

УДК 364.05

**Ключевые слова:**

социальная поддержка пенсионеров,  
социальная защита, обратная ипотека,  
бедность, пенсия,  
государственно-частное партнерство

**А. Г. Семенюк,**

первый зам. генерального директора  
ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию»  
(*mail: usdss@mail.ru*)

## Обратная ипотека как инструмент государственно- частного партнерства в поддержке лиц старше трудоспособного возраста

*Вопрос социальной защиты граждан Российской Федерации старше трудоспособного возраста имеет большое значение как в связи с увеличением их доли в возрастной структуре населения страны, так и в связи с высокой долей среди них лиц, чьи денежные доходы ниже величины прожиточного минимума. Поэтому особый интерес представляет анализ различных механизмов поддержки такой категории граждан.*

**П**о данным Росстата, доля лиц старше трудоспособного возраста (мужчины в возрасте 60 лет и старше, женщины в возрасте 55 лет и старше) увеличилась с 20,4 % в 2005 г. до 23,5 % в 2014 г. Подробная динамика показателя за этот период приведена в табл. 1.

Таблица 1

**Доля численности населения старше трудоспособного возраста  
в общей численности населения Российской Федерации в 2005–2014 гг.**

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Население всего, млн человек	143,8	143,2	142,9	142,7	142,7	142,8	142,9	143,1	143,3	143,7
Старше трудоспособ., млн человек	29,4	29,4	29,7	30,2	30,5	31,2	31,8	32,4	33,1	33,8
Доля, %	20,4	20,5	20,8	21,1	21,4	21,8	22,3	22,7	23,1	23,5

*Источник: Официальная статистика. Население. Демография / Федеральная служба государственной статистики ([http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat\\_main/rosstat/ru/statistics/population/demography/#](http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/population/demography/#)).*

В 2008–2013 гг. в Российской Федерации наблюдалась положительная динамика снижения численности населения с доходами ниже прожиточного минимума, в т. ч. лиц старше трудоспособного возраста. В 2013 г. численность такого населения уменьшилась с 1,59 млн до 1,57 млн человек.

В то же время наблюдается увеличение дефицита денежных доходов малоимущего населения<sup>1</sup> и его показателя на одного гражданина страны с доходами ниже прожиточного минимума. Таким образом, можно зафиксировать две противоположные тенденции: с одной стороны, число лиц с доходами ниже прожиточного минимума сокращается, с другой — разрыв между реальными доходами таких лиц и величиной прожиточного минимума увеличивается.

Таблица 2

**Численность населения старше трудоспособного возраста с денежными доходами ниже величины прожиточного минимума в 2008–2013 гг.**

	2008 г.	2009 г.	2010 г.	2011 г.	2012 г.	2013 г.
Численность населения с денежными доходами ниже величины прожиточного минимума, млн человек	19,0	18,4	17,7	17,9	15,4	15,5
Дефицит денежного дохода, млрд руб.	326,7	354,8	375,0	424,1	370,5	417,9
Дефицит денежного дохода на одного человека, руб.	17 195	19 282	21 186	23 692	24 058	26 961
Численность населения старше трудоспособного возраста с денежными доходами ниже величины прожиточного минимума, млн человек	2,37	2,11	1,79	1,85	1,59	1,57
В том числе мужчины в возрасте 60 и более лет	0,66	0,56	0,45	0,49	0,42	0,42
В том числе женщины в возрасте 55 и более лет	1,71	1,55	1,34	1,36	1,17	1,15

Источник: рассчитано автором по данным: Официальная статистика. Население. Неравенство и бедность / Федеральная служба государственной статистики ([http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat\\_main/rosstat/ru/statistics/population/poverty/#](http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/population/poverty/#)).

Увеличение дефицита бюджета населения с доходами ниже прожиточного уровня может свидетельствовать о необходимости роста расходов на социальную поддержку данных групп граждан.

Систематизация видов социальной поддержки лиц старше трудоспособного возраста (также будем использовать практически синоним — пенсионного возраста) может происходить с учетом двух критериев — формы и источника. По форме социальная поддержка предоставляется в виде некоммерческих услуг как безвозмездная денежная или товарная помощь, а также в виде специальных коммерческих услуг, оказываемых возмездно, но по льготной стоимости, которые положительно влияют на финансовое состояние лиц пенсионного возраста.

Наиболее полная классификация видов поддержки лиц старше трудоспособного возраста возникает при сочетании признаков по уровням и формам:

1. Поддержка лиц старше трудоспособного возраста в виде некоммерческих услуг:
  - государственная поддержка за счет средств федерального и региональных бюджетов на безвозмездной основе;
  - негосударственная поддержка из внебюджетных источников на безвозмездной основе, в т. ч. семейная поддержка за счет средств родственников; благотворительная поддержка за счет средств некоммерческих организаций.
2. Поддержка лиц старше трудоспособного возраста в виде коммерческих услуг:
  - оказание государственными органами или государственными организациями платных услуг по льготным (социальным) ценам;
  - оказание услуг по коммерческим программам частных компаний, ориентированных на пенсионеров и содержащих социальную компоненту.

<sup>1</sup> Сумма денежных средств, необходимая для доведения доходов малоимущего населения до величины прожиточного минимума.

В условиях объективных ограничений средств, выделяемых из федерального и региональных бюджетов на социальную поддержку лиц старше трудоспособного возраста, на первый план выходит семейная социальная поддержка, а также поддержка лиц старше трудоспособного возраста в виде коммерческих услуг.

В связи с этим в более тяжелом положении оказываются одинокие пенсионеры, у которых отсутствуют возможности получения семейной социальной поддержки. Для данной группы граждан должны быть расширены возможности по использованию коммерческих услуг как формы социальной поддержки.

Расчеты по социологическим исследованиям АНО «Независимый институт социальной политики» показали, что 89 % российских домохозяйств имеют в собственности жилую недвижимость. Исследование также показало высокий уровень недвижимости, находящейся в единоличной собственности лиц предпенсионного и пенсионного возраста. Почти 50 % домохозяйств целевого сегмента владеют квартирами, 68 % из них — квартирами и домами без наличия других собственников<sup>2</sup>.

Важнейшей составляющей специальных коммерческих услуг в рамках социальной поддержки одиноких лиц пенсионного возраста может выступать финансовый механизм обратной ипотеки. Обратная ипотека определяется как форма банковского кредита на потребительские нужды для населения пенсионного возраста под залог имеющейся недвижимости (ипотека) с единовременным погашением в конце срока кредита.

Лица пенсионного возраста в рамках программы обратной ипотеки смогут получить в банках или других уполномоченных организациях кредит (единовременный или в виде периодических платежей) под залог имеющейся у них недвижимости (квартиры или дома).

В продолжение своей жизни пенсионеры не обслуживают кредит по программе обратной ипотеки, а погашение основной суммы и процентов осуществляется после смерти заемщика за счет продажи предмета ипотеки (квартиры). При этом заемщики сохраняют право собственности на объект недвижимости, проживают в нем и в любой момент могут отказаться от кредита (с возвратом полученных денежных средств и уплатой процентов за пользование ими).

Разработка и внедрение программ обратной ипотеки значительно повысит уровень доходов лиц пенсионного возраста и позволит вовлечь их в активный экономический образ жизни, что будет способствовать повышению качества и продолжительности жизни граждан. Для экономики Российской Федерации внедрение программ обратной ипотеки увеличит спрос на потребительских рынках за счет роста текущих доходов граждан и снизит нагрузку на бюджет различных уровней.

Потенциальный спрос на программы обратной ипотеки в составе социальной поддержки может быть продемонстрирован через наличие похожих программ, не являющихся финансовыми услугами и, следовательно, не обладающих достаточным уровнем положительных функций и гарантий, описанных выше для обратной ипотеки.

Так, в московском регионе действует унитарное предприятие Правительства Москвы «Московская социальная гарантия» (ГУП «Моссоцгарантия»). Предприятие реализует социальную защиту населения через заключение договоров пожизненного содержания с иждивением с одинокими пенсионерами и инвалидами, которые передают жилые помещения в его собственность<sup>3</sup>.

В качестве клиентов ГУП «Моссоцгарантия» выступают одинокие пенсионеры в возрасте 65 лет и старше, семейные пары в возрасте младшего супруга 65 лет и старше,

<sup>2</sup> Аналитический доклад «Оценка перспектив внедрения программ обратного ипотечного кредитования» / АНО «Независимый институт социальной политики», 2012.

<sup>3</sup> Сайт ГУП «Московская социальная гарантия» (<http://www.msgr.ru/>).

одиноким инвалиды 1-й группы в возрасте 55 лет и старше, одинокие инвалиды 2-й группы в возрасте 60 лет и старше. Потенциальные клиенты «Моссоцгарантии» должны являться единственными собственниками жилья, без других проживающих в данном жилье лиц.

ГУП «Моссоцгарантия» декларирует четыре основные гарантии для лиц, которые заключили договор пожизненного содержания с иждивением:

1. право проживания и пользования жилым помещением, которое было в собственности лиц, заключивших договор, и которое перешло в собственность г. Москвы;
2. право пожизненного иждивения в случае повреждения или утраты (уничтожения) жилого помещения;
3. право на ежемесячную денежную компенсацию в зависимости от возраста, состояния здоровья, характеристик жилого помещения;
4. право на комплекс бесплатных услуг (оформление и регистрация договоров, транспортные услуги, организация медицинской помощи, психологическая помощь, социальная помощь по уходу, ритуальные услуги и пр.).

Договор пожизненного содержания с иждивением прекращается со смертью гражданина, заключившего договор, после чего ГУП «Моссоцгарантия» реализует жилое помещение через аукцион. В соответствии с распоряжением мэра г. Москвы от 19.01.1998 № 40-РМ «О совершенствовании деятельности по социальной поддержке и защите одиноких пенсионеров, добровольно передавших жилье в собственность г. Москвы» финансовое обеспечение выплат денежных компенсаций гражданам, заключившим договоры пожизненного содержания с иждивением, осуществляется за счет средств бюджета. Другие расходы финансируются за счет внебюджетных средств, поступивших от продажи освободившихся квартир.

Из приведенного примера видно, что обратная ипотека и услуги ГУП «Моссоцгарантия» удовлетворяют одну и ту же потребность лиц старше трудоспособного возраста в источнике дополнительного дохода как форме социальной поддержки. По сути, между рынком обратной ипотеки и рынком услуг по пожизненной ренте существует межрыночная конкуренция, в которой более конкурентоспособными с позиций защиты интересов потребителей выступают услуги обратной ипотеки.

Таблица 3

**Сравнительный анализ факторов конкурентоспособности программ обратной ипотеки и пожизненной ренты в Российской Федерации**

Фактор	Пожизненная рента	Обратная ипотека
Пожизненное проживание	Да	Да
Регламентация выплат	Опосредованная: денежные суммы и услуги	Четкая: денежные суммы
Возможность отказа от услуг	Нет (только по судебному решению)	Да
Использование бюджетных средств на выплаты	Да	Нет
Возможность наследования оставшейся части денежных средств после продажи недвижимости	Нет	Да
Потенциальная платежеспособность плательщика	Обеспечивается соответствующим бюджетом в случае включения в государственную или муниципальную программу. Частные программы гарантируются только капиталом учредителя	Обеспечивается за счет системы банковского надзора Банка России

Источник: составлено автором.

Таким образом, обратная ипотека может рассматриваться как финансовый механизм государственно-частного партнерства (ГЧП) в структуре социальной поддержки лиц старше трудоспособного возраста.

В качестве критериев, позволяющих отнести обратную ипотеку к формам государственно-частного партнерства, следует назвать:

- решение с помощью программ обратной ипотеки проблем социальной поддержки лиц старше трудоспособного возраста;
- ее предоставление на льготных условиях кредитования;
- обеспечение необходимого уровня гарантий для потребителей услуг обратной ипотеки.

Обратная ипотека вполне может рассматриваться как механизм государственно-частного партнерства, используемый в системе мер поддержки лиц старше трудоспособного возраста. Таким образом, обратная ипотека представляет собой финансовый механизм, основанный на технологиях ипотечного кредитования и способный эффективно развиваться в условиях России на базе государственно-частного партнерства, что весьма важно для повышения доверия потенциальных участников обратной ипотеки к ее операторам. Сочетание отлаженных коммерческих ипотечных технологий с государственными гарантиями в социальной сфере позволит создать новый для нашей страны механизм государственно-частного партнерства, используемый в системе мер поддержки лиц старше трудоспособного возраста.

Наличие предпосылок для внедрения обратной ипотеки и возможности по ее реализации в рамках государственно-частного партнерства позволяют говорить о необходимости разработки программы развития обратной ипотеки в России, включения данных вопросов в образовательные программы высшего образования и повышения квалификации специалистов, а также о положительных перспективах ее внедрения в систему социальной поддержки граждан старше трудоспособного возраста.

## **Библиография**

1. Брызгалов Д. В., Цыганов А. А., Языков А. Д. Особенности развития и конкуренции на рынке ипотечного страхования в Российской Федерации // Проблемы прогнозирования, 2014. № 3.
2. Головин О. Л., Грызенкова Ю. В., Цыганов А. А. Развитие образовательной инфраструктуры ипотечного рынка в России // Финансы и кредит. 2006. № 13.
3. Копейкин А. Б., Полиди Т. Д., Семенюк А. Г., Языков А. Д. Обратная ипотека: перспективы применения в России. М.: Фонд «Институт экономики города», 2014
4. Носов Р. В., Цыганов А. А. Состояние социальной защиты и страхования военнослужащих // Государственная служба. 2011. № 2.
5. Семенюк А. Г. Обратная ипотека в Российской Федерации: сущность, зарубежный опыт и перспективы развития // Финансовый бизнес. 2014. № 3.
6. Семенюк А. Г., Цыганов А. А. Использование жилой недвижимости по технологии обратной ипотеки // Государственная служба. 2014. № 6.
7. Языков А. Д. Обратная ипотека поможет и банкам, и пенсионерам, и экономике // Ведомости. 24.01.2013.
8. Якушев Л. П. Экономические основы формирования многоукладной системы социальной защиты в России: автореферат дисс. ... д-ра экон. наук. М., 2000.
9. Официальная статистика. Население. Демография [Электронный ресурс] / Федеральная служба государственной статистики. Режим доступа: [http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat\\_main/rosstat/ru/statistics/population/demography/#](http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/population/demography/#).
10. Официальная статистика. Население. Неравенство и бедность [Электронный ресурс] / Федеральная служба государственной статистики. Режим доступа: [http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat\\_main/rosstat/ru/statistics/population/poverty/#](http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/population/poverty/#).
11. Аналитический доклад «Оценка перспектив внедрения программ обратной ипотечного кредитования» / АНО «Независимый институт социальной политики», 2012.
12. Holcomb Cindy. Reverse mortgage book. Atlantic Publishing Co, 2008.
13. The Complete Guide to Reverse Mortgages. Adams Media, 2007.