

Финансовые мастерские

Эффективное функционирование любой сферы – производственной или сферы услуг – напрямую зависит от прозрачности ее структуры и регулируемости со стороны государства. И в этом смысле финансовый рынок можно назвать одной из самых развитых сфер. Деятельность практически всех организаций здесь подконтрольна, четко регулирован процесс предоставления финансовых услуг и обращения капиталов. Однако, несмотря на отлаженный процесс функционирования рынка, каждому потребителю финансовых услуг, не говоря уже о профессионалах финансового рынка, необходимо разбираться в финансовом законодательстве. И дело здесь не столько в том, чтобы представлять себе, как устроен рынок и кто на нем работает, сколько в том, чтобы уметь правильно ориентироваться в пространстве прав и обязанностей. Особенно это актуально при решении важных насущных задач, таких, например, как покупка жилья.

В этом номере мы совместили две самые важные и, вероятно, самые сложные темы – регулирование финансового рынка и жилищный вопрос, разобравшись в которых, вы сделаете каждый последующий шаг на пути изучения основ финансовой грамотности гораздо уверенней. Эти темы, несмотря на кажущуюся разнородность, взаимодополняют друг друга и дают возможность оценить, как в современном мире важно и нужно знать свои права. Знакомясь на уроках со структурой и инфраструктурой рынка, не забудьте проверить знания учеников с помощью тематического теста. Верным способом разнообразить эту тему будут примеры из истории становления организованного финансового рынка в нашей стране.

Светлана Ивановна БИК,

генеральный директор

НФ «Центр инвестиционного просвещения», s.bik@invest-prosvet.ru

Незнание своих прав не освобождает от убытков

На сегодняшний день потребители финансовых услуг постоянно находятся «под прицелом» большого количества «выгодных» предложений со «стопроцентными» гарантиями. Верить или не верить подобным обещаниям, конечно, личное дело каждого. Однако если не представлять себе, как работает финансовый рынок и за счет чего там формируется доход, – вероятность ошибки увеличивается многократно. Мы попытаемся разъяснить, в чем состоит риск сиюминутных решений на основе рекламных лозунгов и как сегодня защищен потребитель финансовых услуг со стороны закона.



КОМУ ВЕРИТЬ?

К сожалению, недобросовестная реклама финансовых услуг окружает нас повсюду. Кругом предложения о потребительских кредитах под ноль процентов годовых, да ипотеки под три. А агитация купить квартиру от застройщика за редким исключением содержит информацию о самом застройщике. Кому мы деньги отдаем?

Во многом как реакция на лопнувшие строительные пирамиды в России был принят обновленный закон «О рекламе». В нем впервые подробно и обстоятельно представлена статья о рекламе финансовых услуг. Причем размещена она в специальной главе, где описываются особенности рекламы отдельных видов товаров, таких как оружие, алкоголь, медицинские препараты. Другими словами, реклама финансовых услуг может быть особо опасной!

Эксперты считают, что любое массовое жульничество невозможно без рекламы. То есть, именно она может придать любой афере масштаб национальной трагедии. Особенно в ситуациях, когда люди сами обманываются рады...

Конечно, жульничество в финансовой сфере, как и в любой другой, было всегда. Реклама была и остается двигателем торговли. В 90-е годы прошлого столетия объем рекламы финансовых пирамид был настолько высок, что «перекрывал» объем рекламы западных рекламодателей шоколада, парфюмерии, стиральных порошков и т.д. И это было объяснимо: ведь расходы у мошенников тех времен были фактически только на рекламу, а все остальное можно считать доходом.

ХИТРЫЙ РАСЧЕТ

Несмотря на то, что 90-е годы остались далеко позади, недобросовестное поведение финансовых и псевдофинансовых организаций и по сей день не редкость. Мы повсюду видим обещания одних финансовых условий, когда в реальной жизни они другие. В рекламе звучит: «Купите машину под 5% годовых», а при элементарном расчете выходит 25%. Как в этом случае не прогадать с выбором финансовой услуги?

Фактически низкая процентная ставка по любому кредиту, в том числе и ипотечному, может быть только в одном случае: кто-то дотирует рыночную ставку. Например, выплату части процентов по жилищному кредиту может взять на себя предприятие. Льготная процентная ставка существует в ипотечной системе для военных. Москва недавно утвердила ипотечную программу для очередников, и там ставка по кредиту существенно ниже рыночной. То есть, у низкой ставки всегда есть объяснение, иначе она свидетельствует о строительстве пирамиды.

Федеральный закон «О рекламе» запрещает любое лукавство и манипуляции с процентными ставками по любым кредитам, в том числе и ипотечным. Если в рекламе указывается хотя бы одна составляющая их стоимости, то должны быть указаны и все другие составляющие, в том числе комиссии банка, дополнительные платежи и т.д.

Самому потребителю следует внимательно ознакомиться с документами, которые определяют формирование структуры процента. И не исключена возможность создания финансовой пирамиды, когда покрытие для одних потребителей стоимости процента по ипотеке осуществляется за счет привлечения других. И в такой ситуации, когда организация не может четко объяснить, как обеспечивается формирование этого процента, лучше воздержаться от совершения соответствующей покупки.

НОВЫЙ ДОМ ИЛИ НОВАЯ ПИРАМИДА?

Конечно, тотальное занижение процентных ставок по кредитам в рекламных объявлениях – явление хоть и неприятное, но, как говорится, не смертельное. Куда большее коварство мы наблюдали при сборе денег под строительство жилья. Так называемые «строительные пирамиды» – это организации, которые в большинстве случаев пытались что-то построить, но действовали по принципу: если получится – построим. Свою деятельность они рекламировали, одновременно с этим обещая очень низкую стоимость жилья. Таким образом, эти организации принимали деньги под объекты, которых на самом деле нет и под которые у них не было никаких документов.

В ситуации, когда есть только проект, а объекта еще нет, реклама становится противозаконной. Только при наличии всей проектной и разрешительной документации застройщик и его доверенные организации имеют право рекламировать свои услуги и привлекать средства граждан. Кстати, один из самых излюбленных ходов финансовых мошенников, безотказно действующий на добропорядочных граждан, – это участие в социальных программах, хотя по факту у этой организации нет соответствующих документов органов исполнительной власти. В этом случае недостоверность рекламной информации налицо.

ГДЕ ПРАВА, ТАМ И СВОБОДЫ

«Строительные пирамиды» – один самых распространенных способов обмана покупателей жилья. Однако решить жилищный вопрос даже в рамках законодательного поля становится весьма проблематично, если потенциальный покупатель с трудом разбирается в своих правах.

Обновленный Жилищный кодекс пересматривает возможности всех граждан на получение собственной жилой площади. Теперь, чтобы получить квартиру от государства, необходимо, как минимум, быть лишенным всех благ, иметь на попечении многочисленную семью в нетрудоспособном возрасте, а также самому быть негодным к работе по состоянию здоровья.

Изменения в жилищном законодательстве – не результат агрессивной политики государства по отношению к своим гражданам, а естественный переход на цивилизованный формат в схемах приобретения жилья, где самым важным документом собственника является договор, документально оформленное право собственности и где



полностью отрегулирован механизм получения такого права. А это значит, что людям со среднестатистическим доходом, чтобы приобрести собственное жилье, важно разбираться не только в Жилищном кодексе, но и в ряде законов, регулирующих ипотеку, долевое строительство, жилищные накопительные кооперативы, а также деятельность всех профессиональных участников рынка финансовых услуг, которые задействованы в системе жилищных взаимоотношений. В этом случае понимать свои права – значит иметь определенную свободу действий, возможность выбора среди нескольких вариантов. Не понимать, куда двигаться, значит попадать в собственную ловушку. И здесь уже не помогут никакие законодательные меры.

СЕМЬ БЕД – ОДИН ОТВЕТ

Так уж устроены люди: решение о том, можно ли доверять деньги той или иной организации, они принимают сами, а в случае обмана склонны во всем обвинять власть. Власть мы, конечно, не защищаем – она сильная и без этого. А вот с обманутыми вкладчиками, дольщиками и инвесторами разговаривать на тему ответственности за свои действия приходилось неоднократно. Ни разу никто не признал своих ошибок: что деньги вложил, ничего не узнав о компании; что поверил процентной ставке, которая была на 5% ниже конкурентных; что договор подписал такой, какой ни один независимый юрист не рекомендовал бы подписывать... А в оправдание таких действий очень часто звучит: поверил рекламе на слово!

Конечно, никакие аргументы не оправдают мошенников, однако сделать свои действия такими, чтобы за них потом также не надо было оправдываться, в наших силах. И кратчайший путь к этому – изучение законодательства, а вместе с ним – своих прав и обязанностей участников рынка финансовых услуг. Что полезного потребителю может сообщить закон?

Во-первых, закон – богатый источник информации, устанавливающий место каждого участника финансовых взаимоотношений в государственной системе. Во-вторых, закон определяет обязанности участников финансового рынка по отношению к регулирующим органам и потребителю финансовых услуг. В-третьих, каждому заемщику, вкладчику, инвестору нужно точно знать, как и куда обращаться, если его интересы или права нарушаются, и закон в этом – первый помощник.

Финансовая культура, о недостатке которой в последнее время так много говорят, это не свод отвлеченных рекомендаций, а набор конкретных правил поведения в системе координат «потребитель – рынок финансовых услуг». И эти правила поведения по большей части основаны на нормах действующего законодательства. Надо пользоваться достоверными источниками и самостоятельно выработать у себя навыки ответственных решений. Ведь всякий закон, каким бы хорошим он ни был, всегда идет вдогонку за сложившейся практикой.

