько процентных пунктов доходность купонов этих облигаций.

⁹Статья 10. Федерального закона "Об ипотечных ценных бумагах" от 11.11.2003 N 152-ФЗ

Альтернативный вариант предполагает отмену обязательности периодических выплат процентов по таким ИЦБ, т.е. облигации обратной ипотеки могут быть бескупонными, но для этого нужно внести изменения в 152-ФЗ "Об ипотечных ценных бумагах".

2.2. Заемщик обратной ипотеки

Заемщиком является гражданин РФ, заключивший с Кредитором Кредитный договор для получения займа (кредита) и Договор обратной ипотеки для передачи Кредитору в залог недвижимого имущества (Предмета ипотеки) в качестве обеспечения обязательств по Кредитному договору.

Предметом ипотеки может быть жилой дом, квартира или часть жилого дома или квартиры, состоящие из одной или нескольких изолированных комнат.

По аналогии с требованиями, установленными для заемщиков американской программы HECM¹⁰, можно сформулировать следующие требования к заемщикам обратной ипотеки:

- a) кредитами могут воспользоваться только пожилые граждане, достигшие пенсионного возраста, которые владеют жильем, отвечающим определенным требованиям Кредитора;
- b) сдаваемое в аренду или пустующее жилье нельзя использовать в качестве залога по обратной ипотеке. Пустующим признается жилье, в котором Заемщик постоянно отсутствовал более 6 месяцев;
- c) в течение всего срока кредитования Заемщик обязан страховать за свой счет имущество, заложенного по договору об обратной ипотеке, от рисков утраты и повреждения в пользу Кредитора (залогодержателя)¹¹;
- d) в течение всего срока кредитования Заемщик за счет собственных средств обязуется поддерживать недвижимость в жилом состоянии, платить налоги на недвижимость, осуществлять коммунальные и иные платежи, а также необходимые ремонтные работы;
- e) сумма кредита, которая выдается Заемщику, зависит от его возраста либо, если это супружеская пара, от возраста более молодого супруга или супруги, рыночной цены заложенной недвижимости, процентной ставки по обычным ипотечным кредитам и предварительных расходов, связанных с оформлением кредита;
- f) сумма задолженности по кредиту увеличивается каждый раз, когда Заемщик получает предусмотренные договором денежные выплаты (для кредитов с многократными выплатами). При этом Кредитор начисляет проценты на всю сумму задолженности по кредиту. Также Кредитор взимает плату за обслуживание таких кредитов.

В случае невыполнения в течение срока кредитования требований (b) – (d) по данному кредиту объявляется дефолт, в этом случае Кредитор имеет право досрочного взыскания с Заемщика суммы кредита и суммы начисленных процентов.

2.3. Страховые компании в Системе обратной ипотеки

Неопределенность финансового результата для Кредитора по завершению обратной ипотеки, изначально предусмотренная сутью этого кредитного продукта,

¹⁰Электронный ресурс <http://www.reversemortgage.org>

¹¹ Статья 31 Федерального закона "Об ипотеке (залоге недвижимости)" от 16.07.1998 N 102-ФЗ

требует привлечения в обязательном порядке услуг страховых компаний, специализирующихся на страховании финансовых рисков, в целях обеспечения гарантии возврата кредитов и процентов по ним.

Страхование со стороны Заемщика имущества, заложенного по договору об ипотеке, от рисков утраты и повреждения в пользу Кредитора установлено действующим законодательством. Поэтому данное требование будет распространяться и на договора обратной ипотеки.

Статьей 31 Федерального закона N 102-ФЗ от 16.07.1998 предусматривается по договорам ипотеки возможность страхования ответственности Заемщика и страхование финансового риска Кредитора. Однако данные виды страхования не подходят для обратной ипотеки.

Действительно:

Страховым случаем по договору страхования ответственности Заемщика является неисполнение заемщиком - физическим лицом требования о досрочном исполнении обеспеченного ипотекой обязательства, предъявленного в связи с неуплатой или несвоевременной уплатой заемщиком - физическим лицом суммы долга полностью или в части, при условии недостаточности у Кредитора денежных средств, вырученных от реализации заложенного имущества, либо недостаточной стоимости оставленного кредитором за собой заложенного имущества для удовлетворения обеспеченных ипотекой требований в полном объеме. Но по кредиту обратной ипотеки у Кредитора отсутствует право регресса. Более того конечная сумма погашения кредита не может быть заранее определена. Следовательно, и ответственности Заемщика за недостаточность у Кредитора денежных средств, вырученных от реализации заложенного имущества, не может быть по кредитам обратной ипотеки.

Страховым случаем по договору страхования финансового риска Кредитора является возникновение у залогодержателя убытков, связанных с недостаточностью денежных средств, вырученных от реализации заложенного имущества, либо с недостаточной стоимостью оставленного Кредитором за собой заложенного имущества для удовлетворения обеспеченных ипотекой требований в полном объеме в случае обращения взыскания на заложенное имущество в связи с неуплатой или несвоевременной уплатой Заемщиком - физическим лицом суммы долга полностью или в части. Данное определение финансового риска Кредитора по обратной ипотеке также противоречит природе этого кредитного продукта.

В силу этого для страхования финансовых рисков Кредитора обратной ипотеки предлагается разработать новые страховые продукты:

- страхование риска девальвации стоимости Предмета ипотеки;
- страхование риска долголетия Заемщика.

Под риском девальвации стоимости Предмета ипотеки будем понимать недостаточность денежных средств, вырученных от реализации Предмета ипотеки путем проведения открытого аукциона для удовлетворения обеспеченных ипотекой задолженности Заемщика по кредиту.

Страховая сумма риска девальвации стоимости Предмета ипотеки рассчитывается как разность суммы предоставленного кредита и процентов за пользования кредитом, и суммы, вырученной при реализации Предмета ипотеки на аукционе.

Под риском долголетия будем понимать превышение реальной продолжительности жизни Заемщика над ожидаемой продолжительностью, рассчитанной на момент заключения договора обратной ипотеки. В результате наступления страхового случая Кредитор будет регулярно недополучать инвестиционный доход, который он мог бы получить при совпадении указанных продолжительностей жизни, последующей за этим

фактом реализацией Предмета ипотеки и инвестированием вырученных средств (например, путем приобретения ОФЗ). Для расчета страховых выплат стоимость Предмета ипотеки будет оцениваться на момент наступления страхового случая.

Страховая выплата по риску долголетия выплачивается Страховщиком периодически в течение определяемого в договоре страхования периода времени в размере и в сроки, определенные в договоре страхования, в связи с наступлением страхового случая и/или случаев, предусмотренных условиями Правил и договора страхования.

При широком использовании этих страховых продуктов размеры обязательства страховых компаний по принятым рискам могут достигать значительных величин, что потребует привлечения услуг перестрахования.

2.4. Поручитель по ипотечным ценным бумагам обратной ипотеки

Эмитент облигаций обратной ипотеки заключает Договор о предоставлении поручительства по ипотечным ценным бумагам, в соответствии с которым Поручитель обязуется предоставить владельцам облигаций поручительство за исполнение Эмитентом обязательств по облигациям.

Условия поручительства устанавливаются решением о выпуске облигаций и проспектом эмиссии, которые подлежат подписанию Поручителем в подтверждение обязательств, принятых Поручителем перед владельцами облигаций, и достоверности сведений о Поручителе, указанных в данных документах.

Договор поручительства, которым обеспечивается исполнение обязательств по облигациям, считается заключенным с момента возникновения у их первого владельца прав на такие облигации. Договор поручительства, должен предусматривать:

- солидарную ответственность Поручителя и Эмитента за неисполнение или ненадлежащее исполнение эмитентом этих обязательств;
- срок действия поручительства, который не менее чем на один год должен превышать срок исполнения этих обязательств.

В рамках механизма ИЦБ ДОМ.РФ поручительство по обеспечению исполнения обязательств по ипотечным облигациям ООО «ДОМ.РФ Ипотечный агент» осуществляет АО «ДОМ.РФ». В силу этого АО «ДОМ.РФ» может выступать на определенных условиях (на платной основе) Поручителем и в рамках секьюритизации кредитов обратной ипотеки, выполняя роль Государственной национальной ипотечная ассоциации США (GinnieMae), гарантирующей от имени федерального правительства выплата основного долга и процентных платежей по облигациям, обеспеченным в том числе и обратной ипотекой.

Для Кредитора из первой десятки рейтинга надежности российских банков Поручитель может не понадобиться.

2.5. Эмиссия ипотечных ценных бумаг обратной ипотеки

Эмиссия ипотечных ценных бумаг обратной ипотеки и последующее их обращение, в том числе погашение, ничем не будет отличаться от технологии эмиссии и обращения обычных ипотечных ценных бумаг, предусмотренной Федеральным законом от 11 ноября 2003 г. N 152-ФЗ "Об ипотечных ценных бумагах". Эмитентом облигаций (ипотечных ценных бумаг) будет Кредитор, который одновременно является и Оригинатор секьюритизации ипотечных активов обратной ипотеки (первичным владельцем пула закладных, подлежащего секьюритизации).

Но по причине нестабильности денежных потоков, поступающих Кредитору по кредитам обратной ипотеки, нельзя воспользоваться схемой секьюритизация ипотечных активов в рамках механизма ИЦБ ДОМ.РФ¹², в которой ООО «ДОМ.РФ Ипотечный агент», выкупает у originаторов закладные для формирования ипотечного покрытия, а затем осуществляет выпуск облигаций с ипотечным покрытием. Это схема весьма успешна только для кредитов обычной ипотеки, где существуют гарантированные кредитными договорами периодические процентные платежи.

Следует также заметить, что механизм ИЦБ ДОМ.РФ применяется только для ипотечных кредитов с единовременной выплатой, а для кредитной линии или иной формы многократных выплат займа он не подходит в силу функциональной ограниченности организационной формы «Ипотечный агент»¹³, так как «Ипотечный агент» не имеет право осуществлять последующие выплаты Заемщику по кредитной линии или аннуитету. В свою очередь возможность осуществления многократных выплат займа в рамках обратной ипотеки может оказаться наиболее востребована заемщиками.

Вместе с тем на первом этапе становления Системы обратной ипотеки для кредитов с единовременной выплатой при условии допустимости выпуска бескупонных облигаций обратной ипотеки¹⁴ механизмом ИЦБ ДОМ.РФ можно воспользоваться. В этом варианте Кредитор будет только Оригинатором кредитного портфеля, пул закладных по которому у него выкупает ООО «ДОМ.РФ Ипотечный агент» для формирования ипотечного покрытия и выпуска облигаций с ипотечным покрытием. То есть Эмитентом облигаций обратной ипотеки станет ООО «ДОМ.РФ Ипотечный агент».

Для привлекательности у покупателей облигации обратной ипотеки должны быть доступны широкому кругу инвесторов, входить в 1-й котировальный список, а также быть включенными в Ломбардный список.

Срок погашения выпуска облигаций обратной ипотеки должен быть привязан к среднему сроку дожития заемщиков пула закладных, входящих в залоговое обеспечение данного выпуска облигаций обратной ипотеки.

Доходность облигаций должна быть на уровне кривой доходности облигаций Кредитора или его Поручителя (например - кривой доходности облигаций АО «ДОМ.РФ»).

2.6. Организация открытого аукциона на Предмет ипотеки

Реализация Предмета ипотеки будет осуществляться по соглашению сторон (Кредитора и Заемщика), предусмотренным в Кредитном договоре и Договоре обратной ипотеки, во внесудебном порядке обращения взыскания на заложенное имущество, путем проведения открытого аукциона Организатором торгов, который будет действовать на основании договора с Кредитором¹⁵.

По договору на проведение торгов (аукциона) Организатор торгов принимает на себя обязательства за вознаграждение от имени Кредитора или от своего имени за счет Кредитора совершить действия, направленные:

- а) на организацию торгов в форме открытого аукциона с открытой формой представления предложений о цене на Предмета ипотеки;

¹²Правовые аспекты секьюритизации в рамках механизма ИЦБ ДОМ.РФ от 30.04.2019

¹³Статья 8. Федерального закона "Об ипотечных ценных бумагах" от 11.11.2003 N 152-ФЗ

¹⁴ Потребуется внесение изменений в 152-ФЗ "Об ипотечных ценных бумагах"

¹⁵Статья 59 Федерального закона "Об ипотеке (залоге недвижимости)" от 16.07.1998 N 102-ФЗ

- b) на поиск физических или юридических лиц, намеренных приобрести на возмездной основе принадлежащее Кредитору имущество, для целей заключения Договора купли-продажи Имущества;
- c) на проведение торгов посредством публичного предложения, по продаже Предмета ипотеки.

3. Модель доходности для Кредитора в Системе обратной ипотеки

Рассмотрим упрощенную модель оценки доходности Кредитора в СОИ на примере одного кредита в виде единовременной выплаты. В основу моделирования взяты следующие предположения:

- a) Заемщик – пенсионер со сроком дожития на момент заключения кредитного договора 10 лет;
- b) сумма единовременной выплаты (размер кредита) - 50% от рыночной стоимости Предмета ипотеки;
- c) размер ежегодных процентов по кредиту – 11% (при ставке обычной ипотеки 10%);
- d) ежегодная девальвация рыночной стоимости Предмета ипотеки – 3%;
- e) погашение кредита и процентов осуществляется за счет средств от продажи Кредитором Предмета ипотеки по результату открытого аукциона;
- f) все вырученные средства от продажи Предмета ипотеки переходят в собственность Кредитора.

При расчете вариантов доходности Кредитора не учитывались его расходы, связанные с участием в СОИ, в том числе расходы на страхование и секьюритизацию, а также налогообложение.

3.1. Доходность Кредитора без страхования основных рисков и секьюритизации

На рисунках 3 и 4 представлена доходность Кредитора при оговоренных выше условиях и предположениях.

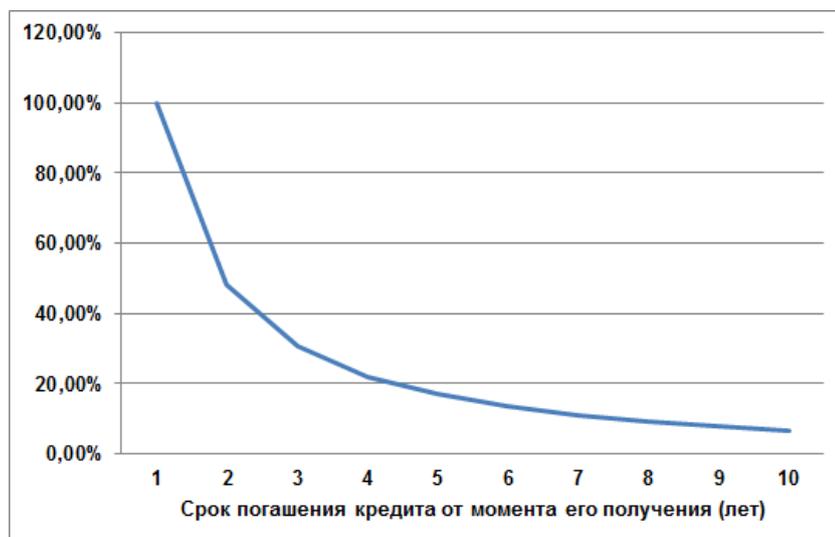


Рисунок 3. Возможная доходность Кредитора в первые 10 лет.



Рисунок 4. Возможная доходность Кредитора в последующие 10 лет.

Полученные результаты моделирования подтверждают существующее мнение о прибыльности обратной ипотеки на коротком плече, и убыточности на длинном. Действительно, если погашение кредита произойдет по завершению 10 лет (срок дожития Заемщика), то доходность Кредитора не превысит 7%. Причем в данном примере не учитываются расходы Кредитора, связанные с предоставлением кредита, а также изменения других параметров, использованных при расчете условий кредитования. То есть реальная доходность может быть существенно ниже 7% и даже стать отрицательной.

3.2. Доходность Кредитора с использованием страхования основных рисков

При моделировании оценки доходности Кредитора с учетом страхования основных его рисков были использованы следующие дополнительные предположения:

- г) страховая выплата по риску девальвации стоимости Предмета ипотеки равна положительной разности суммы предоставленного кредита и процентов за пользования кредитом, и рыночной оценки стоимости Предмета ипотеки на момент завершения кредита;
- h) страховая выплата по риску долголетия выплачивается Кредитору ежегодно с момента пережития Заемщиком срока дожития, установленного при подписании кредитного договора, и рассчитывается в размере процента по ставке купонного дохода ОФЗ (в данном случае 7%) от рыночной оценки стоимости Предмета ипотеки на момент начисления.

На рисунках 5 и 6 представлена доходность Кредитора при оговоренных выше условиях и предположениях.

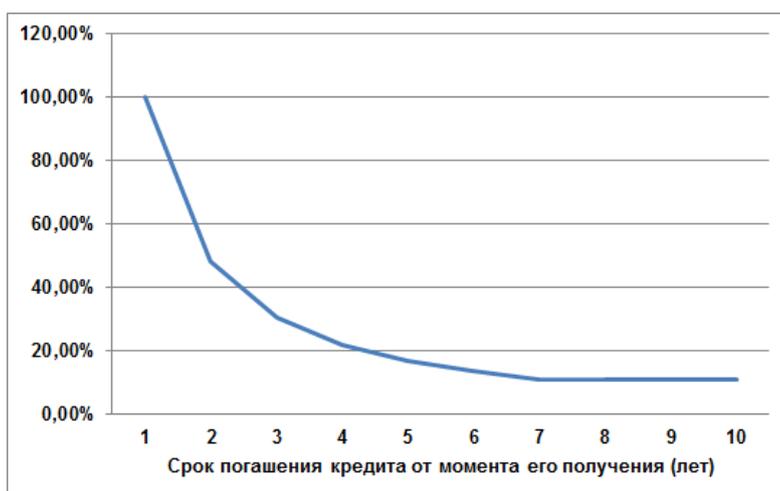


Рисунок 5. Возможная доходность Кредитора в первые 10 лет.

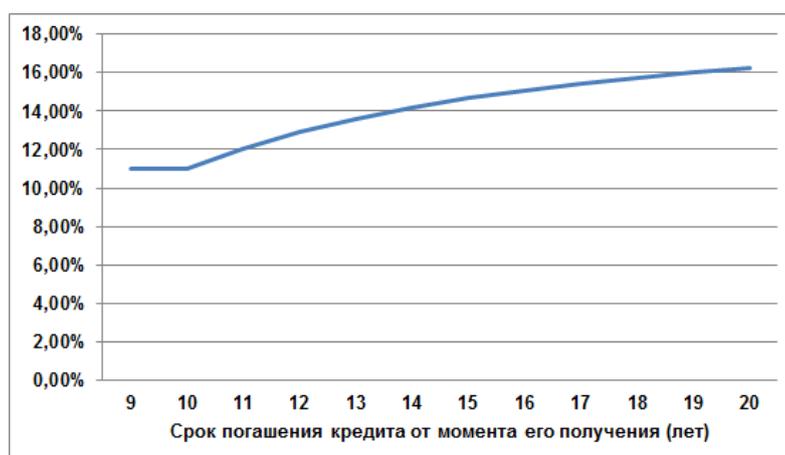


Рисунок 6. Возможная доходность Кредитора в последующие 10 лет.

Полученные результаты позволяют сделать вывод о возможности развернуть падение доходности Кредитора в СОИ на длинном плече за счет использования страхования его основных рисков.

3.3. Доходность Кредитора с использованием страхования основных рисков и секьюритизации

При моделировании оценки доходности Кредитора с учетом страхования основных его рисков и секьюритизации были использованы следующие дополнительные предположения:

- i) номинал облигаций обратной ипотеки равен 70% от стоимости заложенной недвижимости (Предмета ипотеки) на момент заключения кредитного договора;
- ж) облигации обратной ипотеки реализуются по номиналу;
- к) годовой купон облигации обратной ипотеки равен купону ОФЗ (в данном случае 7%);
- л) вырученные от эмиссии облигаций обратной ипотеки средства Кредитор размещает под доходность 10%.

На рисунках 7 и 8 представлена доходность Кредитора при оговоренных выше условиях и предположениях.



Рисунок 7. Возможная доходность Кредитора в первые 10 лет.

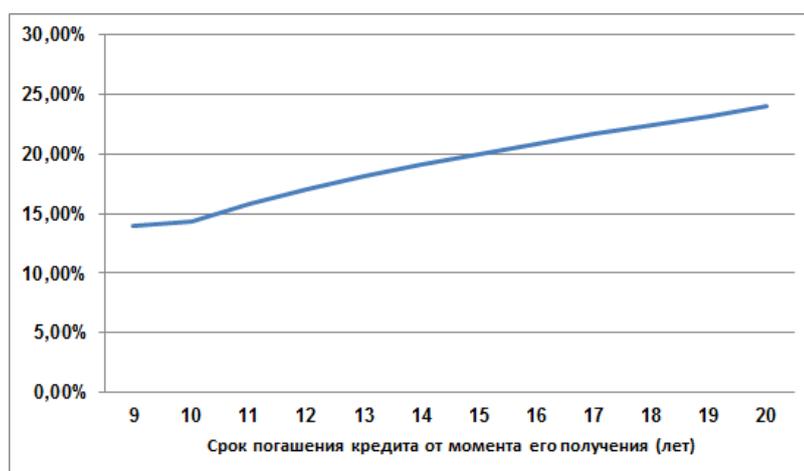


Рисунок 8. Возможная доходность Кредитора в последующие 10 лет.

Полученные результаты позволяют сделать вывод о возможности увеличения доходности Кредитора в СОИ за счет использования секьюритизации в дополнение к страхованию его основных рисков.

Однако следует помнить, что в расчетах не учитывались расходы Кредитора по страхованию и секьюритизации, которые, естественно, сократят его доходность в СОИ.

Для иллюстрации приведем варианты доходностей Кредитора на общем графике (Рис. 9)

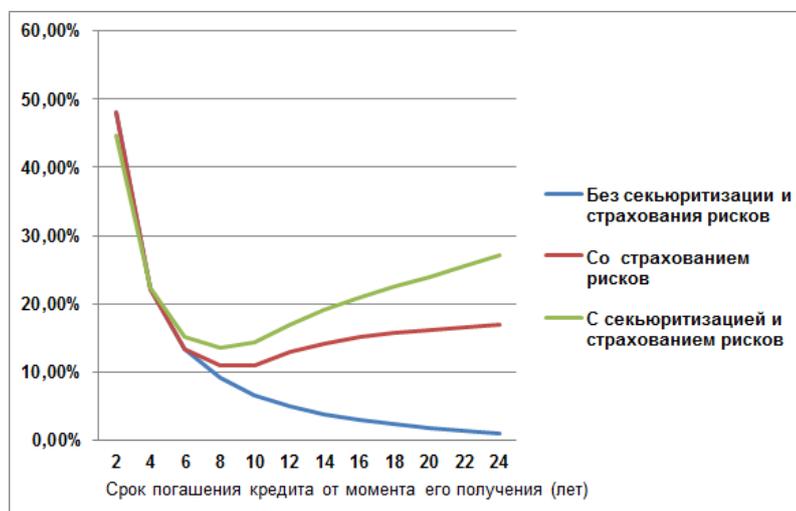


Рисунок 9. Оценка изменения доходности Кредитора при различных вариантах организации СОИ.

4. Рыночное окружение Системы обратная ипотеки

Исходя из международной практики использования к внешней среде Системы обратной ипотеки, непосредственно влияющей на её функционирования можно отнести:

- кредитный рынок;
- рынок страхования;
- рынок жилой недвижимости;

- d) рынок закладных на жилую недвижимость;
- e) рынок медицинских и социальных услуг;
- f) рынок ипотечных ценных бумаг (ИЦБ).

По сути на пересечении перечисленных экономических пространств и располагается Система обратной ипотеки (Рисунок 10).

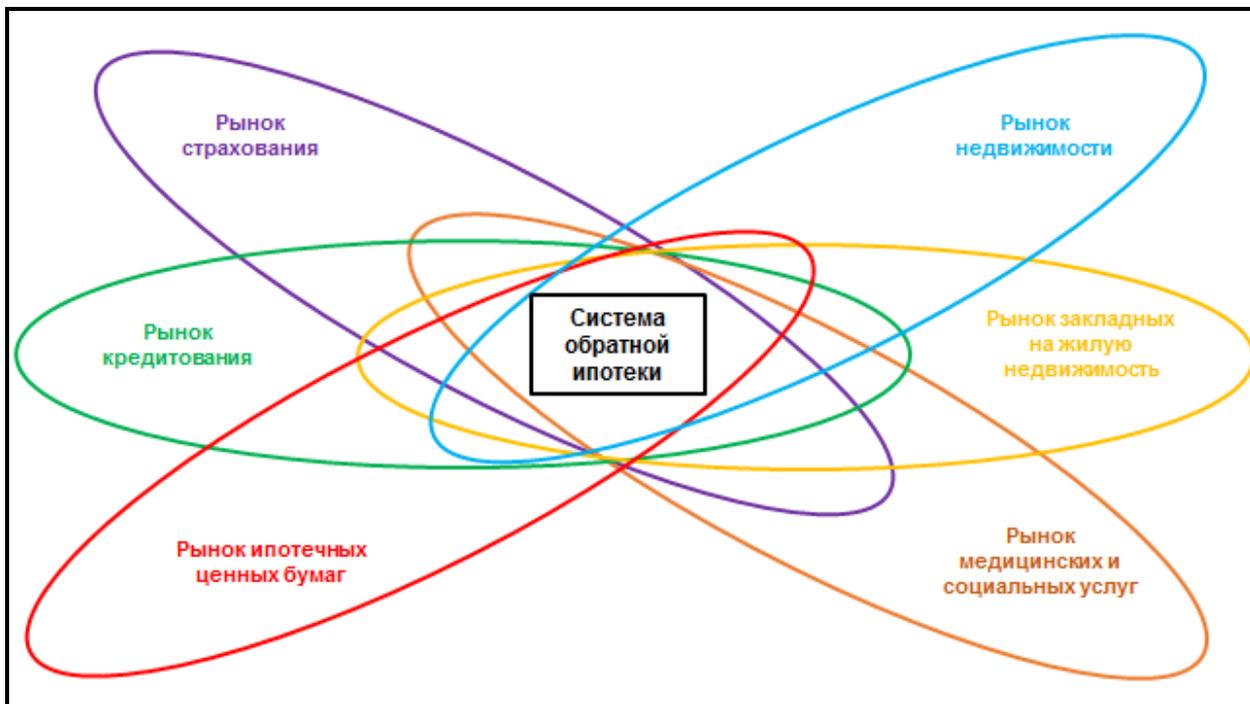


Рисунок 10. Рыночное окружение Системы обратной ипотеки.

Следует заметить, что все указанные рынки одинаково важны. Однако их влияние на Систему обратной ипотеки может отличаться по знаку зависимости.

Рост продаж и цен на рынках: жилой недвижимости (прежде всего вторичной недвижимости), закладных на жилую недвижимость, ипотечных ценных бумаг, медицинских и социальных услуг будет способствовать развитию Системы обратной ипотеки, увеличению спроса на её применения – прямая зависимость. В свою очередь рост продаж и цен продуктов на уже существующем кредитном и страховом рынке может тормозить развитие данного кредитного механизма, так как у банков и страховых компаний не будет возникать потребностей для разработки и внедрения новых достаточно сложных кредитных и страховых продуктов, необходимых для создания Системы обратной ипотеки – обратная зависимость.

5. Существующие в РФ законодательные ограничения для использования обратной ипотеки

Кредитный договор обратной ипотеки для выполнения своей основной цели – предоставления кредита Заемщику под пожизненный залог его имущества – должен содержать условия, которые противоречат существующим требованиям законодательства.

Действительно:

- a) в части 1 Статьи 819 ГК РФ «Кредитный договор» сказано, что «По кредитному договору банк или иная кредитная организация (кредитор) обязуются предоставить денежные средства (кредит) заемщику в размере и на

условиях, предусмотренных договором, а заемщик обязуется **возвратить полученную денежную сумму и уплатить** проценты за пользование ею, а также предусмотренные кредитным договором иные платежи, в том числе связанные с предоставлением кредита»

Однако, Заемщик после своей смерти, а это является основным условием для возврата долга и процентов по кредиту, никак не может ничего **возвратить и уплатить**. Кроме того, по обратной ипотеке не гарантирован возврат именно **полученной денежной суммы и процентов за пользование ею**;

b) в части Статьи 9. 102-ФЗ от 16.07.1998 «Об ипотеке (залоге недвижимости)» сказано, что

«В договоре об ипотеке должны быть указаны предмет ипотеки, его оценка, существо, размер и **срок исполнения обязательства**, обеспечиваемого ипотекой.»

Однако Заемщик не сможет в данном договоре об ипотеке указать **срок исполнения обязательства**, т.е., по сути, срок своей смерти.

с) в пункте 4, части 2 Статьи 6.1 353-ФЗ от 21.12.2013 «О потребительском кредите (займе)» предусмотрено «предоставление заемщику **графика платежей** по кредитному договору, договору займа;»;

но по своей идее обратная ипотека не предполагает никаких промежуточных платежей Заемщика;

d) в пункте 3, Статьи 37 102-ФЗ от 16.07.1998 «Об ипотеке» сказано, что «Залогодатель вправе завещать заложенное имущество. Условия договора об ипотеке или иного соглашения, ограничивающие это право залогодателя, ничтожны» - следовательно, после смерти залогодателя договор обратной ипотеки может быть признан ничтожным.

Все перечисленные требования к кредитным договорам с физическими лицами являются обязательными условиями таких договоров, следовательно, применение кредитных договоров обратной ипотеки не возможно без внесения изменений в отмеченные выше законодательные нормы.

Для внедрения обратной ипотеки потребуются также внесение изменений в ряд других законодательных и нормативных актов, в том числе в:

a) Положение Банка России от 28 июня 2017 г. № 590-П «О порядке формирования кредитными организациями резервов на возможные потери по ссудам, ссудной и приравненной к ней задолженности» в части особого порядка резервирования по ссудам кредитования обратной ипотеки;

b) Федеральный закон «О несостоятельности (банкротстве)» от 26 октября 2002 г. N 127-ФЗ в части статей касающихся банкротства гражданина для уменьшения рисков невыполнения обязательств заемщика по кредитному договору обратной ипотеки¹⁶, а также в связи с несостоятельностью кредитного учреждения (банка предоставившего заем обратная ипотека);

с) Федеральный закон «Об ипотечных ценных бумагах» от 11 ноября 2003 г. N 152-ФЗ в части статей касающихся порядка обращения ипотечных ценных бумаг, обязательств по которой обеспечивается залогом недвижимости по кредитным договорам обратной ипотеки;

¹⁶При банкротстве Заемщика Банк сможет претендовать только на 80% от вырученной при реализации жилья суммы, остальная часть будет направлена на погашение других обязательств должника, в том числе погашение тех долгов, которые образовались при осуществлении процедуры банкротства

d) Федеральный закон «Об ипотеке» от 16 июля 1998 N 102-ФЗ в части статей касающихся порядка применения договоров обратной ипотеки.

6. Необходимые условия реализации в РФ обратной ипотеки

- a) устранение имеющихся законодательных ограничений для использования обратной ипотеки;
- b) разработка стандартов андеррайтинга и расчета рисков обратной ипотеки для кредитных организаций и страховых компаний;
- c) разработка стандартов договорной базы обратной ипотеки для кредитных организаций;
- d) разработка и внедрение новых страховых продуктов:
 - страхование риска девальвации стоимости Предмета ипотеки;
 - страхование риска долголетия Заемщика;
- e) обязательная секьюритизация ипотечных активов обратной ипотеки;
- f) привлечения АО «ДОМ РФ» в качестве Поручителя по ипотечным ценным бумагам обратной ипотеки;
- g) обеспечение инвестиционной привлекательности ипотечных ценных бумаг обратной ипотеки за счет вхождения в 1-й котировальный список, и в Ломбардный список;
- h) организация на государственном уровне разъяснительной деятельности по ознакомлению граждан пожилого возраста со всеми аспектами использования обратной ипотеки для формирования личной ресурсной базы финансирования дорогостоящих медицинских услуг и долгосрочного ухода.

7. Заключение

Существующие в России системы здравоохранения и социального обеспечения формировались в условиях относительно низкой ожидаемой продолжительности жизни и еще меньшей средней продолжительности здоровой жизни людей старших возрастов. Эти системы были ориентированы на оказание, прежде всего, тех услуг, которые могут быть предоставлены в рамках имеющихся ресурсных возможностей государства, а не тех услуг, которые реально востребованы населением. В силу этого и вследствие постоянно растущей продолжительности жизни потребность в дорогостоящем лечении и уходе стареющего населения становилась все более актуальной проблемой для государства¹⁷.

Уже сейчас обязательных страховых взносов недостаточно для финансирования медицинской и социальной помощи из-за возникшего возрастного дисбаланса в составе населения. Следовательно, схемы, в основе которых лежит принцип "солидарности поколений", смогут в дальнейшем работать только для отдельных целевых популяций (для малоимущих граждан). Поэтому государство будет всё более активно поощрять (иногда принуждать) людей самим заботиться о финансовом обеспечении медицинских и социальных услуг, которые им могут понадобиться в будущем.

Для привлечения средств граждан на финансирование медицинских и социальных потребностей будут использоваться уже известные механизмы личного кредитования и страхования, а также новые финансовые продукты.

¹⁷ Доклад о результатах комплексного мониторинга социально-экономического положения пожилых людей за 2018 год Электронный ресурс <https://rosmintrud.ru/docs/1340>

Рассмотренная в настоящей работе Система обратная ипотеки дает гражданам возможность воспользоваться своими средствами, капитализированными в недвижимость, для формирования ресурсной базы финансирования дорогостоящих медицинских услуг и долгосрочного ухода в наиболее надежной форме. К условиям, позволяющим заинтересовать граждан к использованию данного кредитного продукта, следует отнести:

- a) пожизненный срок кредитования — Кредитор не может потребовать возврата займа до момента смерти или переезда заемщика;
- b) отсутствие процентных выплат по кредиту —они начисляются, и прибавляются к основному долгу;
- c) отсутствие регресса — сумма погашения кредита не превышает стоимости залоговой недвижимости на момент погашения кредита независимо от срока возврата;
- d) гарантированное сохранение права собственности заемщика на жильё на протяжении всей жизни и права проживания в нем;
- e) кредит можно погасить досрочно заемщиком или третьими лицами, а также после смерти заемщиком его наследниками, тогда они станут собственниками недвижимости;
- f) гарантированные выплаты — в случае если финансовое учреждение, обслуживающее заем обратной ипотеки, не сможет осуществить необходимые выплаты, их осуществит его правопреемник ¹⁸.

Не смотря на кажущуюся сложность рассмотренной модели, данная схема обеспечивает кредитным организациям гарантию возврата кредитов, предоставленных гражданам старших возрастов, тем самым, предлагая банкам новый кредитный продукт, спрос на который будет постоянно расти в силу существующих демографических процессов и непрерывного удорожания медицинских и социальных услуг.

Одновременно с ростом спроса на кредиты обратной ипотеки будет расти спрос на соответствующие страховые продукты, а также увеличится динамика оборотов на вторичном рынке недвижимости. В свою очередь появление у пожилого поколения нового источника финансирования дорогостоящих медицинских услуг и долгосрочного ухода приведет к росту предложения этих услуг. Всё это в конечном итоге должно привести к росту ВВП страны.

¹⁸Новый кредитор будет придерживаться первоначального кредитного договора. Он вправе предложить (но не требовать) договор на новых условиях. Это предложение может оказаться выгодным, например, в разрезе процентной ставки.