

ВЕДОМОСТИ

Главная причина бед «дольщиков» в том, что они не дольщики, а кредиторы

Павел Медведев

04.02.2011, 17:21

[an error occurred while processing the directive]

По телевизору с определенной периодичностью рассказывают о способах пресечения обмана в долевым строительстве. Это всегда звучит заманчиво. Омрачает радость только то, что таких способов – бесчисленное количество, и все верные, но только почему-то не сокращают поток жалоб от обманутых дольщиков. Боюсь, что, как довольно часто бывает, мы ищем под фонарем то, что потеряли за углом.

В чем главная причина бед дольщиков? В том, что они только называются дольщиками, а реально являются кредиторами застройщика. Обычно граждане кредитуют (если иметь в виду массовое явление, а не сотню – другую, ссуженную соседу до получки) банки, открывая в них депозиты. Становясь вкладчиком, гражданин попадает под защиту Центрального банка, который присматривает за тем, чтобы банк обращался с чужими деньгами осторожно, и Агентства по страхованию вкладов, на тот случай, если ЦБ недоглядит.

В случае дольщиков нет никакого надзора и, тем более, механизма компенсации потерь. Как можно было бы исправить положение? Для начала нужно назвать депозит депозитом. Тогда решение станет очевидным. Давайте запретим брать с физического лица деньги на приобретение еще не построенной квартиры кому бы то ни было, кроме банка. (Ниже я извинюсь за такую крайнюю категоричность).

Банк, приняв деньги гражданина на специальный счет, становится должником вкладчика. По договору долг должен быть погашен не деньгами, а квартирой. Причем, очень конкретно описанной: расположенной по такому-то адресу, на таком-то этаже такого-то дома, такой-то площади и т.д., и т.п. Чтобы иметь возможность пообещать вкладчику жилье, банк заранее заключит соглашение со строителем о финансировании сооружения многоквартирного дома, в котором, в частности, будет предусмотрена упомянутая выше квартира. Неся ответственность по своим обязательствам и трепеща перед ЦБ, банк будет считать каждый кирпич, положенный в стену дома, и не даст денег на второй этаж, пока не будет завершен первый. Возможно по таким «квартирным» вкладам стоит повысить страховку с 700 000 руб. до нескольких миллионов.

Одна из сложностей реализации моего предложения состоит в том, что не очень понятно, как перекрыть обходные пути для банковской схемы финансирования. Не понятно и не надо! Не будем перекрывать. (Вот обещанное извинение.) Вместо этого мы поставим на каждом ответвлении от банковской схемы предупредительный знак: «Оцени свой риск, всякий сюда входящий!». То есть мы разрешим собирать деньги, скажем, строителям или объединениям граждан, но на бланках договоров огненными буквами напишем: «Получите ли Вы квартиру неизвестно, но риск Вы уже на себя взяли!» Только за теми, кто на такой риск согласен, можно сохранить имя «дольщик».

Другая сложность – в организации переходного процесса. Предлагаемый алгоритм в небольшом масштабе успешно опробован некоторыми банками, однако опасно обещать покупателям квартир новый принцип финансирования раньше, чем банки будут готовы весь необходимый объем этой услуги взять на себя.

Очень хотелось бы услышать реакцию банкиров.

Я рекомендую

5 пользователей уже рекомендуют это. Станьте первым из своих друзей.

Опубликовано по адресу: www.vedomosti.ru/blogs/pmedvedev/1361

