

БАНКОВИТЕ ЖИЛИЩНИ КРЕДИТИ В БЪЛГАРИЯ В КОНТЕКСТА НА НОВАТА ПРАВНА РАМКА НА ЕВРОПЕЙСКИЯ СЪЮЗ, УСТАНОВЕНА С ДИРЕКТИВА 2014/17

**Доц. д-р Ренета Димитрова
НБУ, Департамент „Икономика”**

***Резюме:** Жилищното кредитиране е една от основните дейности на търговските банки. Както всеки един кредит, и тези кредити пораждаат рискове за банките. Все още нестабилната икономическа среда се отразява върху качеството на банковите портфейли от кредити за покупка на жилище в посока влошаване на качеството. Трябва да се отбележи, че така описаната ситуацията в нашата страна не е изключение. В директива 2014/17 на Европейския съюз се посочва, че кредитополучателите „имат значително равнище на задлъжнялост, като повечето дългове са свързани с кредити за жилищни недвижими имоти”¹. С цел разрешаването на проблемите Европейската комисия приема през 2013 г. Директива 2014/17/ЕС на Европейския парламент и на Съвета относно договорите за кредити за жилищни недвижими имоти за потребители. В изпълнение на изискването Директивата да започне да действа от 31.03.2016 г. БНБ стартира промени в законодателството, регламентиращо покупката на недвижими имоти чрез кредит.*

***Ключови думи:** кредитни институции, кредитни посредници, банкови жилищни кредити*

Въведение

В изпълнение на изискването Директивата да започне да действа от 31.03.2016 г. БНБ стартира промени в законодателството, регламентиращо покупката на недвижими имоти чрез кредит.

Промени в пазара на кредити за жилищни имоти, наложени от Директива 2014/17/ЕС

¹ Вж: Директива 2014/17/ЕС на Европейския парламент и на Съвета от 4 февруари 2014 г. относно договорите за кредити за жилищни недвижими имоти за потребители и за изменение на директиви 2008/48/ЕД и 2013/36/ЕС и Регламент (ЕС) №1093/2010. <http://eur-lex.europa.eu/legal-content/BG/TXT/?uri=CELEX:3201...>

Първото важно изменение, въведено от Директивата, е навлизането на нови участници – кредитните посредници и т. нар. „назначени представители”. Схематично участниците на пазара на кредити за покупка на жилищни имоти в нашата страна могат да бъдат представени така:

Кредитор

- 1. Кредитни институции**
- 2. Некредитни институции**

Кредитен посредник

- 1. Обвързан кредитен посредник**
- 2. Необвързан кредитен посредник**

Основен пазарен участник е кредиторът, който може да бъде кредитна институция или некредитна институция. Директивата определя „кредитния посредник” като физическо или юридическо лице, което не действа като кредитор или нотариус и изпълнява следните функции:

- Представя или предлага договори за кредит на потребители;
- Съдейства на потребителите, като извършва подготвителна работа или друга преддоговорна административна работа по договори за кредит с изключение на тези, които е представил или предложил;
- Сключва договори за кредит с потребители от името и за сметка на кредитор².

Видно е, че кредитните посредници биват два вида: обвързани и необвързани. Да е обвързан един кредитен посредник означава да действа от името, за сметка и под пълната и безусловна отговорност само на един кредитор или на една група кредитори или на няколко кредитора или групи, които не представляват мнозинство на пазара³.

На кредитните посредници е дадено правото да имат „назначен представител”. Според Директивата той е физическо или юридическо лице и действа от името, за сметка и под пълната безусловна отговорност само на един кредитен посредник⁴. Ограничението назначените представители да работят от името само на един кредитен посредник е от изключително важно значение, тъй като то не само ограничава нелоялната конкуренция между назначените представители, но и засилва отговорността на кредитния посредник и на неговия назначен представител.

В нашата страна от пазара на кредити за жилищни имоти е изключен назначеният представител, но е включен друг – независимият

² Пак там, чл. 4, т. 5.

³ Пак там, чл. 4, т. 7.

⁴ Вж.: Директива 2014/17/ЕС, т. (2), т.(3) и т.(4), <http://eur-lex.europa.eu/legal-content/BG/TXT/?uri=CELEX:3201...>, т. 75.

съветник⁵. Трябва да се уточни, че фактически пазарните участници не са повече, тъй като независим съветник може да бъде само кредитор или кредитен посредник⁶. Това е важно уточнение и означава, че въвеждането на строг режим за регистрация се отнася не само за тези, които отпускат кредити за покупка на жилище (кредитори и кредитни посредници), но и за тези, които консултират и дават съвети.

Много важна подробност по отношение на участниците на пазара на ипотечни кредити е въвеждането на строг регистрационен режим, с което би трябвало да се ограничи присъствието на участници, които биха кредитирали безотговорно покупката на жилищни имоти в нашата страна.

Второто важно изискване се отнася до рекламата на предлаганите от банките кредити за жилищни имоти. Следва да се отбележи, че изискванията към рекламата на тези кредити, извършвана от банките, са много близки до изискванията към рекламата на потребителските кредити.

Прави впечатление, че изискванията се отнасят до всяка реклама, в т.ч. и ако става дума за маркетингово съобщение⁷ и могат да си систематизират в следното:

- Рекламата трябва да е ясна, разбираема и четлива;
- Рекламата не може да съдържа невярна или заблуждаваща информация;
- Прави се разграничение между рекламата, която посочва лихвен процент или друго число, свързано с разходите по кредита от рекламата, която не съдържа такава информация⁸;

⁵ Закон за кредитите за недвижими имоти на потребители, Д ъ р ж а в е н вестник, бр. 59 от 21.07.2016 г., чл. 32.

⁶ Пак там., чл. 31.

⁷ За по-голяма яснота за потребителите би следвало в допълнителните разпоредби да е дадена трактовка какво по смисъла на закона се разбира под маркетингово съобщение. За много от потребителите вероятно не е ясно, че могат да получават по електронната поща или по телефона информация за условията по предлаганите от дадена банка кредити за покупка на жилищни имоти.

⁸ В Закона за кредитите за недвижими имоти на потребители (чл.11, ал. 3) рекламата, която посочва лихвени проценти трябва да съдържа кратка, ясна и разбираема информация относно: наименованието на кредитора и кредитния посредник; указание, че се отнася точно до кредити за покупка на жилищен имот; дали става дума за фиксиран или за променлив лихвен процент или за съчетания между двата; за общия размер на кредита; годишният процент на разходите; срока на договора за кредит; размера на погасителните вноски; общата сума, дължима от потребителя, броя на погасителните вноски. Не е ясно върху какъв размер на кредит ще бъдат определени погасителните вноски, техния брой и общата сума, която ще бъде погасена. В глава трета на закона, ал. 4 се посочва че в рекламата ще присъства представителен пример. Тук въпросът опира до „избора“ на пример от страна на банката и до компетентността на потребителите.

- В рекламата да присъства изричното предупреждение към потребителите за рисковете, които поражда получаването на кредит във валута;
- Всички елементи на рекламата да бъдат написани с еднакъв по размер, вид и формат шрифт.

Третото важно изискване към процеса на кредитиране за покупка на жилища се отнася до информацията, която търговските банки следва да предоставят на потребителите. Тук промените са направени с цел да бъде изпълнена една от целите на закона, а именно – да се осигури защита на интересите на потребителите чрез създаване на условия за вземане на информирано решение⁹. Информацията е разделена на **обща и предоговорна**:

По отношение на общата информация, изискванията към кредиторите и обвързаните кредитни посредници са много и се отнасят до¹⁰:

- Осигуряване на данни, които идентифицират кредитора и кредитния посредник;
- Разясняване на целите, за които може да се използва кредитът;
- Разясняване на условията по кредита, като видовете обезпечения, възможния срок на кредита, вида на лихвения процент, рисковете за потребителя, ако кредитът се предоставя в чуждестранна валута, възможните допълнителни разходи, възможностите за погасяване, условията за предсрочно погасяване, възможни задължителни допълнителни услуги, възможните последици при неизпълнение на договорните задължения;
- Ясен и разбираем начин на предоставяне на тази информация, независимо дали е на хартиен или на друг траен носител.

Много важно изискване към предоставяната от банките **предоговорна** информация е да въведат стандартизиран европейски формуляр, който следва:

- Да съдържа специфична за ипотечните кредити информация – за кредитора, за кредитния посредник (ако има такъв), за основните характеристики на кредита – размер и валута, срок, вид на кредита, вид на лихвения процент, обща сума на дълга, стойност на имота, максималният размер на възможния кредит при определената стойност на имота, обезпечение, периодичност на погасителните вноски и размер на всяка погасителна вноска.

⁹ Закон за кредитите за недвижими имоти на потребители, Държавен вестник, бр. 59 от 21.07.2016 г., чл. 2, т. 1.

¹⁰ Пак там, чл.5, ал. 2.

- Заслужава внимание изискването във формуляра да се съдържа информация за лихвения процент и другите разходи, т. е. годишният процент на разходите. Прави впечатление, че в годишния процент на разходите не са посочени таксите и комисионите, които банката събира и които могат да бъдат платими еднократно или периодично. Още повече, че усвояването на кредита не може практически да бъде извършвано, ако не бъде представено платежно нареждане за платена такса „Изготвяне на становище” например, такса за откриване на сметка, по която ще се обслужва кредита. Липсва например и таксата (в някои банки комисион) за изготвяне на оценка на предлагания за обезпечение имот, особено ако тя се изготвя от структура в самата банка. Положителна крачка в ограничаване начисляването на такси и комисиони, с което банките често злоупотребяват, е забраната за събиране на такси и комисиони за действия, свързани с усвояване и управление на кредита¹¹.

На **четвърто място** следва да се поставят изискванията към банките при оценка кредитоспособността на потребителите. Необходимо е да се акцентира върху това, че в оценката на кредитоспособността на потребителите се извършва на основата на анализ на определени фактори, които биха могли да повлияят отрицателно на погасяването на задълженията по договора за банкова кредит. Те са¹²:

- Кредитна история;
- Доходи на потребителя;
- Разходи на потребителя.

В тази посока добре би било кредиторът да включи в списъка на факторите, въз основа на които се анализира кредитоспособността, и следната финансова информация:

- Кредитна история;
- Спестяванията на потребителя;
- Други активи, които последният притежава;
- Финансовите задължения на потребителя и други.

Не могат да не бъдат упоменати следните важни моменти в Закона, а именно¹³:

- Изискването към кредитора при отказ за предоставяне на кредит за покупка на жилищен имот поради това, че оценката на кредитоспособността на потребителя е отрицателна, да инфор-

¹¹ Пак там, чл.27, ал. 2.

¹² Пак там, чл.14, ал.4; чл. 16, ал. 1.

¹³ Пак там, чл.13, чл. 16.

мира потребителя за отказа. Уведомлението следва да е своевременно и безвъзмездно;

- Новите изисквания от отношение анализа на кредитоспособността се отнасят и за кредитните посредници, които трябва да предоставят събраната от потребителя информация на кредитора;
- В оценката на кредитоспособността не е водещо обезпечението и неговата стойност и по-точно – банките не следва да отчитат като водеща в оценката на кредитоспособността стойността на недвижимия имот и процента, с който тя надвишава размера на кредита. Тук трябва да се акцентира върху повишените изисквания към банките при извършване на оценка на недвижим имот. Те са в две посоки¹⁴ :
- Оценяването да се извършва от лица, които са вписани в регистъра на независимите оценители и имат сертификат за правоспособност;
- Оценяването да бъде безпристрастно и обективно. Това ще се постигне като дейността по извършването на оценка на недвижим имот е отделена от процеса на отпускане на кредита.

Заключение

Разгледаните в настоящото изследване промени в националната правна рамка относно кредитите за покупка на жилища изискват от търговските банки да актуализират своите вътрешни правила, а заедно с това и практиката си при отпускане на такива кредити. Това би повишило доверието на потребителите във финансовите институции, а в т.ч. и в кредиторите и кредитните посредници, като спре безотговорното кредитиране на пазара на ипотечни кредити и повиши защитата на потребителите от своеволия на кредиторите, били те банки или небанкови финансови институции.

ЛИТЕРАТУРА:

1. Директива 2014/17/ЕС на Европейския парламент и на Съвета от 4 февруари 2014 г. относно договорите за кредити за жилищни недвижими имоти за потребители и за изменение на директиви 2008/48/ЕД и 2013/36/ЕС и Регламент (ЕС) №1093/2010.<http://eur-lex.europa.eu/legal-content/BG/TXT/?uri=CELEX:3201...>
2. Закон за кредитите за недвижими имоти на потребители, Дъ р ж а в е н вестник, бр. 59 от 21.07.2016 г.

¹⁴ Пак там, чл.50, ал. 1 и ал. 3.