

**РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ**  
**НАРОДНО СЪБРАНИЕ**

**ПРЕДСЕДАТЕЛ**

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ  
НАРОДНО СЪБРАНИЕ

№ 150 - 06 - 115  
дата 25.1.2011

ДО

Г-Н ЖОЗЕ-МАНУЕЛ БАРОЗУ  
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА  
ЕВРОПЕЙСКАТА КОМИСИЯ

**Относно:** Становище на Народното събрание на Република България по Предложение за Директива на Европейския парламент и на Съвета относно договорите за кредити за жилищни имоти, *COM(2011)142*

**УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН БАРОЗУ,**

На заседанието на Комисията по европейските въпроси и контрол на европейските фондове (КЕВКЕФ), проведено на 18 май 2011 г., беше разгледано горепосоченото предложение за директива, включено като т. 26 от Годишна работна програма на Народното събрание по въпросите на Европейския съюз (2011 г.).

В рамките на политическия диалог, приложено Ви изпращам одобрения от КЕВКЕФ доклад, който съдържа становище с **положителна оценка за съответствието на проекта на директива с принципите на субсидиарност и пропорционалност**, както и някои общи коментари по същността на предложението. В доклада е взето под внимание и становището на Комисията по бюджет и финанси.

В тази връзка, Народното събрание на Република България, чрез КЕВКЕФ, желае да допринесе за финализирането на проекта на директива по възможно най-добър начин, изразявайки следните виждания:

1. да не се разширява излишно обхватът на Директивата;
2. минимални изисквания за компетентност – валидни само за търговския персонал на кредитора;
3. прецизиране на текста, касаещ предсрочното погасяване;
4. изборът на методология и критерии за оценка на кредитоспособността да остане правомощие на кредиторите;
5. включване на текст, защитаващ в достатъчна степен интересите и на кредитора;
6. последниците от въвеждането на единен паспорт за кредитните посредници на този етап е трудно да бъдат предвидени и засега националните лицензионни режими са за предпочитане;
7. строга регулация по отношение избягването на конфликт на интереси при предоставянето на услуги от страна на кредитните посредници.

Опняваме, че становището на Българския парламент ще бъде взето под внимание при по-нататъшното обсъждане на проекта на директива.

Използвам възможността да изразя моите най-искрени почитания.

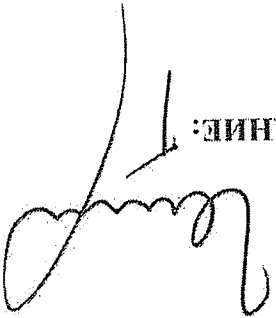
Присъжение:

1. Доклад на КЕВКЕФ относно *Предложения за Директива на Европейския парламент и на Съвета относно договорите за кредити за жилищни цели* – на български език;

2. Становие на КЕВКЕФ (част от Доклада на КЕВКЕФ по т. 1) – работен превод на английски език

С уважение,

ПРЕДСЕДАТЕЛ  
НА НАРОДНОТО СЪБРАНИЕ:  
ЦЕЦКА ПАЧЕВА



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ  
ЧЕТИРИДЕСЕТ И ПЪРВО НАРОДНО СЪБРАНИЕ

КОМИСИЯ ПО ЕВРОПЕЙСКИТЕ ВЪПРОСИ  
И КОНТРОЛ НА ЕВРОПЕЙСКИТЕ ФОНДОВЕ

НАРОДНО СЪБРАНИЕ	
Вж. №	153 - 18 - 53
Дата	19.05.2011 г.

Д О К Л А Д

Относно: Предложение за Директива на Европейския парламент и на Съвета относно договорите за кредити за жилищни имоти, № 102-00-28/12.05.2011 г. 1350  
Veu

I. На заседанието, проведено на 18 май 2011 г., Комисията по европейските въпроси и контрол на европейските фондове (КЕВКЕФ) разгледа предложението за Директива на Европейския парламент и на Съвета относно договорите за кредити за жилищни имоти, COM(2011) 142 окончателен от 31.03.2011 г., включено като т. 26 от Годишната работна програма на Народното събрание по въпросите на ЕС (2011 г.).

II. Предложението за Директива на Съвета относно договорите за жилищни кредити определя единни и ясни правила относно договорите за кредит за жилищни имоти, което ще доведе до по-голямо хармонизиране на ипотечните стандарти и практики в отделните държави-членки.

Целите на предложението са в две основни насоки: 1. да се създаде ефективен и конкурентен единен пазар за ипотечни кредити с високо равнище на защита на потребителите и 2. повишаване на финансовата стабилност, като се гарантира, че пазарите на ипотечни кредити функционират при високо ниво на отговорност и сигурност.

Директивата обхваща договорите за кредит, обезпечени с ипотека или друго обезпечение, заемите за покупка на имот и някои договори за кредит за ремонт на имот. Не се изключва възможността някои държави-членки да разширят обхвата на директивата, включвайки в него и други потребители като малките и средните предприятия, или определени сделки с търговски имоти.

Въвеждат се общи принципи за маркетинговите и рекламните съобщения. Определя се формата и съдържанието на информацията, която трябва да бъде включена в рекламите. Определя се съдържанието на информацията, която кредиторите и кредитните посредници следва да предоставят на потребителя, като например: обща информация за предлаганите кредитни продукти; персонализирана информация, чрез Европейски стандартизиран информационен формуляр (ЕСИФ); разяснения за предлагания договор или договори за кредит, съобразени с

познанията и опита на потребителя; информация при промени на лихвения процент по кредита.

С чл.12 и Приложение I от предложението за Директива се определят формулата и метода за изчисляване на годишния процент на разходите, като се предвижда възможност за изменение на посочената методология.

Въвежда се задължение за **оценяване на кредитоспособността на потребителя преди сключване на договор за кредит**, която оценка следва да се извърши въз основа на получена информация, чрез подходящи процедури за оценка, като процедурите следва да се документират, преразглеждат и при необходимост да се актуализират. При извършване на оценката за кредитоспособност, кредиторът следва да направи справка в кредитния регистър/кредитните регистри, като за направената справка се уведоми потребителя.

Създава се **възможност за потребителя да погаси кредита преди изтичане срока на договора за кредит**, като условията за упражняване на това право са предоставени на държавите-членки. Условията не следва да затрудняват или оскъпяват упражняването на това право.

С членове 19 до 23 от предложението за директива се **въвеждат пруденциални и надзорни изисквания за кредитните посредници и некредитни институции**, включващи задължително лицензиране, регистрация и професионални изисквания за кредитните посредници.

Държавите-членки се изисква да **определят органи, компетентни за прилагането на директивата**, да създадат органи за **извънсъдебно обезщетяване при разрешаване на спорове между кредиторите/кредитните посредници или потребителите** и да предвидят **подходящи административни мерки или наказания** при нарушаване на националните разпоредби, приети в съответствие с изискванията на директивата, в т.ч. лицензиране, регистрация, професионални изисквания.

**III. Съгласно позицията, внесена от Министерския съвет, Република България подкрепя предложението за директива на Европейския Парламент и Съвета относно договорите за кредит за жилищни имоти.** Мерките, заложи в директивата, ще доведат до **повишаване на доверието на потребителите** по отношение на кредиторите, кредитните посредници и кредитите за жилищни имоти и до намаляване на вероятността потребителите да закупят продукт, който не могат да си позволят и който би могъл да доведе до свръхзадлъжнялост, неизпълнение и реализиране на обезпечението. С оглед на очакваното силно въздействие на директивата върху пазара на кредити за жилищни имоти, и по-специално в страните без специфична регулация в сферата на ипотечните кредити, считаме предложената времева рамка за приемане на директивата за твърде амбициозна.

На този ранен етап България **не подкрепя въвеждането на единен паспорт**, като счита установяването на **национален лицензионен режим за по-подходящ инструмент**.

IV. Предложението за Директива на Европейския парламент и на Съвета относно договорите за кредити за жилищни имоти COM(2011) 142 е обсъдено на заседание на Комисията по бюджет и финанси (КБФ) на 12 май 2011 г.

В доклада на КБФ е отбелязано, че предложението за директива съответства като цяло на принципите на субсидиарност и пропорционалност. Същевременно, КБФ счита, че посоченото в чл.6, параграф 1, б. „а“ изискване за минимална компетентност на служителите на кредитора е изискване, което е предмет на национална компетентност и включването му в директивата, поражда съмнение за нарушаване на принципа на субсидиарност.

КБФ подкрепя така предложения вариант на директива и позицията на Министерския съвет по нея, като счита, че същата е съобразена с интересите на страната.

КЕВКЕФ одобрява представената позиция на Министерския съвет, съгласно която Република България подкрепя предложението за Директива на Европейския парламент и на Съвета относно договорите за кредити за жилищни имоти.

След състоялото се обсъждане по предложението за Директива на Европейския парламент и на Съвета относно договорите за кредити за жилищни имоти (COM(2011) 142), Народното събрание на Република България, чрез КЕВКЕФ изразява следното становище, което да бъде изпратено до европейските институции в рамките на политическия диалог:

1. КЕВКЕФ отбелязва, че предложението за директива предвижда Комисията да бъде оправомощена да приеме няколко делегирани акта на по-късен етап (както се посочва в членове 6(4), 8(4), 9(3), 10(3), 14(5) и 16(2)). Тъй като предложените делегирани правомощия са прекалено широки и засягат твърде спорни и съществени елементи от предложението, КЕВКЕФ предлага съответните предметни области да бъдат уредени от самата директива.

Според точка 7 от преамбюла, в областите извън обхвата на настоящата директива държавите-членки следва да могат да запазят или въведат национални законодателни разпоредби. КЕВКЕФ счита, че подобен запис не е необходим, тъй като липсата на такива разпоредби не възпрепятства държавите-членки да регулират посочените области в националното си законодателство.

КЕВКЕФ подкрепя предмета на предложението за директива, но счита за ненужно разширяването на обхвата ѝ. Редица от разпоредбите на директивата, като например анализа на кредитоспособността, за който са характерни съвсем различни критерии, база данни, изисквания за обезпечения и т.н., не са приложими по отношение на физически и юридически лица, които не са потребители (по-конкретно микро, малки и средни предприятия). По тази причина, КЕВКЕФ счита съответния текст от преамбюла за подвеждащ и предлага неговото изтриване.

С оглед засилването на защитата на потребителя и във връзка с аналогични разпоредби в Директивата за потребителския кредит (ДПК), КЕВКЕФ предлага нова разпоредба, включваща задължение информацията от Европейския стандартизиран формуляр да бъде аналогична и да се съдържа в договора.

КЕВКЕФ счита, че в предложението за директива се съдържат неясни текстове във връзка с предоставянето на съвети и препоръки от страна на кредитодателите, респ. кредитните посредници, задължения за сравнение на оферти, както и оценка доколко потребителят е имал достатъчно време да оцени офертите. Тези неясноти биха затруднили транспонирането ѝ в националното ни законодателство, а прилагането им би довело до евентуални спорове. В тази връзка КЕВКЕФ счита, че тези текстове трябва да бъдат доразвити, като се конкретизира и изясни тяхната приложимост.

2. По отношение въвеждането на Минимални изисквания за компетентност за персонала на кредиторите и кредитните посредници (член 6), КЕВКЕФ изразява своите резерви. Директивата не прави разграничение на кредиторите, които предлагат или продават кредитни продукти на потребителя и техническия персонал. Поради тази причина предлагаме изискванията по ал. 1 да се прилагат само за търговския персонал на кредитора. Считаваме също така за уместно гарантирането на подходящото ниво на квалификация по отношение на търговския персонал да остане задължение на кредитора.

3. Текстът в пред-договорната информация ( по член 9, Параграф 1 (i) от директивата), касаещ възможността за предсрочно погасяване е в противоречие с чл.18. Той, от своя страна, предвижда задължение на държавите-членки да гарантират законовото (договорно-гарантирано) право на предсрочно погасяване на потребителя. КЕВКЕФ призовава да бъдат изрично посочени случаите, в които потребителят няма да има възможност за предсрочно погасяване, като това следва да бъде упоменато и в чл.18, като изключение от общото правило, а ако няма такива случаи, предлагаме първата част от изречението да бъде изтрита.

4. КЕВКЕФ подкрепя въвеждането на изисквания за кредитоспособност на потребителя. Все пак считаме, че изборът на методология и на критериите за оценка на кредитоспособност следва да остане правомощие на кредиторите. КЕВКЕФ предлага този текст, да отпадне.

5. КЕВКЕФ подкрепя въвеждане на право на потребителя на предсрочно погасяване на кредита. Същевременно, считаме за целесъобразно, аналогично на ДПК да бъде включен текст, даващ право на кредитора на справедливо и обективно обосновано обезщетение при предсрочно погасяване. Това е важно, по отношение на кредитори, които са взели дългосрочни ресурси с цел предоставяне на дългосрочни ипотечни кредити при висока цена и тези средства не могат да бъдат реинвестирани в случай на предсрочно погасяване. По този начин ще се гарантира

защита интересите и на двете страни, като същевременно се постигне по-голяма стабилност на сектора.

С оглед по-голяма яснота при прилагане на разпоредбата на чл.18, КЕВКЕФ предлага в директивата да бъдат конкретизирани условията, при които правото на потребителя, заложено в параграф 1, може да бъде упражнявано.

6. КЕВКЕФ приветства въвеждане на регулацията на кредитното посредничество. Що се отнася до установяването на единен паспорт за кредитните посредници, продиктувано от практиката на застрахователните и инвестиционни посредници., обаче, считаме, че на този етап би било прекалено трудно да се предвидят последствията от въвеждането на подобни изисквания.

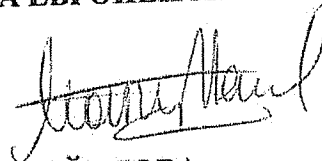
КЕВКЕФ отбелязва, че въвеждането на лицензионен режим и свързаният с него надзор върху кредитните посредници предполагат отпускането на значителни ресурси от страна на държавите-членки, най-вече в сферата на банковия надзор.

КЕВКЕФ предлага да бъде въведена строга регулация по отношение на избягването на конфликти на интереси при предоставяне на услуги от страна на кредитните посредници.

В заключение, КЕВКЕФ подкрепя Директива на Европейския парламент и на Съвета относно договорите за кредити за жилищни имоти, № 102-00-28/12.05.2011 г. и позицията Министерския съвет по нея, като счита, че същата е съобразена с интересите на Република България

Докладът и становището към него бяха подкрепени с 14 гласа «за».

**ПРЕДСЕДАТЕЛ НА КОМИСИЯТА  
ПО ЕВРОПЕЙСКИТЕ ВЪПРОСИ И  
КОНТРОЛ НА ЕВРОПЕЙСКИТЕ  
ФОНДОВЕ:**



**МОНИКА ПАНАЙОТОВА**

ЙИ/МЛ