

6. Кроме пенсионного страхования с обратной ипотекой жилья от страховых компаний (в Китае), не связывайтесь ни с какими другими схемами «жильё в обмен на пенсию». Никогда не закладывайте жильё ради покупки инвестиционных продуктов

Выгодность исходной версии: высокая

Доказательность В · исходная версия

для денег

бесплатно

мимоходом

немного силы воли

Частично Китай

Российские данные: частично

Китайские условия и российские данные разделены по полям. Российская сверка частичная; непроверенные поля отмечены отдельно. Оценки и фильтры относятся к исходной версии.

Оценки выше относятся к исходной версии; отдельная оценка российского варианта не проводилась.

Простыми словами

Китай — исходная версия. В Китае законная схема «жильё в обмен на пенсию» только одна: пенсионное страхование с обратной ипотекой жилья от страховых компаний. Оно всё ещё действует в пилотном режиме. То, что предлагают пришедшие к вам продавцы, не имеет к нему никакого отношения. Пожилых людей обманом заставляют заложить жильё, а затем на заёмные деньги купить рекомендованные продавцами инвестиционные продукты. Некоторые даже не знают, что их жильё заложено. В итоге они лишаются жилья, а долг по кредиту остаётся.

Россия. В России в приведённых источниках описан договор пожизненного содержания с иждивением: владелец передаёт недвижимость плательщику ренты, а тот пожизненно обеспечивает его содержание. Такой договор обязательно удостоверяет нотариус. В отличие от китайской схемы из записи, недвижимость переходит в собственность другого лица.

Затраты

Китай — исходная версия. Денег тратить не нужно. Не отдавайте документ о праве собственности на жильё никому, кто приходит к вам под предлогом «жилья в обмен на пенсию». Договоры залога, поручительства и займа перед подписанием сначала покажите детям. Сложность в том, что такие посетители часто очень приветливы и приходят много раз. Пожилым людям неловко им отказать

Россия. Цена услуги в источниках не указана. В договоре должна быть определена стоимость всего содержания; обязанности могут включать жильё, питание, одежду и уход.

Выгода

Китай — исходная версия. Управление защиты прав потребителей Комиссии по регулированию банковской и страховой деятельности Китая (银保监会消保局) ясно объяснило разницу между настоящей и поддельной схемами. Законная схема «жильё в обмен на пенсию» только одна. Она называется «пенсионное страхование с обратной ипотекой жилья для пожилых людей». Пожилые люди, обладающие полным законным правом собственности на жильё, закладывают его страховой компании. Они по-прежнему могут сами жить в нём, пользоваться им и получать доход от его сдачи в аренду. Для продажи или другого распоряжения жильём нужно согласие залогодержателя — страховой компании. Пожилой человек получает пенсионные выплаты на согласованных условиях до самой смерти. Сейчас эта услуга всё ещё действует в пилотном режиме, и пользуются ею сравнительно немногие. Схема «жильё в обмен на пенсию», о которой говорят злоумышленники, «совершенно не связана» с пенсионным страхованием с обратной ипотекой жилья, которое государство Китая внедряет в пилотном режиме. Это «способ прикрываться государственной политикой, чтобы создавать шумиху и рекламировать незаконное привлечение средств». Схема работает так: пожилых людей обманом склоняют оформить залог жилья, а затем на заёмные деньги купить рекомендованные злоумышленниками инвестиционные продукты. Это «часто схема Понци, в которой старые долги погашают за счёт новых поступлений». Последствия в оригинале описаны так: «Некоторые участники даже не знают, что их жильё заложено. В итоге они теряют жильё, а долг по кредиту остаётся». В предупреждении также приведены ориентиры для оценки доходности. Дословно сказано: «Если инвестиционный продукт обещает доходность выше 6%, это уже повод для сомнений; выше 8% — очень опасно; при

10% и выше нужно быть готовыми потерять всю вложенную сумму. „Высокая доходность с гарантией сохранности вложенных средств“ — это финансовое мошенничество». В том же предупреждении также требуется «осторожно подходить к подписанию договоров, не подписывать незаполненные договоры» (весь Китай, июнь 2021 года)

Россия. Получатель ренты может получить пожизненное содержание, включая жильё, питание, одежду и необходимый по состоянию здоровья уход.

Примечания

Китай — исходная версия. Уровень В присвоен потому, что эти утверждения взяты из предупреждения регулятора о рисках и основаны на оценках из практики, а не на исследовательских данных. Три порога — 6%, 8%, 10% — это ориентиры, которые регулятор даёт потребителям, а не установленные законом стандарты. Комиссия по регулированию банковской и страховой деятельности Китая (银保监会) уже вошла в состав Государственного управления финансового надзора (国家金融监督管理总局). Исходная страница публикации не открывается, поэтому здесь приведена ссылка на перепечатку на сайте провинциального управления финансового надзора. Потеря денег на инвестициях — ещё не самое страшное. После залога жилья у пожилого человека остаётся долг по кредиту, и потери намного превышают вложенную сумму. Общие правила о подписании и незаполненных договорах см. в разделе 8, пункте 17. О том, как остановить платежи после обмана, см. в разделе 8, пункте 2.

Россия. Это не описанная в китайской записи обратная ипотека: российские выдержки говорят о передаче недвижимости в собственность плательщика ренты. Условия залога жилья ради инвестиций в этих источниках не указаны.

Источники

Китай — исходная версия — источники

1. 中国银保监会消费者权益保护局 (2021). 关于警惕「投资养老」「以房养老」金融诈骗的风险提示 (2021 年第三期). dfjrjgj.hunan.gov.cn/dfjrjgj/yhlj/202106/t20210608_19450856.html (湖南省地方金融监督管理局转载)
2. 民政部、中国银保监会 (2021). 关于养老领域非法集资的风险提示 (第四种表现形式: 以宣称「以房养老」为名非法集资). www.mca.gov.cn/n152/n164/c36171/content.html

Россия — источники

1. Приморский край. Проверено 08.10.2026. epp.genproc.gov.ru/ru/proc_25/activity/legal-education/explain/e227991