

Совместный Проект Российской Федерации и Международного банка реконструкции и развития «Содействие повышению уровня финансовой грамотности населения и развитию финансового образования в Российской Федерации»

Знаю, как обеспечить себе рентный доход



Пенсионное планирование: Пожизненная рента

Москва 2015

ДЛЯ ЧИТАТЕЛЕЙ СТАРШЕ 60 ЛЕТ

Устройство финансовой жизни на пенсии, обеспечение собственного достатка и грамотное расходование ограниченных средств

D1



Бережное потребление

Как получить больше за те же деньги? Как лучше всего распорядиться ограниченными доходами? На чем сэкономить?

D2



Передача капитала

Как передать свои сбережения и имущество наследникам? Как сделать так, чтобы никто не ушел обиженным?

D3



Кредиты после 60

Реально ли получить кредит пенсионеру? Как показать банку свою платежеспособность и есть ли альтернативы банкам?

D4



Накопительное страхование жизни

Как лучше всего обеспечить себе безбедную старость? Как это делают в развитых странах Запада?

D5



Пожизненная рента

Можно ли обеспечить себе дополнительный доход на пенсии, если из ценного имущества – только жилье? Какие здесь есть риски?

D6



Права пенсионера

Что положено получать пенсионеру? В чем его права могут быть нарушены и как их защитить?

**Совместный Проект Российской Федерации и Международного банка
реконструкции и развития «Содействие повышению уровня финансовой
грамотности населения и развитию финансового образования в Российской
Федерации»**

Образовательный модуль

Пожизненная рента

Москва, 2015

УДК 347.464.8(078)
ББК 67.404.2я75

Модуль подготовлен консорциумом консультантов в составе: Автономная некоммерческая организация «Институт Финансового Планирования» (лидер консорциума, Россия) и Общество с ограниченной ответственностью «Грант Торнтон Консалтинг» (Россия), в рамках контракта № FEFLP/QCBS-3.4 «Разработка и апробация модульных образовательных программ и прочих материалов, направленных на повышение финансовой грамотности взрослого населения».

Как получить хорошую пенсию взамен квартиры?

Цель модуля: подробно познакомиться с рентой, как способом получения пассивного дохода. Рассмотреть разницу двух схем: «рента» и «обратная ипотека»

Пожизненная рента / под ред. Е. Блискавки.

Коллектив авторов: Гусев А., Сулейманова С., Демидов Д., Земцов А., Ильина С., Клюковский Д., Коваль А., Макаров С., Маторина Т., Пахомов П., Холченко Н.

Оглавление



ЛЕКЦИЯ.....	118
Понятие и принципы устройства ренты.	118
Договор ренты.....	119
Рента и обратная ипотека	124
Финансовая безопасность пенсионера.....	127



ПАМЯТКА	128
---------------	-----



ТЕСТИРОВАНИЕ	130
--------------------	-----



Пример

Наталья Петровна и Михаил Ильич прожили долгую и счастливую жизнь. К 78 годам они остались одни в двухкомнатной квартире. Состояние здоровья уже не позволяло поддерживать ее в чистоте. Сложно было даже лишний раз себе обед приготовить, не говоря уж о том, чтобы идти в магазин или аптеку. Родственников, которые могли бы им помочь, не было. Как-то в поликлинике они услышали, как одна пенсионерка рассказывала подруге про помощницу, которая оказывает ей социальную помощь взамен на получение ее квартиры после смерти пенсионерки. Наталью Петровну это заинтересовало, тем более что квартира им после смерти была совсем ни к чему.

В данном модуле мы осветим вопросы получения денег или услуг взамен передачи жилья. Расскажем о механизмах ренты и обратной ипотеки. И уделим внимание безопасности пенсионеров в подобного рода отношениях.

Понятие и принципы устройства ренты

Что такое рента.

Рента – это регулярный доход взамен передаваемого движимого или недвижимого имущества. Это сравнительно молодой для нашей страны способ получения дополнительного дохода. Особенно он актуален, в случае если человек не может по какой-либо причине осуществлять трудовую деятельность, а государственных пособий недостаточно для обеспечения достойной жизни. Чаще всего рента используется пенсионерами, так как уровень пенсии невысок, зарабатывать уже сложно, а если просто продать квартиру, то негде будет жить. Плательщиками ренты становятся люди, которые не могут приобрести квартиру даже с использованием кредитных средств. В данной сделке выгоду получает и плательщик ренты – обычно фактическая стоимость рентной квартиры оказывается значительно ниже.



Суть ренты заключается в том, что одна сторона (получатель ренты) передает свою собственную недвижимость другой стороне (плательщику ренты), а та, в свою очередь, выплачивает регулярные рентные платежи, указанные в договоре. То есть пенсионер, владеющий жильем, передает свою квартиру другому лицу в обмен на ежемесячное пособие или оказание услуг социального характера. При этом пенсионер сохраняет право пожизненного проживания в данной квартире.

Получателями ренты могут быть один или несколько человек. При этом они необязательно должны являться собственниками недвижимости. То есть получать ренту могут пенсионеры, а передаваемая квартира может фактически принадлежать, например, их сыну. По договору ренты можно передавать не только недвижимость, но и автомобили, яхты и прочее движимое имущество.

Условия ренты должны быть оформлены письменным договором и заверены нотариусом.

Заключая договор о ренте, необходимо соблюдать следующие правила:



Если передается недвижимое имущество:

- ✓ Договор подлежит государственной регистрации
- ✓ Обеспечение: ипотека в силу закона



Если передается движимое имущество:

- ✓ Обеспечение: залог, поручительство, удержание имущества
- ✓ Страхование имущества в пользу получателя ренты.

В случае смерти получателя ренты до государственной регистрации договора, несмотря на нотариальное удостоверение, договор считается не заключенным.

Законодательством предусмотрено, что риски порчи или случайной гибели имущества берет на себя плательщик, то есть если имущество случайно повреждено или утрачено после заключения и регистрации договора, плательщик не освобождается от уплаты рентных платежей по договору.



Пример

Анатолий Иванович, владелец частного дома, заключил с Михаилом договор ренты с пожизненным содержанием. Сумма рентных платежей составила 5 000 рублей в месяц.

Спустя 3 года в доме случился пожар. Анатолия Ивановича не было дома. Михаил пытался прекратить дальнейшие отношения по выплате своих обязательств, однако по закону риск повреждения и случайной гибели несет плательщик. И это не является основанием для прекращения обязательств. Ему пришлось платить дальше.

Договор ренты

Классификация ренты по видам договора.





В соответствии с действующим законодательством РФ имущество может быть передано в счет пожизненной ренты как за плату, так и без нее.

В случае бесплатной передачи плательщик ренты выплачивает только рентные платежи. Если имущество передается за плату, то пенсионер получает, кроме рентной платы, еще и выкупную цену, установленную договором. Таким образом, можно, например, обговорить, что прежний владелец квартиры получает выкупную стоимость, скажем, 500 000 рублей, а далее по 5 000 рублей ежемесячно. Таким образом, выкупная стоимость – это стоимость квартиры без учета рентных платежей или содержания.

Плательщиками ренты по всем видам договоров могут быть любые лица, в том числе юридические, но на практике чаще всего это родственники или близкие знакомые.



Распределите особенности договоров ренты по видам и разнесите их в таблицу (возможны несколько вариантов):

1. договор ограничен сроком жизни получателя ренты
2. платежи по договору осуществляются в денежной форме
3. рента предоставляется в виде услуг
4. срок по договору не ограничен
5. получатели платежей – граждане
6. получатели платежей – некоммерческие организации
7. право получать ренту может быть завещано
8. право получателя может быть уступлено.

Постоянная рента	Пожизненная рента	Рента с пожизненным содержанием

(Ответы и пояснения в конце модуля)



У человека однокомнатная квартира стоимостью 2 000 000 рублей. Он хочет, чтобы она работала на него сейчас. Его родственники в другом городе. Возраст владельца квартиры – 76 лет. Что он предпочтет? Обоснуйте решение:

1. Пожизненная рента. Ежемесячные платежи – 7 000 рублей. Плательщик – незнакомый человек.
2. Рента с пожизненным содержанием. Ежемесячные платежи – 4000 рублей + уборка квартиры раз в неделю. Плательщик – незнакомый человек.
3. Рента с пожизненным содержанием. Ежемесячные платежи – 2000 рублей + уборка квартиры раз в неделю. Плательщик – социальная организация.

(Ответы и пояснения в конце модуля)



На что обратить внимание при составлении договора ренты.

При заключении договоров с условием выплаты выкупной стоимости рекомендуется включать в условия, что право собственности на передаваемое имущество переходит только после уплаты этой выкупной стоимости.

По бесплатному договору право собственности переходит после государственной регистрации договора. После перехода права новый собственник (плательщик ренты) может продавать, дарить и завещать (то есть отчуждать) полученное имущество, однако только с согласия получателя ренты.

Может возникнуть вопрос, к кому же обращаться в случае нарушения сроков и сумм выплаты рентных платежей по новому договору? К первоначальному плательщику (с кем изначально был заключен договор ренты) или к новому лицу, к которому перешло имущество после передачи? Порядок действий в данной ситуации должен быть прописан в договоре купли-продажи (мены, дарения). Предположим, что кто-либо является получателем ренты и дал согласие на перепродажу или дарение квартиры другому лицу. В договоре можно предусмотреть три варианта, каким образом получателю ренты действовать в случае нарушения его условий:

- ✓ требовать оплаты от нового собственника, а если он отказывается, обращаться к прежнему плательщику
- ✓ фиксировать в договоре свое право выбирать, у кого требовать выплат
- ✓ оставлять за собой право расторгнуть договор через суд и забрать квартиру назад.

Это можно представить в виде схемы:





Пример

Пенсионерка (Валентина Николаевна), желая регулярно ездить на юг, решила с целью получения дополнительного дохода для финансирования поездок заключить договор пожизненной ренты с молодым человеком (Андреем). Однокомнатная квартира была переоформлена на юношу. Естественно, по условиям договора пенсионерка оставалась жить в переданной квартире. Ежемесячный платеж составлял 5000 рублей в месяц. Через два года мужчина женился и решил продать квартиру своему двоюродному брату и купить себе двухкомнатную. Он обратился к получателю ренты (пенсионерке) за согласием на сделку. Она не отказала. Договор с новым собственником (Виктором) был составлен на условиях субсидиарной ответственности. Еще через год поступление платежей прекратилось. Задержка составила три месяца.

Валентина Николаевна обратилась с требованиями о погашении просроченных платежей к Виктору, так как он являлся новым собственником. На что он ответил, что его уволили, и у него нет возможности выплачивать оговоренные суммы. После чего пенсионерка обратилась к Андрею, так как по договору была установлена субсидиарная ответственность, то есть первоначальный плательщик обязан был отвечать по обязательствам в случае невозможности получения платежей от нового собственника.

В случае если бы договор был с солидарной ответственностью, то Валентина Николаевна смогла бы обратиться с своими требованиями на свое усмотрение – или к Андрею, или к Виктору.

В обоих случаях, если она в итоге ничего от них не добьется, то имеет полное право подать в суд иск о расторжении договора и возвращении себе квартиры.



Законодательством предусматривается расторжение договора только по инициативе рентополучателя в случае существенных нарушений условий договора второй стороной. Однако на практике могут возникать ситуации, когда желание расторгнуть договор пожизненной ренты может возникнуть у плательщика. В таком случае необходимо договариваться с получателем ренты и приходить к общим компромиссам или обращаться в суд. Чаще всего суд на стороне рентополучателя, но плательщик может рассчитывать на возврат выкупной суммы, если она была уплачена по договору.

Так как договор имеет множество нюансов, желательно составлять его при помощи юриста. С целью исключения личной заинтересованности сторон договора следует обращаться к независимому юристу. Можно воспользоваться помощью юридической консультации, которая оказывает бесплатные услуги малообеспеченным гражданам.

Как уже раньше оговаривалось, в качестве ренты могут выступать не только денежные выплаты, но и социальные услуги. Перечень данных услуг не ограничен. По соглашению сторон в договор можно включить любые услуги, например, предусмотреть оплату ритуальных услуг за счет плательщика ренты. Все услуги в договоре должны быть четко сформулированы, определены сроки и объемы их исполнения. Также необходимо максимально подробно указать, что считается добросовестным исполнением обязательств.



Заключается договор ренты с пожизненным содержанием. В договор включаются услуги по покупке лекарств, транспортированию рентополучателя в поликлинику, а также уборке квартиры. Обозначьте максимально конкретно предложенные пункты для сведения к минимуму вероятности некачественного оказания услуг плательщиком.

(Ответы и пояснения в конце модуля)

С целью минимизации спорных ситуаций желательно в договоре указать, что все платежи должны переводиться в безналичном порядке. В таком случае всегда можно доказать, получал ли рентополучатель деньги или нет, взяв в банке распечатку по счету.

Следует иметь в виду, что получатель ренты, а также его родственники могут зарегистрироваться по месту жительства в квартире только с согласия нового собственника – плательщика рентных платежей.

В случае если в квартире проживают несовершеннолетние, нетрудоспособные лица и/или лица, находящиеся на иждивении собственника квартиры, ее невозможно передать по договору ренты.

Характеристики пожизненной ренты:



Лицо, отчуждающее имущество, и получатель ренты могут не совпадать.



Получателями могут быть только граждане. Юридические лица не могут получать рентные платежи.



Получателями могут быть несколько граждан. Доли в праве на получение ренты равные (если в договоре не указано иное).



Выплаты осуществляются в течение всей жизни гражданина-получателя, в случае если он единственный. Если получателей несколько, то в случае смерти одного выплаты осуществляются в прежнем объеме, а доля умершего переходит к остальным получателям. В случае смерти последнего получателя обязательство выплаты прекращается.



Выплаты осуществляются по окончании каждого месяца (если в договоре не указано иное).



Минимальный размер ограничен законом: не менее 1 МРОТ в месяц. Установленный размер выплат увеличивается пропорционально МРОТ.



Получатель ренты в случае существенного нарушения условия договора плательщиком требовать: выкупа ренты плательщиком; расторжения договора и возмещения убытков, если имущество было передано бесплатно – возврата имущества, переданного под выплату ренты.



Плательщик не вправе требовать выкупа ренты.



Существует подвид пожизненной ренты – пожизненное содержание с иждивением.



Рента и обратная ипотека

Особенности схем

Совсем молодой финансовый инструмент «обратная ипотека» является более юридически безопасным аналогом ренты. Отличительной особенностью является то, что второй стороной по договору (аналогом плательщика ренты) выступает финансовая организация, как правило, банк или Агентство по реструктуризации ипотечных жилищных кредитов (АРИЖК). Данная программа предназначена для тех лиц, которые не подходят по возрасту для использования стандартных схем кредитования.

Суть схемы в том, что банк выплачивает пенсионеру денежные средства в залог его недвижимого жилого имущества.

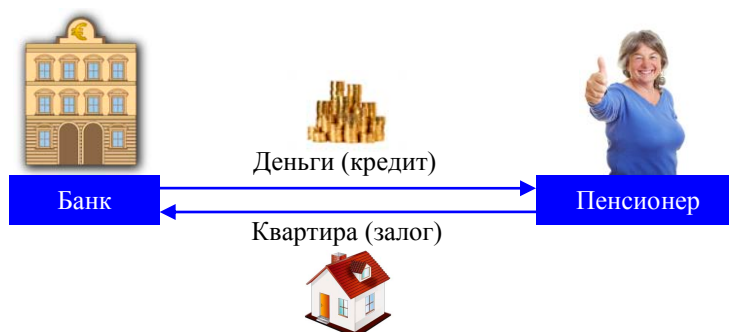


Рисунок 5. Схема «обратной ипотеки»

После смерти заемщика банк реализует имущество и закрывает кредит. В случае если квартира реализована дороже, чем долг по кредиту с процентами, остаток средств выплачивается наследникам.



Рисунок 6. Закрытие кредита

Наследники при желании могут выкупить квартиру у банка, покрыв сумму долга с начисленными процентами.

Если пенсионер продолжает здравствовать на момент окончания срока «обратной ипотеки», то он перестает получать ежемесячные платежи, но квартира все равно остается в залоге у банка. Пенсионер имеет право выкупить данное имущество.

Получается, что обратная ипотека — своего рода кредит «наоборот». То есть выдается он ежемесячно небольшими суммами, а возвращается разом. Как и на обычный кредит, банк начисляет проценты на выданную клиенту сумму.



Условия обратной ипотеки у банков и АРИЖК приблизительно одинаковые, отличается в основном только процентная ставка. У банков она обычно выше.

Стандартные условия ипотеки:

- ✓ Сумма кредита до 70% от рыночной стоимости жилья
- ✓ Выдача: вся сумма единовременно или ежемесячные платежи в течение 10 лет
- ✓ Отсутствие несовершеннолетних наследников и иждивенцев
- ✓ Расторжение договора возможно в любой момент при условии погашения долга на момент расторжения.

Кроме данных условий, существует также обязательное требование независимой оценки недвижимости и страхование рисков повреждения и случайной гибели имущества. В среднем при расчете получается, что дополнительные расходы на страхование и комиссии составляют ежегодно около 0,3–0,4% от оценочной стоимости квартиры.

Возможно произвести приблизительный расчет платежей по стоимости квартиры: допустим, квартира стоит 3 000 000 рублей. Банк выдает кредит в размере до 70% от этой стоимости, то есть 2 100 000 рублей. Однако в эту сумму включаются и проценты банка. Доля выплачиваемых процентов в этой массе составит около 35%. Соответственно:

$$2\,100\,000 - 35\% = 1\,365\,000 \text{ руб.}$$

Это и есть сумма выплат за 10 лет, которые получит заемщик, то есть по 11 375 рублей в месяц.

Плюсы и минусы для получателя.

Рассмотрев и проанализировав обе схемы (ренту и обратную ипотеку), можно выделить общие плюсы и минусы, которые относятся к обеим.

Общие плюсы ренты и обратной ипотеки:

- ✚ Получение дополнительного ежемесячного дохода
- ✚ Улучшение качества жизни за счет дополнительного набора товаров и услуг

Общие минусы ренты и обратной ипотеки:

- ✖ Лишение права собственности на имущество(чаще всего жилье)
- ✖ Возможные конфликты с родственниками из-за потери недвижимости

Можно выделить пункты, которые являются плюсом одной схемы и одновременно минусом другой:

Плюсы ренты:

- ✚ Отсутствие дополнительных расходов
- ✚ Возможность получения ренты в виде социальных услуг
- ✚ Срок поступления платежей не ограничен

Минусы ренты:

- ✖ Личная незащищенность от мошенничества
- ✖ Большая вероятность нарушения своих обязательств сторонами
- ✖ Вероятность смены плательщика ренты
- ✖ Наследники не могут получить остаток



— Наследники не могут выкупить квартиру

Плюсы ипотеки:

- + Юридическая чистота сделки и безопасность
- + Банк не нарушит сроки и объемы выплат
- + Средства будут поступать из одного банка

+ Наследники могут получить разницу

+ Наследники могут выкупить квартиру

Минусы ипотеки:

- Дополнительные расходы (страхование, оценка, комиссии)
- Невозможность предоставления услуг содержания
- Ограничение срока платежей (10 лет)



Пример

Иван Петрович – инвалид и пенсионер – не имея наследников (по его мнению), но имея двухкомнатную квартиру, принял решение заключить договор ренты с пожизненным содержанием с компанией «Соцстатус». По условиям договора компания выплачивала ему 3000 рублей компенсации, а также за ним был закреплен социальный сотрудник, который 2 раза в месяц покупал и привозил лекарства и 4 раза в месяц – продукты.

Через 7 лет после смерти пенсионера его квартиру компания «Соцстатус» выставила на продажу. В этот же период объявился дальний родственник (о котором Иван Петрович и не помнил), являющийся наследником 6-й очереди. Квартира, переданная по договору ренты, не входила в наследство.



Пример

Сергей Петрович (78 лет) и Инна Викторовна (74 года) решили воспользоваться совершенно новым для России финансовым продуктом – обратной ипотекой – и обратились в банк. Стоимость их квартиры по оценке составила 4,3 млн рублей. Банк предложил им ежемесячные платежи по 20 000 рублей в течение 10 лет. В итоге с учетом процентов по ставке 12% годовых это дало бы примерно всю стоимость квартиры. Для оформления сделки им необходимо было оплатить независимую оценку квартиры 3 000 рублей, страхование квартиры в размере 0,4% от ее стоимости, что составило 17 200 рублей в год. Причем сумму страховки необходимо было вносить ежегодно.

По истечении 9 лет владельцев квартиры не стало, и банк продал ее за 5,6 млн рублей, в связи с тем что цена на недвижимость за этот период выросла из-за инфляции. Общий долг перед банком на тот период составлял с учетом процентов и всех расходов по сделке продажи квартиры 4 млн рублей. Банк выплатил разницу 1,6 млн рублей наследникам пенсионеров.



Попробуйте
сами

У владельца квартиры возникла потребность получения дополнительных денежных средств. Он имеет двухкомнатную квартиру стоимостью 3 000 000 рублей. Возраст владельца квартиры – 73 года. Выберите наиболее подходящий вариант и обоснуйте свое решение:

1. Пожизненная рента. Ежемесячные платежи – 10 000 рублей.
2. Рента с пожизненным содержанием. Ежемесячные платежи – 2000 рублей + обеспечение продуктами 4 раза в месяц (по 2000 рублей за один раз) + уборка квартиры раз в неделю.



3. Обратная ипотека. Договор с банком, ежемесячные выплаты по 12 000 рублей в месяц.
4. Пожизненная рента с оплатой выкупной цены квартиры. Выкупная цена – 1 000 000 рублей, ежемесячные платежи – 5 000 рублей.

(Ответы и пояснения в конце модуля)

Финансовая безопасность пенсионера



В любых категориях финансовых операций всегда есть люди, желающие поживиться на них. А рента – особый случай: на кону большая сумма, а пенсионеры – люди наивные, вот и количество мошенников в этой сфере достаточно большое.

Риски при заключении договора ренты меняются от некачественно оказанных услуг до прямой угрозы жизни. Плательщики ренты могут покупать получателю ренты некачественные дешевые товары, не соблюдать сроки оказания услуг, всячески злоупотреблять доверчивостью получателя (пенсионера), надеясь на его финансовую безграмотность и юридическую незащищенность. При составлении договора мошенники могут значительно снизить стоимость квартиры, рассчитывая на то, что никто не будет проверять рыночную оценку. В результате пенсионер может недополучить возможную выгоду. Для нейтрализации или сведения к минимуму подобного рода рисков необходимо:

- ✓ Тщательно выбирать партнера по сделке (плательщика ренты) – лучше, если плательщиком будет социально ориентированное предприятие или фонд
- ✓ Заключать максимально подробный договор
- ✓ Фиксировать все оплаты и оказанные услуги с обязательной подписью обеих сторон
- ✓ Просчитывать и сравнивать сумму платежей за предполагаемый период жизни и стоимость квартиры.

Намного безопаснее в этом плане «обратная ипотека». У банка не возникнет желания избавиться от получателя платежей, дабы быстрее забрать недвижимость себе. Однако здесь тоже есть свои возможные риски:

- ✓ Пенсионер может прожить дольше, чем срок кредитования, тогда платежи перестанут поступать
- ✓ У банка могут отозвать лицензию. Тогда данный кредит будет передан другому банку, а так как обратная ипотека еще не развита и связанные с ней банковские процедуры не отработаны, могут возникнуть недоразумения и бумажная волокита. В результате пенсионер может на какое-то время остаться без платежей (если они ежемесячные)
- ✓ Вероятность переплатить при страховании и оценке лишнюю сумму средств. Необходимо помнить, что сумма страхования не является строго установленной и отличается у разных компаний.

В любом случае, обратная ипотека – это интересный финансовый инструмент для тех людей, кому недостаточно средств для существования, работать уже сложно, кредит не дают по возрасту, а потребности превышают возможности.



ПОЖИЗНЕННАЯ РЕНТА

Рента – это регулярный доход взамен передаваемого движимого или недвижимого имущества. Это сравнительно молодой для нашей страны способ получения дополнительного дохода. Особенно он актуален, в случае если человек не может по какой-либо причине осуществлять трудовую деятельность, а государственных пособий недостаточно для обеспечения достойной жизни. Чаще всего рента используется пенсионерами, так как уровень пенсии невысок, зарабатывать уже сложно, а если просто продать квартиру, то негде будет жить. Плательщиками ренты становятся люди, которые не могут приобрести квартиру даже с использованием кредитных средств. В данной сделке выгоду получает и плательщик ренты – обычно фактическая стоимость рентной квартиры оказывается значительно ниже.

Как не загнать себя в угол:

1. Выбираем лицо, которому отдаем свое имущество в пожизненную ренту:
 - Если это физическое лицо – максимально изучить и проверить его: поспрашивать знакомых, позвонить человеку на работу, поинтересоваться его характеристиками
 - Лучше отдать предпочтение социальной организации, которая занимается уходом за пенсионерами
 - Самый безопасный вариант – банк.
2. Оформляем договор ренты с пожизненным содержанием – максимально четко и подробно указываем:
 - Наименование предоставляемых услуг
 - Их количество и периодичность в неделю, в месяц
 - Сроки и объемы оказываемых услуг
 - При расчете ежемесячных платежей и выкупной цены необходимо заранее определить среднюю рыночную стоимость квартиры. Это можно сделать по объявлениям о продаже недвижимости в вашем районе по газете или ресурсам Интернета.
3. Обязательно регистрируем договор в регистрационной палате.

Перечень документов, которые нужны для регистрации договора пожизненной ренты или ренты с пожизненным содержанием:

- Заявление получателя ренты о государственной регистрации
- Заявление плательщика ренты о государственной регистрации
- Документ об уплате государственной пошлины
- Документы, удостоверяющие личность заявителей
- Документы, подтверждающие полномочия представителя правообладателя (нотариально удостоверенная доверенность), нужны, если интересы правообладателя представляет иное лицо
- Правоустанавливающие документы получателя ренты (документы, подтверждающие право собственности на недвижимость – свидетельство о праве собственности, договор купли-продажи и т.п.)



- Договор о ренте, удостоверенный нотариусом
- Кадастровый паспорт, удостоверенный соответствующей организацией (органом) по учету объектов недвижимого имущества
- Справка органов технической инвентаризации об отсутствии арестов и запрещений, если право ранее не было зарегистрировано в Едином государственном реестре прав
- В случаях, установленных действующим законодательством, нотариально удостоверенное согласие супруга на отчуждение (приобретение) недвижимого имущества.

Получаем ренту:

- В специально заведенной для этого тетради четко фиксируем все полученные платежи и услуги
- Раз в месяц производим запись в этой тетради: «Все обязательства по договору выполнены в полном объеме. За текущий месяц стороны претензий друг к другу не имеют» с указанием даты записи и подписями заинтересованных сторон.

Оформляем обратную ипотеку:

- Обращаемся в Агентство по ипотечному жилищному кредитованию в своем регионе и получаем условия обратной ипотеки. Контакты и адрес АИЖК можно узнать на сайте <http://www.ahml.ru/>
- Подаем требуемые личные документы и документы на объект имущества
- Получаем одобрение у Агентства
- Оцениваем имущество у независимой оценочной компании в случае одобрения
- Оформляем кредитный договор
- Страхуем объект имущества. При оформлении страхования необходимо обзвонить страховые компании, узнать у них условия и цены и сравнить их. Стоимость страхования различается в разных компаниях. Правила выбора страхового продукта вы можете найти в модуле «Страхование имущества»
- В случае потребности в социальных услугах часть кредитного платежа можно использовать, чтобы нанять человека или компанию для помощи в уборке квартиры или похода за продуктами и лекарствами, или обратиться в службу социальной защиты населения — ее услуги будут стоить дешевле, а для некоторых категорий граждан — и вовсе бесплатно.

Обратите внимание, что:

- С точки зрения соотношения стоимости квартиры и совокупности полученных платежей схема обратной ипотеки гораздо эффективнее, чем пожизненная рента
- В настоящее время АИЖК запустило обратную ипотеку только в качестве эксперимента. Соответственно, условия кредитования довольно часто меняются, а информация об услуге обычно не входит в число широко рекламируемых программ.

Подробнее о способах получения рентных платежей, правилах выбора наиболее эффективных и безопасных схем, защиты личных финансовых интересов, особенностях процесса оформления выбора программы добровольного пенсионного обеспечения можно прочитать в модуле «Добровольное пенсионное обеспечение».

**1. Что такое рента?**

- А. Регулярный доход взамен передаваемого имущества
- В. Регулярный доход взамен передаваемых денег
- С. И «а», и «б» верно
- D. Нет правильного ответа

2. Кто такой получатель ренты (возможно несколько верных ответов)?

- А. Прежний собственник, который отдает квартиру в ренту
- В. Новый собственник, кому отдают квартиру в ренту
- С. Любое лицо, в пользу которого поступают рентные платежи

3. Кто такой плательщик ренты?

- А. Прежний собственник, который отдает квартиру в ренту
- В. Новый собственник, кому отдают квартиру в ренту
- С. Любое лицо, в пользу которого поступают рентные платежи

4. В какой форме заключается договор пожизненной ренты при передаче жилой недвижимости?

- А. Письменной
- В. Устной
- С. Нотариальной
- D. Нотариальной с государственной регистрацией



5. К какому виду ренты больше подходят следующие определения: срок договора ограничен, возможны платежи деньгами и услугами?

- А. Пожизненная рента
- В. Постоянная рента
- С. Рента с пожизненным содержанием

6. В какой момент переходит право собственности на недвижимость при оформлении договора бесплатной ренты?

- А. В момент подписания договора
- В. После удостоверения нотариусом
- С. После государственной регистрации

7. Какой момент следует указывать при оформлении договора платной ренты как момент перехода права собственности на недвижимость?

- А. Момент подписания договора
- В. Момент сразу после удостоверения нотариусом
- С. Момент сразу после государственной регистрации
- D. Момент сразу после оплаты выкупной стоимости

8. Можно ли включить ритуальные услуги в договор?

- А. Да
- В. Нет
- С. Только в договор пожизненной ренты
- D. Только в договор с пожизненным содержанием



9. При каком варианте допустим выкуп квартиры наследниками?

- А. Рента
- В. Обратная ипотека
- С. Любой

10. К какому плательщику может обратиться пенсионер в случае нарушения сроков выплат при солидарной ответственности при перепродаже договора?

- А. К первоначальному
- В. К новому
- С. К любому на свое усмотрение

11. Что можно предпринять при грубом нарушении сроков выплат по договору пожизненной ренты?

- А. Расторжение договора
- В. Наложение штрафа
- С. Любой вариант

12. Как свести к минимуму риски нарушения качества услуг по договору ренты с пожизненным содержанием?

- А. Конкретизировать сроки и объемы услуг в договоре
- В. Устно обговорить
- С. Напугать плательщика



Правильные ответы

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
C	A, C	B	D	C	C	D	D	B	C	A	A

Подсчет результатов

За каждый правильный ответ следует прибавить себе 1 балл. В вопросах, где возможны несколько вариантов ответа, балл добавляется только в случае выбора всех правильных вариантов.



10–12 баллов (отлично): Поздравляем! Данный раздел успешно освоен. Можно переходить к изучению следующих модулей.



8–9 баллов (хорошо): Изученная информация достаточно хорошо понята. Перед началом изучения нового модуля рекомендуется еще раз пройти темы, по которым допущены ошибки, и проанализировать разницу неправильных ответов с верными ответами по данным вопросам.



Менее 8 баллов (плохо): Усвоенной и понятой информации недостаточно. Необходимо вернуться к изучению данного модуля и пройти тестирование еще раз.

**Ответы и пояснения к задачам модуля****Задание со стр. 120.**

Распределите особенности договоров ренты по видам и разнесите их в таблицу (возможны несколько вариантов):

1. договор ограничен сроком жизни получателя ренты
2. платежи по договору осуществляются в денежной форме
3. рента предоставляется в виде услуг
4. срок по договору не ограничен
5. получатели платежей – граждане
6. получатели платежей – некоммерческие организации
7. право получать ренту может быть завещано
8. право получателя может быть уступлено

Постоянная рента	Пожизненная рента	Рента с пожизненным содержанием

Решение:

Параметры договоров ренты необходимо распределить следующим образом:

Постоянная рента	Пожизненная рента	Рента с пожизненным содержанием
2, 3, 4, 5, 6, 7, 8	1, 2, 5	1, 2, 3, 5

Задание со стр. 120.

У человека однокомнатная квартира стоимостью 2 000 000 рублей. Он хочет, чтобы она работала на него сейчас. Его родственники в другом городе. Возраст владельца квартиры – 76 лет. Что он предпочтет? Обоснуйте решение:

1. Пожизненная рента. Ежемесячные платежи – 7 000 рублей. Плательщик – незнакомый человек
2. Рента с пожизненным содержанием. Ежемесячные платежи – 4000 рублей + уборка квартиры раз в неделю. Плательщик – незнакомый человек.
3. Рента с пожизненным содержанием. Ежемесячные платежи – 2000 рублей + уборка квартиры раз в неделю. Плательщик – социальная организация.

**Решение:**

Для решения этой задачи необходимо произвести дополнительные расчеты, приведя условия к общим параметрам. То есть можно посчитать выгоду при допущении, что предполагаемый срок жизни составит 10 лет. Что мы получаем:

1. $7\,000 \times 120$ месяцев = 840 000 рублей.
2. $4\,000 \times 120$ месяцев = 480 000 рублей + уборка 4,5 раза в месяц. По сравнению с ценами на услуги наемных уборщиц 3000 рублей в месяц (разница платежей между вариантом «а» и вариантом «б») – хорошая цена.
3. $3\,000 \times 120$ месяцев = 360 000 рублей + та же уборка. Однако в этом варианте несомненным большим плюсом является то, что второй стороной по договору является организация, основная деятельность которой направлена на предоставление социальных услуг. Следовательно, часть рисков сведена к минимуму.

Задание со стр. 123.

Заключается договор ренты с пожизненным содержанием. В договор включаются услуги по покупке лекарств, транспортированию рентополучателя в поликлинику, а также уборке квартиры. Обозначьте максимально конкретно предложенные пункты для сведения к минимуму вероятности некачественного оказания услуг плательщиком.

Решение:

С целью минимизации риска некачественного исполнения услуг по договору ренты необходимо как можно четче прописать все параметры предоставляемых услуг.

В данной задаче необходимо конкретизировать три услуги. Это можно сделать следующим образом:

1. Покупка лекарств производится 2 раза в неделю: вторник и пятница, на сумму до 1500 рублей за один раз.
2. Уборка квартиры производится каждую пятницу. Во время уборки необходимо пропылесосить, помыть полы во всех комнатах, протереть пыль на всей мебели и подоконниках. Раз в три месяца производится помывка окон с моющим средством изнутри и снаружи.
3. Транспортировка в поликлинику. Плательщик обязуется возить получателя в поликлинику № 28, находящуюся по адресу ул. Гагарина, д. 41 по понедельникам с 8 до 13 часов и привозить обратно домой.

Данные варианты не являются единственно возможными. Представлены в виде примера.

Задание со стр. 126.

У владельца квартиры возникла потребность получения дополнительных денежных средств. Он имеет двухкомнатную квартиру стоимостью 3 000 000 рублей. Возраст владельца квартиры – 73 года. Выберите наиболее подходящий вариант и обоснуйте свое решение:

1. Пожизненная рента. Ежемесячные платежи – 10 000 рублей.
2. Рента с пожизненным содержанием. Ежемесячные платежи 2000 рублей + обеспечение продуктами 4 раза в месяц (по 2000 рублей за один раз) + уборка квартиры раз в неделю.



3. Обратная ипотека. Договор с банком, ежемесячные выплаты по 12 000 рублей в месяц.
4. Пожизненная рента с оплатой выкупной цены квартиры. Выкупная цена – 1 000 000 рублей, ежемесячные платежи – 5 000 рублей.

Решение:

Логика рассуждения в данной задаче такая же, как в задании 2 со стр. 123:

1. Пожизненная рента. Ежемесячные платежи – 10 000 рублей. Умножаем на 12 месяцев и 10 лет. Получаем 1 200 000 рублей. Такую сумму плательщик выплатит за предполагаемый период.
2. Рента с пожизненным содержанием. Ежемесячные платежи 2000 рублей + обеспечение продуктами 4 раза в месяц (по 2000 рублей за раз) + уборка квартиры раз в неделю. При таких условиях через 10 лет мы получим те же 1 200 000 рублей, правда, часть из них продуктами (но нам их всё равно покупать, так что условия равнозначны). Дополнительно в качестве бонуса – еженедельная уборка в течение 10 лет. Очень ощутимая выгода. Особенно если посчитать, во сколько обойдутся услуги наемной уборщицы.
3. Обратная ипотека. Договор с банком – ежемесячные выплаты по 12 000 рублей в месяц. Общая сумма полученных средств составит 1 440 000 рублей. Примерно половину этой суммы составят проценты банку плюс страховка и расходы за 10 лет – около 150 000 рублей. За 10 лет очень большая вероятность, что квартира вырастет в цене. Даже если цена вырастет всего на 20%, вот что мы получим:

Стоимость квартиры:

$$3\,000\,000 + \text{рост цены } 20\% (600\,000 \text{ рублей}) = 3\,600\,000 \text{ руб.} \\ (\text{цена продажи квартиры}).$$

Эта сумма пойдет на погашение основного долга: 1 440 000 рублей, а также процентов: 700 000 рублей. Итого 2 140 000 рублей. Прибавим к этой сумме расходы на страхование: 150 000 рублей — получается 2 290 000 рублей. Разницу в 1 310 000 рублей (за вычетом расходов на сопровождение сделки по продаже квартиры) получают наследники. Дополнительный плюс – наследники могут выкупить квартиру. Важным и часто решающим моментом является безопасность данной схемы по сравнению с классической рентой.

4. Пожизненная рента с оплатой выкупной цены квартиры. Выкупная цена: 1 000 000 рублей, ежемесячные платежи – 5 000 рублей – умножаем на 120 месяцев (10 лет). Всего 600 000 рублей. Итого получаем 1 600 000 рублей за квартиру. Достаточно неинтересный вариант. Хотя интереснее, чем вариант «а».

Из всех предложенных альтернатив вариант «в» наиболее применим.