

> ИЗ ПОЧТЫ «ММ»

## Школа, в которой учат добру

**В НАШЕМ ГОРОДЕ** есть такая школа, куда хочется идти, получать знания, где по-домашнему тепло и уютно, где любят детей и уважают их родителей, бабушек и дедушек! Это школа № 51!

Три поколения нашей семьи учились и учатся здесь. Все «круглые» отличники и имеют твердые знания. Благодарна не только за обучение, но и воспитание, так как мои дети получили почти все в этой школе. Работаю ежедневно по 12 часов, а с дежурствами – и по 24. Воспитание, контроль – по телефону. Внучки, благодаря такой школе, выросли самостоятельными, умными, чуткими!

Возглавляет коллектив Лина Сергеевна Кочкина, талантливый педагог-математик, мудрый руководитель, добрейшей души человек. Лина Сергеевна сплотила коллектив профессионалов и тружеников. В школу дети идут с огромным удовольствием и даже во время небольшой простуды не хотят оставаться дома. А ведь это о многом говорит.

В наш век отсутствия внутренней культуры, доброты есть светлое, человеческое, духовное учебное заведение – школа № 51.

Дочь окончила школу с золотой медалью, получила хорошие знания, стала прекрасным специалистом и хорошим человеком. И за это спасибо. Такие твердые знания могут дать только талантливые, чуткие, творческие люди. Залог успеха коллектива – это лидер, который своим трудолюбием, энергией умом заряжает всех. Лина Сергеевна – мудрый, компетентный, замечательный человек. Все вопросы решают быстро и четко. Мы даже не представляем, что такое конфликт в школе.

Казалось бы, дети самостоятельные, прекрасно учатся. А мне всегда хочется зайти в школу, где всегда встречаю добрые, внимательные, умные глаза педагогов, теплые слова, получаю мудрые советы. Всегда прошу, чтобы требовали с детей «по полной программе».

Преклоняюсь перед такими талантами, как Ольга Тимофеевна Мыльникова, одаренный литератор. Она привила такую любовь к русскому языку и литературе моей внучке, прирожденному математику, что у меня нет слов благодарности. Замечательный биолог Зоя Григорьевна. Чуткий классный руководитель Елена Дмитриевна Середа знает все семьи, сплотила класс. Физик Ирина Джамаловна Зарипова умная, внимательная, требовательная. Ирина Валерьевна Емельянова – завуч по воспитательной работе – превосходный организатор. Елена Михайловна Уткова, Ольга Владимировна Кунцевич – умницы!

Низкий наш поклон всем педагогам, огромное спасибо! Ваш труд – это и есть путевка в жизнь.

**СВЕТЛАНА ПОЛОМАРЧУК,**  
врач первой горбольницы  
и семья ТИМОШЕНКО

# «Обратная ипотека»

> Пенсионеры смогут заложить квартиру государству и ежемесячно получать прибыль

**АГЕНТСТВО по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК) вводит новый для российского ипотечного рынка продукт – так называемую «обратную ипотеку».**

Схема, которую будут реализовывать его представители в нашем городе довольно проста. Пенсионер оформляет кредит в банке под залог имеющейся у него квартиры, после чего банк перечисляет ему кредит равными долями в течение срока кредитования. Допустим, на десять лет. После смерти заемщика банк продает квартиру, погашает кредит, а оставшуюся от продажи квартиры часть денег переводит наследникам.

– Этот продукт призван решить сразу две задачи. Во-первых, это дополнительная материальная поддержка пенсионеров. Во-вторых, еще одна возможность привлечь внимание родственников на проблемы стариков. Согласно американскому опыту, когда наследники понимают, что им достанется лишь часть жилья, чаще всего они отговаривают стариков от «обратной ипотеки» и начинают сами материально поддерживать своих родителей, – считает генеральный директор Сервисного ипотечного агентства Магнитогорска Константин Мاستрюков.

Данный продукт запущен АИЖК в городах с населением более 500 тыс. человек. При этом государство намерено жестко контролировать реализацию «обратной ипотеки» в регионах, не позволяя коммерческим банкам и агентам АИЖК повышать ставку по этому продукту.

– Заемщик, чей кредит мы выкупим, будет продолжать жить в своей квартире под протектором государства – риск выселения из квартиры полностью отсутствует, – добавляет Константин Мастрюков. – По нашей предварительной подсчетам, при такой схеме пенсионеры смогут ежемесячно получать прибавку к пенсии в размере 1,5 пенсии. В данном случае мы исходим из средней стоимости недвижимости в размере 1,8 млн. рублей. Чем старше заемщик, тем большую сумму кредита он сможет получить.

Основное условие для получения «обратной ипотеки» – наличие у пенсионера ликвидной недвижимости, которая не потеряет это качество как минимум в течение десяти лет. Скорее всего, в договоре, который предложат заключить пенсионеру, будет по примеру американцев введен пункт о поддержании квартиры в соответствующем состоянии, чтобы в конце срока кредитования не получить актива, который будет трудно продать. Естественно, качество жилья, которое передается в залог, повлияет и на сумму кредита.

Программа пока запущена в тестовом режиме: агентству еще предстоит рассчитать срок «дожития» – средней продолжительности предстоящей жизни после выхода на пенсию. Исходя из этого, банки будут решать, на какой срок они смогут выдавать кредиты. Например, в Америке средний возраст вхождения в программу составляет 73 года, тогда как пенсионный возраст и для мужчин и для женщин составляет 62 года.

На Западе подобный продукт появился еще в 60-е годы, а широкое распространение получил в конце XX века. Он довольно успешно работает и дает пожилым людям возможность достойно прожить старость. В США пенсионеры широко пользуются «обратной ипотекой» для удовлетворения разных потребностей – с 1990 года выдана 651 тысяча займов. Как показывает американская статистика, чаще всего кредиты берут для ремонта дома. На втором месте стоит потребность оплатить операции, не включенные в медицинскую страховку. Третья по популярности потребность – это постоянный патронаж, то есть – ежемесячные выплаты равными долями, за счет которых пенсионер улучшает свою жизнь.

Константин Мастрюков считает, что программа «обратной ипотеки» в России тоже будет жизнеспособна. В первую очередь она заинтересует пенсионеров как альтернатива пожизненной ренте.



– Суть пожизненной ренты в том, что при этой схеме жилье сначала реформируется на нового собственника, который обязуется содержать бывшего владельца – пенсионера. Понятно, что чем быстрее такая помощь прекратится, тем больший доход получит покупатель. Принципиальное отличие «обратной ипотеки» от пожизненной ренты состоит в сохранении права собственности за заемщиком. Кроме того, все процессы будут контролироваться государством, то есть «обратная ипотека» станет безопасной альтернативой схеме пожизненной ренты, – говорит Константин Мастрюков. – Хочу также обратить внимание на такую потребность, как реипотека. Если после выхода на пенсию остался непогашенный ипотечный кредит, то его можно выплатить за счет средств, полученных от банка по «обратной ипотеке». Сегодня никто из банков не дает ипотеку за пределами пенсионного возраста. Когда будет включен инструмент «обратной ипотеки», то это ограничение будет снято.

В России есть все условия для развития обратной ипотеки и большое количество собственников жилья. К тому же, наша страна постепенно «старееет». По прогнозам демографов, в течение следующих 15–20 лет количество потенциально возможных заемщиков «обратной ипотеки» может существенно вырасти. Если в 2011 году число людей в возрасте от 60 лет и выше составляло 18,1 процент, то, по прогнозам Росстата, к 2031 году этот показатель может достигнуть 25,1 процента, что составит 31,9 млн. человек.

Согласно Гражданскому кодексу РФ ежемесячный размер ренты не должен быть ниже минимального размера оплаты труда, установленного законом, но может увеличиваться в зависимости от условий договора. Как правило, плательщик ренты обязан не только выплачивать деньги, но и помогать пенсионеру по хозяйству. По этому вопросу у пенсионеров и плательщиков ренты часто случаются разногласия. Схема «пожизненной ренты», кроме того, получила дурную славу из-за мошенников и «черных риелторов». В 90-е такой обмен закончился для немалого количества стариков летальным исходом. Ведь новый собственник стремился как можно быстрее избавиться от неудобной опеки.

Иными словами, «обратная ипотека» – это мощный инструмент социальной поддержки, который помогает пенсионерам улучшить качество жизни. У российских пенсионеров пока не получается создать финансовую «подушку безопасности» к выходу на пенсию. По данным проведенного в прошлом году исследования

АНО «НИСП», 58 процентов граждан РФ старше 45 лет не имеют сбережений. То есть после выхода на пенсию они рассчитывают трудиться, пока будут силы. «Обратная ипотека» в этом случае – способ улучшения качества жизни за счет имеющихся активов, а именно – за счет жилья. Им смогут воспользоваться большинство российских пенсионеров: 63,5 процента россиян старше 45 лет имеют в собственности недвижимость, которой владеют единолично или вместе с супругом.

«Обратная ипотека» может иметь и воспитательный эффект. Например, при ее оформлении в США все потенциальные родственники пенсионера обязаны подписать специальное заверение о том, что они в курсе оформления кредита и понимают, что им достанется меньшая сумма средств, а также о том, что они в любом случае не смогут претендовать на все жилье, оставшееся после родственника. Часто наследники отговаривают пенсионера идти в «обратную ипотеку» и начинают помогать ему самостоятельно. На такой же эффект рассчитывают и в АИЖК. Сейчас агентство дорабатывает последние нюансы специальной формы уведомления и разъяснения, из которой наследники смогут понять свои права, порядок погашения кредита или расчета оставшейся суммы при продаже жилья. «Если бы «обратной ипотеки» не было, ее следовало бы придумать хотя бы для того, чтобы привлечь внимание детей на финансовые проблемы их стариков, – считает генеральный директор ОАО «АИЖК» Андрей Языков. – Время покажет, но мы надеемся, что российский опыт совпадет с американским».

Генеральный директор Сервисного ипотечного агентства Магнитогорска подчеркивает, что данная программа – это ни в коем случае не замена пенсии, а дополнительный ежемесячный доход для пенсионеров. Поскольку в России на пенсию выходят рано, но большинство продолжают работать примерно до 70 лет, именно в этом возрасте происходит реальное снижение доходов и усиливается потребность в помощи. Поэтому в АИЖК планируют запускать подобные кредитные продукты для граждан от 68 лет.

На сегодня на финансовом рынке России не существовало инструментов поддержки пенсионеров, которые позволяли бы им решать свои финансовые проблемы. И вот такая программа появилась. Теперь в случае непростой жизненной ситуации они могут обратиться за поддержкой, не боясь потерять свое жилье.

В Магнитогорске программу федерального агентства по ипотечному жилищному кредитованию реализует Сервисное ипотечное агентство Магнитогорска, расположенное по адресу пр. Ленина, 88. Тел.: 29-71-35, 49-16-36 ☎

АННА СМЕРНОВА

> С судьбой не ведут предварительных переговоров. Виктор ГЮГО