

EXPUNERE DE MOTIVE

În cadrul matricei de condiționalități aferente programului PAL încheiat cu Banca Mondială, unul dintre obiective este dezvoltarea pieței ipotecare. În acest sens, una dintre condiționalitățile prevăzute în etapa a doua a programului este adoptarea legislației primare și secundare pentru piața ipotecară. În conformitate cu planul de acțiune pentru îndeplinirea condiționalităților asumate de Guvernul României pentru etapa a doua a programului PAL încheiat cu Banca Mondială, trebuie menționat faptul că termenul de adoptare a legislației primare este luna martie a anului 2005, având în vedere că până la sfârșitul lunii septembrie trebuie adoptată și legislația secundară a pieței ipotecare.

În cadrul proiectului USAID privind dezvoltarea piețelor financiare din România, echipa FMR (Financial Market Reform) formată din reprezentanți ai Deloitte Touche Tohmatsu (administratorul proiectului) și-a propus ca obiectiv dinamizarea pieței creditului ipotecar din România, obiectivul final al proiectului fiind acela de a crea cadrul legal și instituțional necesar dezvoltării unei piețe secundare a creditului ipotecar (emiterea de titluri ipotecare), cu efecte benefice atât asupra dezvoltării pieței de capital din România (prin introducerea de noi instrumente financiare), cât și asupra posibilităților de refinanțare a băncilor și companiilor ipotecare.

În acest sens, primul pas este crearea legislației primare necesare funcționării eficiente a pieței ipotecare. Propunerile legislative încorporează solicitările venite din partea operatorilor în piața creditului ipotecar, avându-se în vedere atât interesul în consolidarea pieței primare a creditului ipotecar (cu precădere faza de acordare a creditelor) cât și necesitatea pe termen mediu și lung de a constitui cadrul și de a asigura încă de la nivelul pieței primare premisele unei bune funcționări a pieței secundare a creditului ipotecar (respectiv refinanțarea creditelor și asigurarea continuității activității de creditare).

Proiectele legislative sunt elaborate ca urmare a problemelor întâlnite în practica de creditare precum și cele care, în opinia părților implicate (bănci, societăți de credit ipotecar, consultanți, societăți de avocatură, instituții de reglementare) se anticipează că ar putea afecta procesul de creditare ipotecară, și vizează atât îmbunătățirea actualului cadru legal aplicabil pieței primare a creditului ipotecar (modificarea și completarea Legii 190/1999 privind creditul ipotecar pentru investiții imobiliare, respectiv proiectul Legii privind băncile de credit ipotecar) cât și crearea unui cadru legal adecvat refinanțării operațiunilor de creditare ipotecară (a se vedea proiectul Legii privind obligațiunile ipotecare) precum și a operațiunilor comerciale în general (a se vedea proiectul Legii privind securitizarea creanțelor).

În consecință, pachetul legislativ înaintat conține următoarele propuneri:

- proiect de Lege pentru modificarea și completarea Legii nr.190/1999 privind creditul ipotecar pentru investiții imobiliare;
- proiectul de Lege privind băncile de credit ipotecar;

- proiectul de Lege privind obligațiunile ipotecare;
- proiectul de Lege privind securitizarea creanțelor.

Proiectul de Lege pentru modificarea și completarea Legii nr.190/1999 privind creditul ipotecar pentru investiții imobiliare, a avut în vedere îmbunătățirea cadrului legislativ existent, în scopul facilitării dezvoltării în continuare a pieței creditului ipotecar prin liberalizarea operațiunilor specifice:

- extinderea ariei de aplicare a legii prin eliminarea restricțiilor ce vizează tipul de investiție imobiliară, beneficiarii, modalitatea de dobândire, modalitatea de disponibilizare a finanțării;
- clarificarea și facilitarea aplicării legii (a se vedea introducerea secțiunii de definiții, reglementarea constituirii ipotecii asupra unui imobil viitor, reglementarea cesiunii de creanțe ipotecare, a interdicției de înstrăinare);
- „pregătirea” legislației pieței secundare a creditului ipotecar (delimitarea scopului celor două pachete de legi, introducerea anumitor definiții specifice, reglementarea mai detaliată a secțiunii intermediare între piața primară și piața secundară, respectiv transferul creanțelor ipotecare).

Pentru atingerea obiectivelor propuse au fost operate următoarele categorii de modificări:

(i) Modificări de ordin terminologic

Modificările propuse vizează realizarea unei unități terminologice a Legii nr.190/1999. Spre exemplu, se generalizează utilizarea conceptului din titlul legii de „credit ipotecar pentru investiții imobiliare”, față de denumirile diferite utilizate în forma actuală a legii. De asemenea, între altele, s-a urmărit și uniformizarea termenilor utilizați pentru a desemna părțile contractului de credit ipotecar pentru investiții imobiliare, generalizându-se utilizarea termenilor „creditor ipotecar” respectiv „împrumutat”.

(ii) Definiții

Una dintre modificările semnificative care au fost operate în scopul unei mai bune clarificări și sistematizări a textului de lege a fost introducerea unei secțiuni de definiții în care sunt explicați cei mai importanți termeni specifici. S-a procedat la definirea unor termeni precum „credit ipotecar pentru investiții imobiliare”, „creditor ipotecar”, „creanțe ipotecare”, „cesiunea creanțelor ipotecare”, „instituții autorizate”, etc. Scopul capitolului de definiții este de a facilita utilizarea textului de lege și de a elimina eventualele interpretări eronate, în interesul tuturor părților implicate.

(iii) Elementele esențiale ale contractului de credit ipotecar pentru investiții imobiliare

Pe durata aplicării de până acum a Legii nr.190/1999, au existat interpretări diferite cu privire la aria de aplicabilitate a legii și respectiv modul de aplicare a acesteia. Mai precis, acordarea de credite în scopul finanțării, de exemplu, a achiziției sau construcției de locuințe, garantate prin ipotecă asupra imobilelor în cauză, nu a fost întotdeauna considerată de către părțile implicate ca fiind supusă Legii nr.190/1999. Interpretarea vizată, care poate fi considerată pe drept cuvânt discutabilă, pare a fi fost cauzată de forma actuală a textului de lege a cărui ambiguitate a lăsat loc unor interpretări divergente. Pentru a clarifica acest subiect

și a preveni perpetuarea unor neînțelegeri cu privire la aplicabilitatea legii, modificările precizează elementele definiției ale creditului ipotecar pentru investiții imobiliare, respectiv beneficiarii creditului, destinația sumelor oferite (operațiunea finanțată) și garanțiile oferite de beneficiarul creditului.

Prin modul în care au fost precizate elementele definiției pentru creditul ipotecar pentru investiții imobiliare (sub forma unor condiții cumulative) s-a urmărit clarificarea faptului ca toate acele credite pentru care condițiile sunt întrunite în mod cumulativ vor face obiectul Legii nr.190/1999.

(iv) Aspecte de carte funciară

Modificările propuse vizează cu precădere o serie de aspecte legate de operarea în cartea funciară a unor înregistrări specifice creditelor ipotecare pentru investiții imobiliare:

- înscrierea în cartea funciara a ipotecii asupra unui imobil viitor;
- înscrierea transferului ipotecii;
- alte modificări menite a clarifica și îmbunătăți aplicarea procedurilor de operare în cartea funciară a unor operațiuni specifice.

(v) Contractele de asigurare

Având în vedere scopul urmărit de lege în forma sa actuală cu privire la contractul de asigurare a imobilului ipotecat, și anume garantarea intereselor creditorului ipotecar, modificările propuse operează în sensul prezervării acestui scop utilizându-se însă un instrument mai flexibil, modificările propunând o alternativă la prevederea obligatorie existentă actualmente (care impune stipularea creditorului ipotecar ca beneficiar al contractului de asigurare a imobilului ipotecat). În acest sens, se prevede constituirea unei garanții reale mobiliare în favoarea creditorului ipotecar având ca obiect drepturile de creanță ale asiguratului derivând din contractul de asigurare.

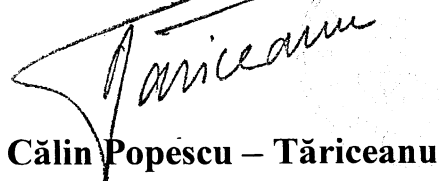
Modificările propuse au ca baza atât practica de creditare actuală (în care contractele de asigurare sunt în multe cazuri cesionate cu titlul de garanție în favoarea creditorului ipotecar) cât și nevoia de a furniza părților contractante (creditor și împrumutat) o anumită flexibilitate în gestionarea cazurilor de producere a evenimentului asigurat (respectiv, lăsând posibilitatea creditorului și împrumutatului de a decide asupra cazurilor în care indemnizația de asigurare va fi pusă la dispoziția împrumutatului sau va fi încasată de creditorul ipotecar).

(vi) Cesiunea creanțelor ipotecare

Modificările propuse vizează procedurile specifice asociate operațiunilor de cesiune a creanțelor ipotecare în scopul efectuării formelor de publicitate și asigurării opozabilității față de terți (spre exemplu, reglementarea detaliată a notificării debitorului cedat și a procesului de efectuare a înregistrărilor în Arhiva Electronică de Garanții Reale Mobiliare).

Față de cele prezentate, a fost elaborat proiectul de Lege pentru modificarea și completarea Legii nr.190/1990 privind creditul ipotecar pentru investiții imobiliare, pe care îl supunem Parlamentului spre adoptare.

PRIM - MINISTRU



Călin Popescu - Tăriceanu