

МЕГАТРЕНД УНИВЕРЗИТЕТУ  
ФАКУЛТЕТУ Правни факултет  
БЕОГРАД

ЗАВРШНИ РАД НА СТУДИЈАМА ТРЕЋЕГ СТЕПЕНА  
**ДОКТОРСКА ДИСЕРТАЦИЈА**

На основу одлуке Сената Универзитета од \_\_\_\_\_, пошто смо проучили урађену докторску дисертацију \_\_\_\_\_ под називом:  
**НАДЗОРНА И КОНТРОЛНА УЛОГА ДРЖАВЕ У ОСИГУРАЊУ СТАМБЕНИХ КРЕДИТА У РЕПУБЛИЦИ СРБИЈИ**

кандидата: Владане Петракис подносимо следећи:

## РЕФЕРАТ

### **1. Основни подаци о кандидату, докторској дисертацији/ уметничком пројекту**

Кандидат Владана Петракис је рођена 15.09.1983. у Београду. Завршила је VI Београдску гимназију, после које уписује Правни факултет Универзитета у Београду, који завршава јуна 2008. године. Докторске студије је уписала на Факултету за право, јавну управу и безбедност 2012. године. Од октобра 2008. године је запослена у Националној корпорацији за осигурање стамбених кредита, где је ангажована на великом броју послова који, између осталог, обухватају: правну контролу документације и издавања полиса осигурања, давање стручних мишљења у погледу испуњености услова за осигурање, контролу садржине документације у погледу испуњености услова за условна осигурања као и за коначно одобрење осигурања, детаљно се бавећи правним статусима објеката, односно укњиженим објектима, објектима у изградњи, легалним и нелегалним објектима, односно њиховим деловима, као и посебним начином изградње објеката кроз пројектно финансирање, бавећи се једнако и комерцијалним стамбеним кредитима (без субвенције државе) и субвенционисаним стамбеним кредитима. Осим на наведеним пословима, била је ангажована и у давању препорука и мишљења за осигурање пред Одбором за осигурање кредита, као и на пословима у области радних односа запослених у Националној корпорацији за осигурање стамбених кредита. Говори грчки и енглески језик на нивоу за самостално sluжење научном литаратуром на оба језика.

У протекле две године објавила је четири рада и то :

1. Осигурање стамбених кредита-појам и значај, рад пријављен и објављен у Зборнику радова са 17. Међународног научног скупа "Осигурање и накнада штете", Вршац, 2014., страна 207-213, ISBN 978-86-6411-002-0, COBISS.SR-ID 209104396,
2. Часопис „Европско законодавство“, „Јединствено тржиште хипотекарних кредита“, Београд 2014, број 49-50/ 14, 209-223, ISSN 1451-3188, COBISS.SR-ID 183321351
3. "Национална корпорација за осигурање стамбених кредита-појам, улога и значај", часопис "Право-теорија и пракса", април-јун 2015, страна 27-39, UDK 34, YU ISSN 0352 -

3713

4. Развој, значај и тенденције осигурања стамбених кредита , рад објављен у Зборнику радова са 18. Међународног научног скупа “Безбедност саобраћаја, осигурање и накнада штете“, Вршац, 2015., страна 179-193 , ISBN 978-86-6411-007-5 , COBISS.SR-ID 217915148

Докторска дисертација Владане Петракис носи назив: „Надзорна и контролна улога државе у осигурању стамбених кредита у Републици Србији“, обима 301 страна, у складу са стандардима за израду докторске дисертације.

Дисертација је прошла тест провере на софтверском програму за утврђивање аутентичности текста који је показао да је текст дисертације аутентично и оригинално дело кандидата подобно за јавну одбрану.

## 2. Предмет и циљ докторске дисертације/уметничког пројекта

### 2.1.Предмет докторске дисертације

Предмет истраживања у овој докторској дисертацији је била надзорна и контролна функција државе у осигурању стамбених кредита.

У изради ове докторске дисертације кандидат је анализирао право држава са дугом теоријом и праксом у осигурању стамбених кредита, као и прописе Републике Србије и правну праксу у области осигурања стамбених кредита.

Значајан сегмент предмета истраживања је била упоредна анализа ефеката осигурања стамбених кредита на развој тржишта непокретности, као и утицај државних и приватних корпорација односно агенција на осигурање стамбених кредита.

Временски предмет истраживања је обухватао период од 1938. до 2015. године.У том готово осамдесетогодишњем периоду кандидат је сагледао врсте кредита осигураних од стране државних и приватних корпорација и агенција, посебне програме који су доношени за поједине врсте кредита, као и утицај државе на број и врсту кредита у земљама са дугом традицијом у осигурању ове врсте кредита, као и у Републици Србији.

Просторно, предмет истраживања је обухватао територију Републике Србије са компарацијама надзорних и контролних функција државе у осигурању стамбених кредита у одабраним земљама и и земљама у непосредном окружењу Републике Србије.

Дисциплинарно, предмет истраживања припада пољу друштвено-хуманистичких наука , у научној области правних и безбедносних наука, ужим научним областима грађанског и јавног права, а пре свега научним дисциплинама управног права, права осигурања и управљања ризиком осигурања.

Са осталим гранама права и другим научним дисциплинама има додирних тачака, али за ово истраживање то није било од пресудног значаја.

### 2.2.Циљеви докторске дисертације

**Научни циљеви** који су се намеравали достићи у истраживању у докторској дисертацији су: *дескрипција* настанка и развоја осигурања стамбених кредита, *опис* различитих улога државе у осигурању кредита у правном систему Републике Србије и у упоредним правима одабраних земаља, те *класификација* и *типологизација* постојеће научне и стручне грађе о улози

државе у одобравању и осигурању стамбених кредита. Крајњи научни циљ истраживања у овој докторској дисертацији је било *откриће и научно објашњење* чинилаца нормативно-правног и организационог уређења осигурања стамбених кредита у Републици Србији са тежиштем на контролној и надзорној улози државе са *прогнозом* даљих праваца развоја ове гране осигурања.

**Друштвени циљеви** истраживања у овој докторској дисертацији су били усмерени, пре свега, на аргументованом доказивању оправданости постојања и друштвене обавезности осигурања стамбених, кредита од стране државе, као предуслова одобравања кредитних средстава од стране пословних банака, на успостављању добре основе за рационалније и ефикасније нормативно-правно и организационо уређење осигурања стамбених кредита у Републици Србији, засновано на најбољим стандардима који су присутни у овој области у развијеним земљама Европске Уније, као и на аргументованом указивању на могућности које пружа осигурање стамбених кредита у свим фазама – од тренутка одобравања и пласирања кредита, до тренутка исплате или доспећа кредита у случају несолвентности дужника.

## 2. Основне хипотезе од којих се полазило у истраживању

*(Објаснити да ли су хипотезе научно потврђене или оборене)*

Кандидат се определио да хипотетички оквир истраживања у докторској дисертацији чине једна општа (генерална) хипотеза, шест посебних хипотеза и двадесет појединачних хипотеза. Општа, посебне и појединачне хипотезе су усклађене са проблемом, предметом и циљевима истраживања у дисертацији.

**Општа (генерална) хипотеза истраживања у овој докторској дисертацији је гласи:** „*Што су у Републици Србији мање развијени елементи правне државе, то је потребан већи степен надзора и контроле државе у осигурању стамбених кредита, путем различитих механизмице националне корпорације за осигурање стамбених кредита.*“

Посебне хипотезе истраживања у докторској дисертацији :

**Прва посебна хипотеза (Х-1)** гласи: „*У систему правних наука, осигурање стамбених кредита је предмет проучавања права осигурања, али у појединим специфичним сегментима и других правних дисциплина јавног права.*“

**Појединачне хипотезе уз прву посебну хипотезу:**

**ПХ-1 гласи:** У систему правних наука, осигурање стамбених кредита јесте предмет проучавања права осигурања.

**ПХ-2 гласи:** У систему правних наука, у појединим специфичним сегментима, осигурање стамбених кредита је предмет проучавања и других правних дисциплина јавног права.

**ПХ-3 гласи:** Правна регулатива у Републици Србији у области осигурања обухвата велики број различитих извора права, међу којима у основи преовлађују закони и подзаконски прописи.

**Индикатори:** Искazi у правно-теоријској, стручној, нормативно-правној и емпиријској грађи о осигурању уопште и осигурању стамбених кредита, посебно и искази у теоријско правним изворима који уређују област осигурања, као и прописи из појединих области јавног права који се односе на област осигурања.

**Друга посебна хипотеза је у потпуности потврђена и (Х-2)** гласи: „*У теорији и пракси права осигурања и сродних правних дисциплина преовлађује концепт нужности постојања минималног*

*утицаја државе у осигурању стамбених кредита“.*

Појединачне хипотезе уз другу посебну хипотезу су гласе:

**ПХ-1 гласи:** Потпуна контрола од стране државе приликом прописивања услова за куповину непокретности и контрола над одобравањем и осигурањем стамбених кредита доприноси већој правној сигурности пословних банака, корисника кредита и инвеститора

**ПХ-2 гласи:** Ако држава не би прописивала максималну каматну стопу за стамбене кредите осигуране од стране државне агенције, то би довело до увођења драстично различитих каматних стопа за ову врсту кредита од стране пословних банака

**ПХ-3 гласи:** Ако држава не би прописивала максималну каматну стопу за стамбене кредите, то би проузроковало неједнаки правни положај кориснике ових кредита.

**ПХ-4 гласи:** Држава путем субвенционисаних кредита на јединствен начин подстиче тржиште непокретности, стимулишући развој грађевинске индустрије и пратећих привредних грана.

*Индикатори:* Искази из област осигурања стамбених кредита у законима и подзаконским прописима и интерним актима Националне корпорације за осигурање стамбених кредита.

**Трећа посебна хипотеза (Х-3) која гласи:** „Упоредна искуства надзорне и контролне улоге државе у осигурању стамбених кредита су различита и зависе од степена развоја тржишта непокретности и тржишта осигурања непокретности.“

**Појединачне хипотезе уз трећу посебну хипотезу:**

**ПХ-1 гласи:** Упоредна искуства надзорне и контролне улоге државе у осигурању стамбених кредита су различита и зависе од степена развоја тржишта непокретности.

**ПХ-2 гласи:** Упоредна искуства надзорне и контролне улоге државе у осигурању стамбених кредита су различита и зависе од степена развоја тржишта осигурања непокретности која су обезбеђена хипотеком односно еквивалентним средством обезбеђења.

**ПХ-3 гласи:** Осигурање стамбених кредита у западно европским државама и у САД, у великој мери, врше приватне организације, са минималном контролом и утицајем државе.

**ПХ-4 гласи:** Што је дужа традиција постојања осигурања у једној земљи, то је мања потреба државе за надзором и контролом у осигурању

*Индикатори:* Искази у прописима из области осигурања стамбених кредита у одабраним земљама и статистички подаци о тржишту непокретности и тржишту осигурања непокретности

**Четврта посебна хипотеза (Х-4) је гласи:** „Република Србија преко Националне корпорације за осигурање кредита остварује своју надзорну и контролну улогу у осигурању стамбених кредита“.

**Појединачне хипотезе уз четврту посебну хипотезу:**

**ПХ-1 гласи:** Осигурање стамбених кредита у Републици Србији од стране државне агенције омогућава извршној власти да на посредан али целисходан начин контролише понашање банака приликом одобравања стамбених кредита, као и да врши процену којим категоријама лица је најпотребнија финансијаска помоћ, у виду субвенције, приликом куповине непокретности.

**ПХ-1 гласи:** Држава има дискреционо право да одређеним категоријама грађана одобрава посебна средства за куповину непокретности под посебним условима.

**ПХ-1 гласи:** Већим подстицањем корисника кредита од стране државе на ретроактивно осигурање, повећава се вероватноћа отплате кредита кроз регулисање каматне стопе, а тиме и стабилности

хипотекарног тржишта

**ПХ-1 гласи:** Бољом контролом пројектног финансирања од стране банака и државе, штите се корисници кредита приликом куповине непокретности са ниским степеном изграђености

*Индикатори истраживања:* Правне норме из Закона о националној корпорацији за осигурање стамбених кредита и искази у подзаконским актима везани за додељивање субвенционисаних стамбених кредита.

**Пета посебна хипотеза (Х-5) гласи:** „Променом власничке структуре Националне корпорације за осигурање стамбених кредита не угрожавају се стечена права по основу осигурања.“

#### **Појединачне хипотезе уз пету посебну хипотезу:**

**ПХ-1 гласи:** Променом власничке структуре Националне корпорације за осигурање стамбених кредита не мења се значајније положај банака због већинског власништва од стране државе.

**ПХ-1 гласи:** Промена власничке структуре Националне корпорације за осигурање стамбених кредита, захтеваће прецизније дефинисање услова за осигурање кредита, нарочито у погледу кредитне способности и висине лтв-а (loan to value).

**ПХ-1 гласи:** Промена власничке структуре може да доведе до промене у условима осигурања у односу на лтв (loan to value).

*Индикатори истраживања:* Искази у прописима о кредитној способности пословних банака и власничкој структури националне корпорације за осигурање кредита.

**Шеста посебна хипотеза (Х-6) гласи:** „Ефикасност надзорно контролних функција у осигурању стамбених кредита зависи од садржаја извештавања надзорних тела и прецизности информисања корисника кредита, као и од ефективности надзорних тела у области осигурања стамбених кредита.“

#### **Појединачне хипотезе уз шесту посебну хипотезу:**

**ПХ-1 гласи:** Потпуније и прецизније прописивање начина извештавања од стране надзорних тела учинило би ефикаснијим надзор у осигурању стамбених кредита.

**ПХ-1 гласи:** Бољом промоцијом осигурања и објективнијим и редовнијим информисањем корисника кредита о осигурању стамбених кредита, унапредило би контролну улогу државе.

*Индикатори истраживања:* Искази у теоријским и правним актима везани за реформу надзорне и контролне улоге државе у осигурању стамбених кредита у области извештавања и информисања.

*Генерални извори* за израду ове докторске дисертације су били одговарајући писани извори, научне књиге, монографије, уџбеници, чланци, законски прописи који се односе на предмет истраживања, као и акти Националне корпорације за осигурање стамбених кредита.

## **4. Кратак опис садржаја**

Дисертација садржи обавезне елементе као што су апстракт на српском и енглеском језику, садржај и уводна разматрања на почетку рада и закључна разматрања и списак литературе на крају рада. Осим ових обавезних елемената, кандидат је садржај докторске дисертације рашчланио на осам логичких и међусобно повезаних структуралних чинилаца (поглавља) која су у наставку наведена.

У првом поглављу су дати методолошко – хипотетички оквири истраживања са освртом на предмет, циљ и методе истраживања као и основне и помоћне хипотезе.

У другом делу ове докторске дисертације предмет научног истраживања је било место осигурања стамбених кредита у систему правних наука, као и правна регулација осигурања стамбених кредита. Анализиран је начин правне регулативе осигурања стамбених кредита у Републици Србији, са посебним фокусом на правну регулативу субвенционисаних стамбених кредита чије је осигурање у Републици Србији обавезно.

Трећи део рада се односи на теоријско одређење осигурања стамбених кредита. У овом делу рада је дефинисан појам осигурања кредита, као и историјат развоја осигурања стамбених кредита. Посебно су дефинисане и образложене користи које ова врста осигурања пружа и начин повезаности стамбених кредита и делатности осигурања кроз посебну врсту осигурања – осигурање кредита.

У четвртм делу дисертације предмет анализе је била улога државе у осигурању стамбених кредита. У фокусу овог дела докторске дисертације је теоријско одређење надзора и контроле државе у осигурању стамбених кредита, појам надзорно контролне функције државе и начин надзора и контроле државе у осигурању стамбених кредита. Анализирани су механизми државног надзора и контроле, са посебним акцентом на сличности и разлике Националне корпорације за осигурање стамбених кредита и државних агенција.

Пети део рада обухвата упоредну анализу улоге државе у осигурању стамбених кредита. У овом делу је анализирана улога државе у савременим системима осигурања који међусобно не почивају на истим темељима. Дефинисана је улога и место државе у механизму осигурања стамбених кредита и начин рада агенција односно корпорација за осигурање стамбених кредита у државном и приватном власништву. У овом делу је анализирана и улога државе у осигурању стамбених кредита у Сједињеним Америчким Државама, Канади, Аустралији, Кини, Холандији, Уједињеном Краљевству и Сигапуру.

Шести део дисертације обухвата анализу и одређење положаја Националне корпорације за осигурање стамбених кредита. Предмет анализе је било оснивање, улога и значај Националне корпорације за осигурање стамбених кредита, као и начин рада, надзор и контрола над њеним радом и врсте кредита које осигурава, са посебним освртом на субвенционисане стамбене кредите. У овом делу рада је анализиран појам и улога рефинансирања кредита односно осигурања кредита за рефинансирање и ретроактивног осигурања кредита. Анализом је обухваћено и пројектно финансирање, као посебан облик финансирања инвеститора ради изградње од стране банке и осигурање ових кредита.

Седми део рада се односи на положај банака и физичких лица у случају промене власничке структуре Националне корпорације за осигурање стамбених кредита.

У овом делу су посебно анализирани законски основ за реорганизацију Националне корпорације за осигурање стамбених кредита, као и потенцијални ефекти који ће се односити на кориснике кредита и пословне банке које сарађују са Националном корпорацијом на основу уговора.

Осми део докторске дисертације се односи на правце реформе области осигурања стамбених кредита. У овом делу рада фокус је био на анализи ефеката потенцијалних

законских измена са аспекта садашњег облика организовања Националне корпорације као и са становишта реорганизације у акционарско друштво као и успостављање секундарног хипотекарног тржишта.

Преглед научне и стручне литературе прожима сва наведена поглавља.

## **5. Остварени резултати и научни допринос**

(Конкретно навести допринос научној, стручној или уметничкој области)

Теоријско-емпиријски материјал презентован у овој докторској дисертацији потврдио је сву сложеност истраживања надзорно контролне улоге државе у осигурању стамбених кредита, пре свега у Републици Србији, али и упоредно-правно посматрано.

У уводном теоријском оквиру истраживања надзора и контроле државе у осигурању стамбених кредита, кандидат је с правом указао на различита решења у области осигурања стамбених кредита у Републици Србији и другим правним системима, са развијеном традицијом и правном праксом осигурања стамбених кредита. Уочено је да се анализа надзора и контроле над овом врстом осигурања може *de facto* сматрати делом анализе осигурања стамбених кредита, јер однос државе према овој врсти осигурања дефинише и начин контроле државе на банкарском тржишту, тржишту осигурања и нарочито на хипотекарном тржишту.

Осигурање стамбених кредита представља спону примарног и секундарног хипотекарног тржишта, којим заправо кредитор пребацује потенцијални ризик или део ризика са себе на осигуравајуће друштво.

Упознавање са механизмима осигурања стамбених кредита и начином на који развијене земље контролишу ову област делатности осигурања и изазовима на које су наилазиле у деценијама дугој пракси контроле и надзора ове врсте осигурања, од суштинског је значаја за разумевање смисла и неопходности ове врсте осигурања али и законитости које се односе како на делатност одобравања тако и делатност осигурања стамбених кредита.

Иако нису сви комерцијални кредити које одобравају пословне банке осигурани, велики број, због дисперзије ризика које омогућава ова врста осигурања, јесте, јер банке, нарочито у кризним и посткризним периодима избегавају одобравање стамбених кредита који не испуњавају услове за осигурање. Пооштравање услова осигурања стамбених кредита на развијеним хипотекарним тржиштима је средство којим се ако не отклањају, барем смањују последице хипотекарне кризе. Осигурање стамбених кредита, када га обавља држава, представља само по себи субвенцију јер се грађанима омогућава да купе непокретност коју би без овог осигурања отплаћивали по вишој каматној стопи или не би могли исту непокретност да купе без повећаног учешћа уколико би анuitет премашио дозвољену висину оптерећења зараде када у конкретном случају корисник кредита нема додатне приходе. У том контексту, аутор још у уводу дисертације, на научно аргументовани начин,

најављује потребу за постојањем стабилног система осигурања стамбених кредита под утицајем државе.

У првој глави докторске дисертације, кандидат је на научно коректан начин разрадио целовит методолошки оквир истраживања предметне теме и тиме нагласио научни карактер своје дисертације. Значај и интердисциплинарност истраживања изискивали су веома сложену методологију научноистраживачког рада.

У другој глави докторске дисертације, кандидат је на аргументован начин указао на начин правног регулисања осигурања стамбених кредита у правном систему Републике Србије, као и на место осигурања стамбених кредита у систему правних наука.

У овом делу кандидат је указао на значај постојања и развијања субвенционисаних стамбених кредита чије је осигурање у правном систему Републике Србије обавезно, као и на значај државног утицаја на тржишту осигурања стамбених кредита када је реч о овој врсти кредита.

У трећој глави докторске дисертације кандидат је синтетизовао садржај и обим појма осигурања кредита и тиме створио услове за дефинисање појма осигурања стамбених кредита, као посебне правно економске категорије, која је спојила одобравање стамбених кредита од стране кредитора и осигурање. Кандидат је на аргументован начин указао на значај капитала код осигурања стамбених кредита и на изложеност ризику корд ве врсте осигурања. Настанак и развој ове врсте осигурања кредита је резултат потребе за дисперзијом ризика. У овом делу докторске дисертације, кандидат је објаснио историју настанка осигурања стамбених кредита уз појашњење друштвеноекономских услова који су допринели развоју ове врсте осигурања на поднебљима где се ова врста осигурања првобитно развијала и обликовала. Кандидат је на научно коректан начин објаснио карактеристике права осигурања. Образложене су предности једнолиниског и вишелинијског осигурања стамбених кредита и на научно коректан начин је објашњен значај хипотеке, процене непокретности као и међусобни утицај права осигурања кредита и тржишта осигурања стамбених кредита.

У четвртој глави докторске дисертације кандидат је на научно коректан начин дефинисао улогу државе у осигурању стамбених кредита. Одређењу места државе у осигурању стамбених кредита је претходила анализа, објашњење и дефинисање надзорно контролне функције државе а потом и надзорно контролне функције државе у осигурању стамбених кредита. У овом делу кандидат је указао на сличности и разлике Националне корпорације за осигурање стамбених кредита, која у Републици Србији обавља осигурање субвенционисаних и комерцијалних стамбених кредита и агенција, што је нарочито значајно са аспекта вршења надзора и контроле над њеним радом али и надзора и контроле који на посредан начин обавља Национална корпорација на тржишту осигурања стамбених кредита али и на хипотекарном тржишту уопште.

У петој глави докторске дисертације кандидат је на научно коректан начин извршио компаративну анализу начина надзора и контроле државе у осигурању стамбених кредита у правним системима Сједињених Америчких Држава, Канаде, Аустралије, Кине, Холандије, Уједињеног Краљевства и Сингапура. Указано је на сличности и разлике између система



осигурања стамбених кредита које постоје у наведеним државама и значај који начин осигурања стамбених кредита у једној држави може имати на хипотекарно тржиште и тржиште осигурања стамбених кредита других држава.

Кандидат је на научно оправдан начин утврдио да су упоредна искуства надзорне и контролне улоге државе у осигурању стамбених кредита различита, али да не зависе од степена развоја тржишта непокретности. Утврђено је и да осигурање стамбених кредита у западно европским државама и у САД, нарочито у пост кризном периоду, обављају све више државне агенције и корпорације чија је примарна улога осигурање стамбених кредита, истовремено вршећи социјалну функцију. Кандидат је на научно коректан начин објаснио да дуга традиција и пракса осигурања стамбених кредита у једној држави не утиче на потребу за смањењем државног надзора и контроле у осигурању стамбених кредита. У наведеном смислу, кандидат је указао на супротно, те да за данашње развијене правне системе са искуством осигурања стамбених кредита важи правило (са изузетком Аустралије) да је државни надзор и контрола у осигурању стамбених кредита изузетно присутан у државама у којима је присутна дуга традиција ове врсте осигурања.

У шестој глави докторске дисертације, кандидат је на научно заснован начин анализирао специфичности постојећег система осигурања стамбених кредита у Републици Србији односно положај Националне корпорације за осигурање стамбених кредита у Републици Србији. Кандидат је објаснио да осигурање стамбених кредита у Републици Србији од стране државне корпорације омогућава извршној власти да на посредан али целисходан начин контролише понашање банака приликом одобравања стамбених кредита, као и да врши процену којим категоријама лица је најпотребнија финансијска помоћ, у виду субвенције, приликом куповине непокретности. Указано је да држава има дискреционо право да одређеним категоријама грађана одобрава посебна средства за куповину непокретности под посебним условима, и да то у највећем обиму чини путем доношења уредби и програма Владе Републике Србије којима се ближе регулишу услови одобравања субвенционисаних стамбених кредита и одређује којим категоријама грађана ће бити пружена помоћ и под којим условима као и у ком обиму. Кандидат је објаснио да се већим подстицањем корисника кредита од стране државе на ретроактивно осигурање, повећава се вероватноћа отплате кредита кроз регулисање каматне стопе, а тиме и стабилности хипотекарног тржишта. Ретроактивним осигурањем кредита се најчешће смањује каматна стопа, те је за корисника кредита лакша отплата. Другим речима, ретроактивним осигурањем кредита кредит постаје мање ризичан за банку али и повољнији за корисника кредита. Кандидат је објаснио и да се бољом контролом пројектног финансирања од стране банака и државе штите корисници кредита приликом куповине непокретности са ниским степеном изграђености. Анализом је утврђено да банка, која заправо учествује са инвеститором на изградњи објекта, врши контролу (као што је контрола преко супервизора). Банка пласира кредит инвеститору према грађевинским ситуацијама, те је готово немогуће да инвеститор ненаменски потроши одобрена средства. Ова врста непокретности се зато, између осталог, и посматра као сигурна за куповину а и предмет хипотеке, те Национална корпорација осигурава кредите које обезбеђују непокретности 0% степена завршености. Кандидат је на научно оправдан начин објаснио да ефикасност надзорно контролних функција у осигурању стамбених кредита зависи од садржаја извештавања надзорних тела и прецизности информисања корисника кредита, као и од ефективности надзорних тела у области осигурања стамбених кредита. Објашњен је значај финансијског извештавања за пословање

агенција и корпорација за осигурање, али је предложено увођење нове врсте извештаја, као одговор на нове услове и искуство после претходне светске економске кризе и њених потреса на примарном и секундарном хипотекарном тржишту и тржишту осигурања стамбених кредита

У седмој глави докторске дисертације кандидат је на научно заснован начин анализирао и објаснио могућност реорганизације Националне корпорације за осигурање стамбених кредита у акционарско друштво. Кандидат је указао да би реорганизација Националне корпорације у акционарско друштво представљала одступање од трендова осигурања стамбених кредита, заснованих на искуству последње економске (светске, хипотекарне кризе) и објаснио да би наведеном реорганизацијом Национална корпорација имала највероватније докапитализацију али да се основано претпоставља да капитал не би био више само државни. Кандидат је објаснио да промена власничке структуре може имати за последицу увођење других врста премије а оно што је значајно за пословне банке је евентуална могућност наплате премије осигурања док постоји осигурање кредита, наплата на годишњем односно месечном нивоу. У раду је указано да иако се променом власничке структуре Националне корпорације не угрожавају стечена права по основу осигурања, положај банака неће нужно остати исти јер ће банке закључивати нове опште уговоре о регулисању међусобних односа који ће се односити на будуће осигуране кредите. Кандидат је указао да ако се задржи тренутни начин осигурања кредита – до отплате кредита, који одступа од решења многих развијених држава у којима се корисник кредита може, под одређеним условима, ослободити осигурања кредита када висина лтв-а буде испод 78%, уз увођење премија које се плаћају на месечном или годишњем нивоу уз задржавање и постојећег система наплате премија (дакле наплата и премије осигурања приликом одобравања кредита и премије на месечном односно годишњем нивоу) ће многе кориснике одвратити од осигурања стамбених кредита а банке од одобравања стамбених кредита

У осмој глави докторске дисертације, кандидат је на научно заснован начин упоредио и објаснио разлике између законских решења која су актуелна за осигурање стамбених кредита са аспекта тренутног облика организовања, али и у случају реорганизације у акционарско друштво. Кандидат је такође предложио одређене измене система осигурања стамбених кредита у Републици Србији које би допринеле његовом унапређењу.

Резултати истраживања у овој докторској дисертацији представљају истински допринос научној теорији у области права осигурања и јавног права, као и одређени допринос у усавршавању научних метода, техника и поступака које су коришћене у истраживању предметне теме докторске дисертације.

**Научни допринос** ове докторске дисертације пре свега се односи на систематско проширење теоријских и практичних сазнања о дефинисању и одређивању развојних праваца осигурања стамбених кредита као и надзора и контроле државе у осигурању стамбених кредита.

Истраживањем су добијени научни резултати који могу допринети:

- Формирању и унапређењу ефикасног модела осигурања стамбених кредита,
- Организовања и унапређења надзора и контроле у осигурању стамбених кредита
- Дефинисању модела организационе структуре која омогућава имплементацију прописа који се односе на директиве Европске Уније и прописа који се односе на акционарска друштва.
- Идентификацији и дефинисању кључних компетенција доносиоца одлука у процесу

осигурања стамбених кредита.

Посебна вредност овог рада састоји се у томе што су се њиме сагледали и размотрили досадашња пракса и постигнути резултати у правном систему Републике Србије али и у упоредноправним системима других земаља, ради предлагања најцелисходнијих решења за унапређење улоге државе у осигурању стамбених кредита.

Отуда, кандидат у дисертацији с правом истиче мноштво примера страних држава, које су се такође суочиле са сличним изазовима у пракси осигурања стамбених кредита, и аргументовано анализира њихова решења, али без намере да некритички примени страна искуства, већ да укаже на могуће опције решавања осигурања стамбених кредита и начина посредног и непосредног надзора и контроле државе у осигурању стамбених кредита.

Истраживање компартивне праксе организацијско-функционалних решења надзора и контроле државе у осигурању стамбених кредита у различитим земљама, без сумње, омогућило је научну критику и усавршавање досадашњих научних сазнања о актуелним системима организовања осигурања стамбених кредита и савременим моделима управљања, као и њихову имплементацију у научну теорију и праксу, што такође представља значајан научни допринос ове докторске дисертације.

Научна оправданост овог истраживања се огледа нарочито у давању потпунијег теоријског одређења проблема осигурања стамбених кредита, његовог места као и улоге стамбених кредита са аспекта државе, финансијских институција, друштва и појединца. Нарочит научни допринос ове дисертације је било откриће и научно објашњење главних чинилаца посебног и непосредног утицаја државе у надзору и контроли осигурања стамбених кредита.

*(Навести да је докторска дисертација/уметнички пројекат урађена у свему према одобреној пријави, да је оригинално и самостално научно или уметничко дело и да су се стекли услови за његову јавну одбрану)*

1) Докторска дисертација под називом: „*Надзорно контролана улога државе у осигурању стамбених кредита у Републици Србији*“ кандидата Владане Петракис је урађена у складу са одлуком о одобравању израде дисертације. Кандидат је тему обрадио на 300 страна, при чему 288 стране чине излагања о проблему и предмету истраживања.

2) Тема је сложена и мултидисциплинована и припада научним областима правних наука, посебно научним дисциплинама припада пољу друштвено-хуманистичких наука, у научној области правних и безбедносних наука, ужим научним областима грађанског и јавног права, а пре свега научним дисциплинама управног права, права осигурања и управљања ризиком осигурања.

Са осталим гранама права и другим научним дисциплинама има додирних тачака, али за ово истраживање то није било од пресудног значаја.

3) Због њене наглашене сложености и специфичности, она је у теоријско-емпиријском смислу била недовољно научно обрађена, а недостајао јој је и адекватно дефинисан категоријално појмовни систем.

4) Тема докторске дисертације је веома актуелна и биће актуелна све док постоји и развија се систем осигурања стамбених кредита у Републици Србији. Теоријска разрада предмета дисертације захтевала је прожимање битних теоријских ставова и искустава актуелне праксе и њихово смислено и аргументовано исказивање као сазнајне, научно и практично применљиве целине.

5) Дисертација је писана коректним језиком науке, јединственим и јасним стилем уз мање тешкоће које су неизбежно везане за мултидисциплинарне научне радове.

6) Одабрана литература и извори су примерени потребама рада како по квалитету садржаја, тако и по обиму. Коришћени извори дали су довољну основу за битна закључивања о проблему и предмету истраживања, као и за доказивање постављених хипотеза. Изворе и литературу кандидат је правилно и вешто користио, што се види из чињенице да је постављене хипотезе ваљано конфирмирао.

Комисија за оцену завршног рада докторске дисертације, је на основу свега изложеног закључила да је докторска дисертација под називом: „*Надзорно контролана улога државе у осигурању стамбених кредита у Републици Србији*“ оригинално и самостално научно дело кандидата Владане Петракис и да садржи наведене научне доприносе, те предлаже наставно-научном већу Правног факултета, Универзитета „Дон Незбит“ у Београду да донесе следећу,

## О Д Л У К У

1. Констатује се да је приложена докторска дисертација подобна за јавну одбрану.

2. Кандидат Владана Петракис ће обавити јавну одбрану докторске дисертације пред комисијом коју одреди Научно-наставно веће Правног факултета, по прописаној академској процедури.

Место и датум:  
У Београду, 24. 02. 2018. године

---

Чланови Комисије за оцену подобности  
кандидата и теме докторске  
дисертације/уметничког пројекта

Проф др Здравко Петровић, Правни  
факултет

---

Проф др Wolfgang Rorbah

---

Проф др Владимир Чолаковић,  
Институт за упоредно право

---