

Министерство
на финансите



Комуникационна стратегия
на Република България
за Европейския съюз за 2014 г.

КОНФЕРЕНЦИЯ | Комплекс „Бояна“, Дом № 2, зала „Триадица“ | 11 декември 2014 г. (четвъртък)

**ЗАЩИТА НА ПОТРЕБИТЕЛИТЕ НА ФИНАНСОВИ УСЛУГИ:
ПРЕДИЗВИКАТЕЛСТВА И ПЕРСПЕКТИВИ ПРЕД БЪЛГАРИЯ,
ПРОИЗТИЧАЩИ ОТ НОВАТА ПРАВНА РАМКА НА ЕС**

ЗАКОНОДАТЕЛНА РАМКА НА ЕС ОТНОСНО ДОГОВОРИТЕ ЗА КРЕДИТ ЗА ЖИЛИЩНИ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ ЗА ПОТРЕБИТЕЛИ

Венцислав Аспарухов

Юрисконсулт, Българска народна банка

СЪДЪРЖАНИЕ

1. Дискусия в ЕС за необходимостта от приемане на хармонизирана регулаторна рамка относно ипотечното кредитиране
2. Директива 2014/17/ЕС относно договорите за кредити за жилищни недвижими имоти за потребители
3. Цели на Директивата
4. Основни изисквания на Директивата
5. Транспониране на Директивата

История на Директивата

- **2001 г.** - първи опит в посока хармонизация в рамките на ЕС – „Европейски доброволен етичен кодекс относно преддоговорната информация за жилищните кредити“ и Препоръка 2001/193/ЕО на Комисията от 1 март 2001 г. относно преддоговорната информация, която трябва да се предоставя на потребителите от страна на заемодателите, предлагащи жилищни кредити;
- **2003 г.** – Европейската комисия (ЕК) започва проучване на проблемите на пазара на ипотечни кредити в ЕС;
- **2005 г.** - Зелена книга за ипотечните кредити;
- **2007 г.** - Бяла книга за интеграцията на пазарите на ипотечни кредити в ЕС;
- **2008 г.** - Директива 2008/48/ЕО относно договорите за потребителски кредити – 13 държави членки (Австрия, България, Кипър, Финландия, Германия, Унгария, Латвия, Малта, Нидерландия, Полша, Румъния, Словения и Словакия) прилагат изискванията и по отношение на ипотечните кредити;
- **2009 г.** - доклад на експертната група „де Ларозиер“ за реформа в областта на европейския финансов надзор и регулиране; съобщение на Комисията от 4 март 2009 г., озаглавено „Движеща сила за възстановяването на Европа“; публична консултация по въпросите на отговорното отпускане и вземане на заеми;
- **31 март 2011 г.** - ЕК представи своето *предложение за Директива на Европейския парламент и на Съвета относно договорите за кредити за жилищни имоти*;
- **11 октомври 2012 г.** - водещата комисия в Европейския парламент - Комисията по икономически и парични въпроси (ECON), приема доклад, с който внася 819 предложения за изменение на проекта на директива;
- **28 януари 2014 г.** – Съветът на ЕС одобрява проекта на директива, с което тя е окончателно приета;
- **28 февруари 2014 г.** - Директива 2014/17/ЕС относно договорите за кредити за жилищни недвижими имоти за потребители е публикувана в „Официален вестник“ на ЕС, L 60, стр. 34;
- **21 март 2016 г.** - срок за транспониране, държавите членки следва да приемат национални мерки за изпълнение на Директивата.

Цели на Директивата

- Да установи **хармонизирана регулаторна рамка в ЕС** относно ипотечното кредитиране, с което да се намалят различията в националните законодателства;
- Да осигури **високо ниво на защита на интересите на потребителите** - преодоляване на информационната асиметрия чрез осигуряване на информационна защита за потребителите;
- Да допринесе за развитието на един **по-прозрачен, ефективен, надежден и конкурентен кредитен пазар в ЕС**;
- Да допринесе за **възвръщане на доверието на потребителите във финансовите институции**;
- Да насърчи отговорно поведение, както от страна на кредиторите, така и от страна на потребителите (**отговорно отпускане и получаване на кредити**);
- Да въведе хармонизирани изисквания за осъществяването на **надзор върху дейността на кредитните посредници**.

Приложно поле

- Изискванията на Директивата се прилагат за **всички кредитори** – кредитни и некредитни (финансови) институции, кредитни посредници (обвързани и независими), назначени представители на кредитните посредници.
- Изискванията се прилагат единствено по отношение на **кредити, предоставяни на потребители** - физически лица, които действат извън рамките на своята търговска, стопанска или професионална дейност.
- **Две основни групи кредити**, за означаване на които Директивата използва понятието „договори за кредит за жилищни недвижими имот“ (без ограничение по отношение на общия размер на кредитите):
 - Договори за кредит, обезпечени с ипотека или друго сравнимо обезпечение върху жилищен недвижим имот, използвано обичайно в дадена държава членка, или обезпечени с право, свързано с жилищен недвижим имот; и
 - Договори за кредит, чиято цел е придобиване или запазване на права на собственост върху земя или сграда, която е построена или предстои да бъде построена.
- **Договори за кредит, предназначени за потребителски цели**, които са обезпечени с ипотека върху недвижим имот.
- **Договори за кредит, предназначени за ремонт на жилищен недвижим имот**, които са обезпечени с ипотека.
- Възможност за преценка за изключване от обхвата на Директивата на:
 - Договори за кредит, предоставени на ограничен кръг лица, при условия, които са по-благоприятни от пазарните условия;
 - Мостови кредити;
 - Договори за кредит, обезпечени с ипотека или с цел придобиване на недвижим имот за отдаване под наем.

Предоставяне на информация на потребителя на преддоговорния етап

- **Обща информация** за предлаганите кредитни продукти;
- **Персонализирана преддоговорна информация** във формата на Европейски стандартизиран информационен формуляр (ЕСИФ);
- **Допълнителна информация от кредитните посредници;**
- **Подходящи разяснения** относно предлагания договор или услуга;
- **Услуга по предоставяне на съвет** (консултация) за избор на подходящ кредитен продукт;
- **Изисквания по отношение на рекламите** на кредити.

Обща информация

- **Кредиторите и кредитните посредници** следва да осигурят на разположение на потребителите **обща информация** за предлаганите от тях кредитни продукти.
- **Цел** - предоставяне на възможност на потребителите да се запознаят на ранен етап с основните характеристики на предлаганите кредитни продукти.

Персонализирана преддоговорна информация

- **Кредиторите и кредитните посредници** са задължени да предоставят **персонализирана преддоговорна информация** чрез Европейски стандартизиран информационен формуляр (ЕСИФ), аналогично на съществуващото задължение за предоставяне на ЕСИФ при потребителските кредити и при договорите за овърдрафт.
- **Цели:**
 - По-добра информираност на потребителите, позволяваща им да вземат информирано решение за сключване на договор за кредит;
 - По-голяма прозрачност и по-голяма яснота относно дължимите разходи по кредита;
 - Сравнимост на предложенията за сключване на договор за кредит;
 - Оценка на ранен етап на възможните последици от финансово естество за потребителя.
- **Чисто информативно значение**, няма силата на предложение за сключване на договор.
- ЕСИФ и информацията в него е предмет на максимална хармонизация.

Срок за размисъл

- Европейската комисия взимства уредбата от законодателството на Франция - “Code of Construction and Housing”;
- Отправяне на правно обвързващо предложение от страна на кредитора;
- Определяне на национално ниво на подходящ срок за размисъл, започващ да тече от отправяне на правно обвързващото предложение;
- Възможност за потребителят да приеме предложението във всеки момент от срока за размисъл;

- **Чл. 14, пара. 6 от Директивата:**

*„Държавите членки посочват **срок от не по-малко от седем дни**, през който потребителят има достатъчно време да сравни предложенията, да оцени последиците от тях и да вземе информирано решение.*

*Държавите членки уточняват, че срокът по първа алинея е **срок за размисъл преди подписването на договора за кредит или срок за упражняване на правото на отказ след сключването на договора за кредит, или съчетание от двете**.*

Когато държава членка определи срок за размисъл преди сключването на договора за кредит:

а) предложението се счита за обвързващо за кредитора през срока за размисъл; и

б) потребителят може да приеме предложението във всеки един момент през срока за размисъл.

Държавите членки може да предвидят потребителите да нямат правото да приемат предложение през първите не повече от 10 дни от срока за размисъл.“

Допълнителна информация за кредитните посредници

- **Кредитните посредници и назначените представители** са задължени да предоставят допълнителна информация относно:
 - Идентификационни данни;
 - Характера на отношенията си с кредиторите - дали кредитният посредник е обвързан или работи изключително за един или няколко кредитора или той действа като независим кредитен посредник;
 - Информация за дължимите такси и комисионни (от потребителя на кредитния посредник/назначения представител за неговите услуги и от кредиторите или трети лица на кредитния посредник/назначения представител за услугите, във връзка с договора за кредит);
 - Когато кредитният посредник получава такси от потребителя и допълнително комисионни от кредитора или трето лице, той следва да предостави на потребителя информация дали таксата ще бъде платена в пълен размер.

Подходящи разяснения

- **Кредиторите и кредитните посредници** предоставят „подходящи разяснения“ на потребителя относно характеристиките на предлагания договор или допълнителна услуга.
- **Цел** - да се улесни потребителя при избор на подходящ кредитен продукт, съобразен с неговите потребности и финансово състояние.
- Разясненията не могат да включват отправянето на препоръка за избор на кредит.

Предоставяне на съвет

- **Възможност за кредиторите** за предоставяне на съвет - услуга по предоставяне на индивидуална препоръка на потребителя за избор на най-подходящия за него кредитен продукт.
- **Кредиторите и кредитните посредници не са задължени да предоставят съвет**, а когато предоставят такава услуга, те трябва да спазят определени изисквания:
 - Да уведомят изрично потребителя дали се предлага или дали може да бъде предложена услуга по предоставяне на съвет;
 - Да посочат обхвата на разглежданите договори - дали препоръката се основава на предлаганите продукти, когато услугата се предоставя от кредитор или от обвързан кредитен посредник или на широк кръг продукти, предлагани на пазара, когато услугата се предоставя от независим кредитен посредник;
 - Да посочат размер на дължимата от потребителя такса;
 - Препоръката да се основава на актуална информация за личното и финансово положение на потребителя, неговите предпочитания и цели и на допускания за рисковете, свързани с потребителя.

Изисквания за рекламата

- **Стандартна информация за рекламите**, в които се посочва лихвен процент или друго число, свързано с разходите по кредита (по смисъла на дефиницията за общи разходи по кредита за потребителя).
- Информацията трябва да е ясна, разбираема и да е придружена от представителен пример.
- **Цел** на регулацията - осигуряване на защита на потребителите от нелоялни и заблуждаващи рекламни практики.

Отговорно кредитиране

- **Задължение за кредиторите за извършване на оценка на кредитоспособността:**
 - На основата на достатъчно информация, получена от потребителя;
 - Въз основа на справка в информационните бази данни за кредитна история, до които кредиторът има достъп.
- **Задължение за потребителите за предоставяне на вярна и възможно най-пълна информация** - възможност за налагане на санкции за потребители, които съзнателно предоставят непълна или невярна информация.
- **Минимални изисквания за познания и компетентност на служителите** на кредиторите и кредитните посредници.
- **Изисквания по отношение на възнагражденията на служителите** на кредиторите и кредитните посредници - управление на конфликтите на интереси.
- Изискване за извършване на **оценка на недвижимите имоти въз основа на международно признатите стандарти за оценка** - стандартите, разработени от Съвета за международни стандарти за оценяване, Европейската група на оценителските асоциации (TEGoVA) и Кралския институт на лицензираните консултанти в областта на недвижимите имоти (Royal Institution of Chartered Surveyors).

Договор за кредит и цена на кредита

- **Директивата не предвижда изисквания за съдържанието на договора за ипотечен кредит** - поради разнообразието на условията и практиките по предлаганите ипотечни продукти и различията в законодателствата на държавите членки.
- **Изисквания за кредитите с променлив лихвен процент:**
- ✓ Член 24 от Директивата:
„Кредити с променливи лихвени проценти
Когато договорът за кредит представлява кредит с променлив лихвен процент, държавите членки гарантират, че:
 - а) всеки индекс или референтен лихвен процент за изчисление на лихвения процент са ясни, достъпни, обективни и подлежащи на проверка от страните по договора за кредит и от компетентните органи; и*
 - б) доставчиците на индекси или кредиторите съхраняват информация за индекси, използвани за изчислението на лихвения процент, за минали периоди.“*
- ✓ Член 27 от Директивата:
„Държавите членки гарантират, че кредиторът предоставя на потребителя информация на хартиен или друг траен носител за всяка промяна в лихвения процент по кредита, преди промяната да породи действие.“
- **Изисквания за кредитите в чуждестранна валута:**
 - Право на потребителя да превалутира кредита в алтернативна валута по пазарен обменен курс в деня на промяна на валутата;
 - Възможност за въвеждане и на други механизми за ограничаване на валутния риск.
- **Изисквания за изчисляване на годишен процент на разходите по кредита (ГПР),** аналогични на тези по Директива 2008/48/ЕО. Спецификата на ипотечните кредити се отчита чрез съдържанието на понятието общи разходи по кредита за потребителя.

Право на отказ от договор за кредит

- **Възможност за преценка за въвеждане на задължителния срок от „не по-малко от седем дни“ за обмисляне на предложението за кредит (чл. 14, пара. 6 от Директивата) под формата на:**
 - Срок за размисъл преди сключването на договора за кредит; ИЛИ
 - Право на отказ след сключването на договора за кредит; ИЛИ
 - Комбинация от двете.
- **Право на отказ - потестативно (преобразуващо) право:**
 - Възниква и първоначално се прилага в общото потребителско законодателство (Австрия, Германия, Италия);
 - По-късно започва да се прилага и при финансовите услуги (Великобритания, Ирландия, Германия);
 - ЕК заимства уредбата от законодателството на Великобритания – “Consumer Credit Act 1974”/“The Consumer Protection Regulations 2000”;
 - Cooling-off period - свързва се с т. н. разколебаване на купувача (Buyer's remorse) - емоционално състояние, при което лицето съжалява, че е направило покупката;
 - Упражнява се с изпращане на уведомление до кредитора.

Предсрочно погасяване

- Потребителят има право по всяко време да погаси изцяло или частично задълженията си по договора за кредит.
- Държавите членки имат право да определят на национално ниво условията за упражняване на това право - установяването на времеви ограничения, различно третиране в зависимост от лихвения процент и др.
- Обезщетението за кредитора за евентуални разходи, които са пряко свързани с предсрочното погасяване не може да надвишава размера на финансовата загуба за кредитора.

Просрочени задължения и реализиране на обезпечението

- **Общо изискване за приемане на „разумни отсрочки“ от кредиторите.**
- Правила и мерки за работа с кредитополучатели със затруднения при погасяване на кредити.
- **Становище на Европейския банков орган относно добри практики за работа с кредитополучатели със затруднения при погасяване на ипотечни кредити.**

❖ **„Добра практика 17:** Добра практика е да се гарантира, че кредиторите, вземайки предвид конкретните обстоятелства, затрудняващи кредитополучателя, и отчитайки възможностите му да погасява кредита и неговите интереси, преценяват дали е уместно да се предприемат едно или повече от следните действия:

- а) да се удължи срокът на кредита;
- б) да се промени видът на кредита;
- в) да се отсрочи плащането на всички или на част от вноските за определен период;
- г) да се консолидират кредити;
- д) да се промени лихвеният процент;
- е) да се капитализира неплатената част;
- ж) да се предложи гратисен период;
- з) да се съдейства при доброволна продажба на собствеността“.

Надзорни изисквания за кредитните посредници

- **Въвеждане на режим за предоставяне на разрешение (лицензиране/регистрация) за извършването на дейност.**
- Минимални изисквания за предоставянето на разрешение за извършване на дейност като кредитен посредник.
- Минимални изисквания за отнемане на разрешението за извършване на дейност по кредитно посредничество.
- **Въвеждане на режим на единният паспорт в рамките на ЕС** - кредитен посредник, получил разрешение за извършване на дейност в една държава членка, може да извършва директно или чрез клон дейностите по кредитно посредничество и по предоставяне на съвет, без да се изисква допълнително разрешение от компетентния орган на приемащата държава членка, при условие, че тези дейности са обхванати от разрешението му и след като компетентният орган на приемащата държава членка бъде уведомен за това от компетентния орган на изпращащата държава членка.
- **Текущ надзор върху дейността на кредитните посредници** - от компетентните органи на държавата членка по произход.

Надзорни изисквания за некредитните институции

- **Задължение за държавите членки за въвеждане на изисквания за предоставяне на разрешение (лицензиране или регистрация) за извършване на дейност.**
- Задължение за държавите членки за въвеждане на изисквания за осъществяване на надзор върху некредитните институции, които предоставят кредити по смисъла на Директивата.
- За некредитните институции не се прилага режима на единния паспорт в ЕС.

Извънсъдебно разрешаване на потребителски спорове

- Изискване за въвеждане на процедури за извънсъдебно разрешаване на спорове, възникнали между потребители и кредитори и между потребители и кредитни посредници, свързани с предоставяне на кредити по смисъла на Директивата:
 - Уреждане в рамките на вътрешните правила на кредиторите/кредитните посредници на процедури за подаване на възражения и разрешаване на спорове;
 - Сезиране на извънсъдебен орган за разрешаване на спорове – секторна помирителна комисия в областта на финансовия сектор по чл. 183, ал. 3 от ЗЗП.
- Задължение за сътрудничество между националните органи за извънсъдебно разрешаване на спорове и участие в мрежата “FIN-NET” (мрежа за извънсъдебно разглеждане на презгранични финансови спорове между потребители и доставчици на финансови услуги в държавите членки на Европейското икономическо пространство (държави членки на ЕС, Исландия, Лихтенщайн и Норвегия).

Секторни помирителни комисии по ЗЗП

ЗАКОН ЗА ЗАЩИТА НА ПОТРЕБИТЕЛИТЕ

Чл. 183. (3) (Нова - ДВ, бр. 61 от 2014 г., в сила от 25.07.2014 г.) При потребителски спорове в областта на енергетиката, телекомуникациите, превоза на пътници и **финансовия сектор** помирителната комисия включва **председател, а в негово отсъствие - заместник-председател, определени от съответния регулаторен или надзорен орган, представител на Комисията за защита на потребителите и представител на сдружение на търговците, браншовите организации или камарата на търговците от съответния сектор, съобразно предмета на искането.** Последните двама се определят от председателя на помирителната комисия от одобрения списък по чл. 182, ал. 2 съобразно предмета на искането.

(5) (Нова - ДВ, бр. 61 от 2014 г., в сила от 25.07.2014 г.) **Ако помирителна комисия по ал. 1 не може да се създаде поради липса на сдружение на търговците, браншова организация или камара на търговците от съответния сектор, което да предложи представители, помирителното производство се разглежда в състав от председателя и двама представители на Комисията за защита на потребителите, определени по реда на ал. 1.**

(6) (Нова - ДВ, бр. 61 от 2014 г., в сила от 25.07.2014 г.) Спорове между доставчици на платежни услуги и ползватели на платежни услуги, както и между издатели на електронни пари и техни клиенти, във връзка с прилагането на Закона за платежните услуги и платежните системи, на подзаконовите актове по прилагането му, на Регламент (ЕО) № 924/2009 на Европейския парламент и на Съвета от 16 септември 2009 г. относно презграничните плащания в рамките на Общността и за отмяна на Регламент (ЕО) № 2560/2001 (ОВ, L 266/11 от 9 октомври 2009 г.) и на Регламент (ЕС) № 260/2012 на Европейския парламент и на Съвета от 14 март 2012 г. за определяне на технически и бизнес изисквания за кредитни преводи и директни дебити в евро и за изменение на Регламент (ЕО) № 924/2009 (ОВ, L 94/22 от 30 март 2012 г.) се разглеждат от **Помирителната комисия за платежни спорове** съгласно глава осма, раздел II от Закона за платежните услуги и платежните системи.

.....

Чл. 185. (Изм. - ДВ, бр. 82 от 2009 г., в сила от 16.10.2009 г., изм. и доп. - ДВ, бр. 61 от 2014 г., в сила от 25.07.2014 г.) **Министърът на икономиката и енергетиката издава правилник за работата на помирителните комисии и правилник за работата на медиаторите по чл. 182, ал. 3.**

Транспониране на Директивата

- **Срок за транспониране на Директива 2014/17/ЕС - 21 март 2016 г.**
- В Директивата се съдържат редица текстове, изискващи преценка относно необходимостта от въвеждането им, което следва да бъде отчетено при нейното транспониране - съображение 43 от преамбюла, членове 3(3)а; 3(3)б във вр. с (4); 3(3)в, във вр. с (5); 3(3)г; 3(3)д във вр. с (5); 9(3)ii, 11(1), ал. 2; 11(6); 12(2); 12(3); 12(4); 14(5); 14 (6); 22(4); 22(5); 22(6); 23(1); 23(5); 25(2); 25(3); 25(5); 29(2)а; 29(4)а; 29(8); 30(1); 31(1).

Благодаря
за вниманието!