

*Универзитет „Дон Незбит“, Београд*

*Правни факултет, Београд*

**Владана Петракис**

**НАДЗОРНА И КОНТРОЛНА УЛОГА ДРЖАВЕ У  
ОСИГУРАЊУ СТАМБЕНИХ КРЕДИТА У  
РЕПУБЛИЦИ СРБИЈИ**

**- докторска дисертација -**

*Београд, 2018. година*

## II. ОСИГУРАЊЕ СТАМБЕНИХ КРЕДИТА У СИСТЕМУ ПРАВНИХ НАУКА И ЊИХОВА РЕГУЛАЦИЈА

### 2.1. ОСИГУРАЊЕ СТАМБЕНИХ КРЕДИТА У СИСТЕМУ ПРАВНИХ НАУКА

#### 2.1.1. Уопште о правним системима и осигурању стамбених кредита

Анализа осигурања стамбених кредита је могућа осим из угла континенталног права, такође и из перспективе англосаксонског правног система.

У правној теорији је прихваћен јасан став о постојању два најзначајнија велика правна система: европскоконтинентални и англосаксонски правни систем.

Поред наведене поделе, важна категорија која се у правној науци изучава су Велики правни системи.

„На најопштији начин предмет Великих правних система су страна права<sup>1</sup>„

Европски континентални систем своје корене вуче из римског права и његов основ је кодификовано и писано право. Његов основ чини Зборник римског цара Јустинијана-*Corpus Iuris Civilis*, којим је кодификовано читаво римско право.

Правни систем у Републици Србији је део европскоконтиненталне правне традиције односно, припада европскоконтиненталном правном систему. За европскоконтиненталне правне традиције је карактеристичан мањи значај обичаја и судских одлука.

Њега чини кодификовано право, односно правне норме. То се пре свега односи на Устав Републике Србије, као правни акт који има највећу правну снагу.

За разлику од континенталног права, англосаксонски систем одликује одсуство кодификација.

То не значи да се закони не доносе, напротив –у англосаксонској правној традицији је широко заступљена законодавна пракса, шта више, закони су један од основних извора права у англосаксонском систему.

Ипак, за разлику од континенталног правног система, извор права, такође основни, су и судске одлуке односно прецеденти (*Judicial Precedent*) те се ово право назива прецедентно право.

„И поред јако великог броја закона који данас постоје, најзначајнији део енглеског права је још увек садржан у *common law*, односно у судским прецедентима.“<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup>Милан Петровић, Милош Прица, „Увод у Велике правне системе“, Ниш, 2013, Свен Ниш, стр. 6.

„Дакле, без обзира на интезиван рад законодавца, закон као извор права ни данас нема онај значај који има у европском континенталном праву.“<sup>3</sup>

Код овог правног система рецепција римског права није извршена.

Англосаксонско право потиче из Енглеске, одакле се проширило на друге државе енглеског говорног подручја, премда не на све.

Наведене разлике одразиле су се и на подручју хипотекарног права и права осигурања стамбених кредита у англосаксонском и континенталном правном систему.

Шта више, постоје гледишта у теорији где је „америчка хипотека послужила као средство илустрације утицаја различитих аспеката америчког *common law* система на финансијски развој, те да се вредност овог система огледа на финансијски развој захваљујући флексибилности коју пружа учесницима на тржишту који покушавају да одговоре на шокове на тржишту, што је у супротности са грађанским правом које тежи да прецизира одређене уговоре као прихватљиве.“<sup>4</sup>

Разлике које постоје код осигурања стамбених кредита у државама англосаксонског права и континенталног произлазе и између разлике института моргиц и хипотеке.

Србија припада групи земаља континентално правне традиције и њен правни систем је пре свега сачињен од писаних норми јавног и приватног права..

Када је реч о осигурању стамбених кредита у Републици Србији, Национална корпорација за осигурање стамбених кредита користи следећи превод свог назива на енглеском језику: „*National Mortgage Insurance Corporation*“. Иако Национална корпорација обавља осигурање стамбених кредита који су обезбеђени хипотеком, а у називу Корпорације се наводи термин „*mortgage*“, неопходно је додатно појашњење института мориц и појаву у наведеном предводу. „*Mortgage* је институт који има шире и комплексније значење од хипотеке у континанталном праву, те у себи садржи три врсте обавеза.“<sup>5</sup> „*Mortgage* обухвата и подразумева најпре зајам као такав, затим трансакцију осигурања зајма и, коначно, формални документ којим се све то остварује.“<sup>6</sup>

---

<sup>2</sup> Душан Врањанац, „Однос законског и прецедентног права у Енглеској – нека питања“, Правни записи, година III, број 1/12, стр. 24.

<sup>3</sup> *Ibid.*

<sup>4</sup> Robert Van Order, Lynn Fisher, „Economics of the Mortgage and Mortgage Institutions: Differences between Civil Law and Common Law Approaches“, Ross School of Business Working Paper Series Working Paper No. 1081 December 2006, доступно на: <https://deepblue.lib.umich.edu/bitstream/handle/2027.42/55255/1081-VanOrder.pdf?sequence=1>, датум приступа: 10.07.2016., стр. 3.

<sup>5</sup> Јелена Никчевић Грданић, Поморска хипотека (mortgage) у енглеском и америчком праву, „*Наше море*“, Вол. 56, Но 1-2, 2009, 58.

<sup>6</sup> *Ibid.*

Моргиц је један од најпожељнијих и моћних средстава за обезбеђење интереса повериоцу да ће непокретност која је под хипотеком и која ће може бити одузета и родата а приход од продаје служи задовољењу повериоца који има приоритет у односу на друге повериоце.<sup>7</sup>

Mortgage није познат у нашем континенталном правном систему, али је извршио утицај на право Републике Србије, у смислу правила о намирењу у случају вансудске продаје непокретности.

Тиме су се, када је реч о осигурању стамбених (хипотекарних) кредита системи англосаксонског и континенталног права донекле приближили.

### 2.1.2. Грађанско и јавно право и право осигурања кредита

Осигурање стамбених кредита се не може посматрати само са аспекта правних наука.

„Осигурање је правно-економска категорија, јер је сврха осигурања да обједињавањем средстава осигурања у оквиру одговарајућег облика организовања, обезди накнаду штете или исплати уговорену своту у случају наступања осигураног случаја, када је у питању осигурање лица.“<sup>8</sup>

„Да је осигурање економска категорија потврђује и акумулаторска функција осигурања, као и функција осигурања као фактора привредне стабилности.“<sup>9</sup>

„Да би се реализовале економске функције осигурања, неопходно је закључити уговор о осигурању у којем се уговарач осигурања обавезује да плати одређени износ осигуравачу, а осигуравач се обавезује, да ако се деси догађај који представља осигурани случај, исплати осигуранику или неком трећем лицу накнаду, односно уговорену своту или учини нешто друго, а што произлази из Закона о облигационим односима из 1978.“<sup>10</sup>

Правно посматрано, односно са аспекта правних наука, право осигурања стамбених кредита је део науке о праву осигурања.

Шире посматрано, право осигурања је део грађанског права.

Ипак, када је реч о праву осигурања стамбених кредита у Републици Србији, заступљени су елементи јавног права.

---

<sup>7</sup> Више о томе: Max Nathan Jr., „The Collateral Mortgage“, Louisiana Law Review, Vol 33, No 4, 1973, стр. 497.

<sup>8</sup> Драган Мркшић, Здравко Петровић, Катарина Иванчевић, „Прво осигурање“, Пето измењено и допуњено издање-Службени гласник, Правни факултет Универзитет Унион, стр. 16.

<sup>9</sup> Ibid.

<sup>10</sup> Ibid.

„Када је реч о јавном праву, прво обележје прописа којима су подручја уређена, односно обележје јавног права, јесте интерес који се тим прописима штити – заједнички или општи интерес, а једна у странкама тих правних односа је увек држава.“<sup>11</sup>

„Међутим у пракси још увек постоји колебање које се све особе сматрају особама јавног права, али се по правилу у њих убрајају следеће: држава и јединице локалне самоуправе, установе и фондови и друга правна лица која добија средства из државног буџета.“<sup>12</sup>

Национална корпорација за осигурање стамбених кредита основана је средствима из буџета, као јединствена организација чија је примарна делатност осигурање стамбених кредита.

Законодавац се није случајно одлучио за оснивање Националне корпорације на овај начин, приближивши је донекле агенцијама, али без могућности доношења управних аката.

## **2.2. ПРАВНА РЕГУЛАЦИЈА ОСИГУРАЊА СТАМБЕНИХ КРЕДИТА**

### **2.2.1. Уопште о начину правне регулативе стамбених кредита у Републици Србији**

Осигурање стамбених кредита је у Републици Србији регулисано законом, подзаконским актима и интерним актима Националне корпорације за осигурање стамбених кредита.

Осим наведених прописа, који се директно односе на осигурање комерцијалних и субвенционисаних стамбених кредита, на пословање Националне корпорације се односе поједини прописи као и законске и подзаконске одредбе које регулишу пословање њених клијената, банака.

Правна регулација односно акти којима је регулисано осигурање стамбених кредита у Републици Србији је делимично последица њене правне форме као и делатности и начина оснивања.

Како је Законом Национална корпорација за осигурање стамбених кредита (у даљем тексту: Национална корпорација), „основана као правно лице специјализовано за осигурање потраживања по основу стамбених кредита које одобравају банке и друге финансијске организације, која су обезбеђена хипотеком, као и за обављање других послова у вези са тим осигурањем”<sup>13</sup>, закључује се да је она није

---

<sup>11</sup> Фондација Центра за јавно право, доступно на: <http://www.fcjp.ba/index.php/19-uncategorised/81-blank-97780871>, датум приступа: 08.08. 2016.

<sup>12</sup> *Ibid.*

<sup>13</sup> Закон о националној корпорацији за осигурање стамбених кредита, чл. 1.

привредно друштво. Како није привредно друштво, примена Закона о привредним друштвима је искључена за Националну корпорацију. Ипак, истим законом је предвиђена, веома штуро, могућност реорганизовања Националне корпорације у привредно друштво - акционарско друштво, те ће се сходно, у случају такве реорганизације, на њену организацију и пословање применити други законски прописи.

За разлику од законске регулативе, која је када је реч о праву Републике Србије недовољна, подзаконски прописи који се односе на субвенционисане стамбене кредите су бројни, те се готово сваке године доносе посебне уредбе и програми за поједине врсте субвенционисаних стамбених кредита.

Уједно се бројни прописи који се односе на банке посредно односе и на Националну корпорацију - на пример, одлуке Народне банке Србије, која је надзорни орган банака, а тиче се одобрења стамбених кредита (посебно ако је реч о ограничењима за банке) те је Национална корпорација дужна да их посредно примењује и да их се придржава иако се те одлуке не односе директно на њу нити је она ни на који начин орган надзора Националне корпорације.

Иако субвенционисани стамбени кредити захтевају посебну и честу регулацију с обзиром на мењање услова за њихово одобравање и осигурање, неопходна је детаљна регулација осигурања (евентуално подзаконским актима) и комерцијалних стамбених кредита, посебно оних код којих је реч о куповини непокретности чији је власник Република Србија.

Влада Републике Србије доноси уредбе и програме које се односе искључиво на субвенционисане стамбене кредите, при чему се посебним актима регулишу субвенционисани стамбени кредити који се односе на Војску Србије и на остала лица. Иако је до сада донет само један програм за запослене у здравству, ова категорија лица је била препозната од стране државе као посебна категорија лица којима помоћ државе за решавање стамбеног питања непоходна.

### **2.2.2. Правна регулатива субвенционисаних стамбених кредита за војна лица**

Субвенционисани стамбени кредити за професионална војна лица у Републици Србији се одобравају корисницима кредита према унапред предвиђеној процедури.

Да би за лица запослена у Војсци Србије била могућа у одређеном периоду куповина непокретности, неопходно је да средства државе буду претходно предвиђена у текућем Закону о буџету.

Влада Републике Србије закључком прихвата програм који се односи на ову врсту стамбеног кредитирања професионалних војних лица, дакле запослених у војци Србије.

Истим закључком Владе се усваја „Нацрт уговора о регулисању међусобних односа у пословима стамбеног кредитирања професионалних војних лица“. Закључком Владе се надлежни министар, односно Министар финансија или Министар одбране, добија овлашћење на основу кога као заступник у име Владе потписује претходно наведени уговор. Истовремено, закључком се одређује да је неопходно да се предметни закључак достави министарствима наведеним у закључку, као и Националној корпорација за осигурање стамбених кредита, које је надлежна за осигурање ових кредита.

„Програми за војна лица се доносе ради спровођења посебних циљева, пре свега: куповина или изградња стамбених јединица професионалним припадницима Војске Србије којима је решавање стамбеног питања најважније, кроз подизање кредитне способности и смањење каматне стопе, затим адекватно решавање стамбеног питања, на тржишном принципу, повећање броја новоизграђених станова и домино ефекат на целу привреду, повећање пласмана у стамбене кредите као и побољшање животног стандарда професионалним припадницима Војске Србије.“<sup>14</sup>

Субвенције за професионална војна лица су ограничене за држављане Републике Србије.

„Да би корисник кредита могао добити кредит од банке и државе, неопходно је да испуни услове банке за добијање стамбеног кредита од стране банке, услове за осигурање стамбеног кредита Националне корпорације као и посебне услове прописане програмом а то су: да корисник кредита има статус професионалног војног лица у тренутку доношења одлуке о формалној испуњености услова за добијење кредитних средстава из буџета Републике Србије, да корисник кредита и/ или његов супружник не поседују у власништву у целини стамбени објекат, као и да немају стамбени кредит у коришћењу, затим услов који се тиче старосне границе за отплату кредита и најдужи рок за отплату, максимални износ кредита, као и начин обрачуна висине кредита који може остварити корисник кредита уколико он и/или његов супружник поседују некретнину односно некретнине у власништву.“<sup>15</sup>

---

<sup>14</sup> Види: део I „Основни циљеви“, Програм дугорочног стамбеног кредитирања професионалних војних лица Војске Србије за 2015. годину.

<sup>15</sup> Вид. део II „Коришћење кредита“ Програма дугорочног стамбеног кредитирања професионалних војних лица војске Србије за 2009. годину.

Разлика између ове врсте субвенционисаних стамбених кредита и других врста субвенционисаних стамбених кредита се огледа, пре свега, што професионална војна лиц на основу наведених Програма Владде Републике Србије имају могућност да добију кредитана средства од државе и банке и у случају да немају учешће.

Дакле, ако корисник кредита купује непокретност чија је купопродајна вредност на пример 50.000 ЕУР, он заправо целокупну купопродајну вредност, цену непокретности, обезбеђује из кредита – државе и банке, те да није прописано обавезно учешће, као код других врста субвенционисаних стамбених кредита.

„Иако за корисника кредита у датом тренутку ова врста кредита може бити повољна, уколико кориснику кредита самовољно престане служба у Војсци или у случају да му престане служба без права на пензију, остатак кредита банке, као и кредит државе, ће наставити да отплаћује по тржишним условима, ако у том тренутку испуњава услове које банка утврђује за добијање стамбеног кредита - у супротном банка може кредит прогласити доспелим.“<sup>16</sup>

Основна ослика свих субвенционисаних стамбених кредита Републике Србије је наменско коришћење кредита. Корисник кредита, на основу уговора, осим обавезе којим је Корисник кредита обавезан на наменско коришћење стамбеног кредита, иам обавезу да предметна кредитна средства врати, на начин који је карактеристичан за све субвенционисане стамбене кредите – кредит државе се мора вратити у једнаким месечним ануитетима, са прописаним роком од пет година.

Када је реч о средствима обезбеђења кредита, корисник кредита- професионално војно лице, мора да обезбеди успостављање хипотеке на непокретности која је предмет куповине или на другој адекватној непокретности, као и винкулирану полису осигурања имовине у корист банке и државе.

Обавезно осигурање живота за корисник кредита није предвиђено, те се може појавити као додатни услов пословне банке која одобрава део кредитних средства те се без овог услова, у том случају, кредит не може одобрити, нити осигурати.

„Поред ових општих обавеза, кориснику кредита је забрањено давање те непокретности у закуп (осим у случају премештаја војног лица), забрана отуђења непокретности у првих пет година отплате кредита, забрана додатног оптерећења или умањења вредности заложене непокретности до потпуне отплате кредита банке и државе.“<sup>17</sup>

---

<sup>16</sup> Вид. део II „Коришћење кредита“ Програма дугорочног стамбеног кредитирања професионалних војних лица војске Србије за 2011. годину.

<sup>17</sup> Вид. део II „Коришћење кредита“ Програма дугорочног стамбеног кредитирања професионалних војних лица војске Србије за 2011. годину.



Може се закључити да је решење које је пружено овим корисницима кредита, а односи се на наведену могућност давања непокретности у закуп – исправно те да се корисници субвенционисаних стамбених кредита на основу донетих програма за професионална војна лица сматрају привилегованим.

### **2.2.3. Правна регулатива субвенционисаних стамбених кредита осталих физичких лица**

Субвенционисани стамбени кредити нису резервисани искључиво за професионална војна лица Војске Србије.

Ову врсту кредита могу користити друга односно сва физичка лица која испуњавају услове који су прописни важећом уредбом.

Влада Републике Србије је надлежна за доношење уредбе, којом ће бити детаљно прописни услови под којима одређено физичко лице може добити ову врсту кредита на коришћење.

Влада Републике је у периоду од од 2005. године до 2013. године усвојила девет уредби, али су се разликовала Министарства која су била потписници уговора са корисницима кредита.

Министарства која су била овлашћена да потпишу предметне уговоре о кредиту су:

1. Министарство финансија,
2. Министарство животне средине, рударства и просторног планирања 3. Министарство економије и регионалног развоја.
4. Министарство привреде, односно Министарство финансија и привреде,
- и
5. Министарство здравља

Приликом доношења уредби које су се односиле на субвенционисане стамбене кредите, држава је дефинисала посебне циљеве чије је остварење било предвиђено, како би се подстакла куповина непокретности, јачање привреде и целокупног тржишта осигурања стамбених кредита и хипотекарног тржишта.

Најшира подела ове врсте субвенционисаних стамбених кредита подрезује поделу ових кредита у односу на:

1. министарство које доноси уредбу
2. начина регулисања обавезно учешћа у кредиту
3. да ли предвиђено да држава у току одређеног периода субвенционише каматну стопу или је кредит без субвенционисања камате стопе,

4. субвенције без, односно са депозитом Републике Србије.

#### **2.2.4. Правна регулатива субвенционисаних стамбених кредита са субвенционисаном каматном стопом**

Субвенционисани стамбени кредити са субвенционисањем каматне стопе нису уведени првим уредбама којима су регулисани субвенционисани стамбени кредити и у извесном смислу се ове субвенције сматрају специфичним у односу на остале. Наиме, поред основних циљева чије је остварење било предвиђено посредством субвенција, „Уредбом о мерама подршке грађевинској индустрији кроз субвенционисање каматне стопе за стамбене кредити и дугорочно стамбено кредитирање“, која је донета 2009. године, Република Србија је предвидела остварење посебног циља: подстицање грађевинске индустрије на изградњу.

„Помоћ грађанима се огледала у два аспекта: кроз одобравање средстава која би корисници кредита користили како би исплатили купопродајну цену и кроз субвенционисање каматне стопе највише до три године.“<sup>18</sup> „Подстицај грађевинској индустрији се огледао пре свега у постављању услова да је непокретност која је предмет куповине новоизграђени објект, односно објект који је у поступку изградње, који поседује правноснажно одобрење за изградњу које гласи на инвеститора и потврду о пријему документације, а коју корисник кредита купује од инвеститора на кога гласи одобрење за изградњу, а за изградњу стамбеног објекта да има правноснажно одобрење за изградњу у коме је корисник кредита наведен као инвеститор.“<sup>19</sup>

„Ипак, овде је могуће постојање два проблема: инвеститори би због јединственог третмана могли да повећају цене квадратног метра, јер су једини привилеговани за продају непокретности по овој Уредби, а корисници кредита би могли да се одлучују за куповину новоградње јер или не би могли да купују непокретности уз коришћење комерцијалних кредита због висине обавезног учешћа, које је и у том тренутку износило минимално 20% од висине купопродајне цене или им из других разлога не би био одговарајући кредит без субвенције.“<sup>20</sup>

---

<sup>18</sup> Уредба о мерама подршке грађевинској индустрији кроз субвенционисање каматне стопе за стамбене кредити и дугорочно стамбено кредитирање, *Службени гласник РС*, бр. 77/2009, 78/2009, 96/2009, 103/2009, чл. 7.

<sup>19</sup> Уредба о мерама подршке грађевинској индустрији кроз субвенционисање каматне стопе за стамбене кредити и дугорочно стамбено кредитирање, чл. 3. и чл. 4.

<sup>20</sup> Владана Петракић, „Субвенционисани стамбени кредити – појам,

У случају ове врсте субвенционисаних стамбених кредита, код којих није прописано постојање обавезног учешћа које корисник кредита треба да обезбеди из личних средстава, закључује се да део кредита који му одобрава држава има улогу обавезног учешћа.

„Ово се најпре може образложити чињеницом да се по овој Уредби средства од стране државе добијају на бесплатно коришћење, односно да ће се вратити у року од пет година након отплате кредита банке, без обрачунавања интеркаларне камате, са каматом од 0%.“<sup>21</sup>

Наведеном Уредбом је држава осим вршења социјалне политике и на извешан начин интервенције на хипотекарно тржиште и тржиште осигурања стамбених кредита истовремено пружила одговор на хипотекарну кризу, одржавши тржиште хипотекарних кредита активним.

#### **2.2.5. Правна регулатива субвенционисаних стамбених кредита за запослене у здравству**

Влада Републике Србије је донела само један Програм који се односио на запослене у здравству. Реч је о „Програму дугорочног стамбеног кредитирања запослених у здравству“, који је Влада Републике Србије усвојила 2008. године.

Основни циљ овог програма се односио на регулисање услова под којим ће лицима која су запослена у здравству бити омогућени услови бољег кредитирања приликом куповине непокретности која служи за становање.

Овај програм се односио на хиљаду лица која су запослена у здравству Републике Србије. Како је након усвајања програма (као и уредби), неопходно је да се дефинишу односи између надлежног министарства за предметну уредбу или програм, Националне корпорације која осигурава субвенционисане стамбене кредите и банке, која одобрава субвенционисане стамбене кредите, Влада истим закључком којим усваја програм односно уредбу, усваја и нацрт тзв. тројног уговора.

У складу са тим, за наведени програм за запослене у здравству је усвојен „Нацрт уговора о регулисању међусобних односа у пословима стамбеног кредитирања запослених у здравству уз коришћење средстава из буџета Републике Србије“ и тзв. тројни уговори су потписани од стране Националне корпорације, банке која је донела одлуку да одобрава стамбене кредите по

---

<sup>21</sup> Уредба о мерама подршке грађевинској индустрији кроз субвенционисање каматне стопе за стамбене кредите и дугорочно стамбено кредитирање, чл. 7.

условима предвиђеним програмом и Министарства здравља, односно Министра здравља у име министарства.

Министарство здравља претходно одређује и детаљно дефинише који су критеријуми под којима средства државе могу бити додељена.

„Одредбама Програма за запослене у здравству предвиђена је разлика ове субвенције у односу на остале врсте, која се односи на ограничење висине износа кредита који корисници кредита могу добити и износи 40.000 ЕУР.“<sup>22</sup>

„Према моделу који предвиђа овај Програм за дугорочно стамбено кредитирање, корисник кредита је обавезан да обезбеди минимално учешће у висини од 5%, док банка одобрава до 75%, а средства државе могу чинити до 20% од купопродајне вредности.“<sup>23</sup>

Када је реч о наменском коришћењу субвенционисаних стамбених кредита за запослене у здравству, у делу који се односи на издавање у закуп непокретности која је предмет куповине, за разлику од субвенција за професионална војна лица, та могућност није предвиђена.

Део субвенционисаног кредита који одобрава држава, корисник кредита је обавезан да отплати у року од пет година (обавеза отплате кредита), након отплате кредита банке.

### **III ТЕОРИЈСКО ОДРЕЂЕЊЕ ОСИГУРАЊА СТАМБЕНИХ КРЕДИТА**

#### **3.1. ПОЈАМ ОСИГУРАЊА КРЕДИТА**

„Основни смисао осигурања огледа се у надокнади настале штете.“<sup>24</sup> „Ризици којима је човек изложен у свакодневном животу и раду, стварају могућност за угрожавање његовог личног здравља, живота и имовине.“<sup>25</sup>

Осигурање стамбених кредита представља за Србију специфичну врсту осигурања, која постоји на овим прсторима тек нешто више од једне деценије.

---

<sup>22</sup> Види: Програм дугорочног кредитирања запослених у здравству, „Коришћење кредита“, део II.

<sup>23</sup> Види: *Ibid.*, ст. 2. тач. 2.

<sup>24</sup> Наташа Папић Благојевић, Ненад Стефановић, „Улога и значај теорије кредибилитета у актуарској пракси“, Право и привреда, број 04-06, 2014, стр. 43.

<sup>25</sup> *Ibid.*

За тако кратак временски период осигурање стамбених кредита у Републици Србији се изградило највише кроз праксу Националне корпорације за осигурање стамбених кредита (у даљем тексту Национална корпорација) и подзаконске акте.

Друга осигуравајућа друштва имају право обављања осигурања стамбених кредита, али за сада осигурање стамбених кредита обавља само Национална корпорација.

Одређивање појма осигурања стамбених кредита је једноставно, ако се изузму посебне подврсте стамбених кредита, као то су на пример, субвенционисани стамбени кредити.

„Осигурање стамбених кредита (*mortgage insurance*) се још назива осигурање од кредитног ризика, затим осигурање кредита обезбеђених хипотеком, хипотекатно гарантно осигурање, хипотекарно осигурање за накнаду штете, као и хипотекатно осигурање кредитора.“<sup>26</sup>

У терминолошком смислу, сви наведени називи су исправни; ово осигурање истовремено пружа заштиту од кредитног ризика, уједно је обезбеђено хипотеком и служи да се обештети кредитор у случају да буде оштећен када се непокретност прода.

За разлику од, на пример, осигурања живота које је у појединим случајевима неопходно за одобрење стамбеног кредита који ће бити осигуран, код осигурања стамбених кредита је могуће обештећење.

Ипак, ово обештећење је, по правилу, непотпуно и те осигурање стамбених кредита представља делимичну дисперзију ризика.

То значи да осигуравајућа друштва углавном, осигуравајући износ кредита, се не обавезују да ће исплатити цео износ кредита односно главницу неотплаћеног кредита. Напротив, иако се осигурава кредит, оно се, између осталог, обавезује да ће надокнадити штету кредиторима у случају да је она доказана. Фактички, када се непокретност која је обезбеђивала кредит односно потраживање из уговора о кредиту прода, новчана сума добијена продајом може бити недовољна да покрије преостали, ненаплаћени преостали дуг по кредиту, који се састоји од главнице, ненаплаћене редовне камате до тренутка проглашења кредита доспелим и затезне камате до проглашења кредита доспелим.

Национална копорација покрива 75% нето губитка банке, који предствља разлику између преосталог дуга на дан проглашења кредита доспелим увећаног за трошкове продаје непокретности (осим трошкова адвокатских услуга) а након умамњења по основу купопродајне цене непокретности која је предмет обезбеђења по конкретном кредиту.

Осигурање стамбених кредита одсликава степен зрелости тржишта непокретности и претпоставља адекватну основу и развој кредитне политике и права осигурања.

---

<sup>26</sup> "Mortgage insurance: market structure, underwriting cycle and policy implications", The Joint Forum: Basel Committee of Bankin Supervision, International Organization of Securities Commissions, International Association of Insurance Supervisors, C/O Bank for International Settlements, CH 4002 Basel, Switzerland, 2013, стр. 1, фуснота 1, доступно на: <http://www.bis.org/publ/joint30.pdf>, датум приступа: 15.03.2016.

Да би се на одговарајући начин одредило осигурање стамбених кредита и његова правна природа, потребно је на адекватан начин одредити појам кредита и појам осигурања.

### 3.1.1. Уговори о кредиту и осигурање

Одредба Закона о облигационим односима прописује да „уговор о кредиту представља банкарски посао којим се банка обавезује да кориснику кредита стави на располагање одређени износ новчаних средстава, на одређено и неодређено време, за неку намену или без утврђене намене, а корисник се обавезује да банци плаћа уговорену камату и добијени износ новца врати у време и на начин како је то утврђено у уговору.“<sup>27</sup>

Дефиниција стамбених кредита из Закона о облигационим односима одговара комерцијалним стамбеним кредитима, али и то делимично и ограничено.

На субвенционисане стамбене кредите је готово немогуће применити дефиницију која постоји у теорији.

Такође, појмовно одређење субвенционисаних стамбених кредита у упоредноправном контексту би могло да доведе до његовог прешироког тумачења, због различитог облика финансијске помоћи и различите правне природе ове помоћи.

„Пре свега, уговор о кредиту јесте банкарски посао, међутим у круг кредитора не треба сврставати само банке, већ то може бити (и свако ) друго лице , што је у складу са основним функцијама кредитирања, како у домаћој, тако и међународној финансијској сфери“<sup>28</sup>.

„Даље, кредит на неодређено време је само теоријско правна фикција, јер је рок враћања по својој природи увек одређен или одредив“<sup>29</sup>. „Кредит је, уз плаћања, најстарији и најразвијенији банкарски посао, а функционисање привреде није могуће ни замислити без кредита“<sup>30</sup>.

Када је реч о субвенционисаним стамбеним кредитима, дефинисање појма субвенционисаних стамбених кредита зависи од сврхе и правне природе ове врсте кредита као и разлике у односу на комерцијалне стамбене кредите.

Сврха одобравања ових кредита, односно дела који одобрава држава, представља помоћ корисницима кредита.

---

<sup>27</sup> Закон о облигационим односима-ЗОО, "Службени лист СФРЈ", бр.. 29/78, 39/85, 45/89 – одлука УСЈ и 57/89, "Службени лист СРЈ", бр. 31/93 и "Службени лист СЦГ", бр. 1/2003 – Уставна повеља , чл. 1065.

<sup>28</sup> Братислав Милановић, *Банкарско право и право хартија од вредности*, Косовска Митровица 2009, 36.

<sup>29</sup> Б.Милановић, 32.

<sup>30</sup> Стеван Шогоров, *Банкарско право*, Пословни биро –СБ , Нови Сад 2005, 120.

Део кредита који одобрава банка, иако по правилу има ограничену каматну стопу, за сврху нема пружање помоћи корисницима кредита и правна природа ових кредита је неспорна.

Комерцијални и субвенционисани стамбени кредити се закључују у писменој форми, на основу правила које је Законом о облигационим односима прописано за форму уговора о кредиту.

„То су двострано обавезни уговори а по техници закључења су адхезиони и могу их обезбеђивати непокретности које нису у власништву корисника кредита, као и непокретности које су предмет куповине уз коришћење субвенционисаног стамбеног кредита.“<sup>31</sup>

„Без обзира на средства обезбеђења која прате уговор о кредиту, ова средства се појављују само као тзв. додатна покрића (*collateral securities*), а као основно покриће служи поверење (лат. *credo*-веровати, вера, поверење) у лице коме се кредит даје и његову кредитну способност.“<sup>32</sup>

„На тај начин сама терминологија указује на то да банка одобрава кредите само оним лицима за која верује да ће бити у стању да примљена новчана средства врате.“<sup>33</sup>

„Овај моменат треба истаћи нарочито због тога што банка одобрава кредите из средстава својих депонената, те ако корисник кредита не отплати кредит, банка се може наћи у ситуацији да неће моћи извршити своје обавезе према депонентима.“<sup>34</sup>

Комерцијални стамбени кредити су, са аспекта државног надзора, кредити који опционо могу бити осигурани, уз поштовање прописа из области осигурања кредита, док одлуку о потенцијалном осигурању кредита доноси корисник кредита. У случају да корисник кредита не жели осигурање стамбеног кредита, банка може одбити да му одобри кредит или се може одлучити да му одобри мањи износ кредита односно кредит под другим критеријумима.

Са друге стране, субвенционисани стамбени кредити су кредити који морају бити осигурани односно код којих постоји посебан интерес државе за осигурањем. Код ових стамбених кредита корисник кредита нема право избора да се кредит не осигура, нити банка може пристати да му одобри субвенционисани кредит без осигурања кредита; једини избор корисника кредита је да одустане од субвенционисаног стамбеног кредита у случају да није сагласан (иако то није у његовом интересу, генерално посматрано) са осигурањем кредита.

---

<sup>31</sup> Владана Петракић, „Осигурање стамбених кредита – појам, развој и правни знаај“, Мастер рад, Правни факултет Универзитета у Београду, стр.

<sup>32</sup> Мирко Васиљевић, *Трговинско право*, Удружење правника у привреди Републике Србије, Београд 2014, 340

<sup>33</sup> И.Јанковец, 606

<sup>34</sup> *Ibid.*

### 3.1.2. Осигурање хипотекарних кредита

Стамбени кредити, како комерцијални, тако и субвенционисани, су типични хипотекарни кредити те за њих, осим посебних карактеристика, важе и опште особине које се везују за хипотеку. Ова особина стамбених кредита, да су увек обезбеђени хипотеком, је карактеристична за све правне системе са успостављеним тржиштем осигурања стамбених кредита, узимјући у обзир разлике хипотекарног права између држава али и моргица.

„Особине хипотеке као заложног права су следеће: 1. хипотека је стварно право, што значи да залогопримац може да тражи намирeње свог потраживања из ствари ако оно не буде исплаћено о року, 2. предмет хипотеке су непокретности (а изузетно и покретне ствари велике вредности) које су у правном промету, 3. хипотека је акцесорно (споредно право) што значи да може да постоји само уз потраживање које се њиме обезбеђује, 4. хипотека је недељива, што значи да цело хипотекарно добро одговара за сваки део дуга, тако да се не могу делови хипотекарног добра ослобађати после исплате или престанка појединих делова дуга, 5. хипотека је екстензивна, што значи да се односи и на сва побољшања непокретности, било да су природна, било да су вештачка, 6. хипотека представља обезбеђење извесног потраживања које гласи на новац.“<sup>35</sup>

Када је реч о комерцијалним стамбеним кредитима и осигурању ове врсте кредита, неопходно је наменско коришћење кредита, са упечатљивом разликом између ове две врсте кредита а која се односи на забрану давања у закуп непокретности која је предмет куповине. Комерцијални стамбени кредити и субвенционисани кредити могу служити искључиво за куповину стамбене непокретности.

То значу да је немогуће да кориснику кредита буде одобрен и осигуран стамбени кредит за куповину било које врсте пословног простора.

Иако се и у том случају ради о кредитима за куповину непокретности по правилу обезбеђеним хипотеком, али и другим средствима обезбеђења, ова врста кредита излази из оквира појма стамбених кредита у смислу услова за одобрење и осигурање стамбених кредита.

Наведено правило не мења околност намере корисника кредита да предметну непокретност која је у Катастру непокретности регистрована као пословни простор користи за становање; статус непокретности зависи од података који су уписани у јавне књиге, по начелу поуздања података у јавне књиге.

---

<sup>35</sup> Миљко Трифуновић, Међународни платни промет и монетарни систем, Савремена администрација, Београд 1983, 187.



Такође, како је за осигурање како субвенционисаних тако и комерционалних стамбених кредита, неопходно извршење процене која садржи и форографије непокретности која је предмет хипотеке, чак и у случају да је непокретност регистрована као стамбени објект, али се из приложених форографија може недвосмислено утврдити да је непокретност преуређена у половни простор – на пример ресторан, осигурање стамбених кредита у наведеном случају није оправдано.

му могу отказати уговор о кредиту а кредит прогласити доспелим.

На комерцијалне стамбене кредите осигуране од стране Националне корпорације се може применити правило да „За дати кредит банка увек има право на камату као накнаду за пренос права коришћења новчаним средствима на корисника.“<sup>36</sup>

Када је реч о субвенционисаним стамбеним кредитима, постоји разлика да ли се наведено правило односи на део субвенционисног стамбеног кредита који одобрава банка или на део кредита који одобрава држава.

Банка увек има право на камату за комерцијални део субвенционисаног стамбеног кредита који она одобрава. Ипак, висина фиксног дела каматне стопе банке је по правилу ограничена те банка може одобрити само нижи каматну стопу од прописане.

Кредит државе је најчешће бескаматан, те се поставља питање да ли је реч о кредиту или грађанско правном уговору о зајму.

Уговор о стамбеном кредиту може престати на више начина и тада престаји и осигурање стамбеног кредита. Кредитор може да раскине уговор о кредиту ако средстав која је одобрио корисник користи ненаменски. Са аспекта осигурања стамбених кредита, најпожељнији начин престанка уговора о кредиту је извршење уговора, односно отплата кредита. Уговор о кредиту може да престане и услед смрти корисника кредита. Кредитор може раскинути уговор о кредиту када корисник кредита не измирује обавезе, те је могућ начин престанка уговора о кредиту и услед неуредне отплате кредита. „Треба нагласити да банка може отказати уговор о кредиту само ако је усред престанка или смрти корисника кредита дошла у битно неповољнији положај.“<sup>37</sup> „Корисник кредита може да отплати кредит пре истека уговореног рока, уз обавезу да да о томе унапред обавести кредитора и уз обавезу накнаде претрпљене доказане штете.“<sup>38</sup>

---

<sup>36</sup> С.Шогоров, 122.

<sup>37</sup> И.Јанковец, 614

<sup>38</sup> М.Васиљевић, 343

„Уговори о кредиту између осталог могу се поделити према домицилу кредитора (домаћи-унутрашњи и међународни-инострани кредити), према статусу кредитора (кредитори могу бити субјекти јавног или приватног права), према врсти предмета (финансијски-новчани и робни-неновчани кредити), према року (краткорочни, средњерочни и дугорочни), према намени (наменски и ненаменски), према сврси (произвођачки и потрошачки) и према начину обезбеђења (персонални, реални и кредити без средстава обезбеђења).“<sup>39</sup> „Могућа је подела кредита са гледишта обезбеђења и на личне (персоналне) и покривене (реалне кредите).“<sup>40</sup>

„У том смислу, лични кредит је кредит који се даје једном лицу без покрића (бланко кредит), а покривени или реални кредит је онај кредит за чију се подлогу или покриће узимају у залогу реалне вредности из којих се поверилац може наплатити у случају да дужник својим одговорима не одговори (нпр. хипотекарни кредит).“<sup>41</sup>

Када је реч о субвенционисаним стамбеним кредитима, могућа је подела кредита у односу да чињеницу да ли их одобравају субјекти који су у групи јавно-правних или приватно-правних. „Ова подела се односи на карактер (статус) кредитора.“<sup>42</sup> „С тим у вези, као кредитори у домаћој али и међународној пословној пракси могу се појавити субјекти јавног права (државе, државни органи, владине овлашћене финансијске институције и сл.), али и субјекти приватног права (пословне банке-стране и домаће, друге финансијске организације итд.).“<sup>43</sup>

„Правна природа уговора о кредиту је спорна и у старијој литератури се углавном сусрећу схватања по којима је уговор о кредиту по својој правној природи зајам.“<sup>44</sup> „Уговор о кредиту се, историјски посматрано, развио из грађанскоправног уговора о зајму, али данас представља самосталан, именован уговор, који се по многим својим карактеристикама разликује од уговора о зајму.“<sup>45</sup> Дефинисање правне природе дела који држава одобрава у оквиру конструкције уговора о субвенционисаном кредиту је од значаја за дефинисање и одређење правне природе уговора о субвенционисаним стамбеним кредитима. „Основна особина уговора о зајму је у томе што се путем њега врши уступање одређене количине заменљивих ствари, тако да зајмопримац стекне право располагања односно право својине, али уз обавезу повраћаја исте количине ствари, исте врсте и квалитета.“<sup>46</sup> „Али то је само

---

<sup>39</sup> М.Васиљевић, 343, 344, 345.

<sup>40</sup> М.Трифуновић, 176.

<sup>41</sup> *Ibid.*

<sup>42</sup> Б.Милановић, 36.

<sup>43</sup> *Ibid.*

<sup>44</sup> С.Шогоров, 121.

<sup>45</sup> *Ibid.*, 122.

<sup>46</sup> Слободан Перовић, *Облигационо право*, Службени лист, СФРЈ, Београд 1990, 630.

општа формула уговора о зајму, која у извесном смислу може бити модификована.<sup>47</sup> „Тако на пример уколико је уговором одређена сврха у коју зајмопримац може употребити позајмљени новац, па га он употреби у неку другу сврху, зајмодавац може изјавити да раскида уговор<sup>48</sup>“, те се део кредитних средстава које одобрава држава може сматрати наменским зајмом. „Ипак, према правној природи, субвенционисани стамбени кредити су кредити, као и комерцијални стамбени кредити.“<sup>49</sup>

### 3.1.3. Делатност осигурања и осигурање стамбених кредита

Осим дефинисања кредита, односно стамбених кредита, ради целисходног разумевања осигурања стамбених кредита, неопходно је адекватно дефинисање појма осигурања.

„Реч „осигурање“ (fr. Assurance, engl. Insurance, nem. Versicherung) у најширем смислу означава сигурност, поверење у нешто, заштиту, обезбеђење, зајемченост.“<sup>50</sup>

„Са појавом робно-новчаних односа и класног друштва отпочиње се са обављањем делатности осигурања, које је у свом дугом развојном путу имало многе промене, али је у суштини остала иста функција осигурања, заштита имовине и лица.“<sup>51</sup>

„Осигурање се показало као фактор унапређења опште економске активности друштва, кроз подупирање финансијске стабилности, јачање социјалне сигурности, ширење лепезе економских активности и унапређење ефикасности риск менаџмента.“<sup>52</sup>

„Као „мешовита“ економска и правна категорија, осигурање је предмет проучавања и економске и правне науке.“<sup>53</sup>

„За економисту осигурање представља институцију чији је циљ уклањање економских последица проузрокованих настанком осигураног случаја.“<sup>54</sup>

---

<sup>47</sup> Ibid .

<sup>48</sup> Ibid.

<sup>49</sup> Владана Петракић, „Субвенционисани стамбени кредити-појам, развој и правни значај“-Мастер рад, Правни факултет Универзитета у Београду, 2015, стр. 13.

<sup>50</sup> Здравко Петровић, Драган Мркшић, „Животна осигурања“, Правна библиотека, 2005, Београд, стр. 9.

<sup>51</sup> Драган Мркшић, Здравко Петровић, Катарина Иванчевић, „Прво осигурања“, Пето измењено и допуњено издање-Службени гласник, Правни факултет Универзитета Унион, стр. 15.

<sup>52</sup> Борис Маровић, Маријана Лемић-Сарамандић, „Осигурање као детерминанта одрживог развоја друштва“, Економика предузећа, УДК: 368.91 ; 005.334:368 ; 005.334:336.7, стр. 66.

<sup>53</sup> Здравко Петровић, Драган Мркшић, „Животна осигурања“, стр. 9.

<sup>54</sup> Ibid.

Примарна функција осигурања у модерној економији је у функцији заштите и очувања имовине.<sup>“55</sup>

„Зависно са ког се аспекта посматра систем осигурања, могуће је осигурање дефинисати на различите начине, у оквирима неке од постојећих теорија: економско-правне, техничко правне, мешовите или правне теорије.“<sup>56</sup> „У сваком случају, под осигурањем сматрамо делатност помоћу које се, засновано на начелима узајамности и солидарности, пружа економска заштита од одређених опасности (ризика) који угрожавају имовину и лица.“<sup>57</sup>

„Оно по дефиницији омогућава финансијску стабилност на нивоу појединца, породице и привреде.“<sup>58</sup>

„Сектор осигурања има значајну улогу у нашем друштву као и у другим земљама у транзицији на следећи начин:

1. превасодно, охрабрујући управљање ризиком у земљи и заштиту осигураног у случају да се деси најгоре,
2. такође, заштита обезбеђује да појединци као и пословање имају поверење у учествовање у економској активности, што доводи до генералног развоја.
3. исто тако, осигурање стимулише економски развој и стабилност стварајући дугорочне инвестиције.“<sup>59</sup>

„Један од показатеља економског развоја је удео у учешћу премије осигурања у бруто друштвеном производу.“<sup>60</sup>

Према структури бруто друштвеног производа, у најразвијенијим државама на свету, удео од премија осигурања заузима значајно место.

„На пример, у Сједињеним Америчким Државама премије које плаћају породице и компаније сваке године за финансијску сигурност и за смањење пословног ризика представљају значајан проценат БДП-а, односно, према подацима Националног удружења комисионара за осигурање, у 2008. години, животно и здравствено осигуравање прикупило је 788 \$

---

<sup>55</sup> Борис Маровић, Владимир Његомир, Драган Марковић, „Осигурање као извор средстава за финансирање економског развоја“, стр. 200.

<sup>56</sup> Здравко Петровић, Драган Мркшић, стр. 9.

<sup>57</sup> *Ibid.*

<sup>58</sup> Борис Маровић, Маријана Лемић-Сарамандић, стр. 66.

<sup>59</sup> Александра Стојаковић, Љиљана Јеремић, „Development of the Insurance Sector and Economic Growth in Countries in Transition“ стр. 84. (под тач. 3 упућује на фн).

<sup>60</sup> *Ibid.*

милијарди долара у премијама (мада значајан део овог одражава инвестиције, а не осигурање), док некретнине предузећа „*Property Casualty companies*“ добила 495 милијарди \$, што је укупно \$ 1.28 трилиона или 9,0% од 2008 номиналне БДП-а од \$ 14.29 трилиона.“<sup>61</sup>

„За разлику од света, на просторима Србије и Црне Горе тек са њиховим осамостаљењем од турске власти заснива се првни поредак у коме се налазе оскудни извори права осигурања.“<sup>62</sup>

„Примера ради, Српски грађански законик из 1844. године помиње осигурање само у два члана (798. и 799.).“<sup>63</sup>

„Корени осигурања у Србији се налазе још у Душановом законик у (XIV век) који помиње колективну одговорност за накнаду штете, али се осигурање у правом смислу на нашим просторима среће тек половином IX века.“<sup>64</sup>

„Оно чиме се одликовало тадашње тржиште осигурања у Србији је да су пословала искључиво представништва друштава из Енглеске, Аустро-Угарске, Италије, Француске и осталих земаља и да је главна делатност била осигурање живота док се, на пример, ризик од пожара није ни покривао.“<sup>65</sup>

„Прве послове осигурања код нас су обављали странци.“<sup>66</sup> „Домаћи послодавци су били само агенти страних осигуравајућих организација и од осигурања су остваривали знатне користи.“<sup>67</sup>

„Кључна улога осигурања одувек је била да се путем формирања заједнице ризика, појединаца угрошених истом опасношћу, на организован и институционализован начин ризик минимизира, односно да се појединци и привредни субјекти заштите од ризика који угрожавају њихову имовину и животе.“<sup>68</sup> „Основна функција осигурања и у модерној економији јесте управо функција заштите, односно чувања имовине.“<sup>69</sup>

---

<sup>61</sup> Viral V. Acharya, John Biggs, Matthew Richardson and Stephen Ryan, „On the Financial Regulation of Insurance Companies“, NYU Stern School of Business August 2009, доступно на: <http://web-docs.stern.nyu.edu/salomon/docs/whitepaper.pdf>, датум приступа: 08.04.2016., стр. 3.

<sup>62</sup> Здравко Петровић, Драган Мркшић, стр. 11.

<sup>63</sup> *Ibid.*

<sup>64</sup> Бојана Остојић, Наташа Луговац, Марко Матић, „Савремено тржиште осигурања“, Право-теорија и пракса, Број 1–3 / 2016, стр. 49.

<sup>65</sup> *Ibid.*

<sup>66</sup> Здравко Петровић, Драган Мркшић, стр. 11

<sup>67</sup> *Ibid.*

<sup>68</sup> Владимир Његомир, Улога осигурања у подршци развоја предузетништва, Зборник радова „Безбедност саобраћаја, осигурање и накнада штете“, стр. 147.

<sup>69</sup> *Ibid.*

„Наука о осигурању има корене у играма на срећу и у математици вероватноће која је постепено изведена из њих.“<sup>70</sup>

„Сама наука о осигурању је збирна наука која уз помоћ веома различитих метода настоји да дође до спознаја, дакле до знања о феномену осигурања.“<sup>71</sup>

„Она се дели на:

1. економију осигурања
2. право осигурања
3. актуарску математику
4. медицину осигурања (процена ризика у области осигурања лица на основу тока одређених болести)
5. Инжењеринг осигурања (процена ризика на основу техничког развоја и могућности превенције штета),
6. Политику осигурања (врста и интензитет државног утицаја на делатност осигурања),
7. Криминалитет у осигурању, итд.“<sup>72</sup>

Осигурање стамбених кредита представља својеврсан спој делатности осигурања и одобравања кредита. Уједно представља главног покретача на тржишту непокретности, као и читавом тржишту, ширећи тренд куповине стамбених непокретности и развоја хипотекарног тржишта.

„Осигурање и реосигурање су главни инвеститори на тржишту капитала, а њихови инвестициони портфолио укључује изложеност другоразредним стамбеним хипотекарним и сродним хартијама од вредности, акцијама и дужничким хартијама фирми финансијских услуга под стресом, и остали капитал и дужничке хартије од вриједности.“<sup>73</sup>

Величина хипотекарног тржишта једне државе се не одређује искључиво на основу хипотекарних стамбених кредита.

Хипотека се може конституисати и као обезбеђење различитих других потраживања.

Ипак, када је реч о хипотекарном тржишту Републике Србије, хипотекарни стамбени кредити представљају најзначајнији део хипотекарног тржишта.

---

<sup>70</sup> Wolfgang Rohrbach, „Етика и осигурање“, Европска ревија за право осигурања, 1/13, стр. 17.

<sup>71</sup> Wolfgang Rohrbach, „Историја осигурања-люксиз или допринос бранши“, Ревиија за право осигурања, број 4/2008, стр. 26.

<sup>72</sup> Ibid.

<sup>73</sup> Sebastian Schich, „Insurance Companies and the Financial Crisis“, Vol. 2009, Issue 2, OECD Journal: Financial Market Trends, стр. 7.

Хипотекарно тржиште, посебно његов највећи сегмент тзв. резиденцијалних стамбених хипотека, на посредан начин уравнотежава и економски амбијент.<sup>74</sup> Наиме, 15% до 20% економских активности директно или индиректно је везано за стамбену изградњу док је појединачно најзначајнији део издатака становништва управо усмерен трошковима становања.<sup>75</sup>

Значајан удео хипотекарних стамбених кредита у другим државама, нарочито у САД-у, уз помоћ другоразредних стамбених кредита и даљи начин груписања и продавања ове врсте кредита довео је како до државног тако и до светског економског хипотекарног краха

„Тржиште непокретности је сплет озбиљних консидација поводом понуде и потражње непокретности на тржишту, те банкарских услуга (и кредита) по основу и поводом непокретности у којем ови односи делују стално/континуирано.“<sup>76</sup>

„Тржиште некретнина је специфично и због тога што се свака поједина некретнина третира као засебна, непоновљива и јединствена целина, односно што је некретнина увек целина на јединственој локацији.“<sup>77</sup>

Наведена специфичност тржишта непокретности је пренета на област осигурања стамбених кредита, односно не постоји посебан модел којим би се аутоматски могло одлучити која непокретност је адекватна за обезбеђење осигураног кредита.

Осим услова које свака непокретност мора да испуни да би кредит био осигуран, свака непокретност може у конкретном случају да садржи одступања која ће утицати на одлуку о осигурању предметног кредита.

Ово тржиште је под континуираним утицајем стамбених кредита и осигурања стамбених кредита, те се развија упоредо са њиховим развојем.

Дакле, банке одобравају стамбене кредите а у праву Републике Србије, њиховим осигурањем се бави Национална корпорација за осигурање стамбених кредита. Ипак, ове субјекте и њихову улогу треба јасно раздвојити, иако је на тржишту стамбених кредита њихова повезаност посебно истакнута.

„Банке и осигуравајућа друштва сврставамо у финансијске организације које су по свом статусу, облику и делатности другачије од осталих субјеката.“<sup>78</sup> „Међутим, банке и

---

<sup>74</sup> Александар Радуловић, „Компаративна анализа тржишних модела финансирања станоградње“, доступно на: [http://www.ubs-asb.com/Portals/0/Casopis/2005/7\\_8/UBS-Bankarstvo-7-8-2005-Radulovic.pdf](http://www.ubs-asb.com/Portals/0/Casopis/2005/7_8/UBS-Bankarstvo-7-8-2005-Radulovic.pdf), датум приступа: 15.01.2017., стр. 19.

<sup>75</sup> *Ibid.*

<sup>76</sup> Вук Огњановић, „Неопходна дисциплина и конституисање берзе некретнина“, Банкарство 9-10, 2009, стр. 72?

<sup>77</sup> *Ibid.*

<sup>78</sup> Владимир Чоловић, Здравко Петровић, „Спорна питања регулисања стечаја осигуравајућих друштава у Србији и усклађивање са Директивом 2001/17/ЕЗ“, Европска ревија за право осигурања, бр. 4/15, стр. 30.

осигуравајућа друштва су међусобно различити субјекти, иако условно оба можемо дефинисати као финансијске субјекте.“<sup>79</sup> Њихова улога на хипотекарном тржишту је углавном јасно подељена. „Компаније за осигурање су велики инвеститори и они (нарочито друштва за осигурање живота) обично имају дугорочне инвестиционе видике него неколико других финансијских институција као што су банке, стога она имају способност да одрже релативно велики део својих инвестиција до доспећа, што помаже систему да издржи краткорочне шокове.“<sup>80</sup>

Друштва која се баве осигурањем кредита се међусобно разликују, а најважније разлике су власничка структура и губитак која се може покрити осигурањем.

Такође, у оквиру лица која се баве осигурањем, Национална корпорација је специфична из многих разлога, а најважнији су:

1. не представља привредно друштво,
2. основана је посебним законом
3. не примењује се на њу ни Закон о привредном друштву ни Закон о осигурању,
4. једина врста кредита које осигурава су стамбени.

Осигурање стамбених кредита својом делатношћу нераскидиво повезује тржиште хипотекарних кредита са њиховим осигурањем, мењајући га тиме трајно, као и њихове субјекте – банке и агенције односно друштва за осигурање.

#### 3.1.4. Учесници осигурања стамбених кредита

Осигурање стамбених кредита представља осигурање дугорочних, наменских кредита, које банке или друге финансијске институције одобравају корисницима кредита – физичким лицима, а које омогућава позитивне ефекте свим учесницима.

„Осигурање хипотекарних кредита, које обезбеђује обештећење од губитака насталих услед пада цена непокретности и кредитног ризика дужника, обично купују лица која инвестирају у хипотекарне кредите, као што су банке, штедне институције и предузећа финансирана од стране владе (*Fannie Mae* и *Freddie Mac* у САД).“<sup>81</sup>

---

<sup>79</sup> *Ibid.*

<sup>80</sup> Sebastian Schich, стр. 2.

<sup>81</sup> Jaffee Dwight, Review of Industrial Organization (2006) 28, „Monoline Restrictions, with Applications to Mortgage Insurance and Title Insurance“, стр. 84.



Основни учесници осигурања стамбених кредита су: корисник кредита, банка односно друга финансијска организација која одобрава кредит и агенција односно корпорација која осигурава кредит.

Ипак, уговорна страна осигурања кредита није корисник кредита, већ се овај уговор закључује између банке и лица које обавља делатност осигурањем кредита.

Општи услови осигурања појединачних кредита су дефинисани основним уговором о осигурању између сваке појединачне банке и Националне корпорације. Овим уговором се банке обавезују да нуде на осигурање све стамбене кредит који задовољавају критеријуме за осигурање без могућности изузимања кредита који према параметрима банке представљају нискоризичне.

То заправо значи да су банке обавезне да понуде на осигурање Националној корпорацији све кредите – и високоризичне и нискоризичне, односно да банка нема право избора да за било који стамбени кредит не достави Националној корпорацији захтев за осигурање предметног кредита.

Свако од ових лица остварује вишеструке користи услед осигурања кредита али је за свако од њих једна основна: за корисника кредита нижа каматна стопа, за банку дисперзија ризика а за агенцију која осигурава кредит је то наплата премије.

Када је агенција односно друго правно лице која се бави осигурањем кредита у власништву државе, осим што држава учествује у привредној активности (чак и кад није привредно друштво) одлучује и о начину расподела дела или комплетне добити остварене кроз наплату премије осигурања, истовремено вршећи контролу на хипотекарном тржишту.

У случају Националне корпорације је важна примена Закона о буџету.

Када је реч о Националној корпорацији, Управни одбор Националне корпорације након усвајања Извештаја о пословању и Извештаја независног ревизора о ревизији годишњих финансијских извештаја за предметну годину, доноси Одлуку о расподели добити за ту годину. Управни одбор може донети одлуку о расподели добити којом се 50% добити приписује капиталу а 50% се преноси у буџет Републике Србије. Такође, Управни одбор Националне корпорације може донети и одлуку о расподели добити којом се 100% добити приписује капиталу. Свака одлука Управног одбора Националне корпорације која се тиче

расподели добити мора имати сагласност Владе Републике Србије. Тако Влада Републике Србије може, на пример да се не сагласи да се 100% добити припише капиталу Националне корпорације и тражити да се одлука измени на пример, у смислу да се 50% добити припише капиталу, док се 50% мора уплатити у буџет.

Осигурањем ове врсте кредита се контролише и висина каматне стопе, јер се банке и друге финансијске организације које се баве одобравањем кредита ограничавају у наплати висине каматне стопе, односно њеног фиксног дела јер је немогуће предвидети максималну висину променљивог дела каматне стопе нити га на било који начин ограничити осигурањем стамбених кредита. Шта више, могуће је да се висина променљивог дела каматне стопе у току периода осигурања кредита буде још нижа него у моменту одобравања кредита, као што је случај са Еурибором, чија се вредност смањује претходних година. То практично значи да варијабилна каматна стопа може бити нижа од свог фиксног дела у случају да Еурибор има негативну вредност.

Када је висина Еурибора у посматраном периоду након одобрења и осигурања стамбеног кредита нижа у односу на висину Еурибора у тренутку одобрења односно осигурања стамбеног кредита, висина месечног анuitета корисника кредита је нижа.

„Контрола висине каматне стопе је веома значајна с обзиром да је реч о дугорочним кредитима банке и да су грађани неретко неинформисани о начину њеног формирања. Анкета грађана из 2007. године (Medium Gallup агенције) о финансијској писмености у Србији забележила је да око 33% грађана који користе кредите сматра за кључни критеријум при одлуци о задуживању месечну рату (која опада с продужењем рока иако камата остаје висока), док 29% као кључни критеријум гледа суму новца коју треба да врати, а тек за 26% корисника кредита кључни критеријум при одлуци о задуживању јесте каматна стопа.“<sup>82</sup> „Из исте анкете утврђено је да 48% корисника кредита не зна шта је девизна клаузула (индексација кредита према страном валути која значи да при депресијацији курса динара расте дуг и рата кредита, што често не важи обрнуто при апресијацији), а 31% не прати по ком курсу им банка обрачунава задуживање.“<sup>83</sup>

Информисаност корисника кредита о каматној стопи је од суштинског значаја за отплату стамбених кредита.

---

<sup>82</sup> Јасна Атанасијевић, „Монетарна политика – канали трансмисије на цене: годину дана циљања инфлације“, Квартални мониторинг бр. 10, јул–септембар 2007, стр. 100, доступно на: [https://www.researchgate.net/profile/Jasna\\_Atanasijevic/publication/301326403\\_Monetarna\\_politika\\_-\\_kanali\\_transmisije\\_na\\_cene\\_godinu\\_dana\\_ciljanja\\_inflacije/links/5711f2bc08aeff315b9fb97b.pdf](https://www.researchgate.net/profile/Jasna_Atanasijevic/publication/301326403_Monetarna_politika_-_kanali_transmisije_na_cene_godinu_dana_ciljanja_inflacije/links/5711f2bc08aeff315b9fb97b.pdf), датум приступа: 15.09.2016.

<sup>83</sup> *Ibid*.

Разлог за то се налази у чињеници да се ови стамбени кредити отплаћују дуги низ година те да кориснику кредита треба односно мора да буде јасно да кретање каматне стопе односно прооменљивог дела каматне стопе не зависи од пословне политике банке, као ни од Националне корпорације.

Не може се унапред предвидети која ће бити висина ануитета деценију, односно две од кредитног задуживања, али је информисање корисника представља нужан чинилац за спречавање презадужености и евентуално престанка са отплатом и проглашења кредита доспелим.

Обавезу информисања корисника кредита осим банке, треба да презме и држава, механизмима којима ће корисницима свих врста стамбених кредита на недвосмислен начин бити омогућена презентација промене висине месечног ануитета у односу на промену варијабилног дела каматне стопе, али и о свим осталим релевантним параметрима стамбеног кредита.

Такође, држава и у случају да не одобрава стамбени кредит може имати утицај на тржишту непокретности, нарочито кроз кредитну политику и секјуритизацију.

Држава може различитим активностима утицати на стамбену политику.

„Активна државна улога се огледала у оснивању специјализованих институција кроз које у реализовани посебни програми подстицања станоградње и финансирања операција на хипотекарном тржишту као што су национални стамбени фондови и сл. и постојње посебних државних програма за подстицање стамбене штедње односно регресирања каматних стопа корисницима стамбених кредита односно купцима (инвеститорима) хипотекарних хартија од вредности.“<sup>84</sup>

Држава може ограничити висину каматне стопе коју наплаћују банке за осигуране кредите, а посебно ограничавајући висину фиксног дела каматне стопе кредита банке за субвенционисане стамбене кредите, као што може актима (на пример, у праву Србије су у форми Уредбе Владе прописивана ограничења која се односе на висину каматне стопе) ограничити висину каматне стопе за стамбени кредит који она одобрава корисницима кредита (у праву Републике Србије је висина каматне стопе за кредит државе била или 0% и 0,1%).

„Активна државна улога на подручју становања може се сублимирати у неколико видова подршке од којих су најзначајнији: 1. политика социјалног становања, 2. подстицање

---

<sup>84</sup> Александар Радуловић, „Компаративна анализа тржишних модела финансирања станоградње“, стр. 19.

стамбене штедње и регресирање каматних стопа, 3. пореске олакшице у стамбеној политици.<sup>85</sup>

Да би делатност осигурања стамбених кредита била ефикасна и целисходна, неопходно да је да за све учеснике у циклусу одобравања кредита буде од финансијске користи - реалне или потенцијалне.

Када је реч о кориснику стамбеног кредита, финансијска корист коју он остварује осигурањем кредита је реална; месечно умањење каматне стопе због осигурања стамбених кредита предствља финансијку добит за корисника кредита.

Он једино мора да плати премију осигурања, коју иначе не би морао да плаћа да се одлучио за кредит без осигурања.

За банку, за разлику од корисника кредита, финансијска корист коју она има услед осигурања кредита који је одобрила је потенцијална.

Банка односно друга финансијска организација, која одобрава стамбени кредит, пристаје, најчешће, да кориснику стамбеног кредита одобри кредит под повољнијим условима (са нижом каматном стопом), штитећи се од ризика доспећа кредита.

За банку има вишу вредност осигурање стамбених кредита од више каматне стопе коју би наплаћивала у случају непостојања осигурања предметног кредита.

#### 3.1.5. Ризик, управљање ризиком и осигурање кредита

Са аспекта агенције односно корпорације која осигурава стамбени кредит, основни разлог за осигурање је свакако наплата премије осигурања.

Ипак, осим наплате премије осигурања, правно лице које осигурава стамбени кредит може имати улогу контролора и регулатора на хипотекарном тржишту.

У прилог томе говори и интервенција државе на хипотекарно тржиште у случају субвенционисаних стамбених кредита. Отуда је значајно питање управљања ризицима у Националној корпорацији за осигурање стамбених кредита.

---

<sup>85</sup> *Ibid*.

„Ризик представља вероватноћу настанка негативних ефеката на пословни и финансијски резултат и положај осигуравајуће компаније, док управљање ризиком дефинишемо као процес идентификације, мерења, процењивања и контроле ризика.“<sup>86</sup>

„Најзначајнији ризици у пословању Корпорације су: ризик осигурања, финансијски ризици, који подразумевају ризик ликвидности и тржишни ризик (каматни, валутни, ризик од промене цена хартија од вредности) и оперативни ризик.“<sup>87</sup>

„Са друге стране, уколико би се догодило да одређени број клијената није у могућности да врати целокупан кредит или само његов део, тада банка може да има како проблем са ликвидношћу у кратком року, тако и са солвентношћу у дугом року, те се може дефинисати да је међу свим врстама ризика, којима је банка изложена у пословању, кредитни ризик најважнији.“<sup>88</sup>

Зато је један од начина управљања ризиком банке да осигура стамбене кредите.

„Валутни ризик је ризик да ће доћи до промене вредности финансијских инструмената приликом промена девизног курса. Корпорација је изложена овом ризику кроз пласмане у хартије од вредности и у делу обезвређивања имовине везане за националну валуту у случају раста вредности ЕУР, као и услед раста вредности валуте CHF у односу на ЕУР који има изузетно велики утицај на висину осигураног портфолија, а самим тим и на висину законом прописаног потребног капитала.“<sup>89</sup>

„Национална корпорација, у складу са законом, слободна новчана средства пласира у обвезнице старе девизне штедње, државне записе Републике Србије, као и државне обвезнице Републике Србије са купоном.“<sup>90</sup>

У валутно индексираним хартијама од вредности је 2015. године према извештају независног ревизора пласирано око 71 %, укупних средстава Корпорације што смањује изложеност девизном ризику у односу на обавезе које је Корпорација преузела осигурањем кредита искзаних у валути.

„Криза ликвидности у свету, која је почела средином 2007. године резултирала је, између осталог, смањењем нивоа улагања на тржишту капитала, смањењем ликвидности банкарског система, повећањем референтних каматних стопа до трећег квартала 2008. године, па драстичним падом уз повећање ризика премија на међубанкарске каматне стопе и великим

---

<sup>86</sup> Миро Сокић, Дејан Дрљача, Зорица Којчин, „Управљање ризицима у осигуравајућим компанијама и Солвентност II“, Мегатренд ревија, Vol. 13, No 1, 2016, стр. 306.

<sup>87</sup> Извештај независног ревизора Националне корпорације за осигурање стамбених кредита за 2009. годину, стр. 25.

<sup>88</sup> Више о карактеристикама кредитног ризика у савременим условима пословања: Милош Драгосавац, „Теоријски концепт управљања кредитним ризиком“, Школа бизниса, бр. 1/14, стр. 109.

<sup>89</sup> Извештај независног ревизора Националне корпорације за осигурање стамбених кредита за 2014. годину, стр. 32.

<sup>90</sup> Извештај независног ревизора Националне корпорације за осигурање стамбених кредита за 2015. годину, стр. 36.

колебањима на тржишту хартија од вредности, те је у првој половини 2009. године у значајној мери редуковано стамбено кредитирање.“<sup>91</sup>

„У таквим околностима смањене ликвидности, Корпорација је у циљу заштите од ризика ликвидности подигла просечан износ готовине на рачуну, и поред ликвидног портфолиа првокласних хартија од вредности спремног за трансфер у готовину и поседује адекватну финансијску способност.“<sup>92</sup>

„За кредитни ризик се често користи израз *default risk*, при чему *default* настаје у три случаја: 1. ако дужник не изврши плаћања по кредитном уговору ни после најмање три месеца од момента доспећа: 2. ако дужник прекрши неку од заштитних клаузула у кредитном уговору тада се аутоматски покрећу преговори између банке и дужника у противном банка захтева да дужник моментално врати цео дуг; 3. економски *default* настаје када економска вредност активе дужника падне испод вредности његовог дуга.“<sup>93</sup>

„Циљ управљања ризицима у банкарству није њихово избегавање, већ оптимизација односа ризик/принос, иако, међутим, у банкарској пракси постоје примери код којих се оправдано намеће питање где су и да ли постоје етичке границе тог односа.“<sup>94</sup>

„Један од таквих примера је проблем отплате кредита индексираних у швајцарским францима, који у последњих десетак година погађа дужнике из многих земаља, укључујући дужнике из Србије.“<sup>95</sup>

„Главни ризик са којим се Корпорација суочава је да се износ и временски оквир плаћања по основу осигураних случајева разликују од очекивања, а њен циљ је да осигура постојање довољног износа средстава резерви за покриће ових обавеза, као и да у сваком моменту располаже подацима о кредитима за које се потенцијално може покренути поступак наплате по полиси осигурања услед неуредног измиривања обавеза од стране корисника кредита.“<sup>96</sup>

„Функционисање домаћег сектора осигурања може се значајно побољшати унапређењем управљања ризиком, применом приступа који може обезбедити идентификовање и процену изложености свим ризицима и њиховим међузависностима.“<sup>97</sup>

---

<sup>91</sup> Извештај независног ревизора Националне корпорације за осигурање стамбених кредита за 2009. годину, стр. 25.

<sup>92</sup> *Ibid*

<sup>93</sup> Милош Драгосавац, стр. 110.

<sup>94</sup> Жењко Рачић, Слободанка Јовин, „Проблеми кредита индексираних у швајцарским францима: студија случаја стамбених кредита у Србији“, Школа бизниса, број 1/2016, стр. 63.

<sup>95</sup> *Ibid*

<sup>96</sup> Извештај независног ревизора Националне корпорације за осигурање стамбених кредита за 2009. годину, стр. 26.

<sup>97</sup> Драгана Милић, Снежана Милошевић, Дајана Ерцеговац, „Међународна регулатива у области капиталних стандарда у осигуравајућим друштвима и банкарском систему Србије“, Школа бизниса, број 2/2014, стр. 222.

Тежња за регулисањем управљања ризика не испољава се само на националном нивоу већ је нарочито изражена и законска регулатива Европске Уније.

„Нови, правни и методолошки оквир за управљање ризицима, Солвентност II (Директива 2009/138/ЕС), као настојање за увођењем ефикасне контроле солвентности у делатности осигурања, настаје као резултат финансијске и економске кризе, када се појавила потреба за ефикасним управљањем ризиком.“<sup>98</sup>

„Управљање ризиком (*risk control*) генерално гледано подразумева читав сет техника и метода за смањење улесталости и величине губитка, али ипак доминирају четири методе: избегавање ризика, прихватање ризика, умањење ризика и дељење ризика.“<sup>99</sup>

„У првом случају, избегавањем изложености будућим могућим негативним догађајима анулирамо ризик, у другом га одржавамо на прихватљивом нивоу, у трећем га одговарајућом политиком и поступцима умањујемо, а у четвртм га у целости или делимично преносимо на друге осигураваче (саосигурање) или реосигураваче (реосигурање).“<sup>100</sup>

„За Националну корпорацију је од изузетног значаја управљање ризиком. У прилог томе говори и чињеница да је, између осталих, основан и посебан сектор у Корпорацији који се примарно бави осигурањем кредита и управљањем ризиком.“<sup>101</sup>

„Генерално посматрано, код осигуравача, заштита од ризика зависи, на првом месту, од правилне процене и деобе ризика, која зависи од три фактора: 1) први фактор се односи на бонитет осигуравача - осигуравач мора имати довољна средства, да би могао да изврши поделу ризика у оквиру своје организације осигурања и тада говоримо о заједници осигурања; 2) други фактор је величина ризика, која мора бити изражена кроз суму осигурања – тада говоримо и о премији осигурања, која зависи и од процене ризика; 3) трећи фактор је однос првог и другог фактора, односно, однос између бонитета осигуравача и величине ризика.“<sup>102</sup>

---

<sup>98</sup> Љиљана Стојковић, „Правни аспекти управљања ризиком и систем интерних контрола као интегрални део корпоративног управљања у друштву за осигурање“, Европска ревија за право осигурања, број 3/2013, стр. 48.

<sup>99</sup> Миро Сокић, Дејан Дрљача, Зорица Којчин, стр. 306.

<sup>100</sup> *Ibid.*

<sup>101</sup> Сектор за осигурање кредита и управљање ризиком

<sup>102</sup> Владимир Чоловић, „Контрола ризика и осигурање“, Годишњак факултета правних наука, година 2, број 2, Бања Лука, 2012, стр. 129.

„Када је тај однос негативан, тј. када је величина ризика толика да би угрозила бонитет осигуравача, тада осигуравач повећава свој бонитет, односно могућност осигурања, или кроз саосигурање или кроз реосигурање.“<sup>103</sup>

„Стога можемо дефинисати следеће најфреквентније групе ризика којима су изложени осигураваачи:

- а) Ризици осигурања (underwriting risks) – произилазе из уговора о осигурању;
- б) Ризици у вези са депоновањем и улагањем средстава;
- ц) Ризици рочне и структурне неусклађености имовине, капитала и обавеза;
- д) тржишни ризици који су повезани са несталношћу цена финансијских инструмената;
- е) оперативни ризици;
- ф) правни ризици;
- г) репутациони ризици.“<sup>104</sup>

„У савременим условима привређивања, када се процес управљања ризицима односи на веома широк спектар активности и захтева знања из различитих области у осигурању, вештине актуара, специјалиста за финансије, интерних ревизора и многих других стручњака, дефинисање циљева управљања ризицима није нимало једноставно односно оно сублимира читав низ мера:

- а) стварање услова и претпоставки за свођење ризика на прихватљив ниво који не угрожава имовину и пословање осигуравача;
- б) анализу свих кључних фактора и елемената који омогућавају да се финансијски, људски и сви остали ресурси усмере на начин који обезбеђује што је могуће већу дисперзију, поделу и минимизирање ризика;
- ц) реализацију пословних циљева, стратегија и оперативних планова осигуравача;
- д) унапређење квалитета услуга и заштиту интереса осигураника и корисника осигурања;
- е) транспарентност информација о ризицима и њихову доступност јавности;
- ф) развојну политику осигуравача у складу са пословним могућностима;
- г) обезбеђење конкурентске предности;
- х) максимизирање добити и минимизирање потенцијалних губитака и негативних ефеката на финансијски резултат и капитал осигуравача.“<sup>105</sup>

### 3.1.6. Капитал и осигурање стамбених кредита

---

<sup>103</sup> *Ibidem*

<sup>104</sup> Миро Сокић, Дејан Дрљача, Зорица Којчин, стр. 307.

<sup>105</sup> Миро Сокић, Дејан Дрљача, Зорица Којчин, стр. 306.



Управљање ризиком је непосредно повезано са управљањем добити и капиталом. „Законодавац прописује да осигуравајуће друштво већ на почетку свог пословања мора обезбедити одређени минимални износ сопственог капитала, који се са каснијим пословним приходима мора повећавати.“<sup>106</sup> „У тој области државе чланице ЕУ поступају у складу са прописима директива ЕУ.“<sup>107</sup> „Да би се у току наставка рада остварило довољно сопствених средстава, осигуравачи морају да послују са добити.“<sup>108</sup> „При томе настају две врсте добити: -техничка добит из директних пословних активности; она настаје када се, на пример продужи просечно очекивани животни век клијената са ризико осигурањем, чиме се продужава период плаћања премија у односу на првобитно калкулисани период, и - добит из инвестирања; она настаје тако што великим делом примљених премија осигуравач често управља дуги низ година као својим резервама.“<sup>109</sup>

„Функција адекватности капитала јесте да апсорбује ризике (као на пример: ризик осигурања, тржишни ризик, оперативни и др.), који могу да настану у току пословања осигуравајућег друштва, док, док величина капитала није пропорционална величини осигураних ствари тј. величини ризика.“<sup>110</sup> „Постојање већег броја међусобно независних ризика смањује вероватноћу да истовремено настану сви ризици током одређеног времена.“<sup>111</sup>

У циљу ефикасног пословања Национална корпорација је дужна да има све релевантне податке који се односе за кредите за које ће покренути поступак наплате када корисник кредита не измирује кредит по ануитетном плану.

Дакле, услов за активирање полисе осигурања је неуредна отплата корисника кредита.

Национална корпорација мора да располаже покрићем за обавезе које преузима у обављању своје делатности.

На основу члана 9. Закона о националној корпорацији за осигурање стамбених кредита, укупан износ обавеза Корпорације који произилази из обављања делатности Корпорације може највише шеснаест пута већи од износа капитала Корпорације.

Разлика између дозвољене висине обавеза и капитала од оснивања Националне корпорације се мењала, у смислу повећавања те разлике.

---

<sup>106</sup> Wolfgang Rohrbach, „Размишљање о појму квалитета у осигурању“, Европска ревија о праву осигурања, број 4/2014, стр. 43.

<sup>107</sup> *Ibid.*

<sup>108</sup> *Ibid.*

<sup>109</sup> *Ibid.*

<sup>110</sup> Драгана Милић, Снежана Милошевић, Дајана Ерцеговац, стр. 226.

<sup>111</sup> Драгана Милић, Снежана Милошевић, Дајана Ерцеговац, стр. 226.

Влада Републике Србије може закључком дати сагласност Националној корпорацији на повећање обавеза које произилазе из обављања делатности Корпорације, тако да се одређује која је номинална висина обавеза Националне корпорације у односу на износ капитала.

У односу на решење из Закона о Националној корпорацији, дозвољена разлика између номиналног износа обавеза и капитала је готово удвостручена деценију касније, те је одређено да номинални износ обавеза може бити највише до тридесет пута већи од износа капитала Корпорације за период од 01. јануара до 31. децембра 2015. године.

Дакле, однос потенцијалних обавеза у односу на висину капитала се кретао у корист висине обавеза.

Номинални износ обавеза Корпорације се сматра 75% преосталог дуга по стамбеним кредитима који су осигурани код Националне корпорације, а који је утврђен на основу достављених потврда банака о преосталом дугу по стамбеним кредитима који су осигурани код Националне корпорације.<sup>112</sup>

### 3.1.7. Изложеност ризику код осигурања кредита

За Корпорацију је веома значајно да смањи ризик осигурања односно да њиме управља на адекватан начин. Ризик осигурања стамбених кредита је непосредно повезан и зависан од броја доспелих кредита у портфолију Корпорације и од просечне висине ЛТВ рација свих осигураних кредита.

У том смислу важе што је нижи процечни ЛТВ рацио свих осигураних кредита, ризик осигурања је мањи, и обрнуто.

„Изложеност Корпорације ризику осигурања чак и у случају истовременог настанка већег броја доспелих кредита није велика из непостојања обавезе Корпорације да у случају покретања поступка по полиси осигурања банци једнократно исплати осигуран износ у целости.“<sup>113</sup> Тиме је Корпорација у другачијем положају у односу на правна лица која се баве осигурањем а која, најчешће, износ осигуране суме исплаћују одједном у целости.

Ризик сваког појединачног осигураног кредита је већи што је ЛТВ тог кредита виши, иако висина ЛТВ-а није једини параметар на основу којег се може проценити кредитни ризик и ризик осигурања.

Према анализи просечног ЛТВ-а Националне корпорације, може се закључити постојање ниског ризика портфолиа.

---

<sup>112</sup> Извештај независног ревизора Националне корпорације за осигурање стамбених кредита за 2015. годину, стр. 31.

<sup>113</sup> Извештај независног ревизора Националне корпорације за осигурање стамбених кредита за 2012. годину, стр. 34, доступно на: [http://www.nkosk.rs/sites/default/files/info\\_page\\_documents/%20извештај%202012.pdf](http://www.nkosk.rs/sites/default/files/info_page_documents/%20извештај%202012.pdf), датум приступа: 01.08.2016.

На дан 31.12.2012. Корпорација је имала ЛТВ ратио целокупног портфеља осигураних кредита у висини од 65,68% , што указује на релативно низак ризик портфолиа Корпорације, док је број доспелих кредита за које је Корпорација вршила исплату месечних анuitета по полиси осигурања био 394 у моменту састављања биланса.<sup>114</sup>

На дан 31.12.2013. године ризик осигурања Националне копорације је био, такође, низак јер је наспрам осигураног портфолија од 75.734 осигураних кредита имала 592 кредита која су била проглашена доспелим у целисти., док је ЛТВ ратио целокупног портфеља осигураних кредита у висини од 65,85%.<sup>115</sup> Раст ЛТВ ратија и броја кредита који су проглашени доспелим и за које је Корпорација плаћала месечне анuitете банци није знатној мери утицао на пораст ризика осигурања.

Број доспелих кредита на дан 31.12.2014. је био 821, наспрам осигураног портфеља од 79.992 осигураних кредита, што чини 1,03 % укупног осигураног портфолиа стамбених кредита <sup>116</sup>, док је 31.12.2015 Корпорација имала у својој евиденцији 984 кредита проглашена доспелим у целисти, наспрам осигураног портфолиа од 83.342 осигураних кредита.<sup>117</sup>

Графикон бр.1, Графикон: Број доспелих и осигураних кредита



<sup>114</sup> Ibid.

<sup>115</sup> Извештај независног ревизора Националне корпорације за осигурање стамбених кредита за 2013. годину, стр. 36, доступно на [http://www.nkosk.rs/sites/default/files/info\\_page\\_documents/Izvestaj%20NKOSK%20-%202013\\_Final.pdf](http://www.nkosk.rs/sites/default/files/info_page_documents/Izvestaj%20NKOSK%20-%202013_Final.pdf) , датум приступа: 04.08.2016

<sup>116</sup> Извештај независног ревизора Националне корпорације за осигурање стамбених кредита за 2014. годину, стр. 31 и 32, доступно на: [http://www.nkosk.rs/sites/default/files/info\\_page\\_documents/Izvestaj%20NKOSK%20-%202014\\_Final.pdf](http://www.nkosk.rs/sites/default/files/info_page_documents/Izvestaj%20NKOSK%20-%202014_Final.pdf) , датум приступа: 04.08.2016

<sup>117</sup> Извештај независног ревизора Националне корпорације за осигурање стамбених кредита за 2015. годину, стр. 35, доступно на: [http://www.nkosk.rs/sites/default/files/info\\_page\\_documents/Finansijski%20izveštaj%20za%202015%20%20godinu.pdf](http://www.nkosk.rs/sites/default/files/info_page_documents/Finansijski%20izveštaj%20za%202015%20%20godinu.pdf) , датум приступа: 05.08.2016.

Извор: Извештаји независног ревизора 2012, 2013 и 2014. год.

Број доспелих кредита је још увек релативно низак у односу на осигурани портфолио, што је, између осталог, последица непостојања другоразредних кредита односно неосигуравање истих, високи стандарди осигурања кредита, а пре свега подобности средства обезбеђења кредита, процене кредитног ризика и услова који се односе на запослење корисника кредита. Утицај државе кроз деловање Националне корпорације на висину каматне стопе кредита који се осигуравају, обавезност подношења захтева за осигурање стамбених кредита који испиуњавају услове за осигурање и постављање релативно строгиих услова за осигурање кредита, држава регулише хипотекарно тржиште и посредно утиче на број доспелих кредита, осигуравајући тзв. прворазредне кредите.

Репутациони ризик проистиче из умањеног поверења јавности у пословање Корпорације (нпр. Корпорација послује с лицима која се доводе или се могу довести у везу с незаконитим пословима).<sup>118</sup> „Управљање репутационим ризиком игра важну улогу у институционализацији етике у пословању.“<sup>119</sup> Репутациони ризик је ризик утицаја јавног мишљења на текуће и будуће приходе, као и раст капитала Корпорације.<sup>120</sup> „Управљање репутационим ризиком захтева дијалог са кључним јавностима, као важним алатом и инструментом комуникације у турбулентним временима.“<sup>121</sup>

Када је реч о Републици Србији, држава осим што доноси одлуку која категорија њених грађана треба да добије стамбени кредит, одлучује и о обавезном осигурању ових кредита. Са тим у вези је нарочито важно да ли је правно лице које осигурава стамбени кредит у власништву државе или је у приватном власништву.

У случају да је се осигурањем стамбених кредита бави агенција или друго правно лице у власништву државе, она на једноставнији начин, увидом у сопствене податке, може да процени који вид интервенције на тржишту осигурања стамбених кредита је неопходан.

Са друге стране, када је корпорација која се бави осигурањем стамбених кредита у власништву недржавних субјеката, логично је да је њен основни циљ стицање добити, те да остаје недовољно простора за социјалну функцију осигурања стамбених кредита а то је, пре

---

<sup>118</sup> Извештај независног ревизора Националне корпорације за осигурање стамбених кредита за 2014. годину, стр. 35.

<sup>119</sup> Дејан Ерић, Тамара Цвејић Икач, „Стратегија управљања односима са јавношћу на примеру кључних клијената у банкарском сектору“, Пословна економија, година VIII, број I, стр. 111.

<sup>120</sup> Извештај независног ревизора Националне корпорације за осигурање стамбених кредита за 2014. годину, стр. 35.

<sup>121</sup> Дејан Ерић, Тамара Цвејић Икач, стр. 111.

свега, омогућавање што већем броју грађана да стекну непокретности које служе за становање и реше стамбено питање.

Било да је правно лице које се бави осигурањем стамбених кредита у приватном или државном власништву, оно наплаћује премију осигурања и издаје полису осигурања.

Корпорација одржава свој углед међу корисницима кредита и својим клијентима – банкама, али и свим грађанима једнаким поступањем како према својим клијентима тако и према корисницима кредита. У том смислу, правила о ограничењу каматне стопе у случају осигурања кредита, начин обрачуна премије и обрада захтева за осигурање који банка прослеђује Националној корпорацији морају једнако важити за све клијенте као и кориснике кредита.

### **3.2. ИСТОРИЈАТ РАЗВОЈА ОСИГУРАЊА СТАМБЕНИХ КРЕДИТА**

Осигурање стамбених кредита у појединим другим државама, за разлику од Републике Србије, постоји више од једног века.

Услед тога развој односно начин и промене у осигурању стамбених кредита се разликују у бројним чиниоцима осигурања стамбених кредита Републике Србије и осигурања стамбених кредита држава са дугом историјом ове врсте осигурања.

#### **3.2.1. Почетак осигурања стамбених кредита у свету**

„Постојање првих агенција односно организација за осигурање стамбених кредита се везује за Следињене Америчке Државе и почетак 20. века.“<sup>122</sup>

„Праћењем осигурања стамбених кредита кроз историју се уочава да први кредити који су били осигурани датирају из отприлике 1900. и неке године.“<sup>123</sup>

---

<sup>122</sup> Владана Петракић, „Осигурање стамбених кредита-појам и значај“, Зборник радова „Осигурање, накнада штете и парнични поступак“, стр. 207.

<sup>123</sup> Thomas N. Herzog, „History of Mortgage Finance With an Emphasis on Mortgage Insurance“, Society of Actuaries, доступно на: <https://www.soa.org/library/monographs/.../mono-2009-mfi09-herzog-history.pdf>, датум приступа: 02.05.2016.стр. 2.

Пре 1916. године многим банкама је било забрањено да одобравају кредите за куповину непокретности, док су се после 1916. године банке, чак и уколико су могле да одобравају стамбене кредите позивале на неликвидност.

Оне банке које су одобравале такве кредите су водиле рачуна да тржишна вредност непокретности буде дупло већа од износа кредита, уз изузетно високе каматне стопе за одобрена средства, чија је висина достигала између 8% и 12%.

„Како су услови одобравања стамбених кредита били строги а њихово испуњење тешко, број корисника кредита је био релативно мали, нарочито узевши у обзир чињеницу да је износ кредита који су кредитори одобравали био до 50% тржишне вредности непокретности.“<sup>124</sup>

„Сматра се да је прва корпорација за осигурање стамбених кредита настала 1887. године у Њу Јорку.“<sup>125</sup>

Од 1934. године закон је дозвољавао<sup>126</sup> оснивање агенција за осигурање стамбених кредита од стране државе, које су могле да купују и продају непокретности које су биле обезбеђене хипотеком и да позајмљују новац у те сврхе. Прва таква агенција је била Федерална Национална Асоцијација за осигурање стамбених кредита (*Fannie Mae*) која је основана 1938. године а 1954. године јој је промењено власништво у мешовито-државно и приватно.

Ипак, најважнија агенција која постоји данас, а основана је Федералним законом о становању од 1934. године, са најнаглашенијом социјалном функцијом, је Федерална управа за становање (*FHA-Federal Housing Administration*). Она уједно представља и највећи утицај државе на осигурање стамбених кредита.

Као део програма Њу Дила (*New Deal*) овај закон је био један од серије закона који су допринели повећавању стопе власништва стамбених непокретности грађана Сједињених Америчких Држава.

„Од 1920. до 1960. проценат власништва над непокретностима је порастао на америчком тржишту непокретности са 46% на 62%.“<sup>127</sup>

---

<sup>124</sup> Владана Петракис, стр. 207.

<sup>125</sup> Thomas N. Herzog, стр. 14.

<sup>126</sup> National Housing Act 1934.

<sup>127</sup> Adam Gordon, „The Creation of Homeownership: How New Deal Changes in Banking Regulation Simultaneously Made Homeownership Accessible to Whites and Out of Reach for Blacks“, *The Yale Law Journal*, 115:186, 2005, доступно на: [http://www.yalelawjournal.org/pdf/444\\_sxj226iq.pdf](http://www.yalelawjournal.org/pdf/444_sxj226iq.pdf), датум приступа: 05.05.2016., стр. 188, фуснота 1.

### 3.2.2. Развој приватног и државног осигурања стамбених кредита

У Сједињеним Америчким Државама, које представљају колевку осигурања стамбених кредита, разликујемо осигурање стамбених кредита од стране државе и приватно осигурање стамбених кредита.

Оба облика организовања осигурања стамбених кредита, међусобно конкурентна, подлежу државној регулативи.

„Генерално, касније развој приватног сектора за осигурање стамбених кредита и приватног тржиште за хипотеке даље указују да је програм владе, као што је ФХА, неће истисну приватне конкуренате.“<sup>128</sup>

„Када је реч о приватном осигурању стамбених кредита (*PMI-Private Mortgage Insurance*), постоје два основна очигледна циља која у државним законима који регулишу ПМИ компаније.“<sup>129</sup> „Један је да се осигура солвентност ПМИ компанија, док је други да заштити кориснике ПМИ политике, како корисника кредита и кредитора, од некомпетентности, непотребно ризичних акције и другог неприхватљивог понашања од стране ПМИ компанија које би могло бити финансијски штетно за бенефицијаре.“<sup>130</sup>

„Иако је индустрија приватног осигурања стамбених кредита постојала још 1880-их година, није могла да издржи негативне утицаје Велике Депресије и нестала на више од двадесет година, да би се поново успоставила са стварањем *Mortgage Guaranty Insurance Corporation ("MGIC")* која је основана у Висконсину<sup>131</sup>“, која представља уједно прву приватну корпорацију за осигурање стамбених кредита након периода Велике Депресије, која је успостављена 1957. године.

Развој корпорација за осигурање стамбених кредита у приватном сектору, историјски посматрано, допринео је конкурентности.

Да би могла да се обезбеди конкурентност на било ком тржишту, па и тржишту осигурања кредита, неопходно је законско регулисање права конкуренције.

---

<sup>128</sup> Dwight Jaffee, Howard Kunreuther, Erwann Michel-Kerjan, „Long-Term Property Insurance“, Working Paper # 2010-04-19, Risk Management and Decision Processes Center The Wharton School, University of Pennsylvania, April 2010, стр. 11.

<sup>129</sup> Quintin Johnstone, Yale Law School, Wake Forest Law Review, Vol 39, 2004, стр. 808.

<sup>130</sup> *Ibid.*

<sup>131</sup> Више о томе: Kevin Alan Park, „Mortgage Insurance in Great Recession“, стр. 12.

Први правни акт којим је регулисана заштита конкуренције на тржишту био је Шерманов антитрустовки закон донет у САД 1890. године.<sup>132</sup>

„Појам конкуренције на релевантном тржишту се може одредити као процес надметања привредних субјеката, при чему сваки од тих субјеката настоји да купцима понуди робу по цени, количини и квалитету који ће му омогућити да присвоји максималан економски профит.“<sup>133</sup> „Услед таквих међусобних односа, привредни субјекти су изложени притиску за сталним усавршавањем и унапређењем ефикасности.“<sup>134</sup>

Постојање приватних корпорација за осигурање стамбених кредита пре оснивања државне корпорације доказује постојање развијеног институционалног оквира, пре свега законског оквира, за пословање ових корпорација.

Осим тога, приватне корпорације под тим условима могу да функционишу, без додатног утицаја државе у нетурбулентним периодима, док се у периодима криза интензивира утицај државе на хипотекарним тржиштима и тржиштима осигурања стамбених кредита.

Ефикасан регулаторни оквир претпоставља постојање серије закона који ће регулисати понашање на слободном тржишту субјеката који обављају осигурање стамбених кредита.

Када је реч о агенцијама у државном власништву чија је претежна функција односно делатност осигурање стамбених кредита обезбеђених хипотеком, за њих је најцелисходније да осим што ће бити основане законом, да њиме буду потпуно и темељно регулисане.

Модерно односно савремено осигурање стамбених кредита почиње од 1957. године, када се успоставља поновно тржиште осигурања стамбених кредита у приватном сектору.

„Када би се упоредио регулаторни оквир за компаније које обављају делатност приватног осигурања стамбених кредита са оним од других регулисаних финансијских институција, ова осигуравајућа друштва морају имати другорочне резерве односно контрациклични регулаторни капитал те се углавном захтева да у резервама морају држати 50% вредности премија у периоду од десет година, за случај доспећа огромног броја кредита.“<sup>135</sup>

---

<sup>132</sup> Јована Брашић, „Институционалне баријере за улазак на тржиште РС и потенцијална конкуренција“, Правни записи, година VII, бр. 1, стр. 118.

<sup>133</sup> Бојан Н. Влашки, „Облици и модели заштите конкуренције у упоредном праву“, Зборник радова Правног факултета у Новом Саду, 1/2016, стр. 292.

<sup>134</sup> *Ibid.*

<sup>135</sup> „The Role of Private Mortgage Insurance in the U.S. Housing Finance System“, доступно на: <http://www.usmi.org/wp-content/uploads/2014/11/Promontory-study-I-Role-of-PMI.pdf>, датум приступа: 05.03.2016., стр. 3.



„У великој мери, ови и други аспекти оквира опреза државе за приватне компаније за осигурање стамбених кредита одражавају лекције научене из колапса компанија које су обављале ПМИ у ери Велике Депресије.“<sup>136</sup>

„Иако су се владини програми брзо проширили од послератног бума, појавио се такође захтев за поновно стварање приватног сектора за осигурање стамбених кредита, али како је памћење суморног искуства у индустрији за осигурање стамбених кредита током 1930-их и даље било јако, држава није деловала у смеру стварања поново приватног сектора осигурања кредита – биле су потребне три деценије пре него што је приватно осигурање стамбених кредита је поново омогућено у САД.“<sup>137</sup>

### 3.2.3. Потреба за државним осигурањем стамбених кредита

У периодима убрзаног развоја и просперитета за државу може да буде корисно али не и неопходно постојање агенције за осигурање стамбених кредита, већ се оно одвија на слободној тржишној утакмици.

Такав случај је био присутан у САД крајем 19. и почетком 20. века. Са друге стране у периодима криза је неопходна интервенција на тржишту осигурања стамбених кредита из неколико разлога: 1. банке све теже одобравају стамбене кредите како би смањиле ризик, 2. смањењем броја одобрених стамбених кредита се узрочно-последично смањује број осигураних кредита, 3. по правилу расте незапосленост и смањује се висина зарада и долази до повећања броја доспелих кредита, 4. смањује се број корпорација за осигурање стамбених кредита, 5. банке односно кредитори и корпорације за осигурање стамбених кредита поопштравају услове одобравања односно осигурања стамбених кредита.

Интервенција државе се може састојати из одређивања највишег одобреног износа кредита у односу на тржишну вредност непокретности<sup>138</sup>, доношење других одлука којима се контролишу услови одобравања и/или осигурања стамбених кредита и, најзначајније, оснивањем агенције, корпорације или другог правног лица за осигурање стамбених кредита која је у искључивом власништву државе.

---

<sup>136</sup> *Ibid.*

<sup>137</sup> Jaffee Dwight, Review of Industrial Organization (2006) 28, „Monoline Restrictions, with Applications to Mortgage Insurance and Title Insurance“, стр. 85.

<sup>138</sup> У Републици Србији је Народна банка Србије доносила одлуке и препоруке којим је утицала на максималну висину ЛТВ-а, као и решавање питања кредита у швајцарским францима за грађане који су се одлучили за једну од понуђених опција.

На број одобрених и осигураних кредита држава може веома ефикасно утицати законима који могу, на неки начин, бити наклањенији дужницима по кредиту или кредиторима, те у зависности од садржине ових закона, кредитори могу у случају да кредит доспе претрпети веће или мање губитке.

„Закони који се односе на одузимање имовине односно принудну наплату (State foreclosure laws) такође утичу на ове губитке: одузимања непокретности у неким државама су брзе, а јефтине процедуре које обезбеђују слаби заштиту за дужнике, а закони у другим државама преносе суштинске предности на дужнике као и одговарајуће велике трошкове на кредитора.“<sup>139</sup> „Закони у овим државама (*“borrower-friendly”states*) које су наклањене корписницима кредита више него кредиторима имају за циљ да заштите власнике кућа у невољи, док са друге стране, у случају да са кредитора прође виших пратеће трошкове на дужнике, закони могу имати за последицу смањење понуде хипотекарног кредита.“<sup>140</sup>

„Понашање корисника кредита је условљено овим законима, али и законима о заштити потрошача, посебно на нивоу држава чланица, те оне државе које захтевају судско преиспитивање намирања активности имају тенденцију да имају већу стопу неплаћања кредита (Њу Јорк је легендаран колико дуго дужник може да живи у кући без отплате кредита – чак неколико година).“<sup>141</sup>

Ипак, тешко је предвидети ефекте које могу произвести ови закони на хипотекарно тржиште јер и закони и тржиште непокретности имају развијену регионалну условљеност, те се различите врсте имовинских закона везаних за принудну наплату примењују у различитим областима САД, а исто тако значајно варирају и тржишта непокретности Сједињених Америчких Држава.<sup>142</sup>

Како се грађани у време криза услед неизвесности окрећу држави како би им помогла у решавању стамбеног питања, најефикаснији начин за постизање такве помоћи је оснивање државне агенције или другог правног лица у њеном власништву.

---

<sup>139</sup>Karen M. Pence, „Foreclosing on Opportunity: State Laws and Mortgage Credit“, доступно на: <https://www.federalreserve.gov/Pubs/FEDS/2003/200316/200316pap.pdf>, датум приступа: 03.04.2016., стр. 1.

<sup>140</sup> *Ibid.*

<sup>141</sup> Brent Nyitray, „Why State Foreclosure Laws Matter to Home Price“, доступно на: <http://marketrealist.com/2015/03/state-foreclosure-laws-matter-home-prices/>, датум приступа: 10.04.2016.

<sup>142</sup>Karen M. Pence, стр. 1.

Такав случај је постојао у САД у првој половини 20. века, када је основана Савезна управа за становање. Савезна управа за становање – ФХА је основана како би стимулисала хипотекарно тржиште за време Велике Депресије, а у том процесу, она је развила популарне дугорочне стамбене кредите са фиксном каматном стопом и помогла да право власништва буде саставни и остварив део америчког сна.<sup>143</sup>

„Дугорочни хипотекарни кредити ФХА су били такође база за стварање Државног националног хипотекарног удружења (Government National Mortgage Association (GNMA) mortgage-backed security (MBS) in 1968), који су увек имали потпуну подршку Трезора САД, при чему ни једна од њих није допринела кризи.“<sup>144</sup>

Оснивањем Савезне управе за становање, обновљено је поверење у инвестиције на хипотекарном тржишту и постало је лакше одобравање хипотекарних кредита; супротно, пре оснивања ове агенције, максимална висина ЛТВ-а је била мања или једнака 50%, те су банке због 100% покрића кредита од стране ФХА постале спремне на одобравање кредита са вишим ЛТВ-ом, а хипотекарни кредити су постали доступнији услед нижег обавезног учешћа.<sup>145</sup>

Појава приватне индустрије за осигурање стамбених кредита је један репер за мерење убрзања у прихватању дугорочних хипотекарних стамбених кредита креираних државном интервенцијом, те иако је приватна индустрија за осигурање стамбених кредита постојала током 1920-их година, све фирме су пропале још у раним фазама Велике депресије.<sup>146</sup>

Држава, својим механизмима, најпре законодавним али и кроз праксу која се надовезује на постојање креираних институционалних оквира и потврђује или оспорава њихову адекватност у датом периоду, утиче на повећање броја и врсту стамбених кредита.

Оправдано је закључити да је тржиште осигурања стамбених кредита, а са њим и хипотекарно тржиште у САД-у доживело процват.

Тржиште осигурања хипотекарних кредита се развијало и још увек се развија, готово век касније, захваљујући интервенцијама ФХА на овом тржишту.

Захваљујући њој, велики број грађана је под повољним условом добио на коришћење стамбене кредите.

---

<sup>143</sup> Kevin Alan Park, "Mortgage Insurance in Great Recession", стр. 1.

<sup>144</sup> Dwight Jaffee, Howard Kunreuther, Erwann Michel-Kerjan, стр. 11.

<sup>145</sup> „A Brief History of Mortgage Insurance“, Prepared for: CAS Annual Meeting 2008, Prepared by: Kyle Mrotek, FCAS, MAAA Consulting Actuary Milliman, Inc., доступно на: <https://www.casact.org/education/annual/2008/handouts/mrotek2.pdf>, датум приступа: 04.03.2016., стр. 11.

<sup>146</sup> Dwight Jaffee, Howard Kunreuther, Erwann Michel-Kerjan, стр. 11.

„Пре стварања ФХА, само балон хипотекарни кредити (*balloon mortgages*) су били доступни за финансирање куповине породичне куће (*single-family home*), чији је рок доспелости био између пет и десет година, на чијем крају је доспевао целокупан износ кредита, што је изазивало велике проблеме у току депресије за кориснике кредита-власнике кућа.“<sup>147</sup>

Одељак II Националног закона о становању (*the National Housing Act of 1934*) овластио је ФХА да „омогући систем узајамног осигурања хипотекарних кредита“ за куће за једну породицу (*single-family homes*) као и за пројекте за станове које имају најмање пет јединица; хипотекарни кредити за једно-породичне куће (*The single-family mortgages*) су биле део одредби одељка 203(b) и имале су следеће карактеристике на почетку:

- били су потпуно амортизујући хипотекарни кредити са фиксном годишњом каматном стопом од 5,5 %
- захтевале су обавезно учешће од најмање 20 одсто процењене вредности имовине,
- имали су максимални рок отплате од 20 година,
- максималан износ хипотекарног кредита је био \$ 16,000
- годишња премија за осигурање стамбених кредита је 0,5 одсто од првобитног износа кредита.
- није било пенала за превремену отплату (међутим, 1935 амандман на Национални

Закон о становању из 1934. године одобрио пенал у износу од мање од (1) једног процента оригиналног износа хипотекарног кредита или (2) дужник би био потребан да плати ако њен ФХА-осигуран хипотекарни кредит остао на снази након свог датума доспећа.); иако се ова врста хипотекарног кредита сматра веома радикаланом 1934. због „ниског“-обавезног учешћа и функције пуне амортизације, била је веома успешна.<sup>148</sup>

„До периода Велике Депресије, дугорочни (са роком доспећа од 20-30 година) хипотекарни кредити су били реткост у Сједињеним Америчким Државама, односно, хипотекарни кредити су углавном били краткорочни (са роком доспећа од 1-4 године) са доспећем пуне главнице на крају рока отплате.“<sup>149</sup>

„Овај аранжман је успешно функционисао зато што, у пракси, кредити су били редовно обнављани када су доспевали на наплату, до наступања периода Велике Депресије, када

<sup>147</sup> Thomas N. Herzog, „History of Mortgage Finance With an Emphasis on Mortgage Insurance“, стр. 21.

<sup>148</sup> *Ibid.*

<sup>149</sup> Dwight Jaffee, Howard Kunreuther, Erwann Michel-Kerjan, стр. 10.

депозитари нису остављали други избор банкама него да захтевају наплату свх хипотекарних кредита са роком доспелости.<sup>150</sup>

Оснивање Савезне управе за становање је допринело повећању укупног броја стамбених кредита. Кредитори су били спремнији да одобре стамбене кредите јер су имале покриће за цео износ кредита, односно Савезна управа за становање је целокупни ризик преузела на себе.

Основни циљ а то је помагање својим грађанима да стекну непокретности за становање је остварила путем овлашћења која је стекла Законом о становању којим је основана.

Како је поново успостављено поверење у одобравање и осигурање кредита, њено оснивање и рад су допринели поновном успостављању приватног сектора за осигурање стамбених кредита две деценије касније.

Након тога, Савезна управа за становање, као агенција за осигурање у власништву и под контролом државе, је један од два главна конкурента приватним корпорацијама за осигурање стамбених кредита у САД, што је остала до данашњих дана.

Осигурање стамбених кредита од стране државне агенције, за разлику од приватних корпорација, и постојање такве агенције у систему осигурања стамбених кредита једне државе, доприноси социјалној функцији државе снижавањем стандарда и услова за осигурање а самим тим и одобрење стамбених кредита ради пружања помоћи својим грађанима.

Са друге стране, приватне корпорације теже стицању профита а смањење трошкова осигурања кредита је само начин за повећање конкурентности.

Иако постојање осигурања стамбених кредита од стране приватних корпорација повећава конкурентност међу осигуравајућим друштвима, чини се да она никада не могу понудити услове осигурања које нуди агенција под покрићем државе.

„Између предности осигурања стамбених кредита од стране државних агенција (конкретно у САД су то осим Савезне управе за становање, Одељење за послове ветерана и ХУД) су: услови за одобрење односно покривено за ФХА и ВА покривеност су мање строги од оних који су неопходни за осигурање стамбених кредита од стране приватних компанија, привлачећи нарочито купце непокретности са ниским примањима: затим, предност ФХА

---

<sup>150</sup> *Ibid.*

осигурања се огледа и у томе што се осигурава целокупан износ хипотекарног кредитног губитка,

док

ПМИ обично обезбеђује само првих 20 до 30% од таквог губитка а ВА осигурава само 50% губитка или мање; такође, неки клијенти и неки кредитори се очигледно осећају више заштићеним ако су њихови кредити осигурани од стране федералне владе него у случају да су кредити осигурани од стране приватних осигуравача.<sup>151</sup>

Ипак, без обзира на већу конкурентност Савезне управе за становање, као и других државних агенција за осигурање стамбених кредита, број стамбених кредита осигураних од стране приватних корпорација је већи од броја осигураних кредита од стране државних агенција.

Ако конкуренција између ПМИ и ФХА са ВА мери погледу броја нових осигураника кредитора хипотекарних кредита, у последњих неколико година ПМИ компаније годишње их имају више него заједно ФХА и ВА; „2002. године, ПМИ компаније су имале 2,3 милиона таквих кредитора, у поређењу са мање од две трећине од стране државних агенција (Тачан број кредитора који су кредите осигурали код ПМИ компанија у 2002. години износио је 2.305.709, односно изражено у доларима \$ 337.053.000.000, у односу на 1,246,561 кредитора чији су кредити осигурани од стране ФХА, у износу од \$ 145.053.000.000, и 328,502 ВА кредитора, у укупном износу од \$ 41.945.000.000; У 2003. години пружаоци ПМИ износи 2,464,973 у износу од \$ 375,700,000,000 (без *Radian Guaranty*), у поређењу са 1,398,499 кредита од стране ФХА у укупном износу од \$ 166.387.000.000, и 489,418 кредита од стране ВА у износу од \$ 63.254.000.000).<sup>152</sup>

---

<sup>151</sup> Quintin Johnstone, Yale Law School, Wake Forest Law Review, Vol 39, 2004, стр. 786.

<sup>152</sup> *Ibid.*, фн 17., стр.787.

Графикон 2, Графикон: Број кредитора који су осигурали стамбене кредите



Графикон 3, Графикон: Вредност осигураних кредита



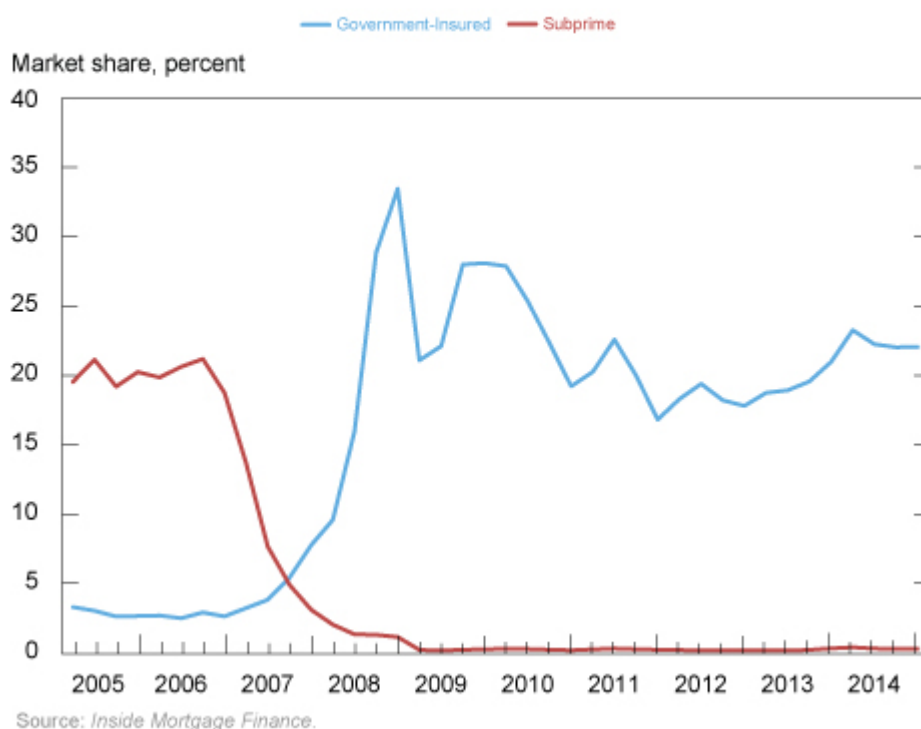
Дакле, иако је осигурање стамбених кредита од стране државе допринело конкурентности на тржишту осигурања стамбених кредита, нарочито узевши у обзир испољавање социјалне

улоге државе кроз такво осигурање, није нужно да је највећи портфолио осигураних стамбених кредита државни.

Разлози су вишеструки: врста кредита које неке агенције осигуравају (нпр. ХУД и ВА не осигуравају све кредите), виши трошкови државног осигурања, висина кредита које су спремне државне агенције да осигурају и тако даље.

Графинкон број 4., Графикон: Удео приватног и државног осигурања код другоразредних кредита

### Mortgage Originations by Product



Графикон је преузет са <http://wolfstreet.com/2016/06/21/ny-fed-warns-government-insured-subprime-mortgages/>

Према подацима из графикана, осигурање стамбених кредита уз коришћење неког од државних програма је имало изузетно мали удео у укупном броју другоразредних кредита те је чинио 2005. године мање од 3%, док је 20% ових кредита било осигурано од стране приватних осигуравача.

Ситуација у погледу удела кредита који су осигуравали приватни и државни осигуравачи током светске економске кризе се променио те је држава кроз више различитих програма својих осигуравача (the Federal Housing Administration (FHA), the Department of Veterans Affairs (VA), and the USDA's Rural



Housing Service (RHS) – те је држава приступила већем обиму осигурања другоразредних кредита да би најзад до 2009 године осигурала готово 35% нових другоразредних кредита.

Табела бр. 1, Табела: Ризик сејуритизованих кредита

| Risk Measures for Government-Insured Residential Mortgages:<br>2000-2011 Originations |                         |                    |                    |                    |                                         |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|-----------------------------------------|
| Vintage                                                                               | Loan-to-Value (Percent) |                    | Credit Score       |                    | Cumulative<br>Default Rate<br>(Percent) |
|                                                                                       | 90th<br>Percentile      | 50th<br>Percentile | 10th<br>Percentile | 50th<br>Percentile | Five-Year                               |
| 2000                                                                                  | 101.0                   | 98.6               | 559                | 647                | 7.1                                     |
| 2001                                                                                  | 100.1                   | 97.7               | 569                | 654                | 5.0                                     |
| 2002                                                                                  | 100.3                   | 98.0               | 570                | 655                | 9.9                                     |
| 2003                                                                                  | 100.0                   | 97.8               | 570                | 655                | 8.4                                     |
| 2004                                                                                  | 100.6                   | 98.1               | 562                | 644                | 14.2                                    |
| 2005                                                                                  | 101.7                   | 98.0               | 564                | 646                | 19.7                                    |
| 2006                                                                                  | 101.9                   | 97.8               | 566                | 645                | 22.2                                    |
| 2007                                                                                  | 101.0                   | 97.0               | 552                | 633                | 25.2                                    |
| 2008                                                                                  | 99.9                    | 96.6               | 587                | 657                | 20.8                                    |
| 2009                                                                                  | 100.0                   | 97.0               | 625                | 687                | 12.5                                    |
| 2010                                                                                  | 100.0                   | 97.2               | 634                | 697                | 8.4                                     |
| 2011                                                                                  | 102.0                   | 96.8               | 642                | 698                | —                                       |

Source: Lender Processing Services Mortgage Performance data.

Табела је преузета са: <http://ritholtz.com/2016/06/risky-business-government-mortgage-insurance-programs/>

Табела приказује податке на горишњем новоу за секјуритизоване кредите Ginnie Mae између 2000. и 2011. године. Просечни ЛТВ ових кредита је обично око 98 одсто док је просечни кредитни скор дужника испод 650. Према подацима из табеле више од 10% осигураних кредита од стране државе имао ЛТВ изнад 101%

Реакција и понашање државе на хипотекарном тржишту зависи од особина тог тржишта. У случају да тржиште ( примарно и секундарно хипотекарно тржиште) функционисало успешно, закључује се држава, када је реч о САД, осигурава мањи број хипотекарних кредита. Разлог за то није само значајно виша цена осигурања од стране државе већ и број програма које држава креира у периодима тржишног колапса. Од почетка светске економске односно тачније речено – хипотекарне кризе 2007. године, понуда осигурања стамбених кредита у САД је значајно повећана те према неким подацима број осигураних кредита од стране државе био готово 35% 2009. године, а последњих неколико година се задржао на 20%.

### 3.3. КАРАКТЕРИСТИКЕ ОСИГУРАЊА СТАМБЕНИХ КРЕДИТА

Одређивање карактеристика осигурања стамбених кредита и њихово дефинисање зависи од учешћа државе у власничкој структури правних лица која обављају делатност осигурања.

Такође, различите карактеристике ће важити за осигуравајућа друштва која се баве искључиво осигурањем стамбених кредита од оних која се баве на пример и осигурањем имовине, лица итд.

#### 3.3.1. Предности и недостаци једнолинијског и вишелинијског осигурања кредита

Предности и недостаци приватног и државног осигурања стамбених кредита су анализирани, док анализа осигурања коју пружају како осигуравајућа друштва која обављају само послове осигурања стамбених кредита, тако и она која се баве и другим врстама осигурања, додатно доприноси дефинисању карактеристика ове врсте осигурања.

„*Monoline*“ осигурања односно компаније „*Monoline*“ осигурања продају само једну линију – врсту осигурања, док „*multiline*“ вишелинијско осигурање представља продају два или више линија односно врсте осигурања од стране компаније која се бави осигурањем стамбених кредита и већина држава у Сједињеним Америчким Државама (САД) има обавезно „*Monoline*“ ограничење за поједине врсте осигурања, укључујући и осигурање стамбених кредита.<sup>153</sup>

„Дакле, холдинг компаније за осигурање могу имати у власништву више „*Monoline*“ и „*multiline*“ филијали, али та холдинг компанија мора одвојити капитал сваке „*Monoline*“ филијале и обавезно је да исплаћује одштетне захтеве из капитала који је одвојен баш за ту филијалу.“<sup>154</sup>

---

<sup>153</sup> Jaffee Dwight, Review of Industrial Organization (2006) 28, „Monoline Restrictions, with Applications to Mortgage Insurance and Title Insurance“, стр. 83.

<sup>154</sup> Jaffee Dwight, „The Application of Monoline Insurance Principles to the Regulation of Investment Banks and the GSEs“, Risk Management and Insurance Review, 2009, Vol. 12, No. 1, стр. 12.

„За разлику од осигуравајућих друштава која су активна у многим пословним линијама, „*Monoline*“ осигуравачи су у потпуности фокусирани на једном производу.“<sup>155</sup>

„Примарни ефекат је да „*Monoline*“ осигуравач може користити свој капитал само за исплату штета против своје једне врсте осигурања, док је „*multiline*“ компаније могу централизовати свој капитал за исплату штета на једној од својих линија односно за једну од својих врста осигурања.“<sup>156</sup>

„Према појединим ауторима, показало се да су посебне проблеме на финансијском тржишту проузроковале неке осигуравајуће компаније, посебно велики осигуравачи финансијских гаранција тзв. „*monoline*“ осигуравачи, који су гарантовали одређене производе, као што су на пример *CDO (collateralised debt obligations)*.“<sup>157</sup>

„Са друге стране, постоје становишта да је осим што је потребно да је утицај државе на осигурање стамбених кредита лимитиран на успостављање оквирних стандарда за ризике и захтева за минимални капитал, уједно је неопходно ограничавање осигурања стамбених кредита на „*monoline*“ осигураваче како би се изоловали ризик од неплаћања хипотекарних кредита од осталих врста осигурања.“<sup>158</sup>

Светска економска криза 2007/2008. године, осим тога што је хипотекарна криза је и криза осигурања кредита. Основи су јој утемељени како начином и условима одобравања стамбених кредита тако и условима осигурања и секјуритизације на секундарном хипотекарном тржишту.

„Заправо, комбинација јефтиних кредита и ниских стандарда кредитирања довели су до „стамбеног лудила“ која је поставило темеље за кризу, а раст популарности секјуритизованих производа на крају је довео до јефтиних кредита, а стандарди позајмљивања су пали.“<sup>159</sup>

„Повољни кредити довели су до велике тражње за некретнинама што је изазвало њихов даљи раст цена, те су у периоду 1997-2006. године цене некретнина у САД порасле за 124%.“<sup>160</sup>

---

<sup>155</sup> Тако: Markus K. Brunnermeier, „Deciphering the Liquidity and Credit Crunch 2007–2008“, *Journal of Economic Perspectives*—Volume 23, Number 1—Winter 2009—, стр. 87.

<sup>156</sup> Jaffee Dwight, *Review of Industrial Organization* (2006) 28, стр. 83.

<sup>157</sup> Борис Маровић, Маријана Лемић-Сарамандић, стр. 66.

<sup>158</sup> Више о томе: Thorsten V. Koeppl, James MacGee, „Mortgage Insurance as a Macroprudential Tool: Dealing with the Risk of a Housing Market Crash in Canada“, *Institut C.D. HOWE Institute*, доступно на: [https://www.cdhowe.org/sites/default/files/attachments/research\\_papers/mixed/Commentary\\_430.pdf](https://www.cdhowe.org/sites/default/files/attachments/research_papers/mixed/Commentary_430.pdf), датум приступа: 11.03.2016., стр. 9.

<sup>159</sup> Markus K. Brunnermeier, стр. 82.

„Захтев за „monoline“ осигурањем ће заштитити остатак сектора осигурања од штетног догађаја везаних за осигурање стамбених кредита, али ће, са друге стране, „monoline“ осигуравач као и трговци кредитима ће имати повећан ризик због недостатка диверсификације.“<sup>161</sup>

Дакле, оправдан је утицај државе да се законски оквир осигурања стамбених кредита уподоби „monoline“ осигурању, односно да се осигуравајућа друштва која имају стратешку улогу на читавом тржишту и од којих зависи тржишни развој онемогуће да свој капитал троше на исплату штета ван осигурања стамбених кредита.

Осигурање стамбених кредита у Србији и у значајном броју других земаља има државни карактер. Државни карактер осигурања стамбених кредита може бити искључив и неискључив.

Искључив државни карактер осигурања стамбених кредита значи да је држава једини осигуравач стамбених кредита на територији једне државе док неискључив државни карактер осигурања стамбених кредита претпоставља да на тржишту једне државе делатност осигурања стамбених кредита обављају, осим државне агенције, приватне корпорације које су међусобно конкурентне.

У Републици Србији делатност осигурања стамбених кредита обавља Национална корпорација за осигурање стамбених кредита. Основана је посебним законом и на њу се не односи Закон о осигурању који се примењује на друга осигуравајућа друштва у Републици Србији.

Корпорација не осигурава ни имовину ни лица, већ искључиво стамбене кредите који су обезбеђени хипотеком. Додатно обезбеђење стамбених кредита представља осигурање имовине (чије полисе издају осигуравајућа друштва која имају дозволу за обављање делатности осигурања на територији Републике Србије) а у одређеним случајевима и осигурање живота корисника кредита.

---

<sup>160</sup> Сања Филиповић, „Ефекти глобалне финансијске кризе на финансијски сектор Србије“, Индустрија 3/10, стр. 80.

<sup>161</sup> "Mortgage insurance: market structure, underwriting cycle and policy implications“, стр. 5.

Дакле, осигурање стамбених кредита у Републици од стране Националне корпорације одговара „*monoline*“ типу осигурача.

Ипак, осигурање стамбених кредита у Републици Србији није дозвољено искључиво Националној корпорацији, те се може тврдити да сва осигуравајућа друштва која би могла да обављају осигурање стамбених кредита обављају тзв. вишелинијско осигурање стамбених кредита.

Осигурање стамбених кредита има за циљ обештећење банке у случају да кредит буде проглашен доспелим а да банка претрпи штету уколико износ након продаје непокретности буде нижи од преосталог дуга на дан проглашења кредита доспелим у целости умањеног за купопродајну цену непокретности која је средство обезбеђења кредита.

Ипак, у Републици Србији, Национална корпорација сноси ризик од 75% нето губитка банке. Иако постоје агенције које сnose 100% ризика (као на пример ФХА у САД), чешћи је случај да корпорације за осигурање стамбених кредита сnose 20-30% губитка.

Када државне агенције осигуравају стамбене кредите, углавном преузимају већи ризик од приватних корпорација, које ретко сnose ризик преко 50% губитка. Разлог је што држава промовише власништво и настоји да својим грађанима омогући стицање непокретности, док приватне корпорације немају тај мотив већ су у пословању мотивисане искључиво смањењем трошкова и ризика и повећањем профита.

### 3.3.2. Утицај хипотеке на осигурање стамбених кредита

„Савремено хипотекарно право настаје у XVIII и XIX веку као продукт развоја заложног права у различитим системима права, а тежња је била да се створи такав облик обезбеђења који ће максимално осигурати правни положај повериоца, а што мање отежати фактички положај дужника до момента реализације залоге.“<sup>162</sup> „У социјализму готово маргинализована, хипотека данас поново постаје веома интересантна и доживљава своју пуну афирмацију као најсигурнији инструмент стварно-правног обезбеђења и остваривања финансијске дисциплине.“<sup>163</sup> „Хипотека је заложно право на непокретним стварима које се стиче уписом повериочевог права у јавне књиге, а оптерећена непокретност остаје и даље у

---

<sup>162</sup> Душко Медић, „Хипотекарни однос као аспект садржине хипотеке“, Зборник Правног факултета Свеучилишта Ријека, стр. 443.

<sup>163</sup> *Ibid.*

државини дужника.<sup>164</sup> Према важећем Закону о хипотеци хипотека је дефинисана као „зложно право на непокретности, које овлашћује повериоца да, ако дужник не исплати дуг о доспелости захтева наплату потраживања обезбеђеног хипотеком из вредности непокретности пре обичних поверилаца и пре доцнијих хипотекарних поверилаца, без обзира у чијој се својини непокретност налази.“<sup>165</sup> Да би кредит могао да буде осигуран од стране Националне корпорације за осигурање стамбених кредита, неопходно је да потраживање из уговора о стамбеном кредиту буде обезбеђено хипотеком. Хипотека се може успоставити на укњиженом објекту као и на објекту у изградњи. „Хипотека није потраживање, она у себи не садржи захтев за исплату суме новца ( тај захтев „позајмљује“ из обезбеђеног потраживања), већ садржи овлашћење повериоца да прода оптерећену непокретност и део добијене цене искористи како би намирио обезбеђено потраживање.“<sup>166</sup>

„Хипотека је стварно право, што је апсолутно преовлађујуће мишљење у модерној правној доктрини.“<sup>167</sup> „Важно обележје хипотеке је да свом имаоцу омогућава првенствено намирење, у односу на необезбеђене повериоце власника непокретности и његове доцније хипотекарне повериоце“<sup>168</sup> те се примењује начело: *prior tempore potior iure*. „Као и сваки зложни поверилац хипотекарни поверилац има две врсте права: 1. право потраживања према дужнику и 2. зложно право на хипотекованој непокретности.“<sup>169</sup> „Упис хипотеке, као и упис осталих земљишно–књижних права је каузалан што значи да зависи од постојања и пуноважности правног основа (*iustus titulus*) на коме почива.“<sup>170</sup> „Три су услова за стицање хипотеке: да се стиче од лица овлашћеног за стицање, да је правни посао о заснивању пуноважан и да се хипотека упише у регистар непокретности.“<sup>171</sup> „Лице које је овлашћено да заснује хипотеку јесте власник непокретности која се хипотекује, односно ималац другог права које се хипотекује, односно инвеститор, код хипотеке на објекту у изградњи, а инвеститор или купац код хипотеке на посебном делу објекта у изградњи.“<sup>172</sup>

### 3.3.3. Процена непокретности сталног судског вештака као услов осигурања кредита

<sup>164</sup> Обрен Станковић, Миодраг Орлић, *Стварно право*, Издавачко предузеће Номос, Београд 1999, стр. 269.

<sup>165</sup> Закон о хипотеци, Службени гласник РС, бр.115/2005, 60/2015, 63/2015 – одлука УС и 83/2015, чл.2.

<sup>166</sup> Живковић М. Ново хипотекарно право у Републици Србији, 4-5, доступно на адреси: <http://www.ius.bg.ac.rs/prof/Materijali/xivmil/NovoHipotekarnoPravoClanak.pdf>, 09. март 2016

<sup>167</sup> Милош Живковић, *Акцесорност зложних права на непокретности*, Правни факултет Универзитета у Београду, Београд 2010, 50.

<sup>168</sup> *Ibid.*

<sup>169</sup> Обрен Станковић, Миодраг Орлић, 273.

<sup>170</sup> *Ibid.*, 270.

<sup>171</sup> Драгор Хибер, Милош Живковић, *Обезбеђење и учвршћење потраживања*, Правни факултет Универзитета у Београду, Београд 2015, 243.

<sup>172</sup> *Ibid.*

Услов за осигурање стамбених кредита је процена сталног судског вештака, као део обавезне документације за осигурање кредита.

„Процена вредности непокретности може да буде: појединачна (*individual property valuation, single property valuation*) и масовна (*mass valuation, mass appraisal*).“<sup>173</sup>

„Под појединачном проценом се сматра утврђивање вредности појединачних непокретности.“<sup>174</sup>

Непокретности које служе обезбеђењу кредита које осигурава Национална корпорација морају бити предмет појединачне процене.

Правило се подразумева и у случају да вештак процењује истоветан стан оном за који је већ извршио процену (на пример процењује два стана на истом спрату у истој згради, исте квадратуре и идентичног степена завршености).

Вештак је дужан да приложи слике непокретности коју процењује, а које које представљају саставни део процене.

Наведена процена је неопходна како би лице које је компетентно, према унапред утврђеним критеријумима, утврдило висину тржишне и грађевинске вредности непокретности која је предмет хипотеке.

„Полазећи од законских основа организације надлежности и обавеза државних органа и институција у прикупљању и употреби просторних података и информација, уочене су следеће карактеристике процеса успостављања система вредновања некретнина у Републици Србији (у даљем тексту РС), и то: 1) процена тржишне вредности некретнина је неопходна и од највишег је државног значаја, 2) основни носиоци послова вредновања некретнина у РС су Пореска управа, Републички геодетски завод, локална самоуправа, судски вештаци и међународним стандардима сертифициковани проценитељи, 3) законом нису дефинисане обавезе нити створене неопходне претпоставке за међусобну сарадњу носилаца активности вредновања некретнина на прикупљању, одржавању јединствене евиденције о подацима од значаја за вредновање некретнинама и дистрибуције података корисницима, већ се подаци дуплирају, прикупљају на различите начине и за различите потребе, 4) нису створене претпоставке и техничке могућности за преузимање и размену просторних података из различитих извора на конзистентан начин и њихову дистрибуцију овлашћеним корисницима

---

<sup>173</sup> Бранко Божић, Драгана Милићевић, Рајица Михајловић, Christoph Jochheim-Wirtz, „Вредновање непокретности у Републици Србији“, Техника-Наше грађевинарство, 68(2014), стр. 571.

<sup>174</sup> *Ibid.*

и 5) није дефинисан слободан приступ просторним подацима као ресурсу од јавног значаја.<sup>175</sup>

Од иницијалне процене непокретности која је предмет хипотеке од овлашћеног вештака може да зависи да ли ће кредит бити одобрен или не. Потенцијални проблем може да буде несавесно поступање вештака и давање налаза у којем је процењена тржишна вредност непокретности приказана већом од њене реалне вредности. У том случају, ако кредит буде проглашен доспелим од стране банке, и банка и Национала корпорација ће бити оштећене, јер је вредност непокретности можда мања у односу на износ кредита (што се не односи на случајеве када је тржишна вредност непокретности пала због промене тржишних услова и слично).

Између осталог, и из тог разлога је неопходно успостављање неког облика централне евиденције вредности непокретности, која би се подједнако односила и важила како за Националну корпорацију тако и за државне органе за које је важна висина процењене вредности непокретности.

Да би се развило хипотекарно тржиште, неопходан је развој тржишта непокретности, као и успостављање адекватног начина процене непокретности – пре свега непокретности које су предмет хипотеке, али и непокретности које су предмет купопродаје.

#### **3.3.4. Процена тржишне вредности непокретности**

Тржишна вредност непокретности је значајна за одређивање једног од основних елемената који су карактеристични за стамбене кредите – ЛТВ рацио.

ЛТВ рацио представља однос кредита и тржишне вредности непокретности (мада у одређеним случајевима може бити и однос кредита и купопродајне вредности).

Без процене тржишне вредности непокретности, правна лица која обављају осигурање кредита не би могла да процене која је висина ризика коју преузимају на себе, те је осигурање стамбених кредита без процене непокретности у савременим системима осигурања кредита немогуће.

---

<sup>175</sup> Бранко Божић, „Анализа постојећег стања и потребе развоја система за процјену вредности некретнина у Републици Србији“, Геодетски гласник, 50(47), стр. 40.



Дакле, у случају ниске вредности тржишне вредности, осигуравач може тражити или смањење висине кредита или неку врсту додатног обезбеђења или замену понуђеног средства обезбеђења.

Додатно обезбеђење кредита који је у поступку осигурања може чинити друга, додатна непокретност која ће обезбеђивати потраживање из уговора о кредиту.

Значај детаљне процене тржишне вредности непокретности је посебно истакнут са аспекта намирења из предметне непокретности у случају продаје ради намирења, када кредит доспе.

### **3.3.5. Значај грађевинске вредности непокретности за осигурање стамбених кредита**

Грађевинска вредност непокретности која се ставља под хипотеку се као и тржишна вредност изражава од стране сталног судског вештака у налазу и мишљењу вештака односно у процени непокретности.

Ова вредност се користи као полазни критеријум за осигурање имовине, које је неопходно за сваки појединачни кредит.

Наиме, висина процењене грађевинске вредности представља износ који се користи као сума осигурања у полиси осигурања имовине.

Услов за осигурање стамбеног кредита је да се сума осигурања имовине, једнака грађевинској вредности непокретности из процене, винкулира на банку која је одобрила стамбени кредит.

Исто правило се односи и на субвенционисане стамбене кредите са разликом што се сума осигурања, једнака грађевинској вредности, у наведеном случају винкулира на банку и Републику Србију.

Разлог за винкулације висине суме осигурања која одговара грађевинској вредности представља начин да се сачува односно заштити вредност непокретности која је предмет хипотеке.

Како су стамбени кредити дугорочни, а средства која се одобравају виша у односу на друге кредите које банка одобрава физичким лицима, осигурање имовине служи да ако се деси осигуран случај, на пример пожар или поплава, непокретност може бити обновљена.

„Она је акцесорна у односу на потраживање чијем обезбеђењу служи, јер управо то потраживање одређује износ који хипотекарни поверилац може наплатити из суме добијене

продајом хипотековане непокретности, тако да би без њега хипотека била бесмислена.<sup>176</sup> У Закону о хипотеци су предвиђена одступања од акцесорности (на пример, код будућих и условних потраживања, као и када хипотека остане уписана после престанка потраживања те њен ранг хипотекарни дужник може користити за обезбеђење неког новог потраживања).

### **3.3.6. Међусобни утицај права осигурања кредита и тржишта осигурања стамбених кредита**

Хипотекарно право у Републици Србији је доживело значајне измене од успостављања новог законског оквира.

Предуслов за развој хипотекарног права било је, осим нове законске регулативе, оснивање Националне корпорације за осигурање стамбених кредита.

„Правна пракса везана за недовољну заштиту права кредитора је спречавала раст хипотекарног тржишта, док су пре доношења Закона о хипотеци, 2006. године, судови имали искључиву надлежност над спровођењем хипотеке, што значи да кредитор није могао да процени количину времена потребног за извршење у случају неизвршења обавеза од стране корисника кредита (постоје извештаји да је за неке од случајева извршења било потребно више од 5 година).“<sup>177</sup>

Национална корпорација осигурава најчешће кредите код којих је за обезбеђење потраживања уписана хипотека првог реда. Ипак, ово правило трпи одређене изузетке. Могуће је да хипотека буде уписана као хипотека другог реда.

Да би кредит био осигуран од стране Националне корпорације, у случају хипотеке другог реда за обезбеђење потраживања, неопходно је да хипотека првог реда буде уписана у корист исте банке као и хипотека другог реда или да хипотека која је уписана као хипотека првог реда служи као обезбеђење потрошачког кредита.

Треба уочити да термини хипотека „првог“ и „другог“ реда нису законски термини иако се користе у правној пракси банака и Националне корпорације, те се приликом уписа хипотеке у катастру (најчешће на основу заложне изјаве – тзв. једнострана хипотека) у Г-листу листа непокретности наводи да се уписује хипотека првог или другог, односно неког следећег реда. Овде је битно уочити да хипотека стиче ред првенства према времену уписа. „Кад је један

---

<sup>176</sup> Живковић М. Ново хипотекарно право у Републици Србији, 4-5, доступно на адреси: <http://www.ius.bg.ac.rs/prof/Materijali/xivmil/NovoHipotekarnoPravoClanak.pdf>, 09. март 2016

<sup>177</sup> Tim Elliot, Aleksander Jovic, Jelena Pupovac, „A Rising Star: The National Mortgage Insurance Corporation of Serbia – Nacionalna korporacija za osiguranje stambenih kredita (NKOSK)“, Housing Finance International - December 2006, стр. 26.

предмет хипотеке заложен неколицини поверилаца, редослед по коме се исплаћују њихова потраживања из цене добијене продајом предмета хипотеке одређује се према дану, часу и минути настанка хипотеке, рачунајући од пријема захтева за упис прве хипотеке.<sup>178</sup> Из тога се може закључити да ред хипотеке не одређује ред који је наведен у документу који представља правни основ, те ће ред првенства хипотеке искључиво зависити од тренутка пријема захтева за упис хипотеке. За осигурање стамбених кредита је могућ настанак два проблема у овом случају. Иако банке приликом прикупљања документације за одобравање стамбених кредита инсистирају да лист непокретности најчешће не буде старији од седам дана, могуће је да је хипотека уписана након достављања листа непокретности банци. Национална корпорација приликом контроле документације и доношења одлуке о осигурању конкретног стамбеног кредита инсистира да лист непокретности (раније и земљишно-књижни уложак односно тапија) не буде старији од два месеца, како корисник кредита не би поново био излаган трошку ради прибављања извода из листа непокретности. Претпоставка је да ће банка у периоду од два месеца моћи да донесе одлуку о одобрењу стамбеног кредита. У случају да се након одобрења осигурања стамбеног кредита појави упис хипотеке чије постојање није било познато банци и Националној корпорацији ( јер је хипотека уписана након подношења извода из листа непокретности банци), Национална корпорација ће поново доносити одлуку о осигурању кредита. У том случају су могуће две ситуације: да донесе позитивну и негативну одлуку о осигурању конкретног кредита. Основни услов за доношење позитивне одлуке о осигурању је да висина оба потраживања буде нижа од тржишне вредности непокретности. Ако је хипотека која се појавила како хипотека првенстеног реда у односу на хипотеку о којој је Национална корпорација већ донела одлуку уписана у корист другог повериоца по основу потраживања које не представља кеш кредит, Национална корпорација ће донети накнадну негативну одлуку о осигурању тог кредита. Осигурање стамбених кредита у Републици Србији је на посебан начин развијено путем осигурања стамбених кредита који као средства обезбеђења имају непокретност из пројектног финансирања. Повратно је хипотекарно тржиште развијено пројектним финансирањем.

### **3.3.7. Намирење на непокретности која обезбеђује осигурани кредит**

Да би кредит био осигуран од стране Корпорације, неопходно је да хипотека буде уписана на основу извршне исправе. Хипотека може бити уписана на основу више правних основа те се разликују: хипотека уписана на основу закона (законска хипотека), хипотека уписана на

---

<sup>178</sup> Закон о хипотеци, Службени гласник РС, бр.115/2005, 60/2015, 63/2015 – одлука УС и 83/2015, чл. 40.

основу судске одлуке (судска хипотека), хипотека уписана на основу уговора и судског поравнања (уговорна хипотека) и хипотека уписана на основу заложне изјаве (једнострана хипотека). За осигурање стамбених кредита је значајно да хипотека буде уписана као на основу извршне исправе јер само на основу ње се може приступити непосредном извршењу на непокретности односно продаји у судском и вансудском поступку. У супротном би поверилац морао прво да покрене парнични поступак ради добијања извршне исправе. Банка у случају доспећа кредита може да бира да ли ће своје потраживање намирити у судском<sup>179</sup> или вансудском поступку.<sup>180</sup> „Међутим, мишљења смо да се хипотекарни поверилац пошто се определио за један правни пут намирења свог потраживања, нпр. покренуо је вансудски поступак продаје хипотековане непокретности, не може се користити и другом алтернативом, тј. не може покренути и судски извршни поступак, чији би предмет био извршење продајом заложене непокретности.“<sup>181</sup> „Наведеној тврдњи у прилог можемо навести чињеницу да се не могу водити упоредо два поступка за продају једне непокретности на основу исте извршне исправе; стога би захтев суду, хипотекарног повериоца који је већ покренуо вансудски поступак продаје, био неоснован.“<sup>182</sup> Судски и вансудски поступак намирења се веома разликују.

На судски поступак намирења се односе правила извршењу на непокретности Закона о извршењу и обезбеђењу. Судски поступак намирења се креће извршном исправом. У случају да поверилац не располаже извршном исправом, неопходно је да прво покрене парнични поступак. „Извршење на непокретности спроводи се забележбом решења о извршењу или закључка извршитеља о спровођењу извршења у јавну књигу, утврђењем вредности непокретности, продајом непокретности и намирењем извршних поверилаца из износа добијеног продајом.“<sup>183</sup> „У поступку извршења на непокретности намирује се и заложни извршни поверилац који није предложио извршење или спровођење извршења.“<sup>184</sup> „Заложни повериоци намирују се по по реду уписа заложног права, односно стварног терета у одговарајућу јавну књигу, а повериоци за личне службености намирују се по реду стицања

---

<sup>179</sup> Закон о извршењу и обезбеђењу, *Службени гласник РС*, бр. 31/2011, 99/2011 – др. Закон, 109/2013 – одлука УС 55/2014 и 139/2014, чл. 13, ст. 1, тач. 4.

<sup>180</sup> Вид. о поступку вансудског намирења ЗХ, чл. 29. – 38.

<sup>181</sup> Слободан Стошић, *Реализација заложног права на непокретности*, *Мегатренд ревија*, Vol 12, No 2, 2015, 191.

<sup>182</sup> *Ibid.*

<sup>183</sup> Закон о извршењу и обезбеђењу, *Службени гласник РС*, бр. 31/2011, 99/2011 – др. Закон, 109/2013 – одлука УС 55/2014 и 139/2014, чл. 104.

<sup>184</sup> Закон о извршењу и обезбеђењу, *Службени гласник РС*, бр. 31/2011, 99/2011 – др. Закон, 109/2013 – одлука УС 55/2014 и 139/2014, чл. 109.

права службености.“<sup>185</sup> „Пошто се закључком одреди вредност непокретности, која треба да одговара тржишној цени на дан процене умањеној за вредност права која остају на непокретности после продаје, приступа се јавној продаји непокретности.“<sup>186</sup> „Продаја непокретности врши се путем усменог јавног надметања или непосредном погодбом.“<sup>187</sup>

„Законом о хипотеци је предвиђено вансудско намирење потраживања. Иначе, вансудска продаја ради намирења потраживања обезбеђеног хипотеком у Европи је чешће изузетак него правило – правило је, заправо, судска реализација хипотеке.“<sup>188</sup> „Изузетак су украјинско право, које је служило као узор нашем законодавцу, те право Црне Горе.“<sup>189</sup>

„Цео поступак намирења прописан одредбама Закона о хипотеци спроводи се мимо судске контроле, што отвара могућности злоупотреба, посебно имајући у виду привилегован положај хипотекарног повериоца који исти по закону има, као и чињеницу да се у овој улози по правилу налазе банке које су у неупоредиво бољем економском положају у односу на хипотекарне дужнике.“<sup>190</sup> „Вансудско намирење према одредбама Закона о хипотеци је могуће у случају вансудске хипотеке уписане на основу извршне исправе.“<sup>191</sup> Да би отпочео поступак хипотекарне продаје, неопходно је да хипотекарни поверилац, када потраживање из уговора о кредиту доспе, пошаље прву<sup>192</sup> и другу<sup>193</sup> опомену.

„Инспирација за правила о намирењу вансудском продајом је био начин намирења за моргиц англосаксонских права, пошто је, правно-технички, моргиц заправо условни пренос права својине на повериоца, па је логично да поверилац, који у првом делу фазе намирења остварује своје право својине на оптерећеној непокретности (*foreclosure*), у другом делу те фазе може сам, у своје име, да прода непокретност ради намирења обезбеђеног потраживања (уз обавезу да евентуални вишак преко износа који му се дугује врати залогодавцу).“<sup>194</sup>

Сам начин остваривања права својине повериоца код овог института се разликује од државе до државе а на пример у САД-у *foreclosure* зависи да ли је реч судском (*judicial foreclosure*) или вансудском поступку (*non-judicial foreclosure*). Разлика између њих је врло значајна са аспекта даваоца и корисника кредита, те је судски поступак повољнији за корисника кредита

---

<sup>185</sup> Драгор Хибер, Милош Живковић, *Обезбеђење и учвршћење потраживања*, Правни факултет Универзитета у Београду, Београд 2015, стр. 254.

<sup>186</sup> *Ibid.*

<sup>187</sup> ЗИО, чл. 122, ст. 1.

<sup>188</sup> Д. Хибер, М. Живковић, 255.

<sup>189</sup> *Ibid.*

<sup>190</sup> С. Стошић, 192.

<sup>191</sup> Вид. ЗОХ, чл. 15.

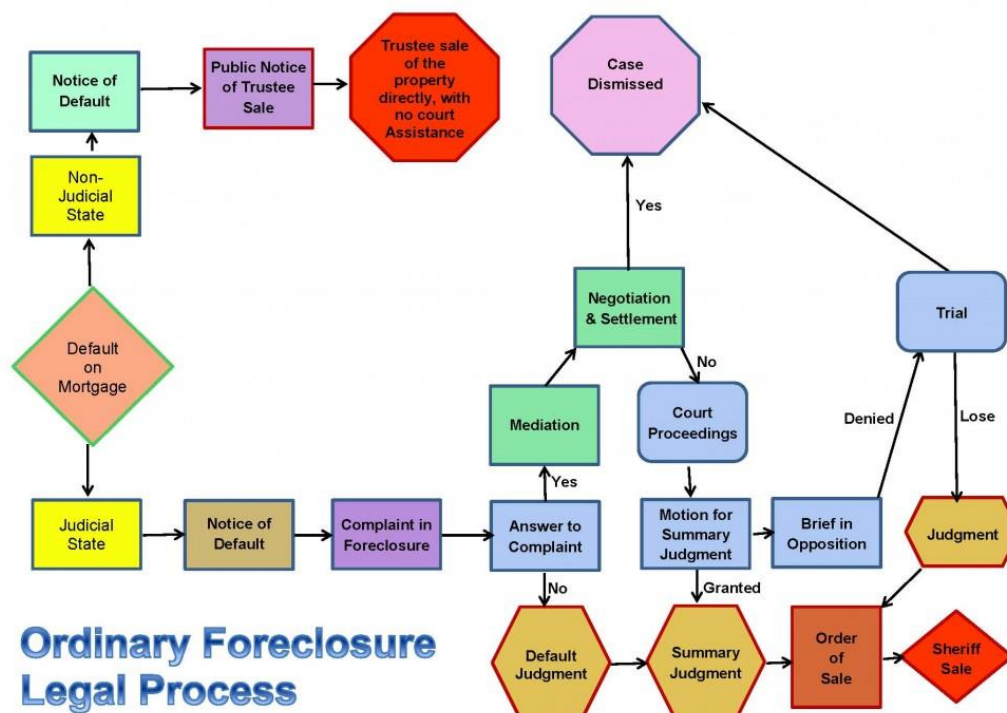
<sup>192</sup> Вид. ЗОХ, чл. 29.

<sup>193</sup> Вид. ЗОХ, чл. 30.

<sup>194</sup> Д. Хибер, М. Живковић, 254.

а скупљи и дужи за даваоца кредита док за вансудски поступак важи обрнуто и сматра се повољнијим за кредитора у свим аспектима, јер за фазу намирења у којој кредитор остварује право својине на непокретности која је средство обезбеђења доспелог кредита му није потребна одлука суда.

Графикон бр. 5. Графикон: Процес активирања хипотеке



Извор: <https://mortgagereliefproject.org/foreclosure-prevention-resources/understanding-foreclosure-process/>

У правном систему Србије је другачији систем односно поступак намирења.

Продаја непокретности у своје име од стране хипотекарног повериоца је спорна из више разлога. „Пре свега, продајом непокретности у своје име у вансудском поступку намирења је, уз жртвовање темељног начела регистра непокретности, начела књижног претходника, дозвољено да се у случају вансудске продаје ради реализације хипотеке, купац уписује у катастар иако нема исправу против књижног претходника, већ хипотекара.“<sup>195</sup> Законом о хипотеци није забрањено да купац непокретности буде хипотекарни поверилац. То значи да се хипотекарни поверилац у поступку продаје једне исте непокретности може појавити и као

<sup>195</sup> *Ibid.*, 260.

купац и као продавац. „То, разуме се, руши сам појам уговора као изјаве воље две стране односно уговора као двостраног правног посла и то је поменути проблем који је још озбиљнији од нарушавања начела правног претходника у праву регистра непокретности.“<sup>196</sup>

Дакле, моргиц и хипотека нису исти институти, нити припадају истим правним системима. Иако је Национална корпорација основана по узору на канадски Canada Mortgage Housing Corporation, а Закон о хипотеци уноси одређене недоумице у делу за који је послужио моргиц као узор, наш правни систем припада континенталном правном систему који познаје хипотеку као заложно право – стварно право на непокретностима.

Национална корпорација прихвата осигурање стамбених кредита ако су испуњени услови који се тичу корисника, његове кредитне способности и непокретности која је предмет хипотеке. „У англосаксонском банкарском праву, на примарном и секундарном хипотекарном тржишту, се у том смислу углавном говори о три „к“ за кредит – кредитна репутација, капацитет и колатерал.“<sup>197</sup> Реч је о низу радњи које се односе на контролу да ли је један кредит подобан за одобрење и осигурање, а када је у питању продаја на секундарном хипотекарном тржишту – да ли су испуњени унапред прописани услови за куповину одређеног кредита. Сви релевантни подаци до којих анализом документа дође банка, предузеће које купује одређени кредит односно агенција која га осигурава, као што су: кредитна способност, подобност да одређено лице буде носилац или солидарни дужник по кредиту, да ли је предузетник или је запослен код другог послодавца, да ли је запослен на неодређено време и колико дуго ради код последњег послодавца и остали подаци неопходни за доношење одлуке, представљају темељ за одобравање, куповину и осигурање кредита.

За осигурање стамбених кредита, може се готово са сигурношћу тврдити, је најважније каква је хипотека односно тачније – да ли је непокретност која је предмет хипотеке подобна да обезбеђује предметни кредит који ће бити осигуран. Ово је посебно значајно за правне системе, као што је Република Србија, код којих осигурање траје до отплате кредита. Пре свега, опште је правило да висина тржишне вредности непокретности треба да буде виша или једнака висини кредита. То је начелно правило које трпи одређене изузетке. Висина кредита у одређеним случајевима може бити виша од тржишне вредности непокретности која је предмет хипотеке. Један од критеријума на основу којих поверилац доноси одлуку да ли ће одобрити кредит је однос висине кредита и купопродајне или тржишне вредности

---

<sup>196</sup> *Ibid.*

<sup>197</sup> The three Cs of Underwriting factors Used in Freddie Macs Automated Underwriting Assessment, доступно на: <http://www.freddiemac.com/corporate/au-works/factors.html>, датум приступа 01. фебруар 2016.

непокретности (*loan to value ratio – LTV*). У Републици Србији Национална корпорација за осигурање стамбених кредита при обрачуна премије осигурања разликује метод обрачуна ЛТВ-а у зависности да ли је непокретност која је предмет куповине истовремено и предмет хипотеке. „У случају да јесте, ЛТВ рацио представља однос износа кредита банке и купопродајне цене некретнине која се купује и ставља под хипотеку помножен са 100, а у случају да није, ЛТВ рацио представља однос износа кредита банке и процењене вредности некретнине која се ставља под хипотеку помножен са 100.“<sup>198</sup> Повериоцима који одобравају кредите је показатељ високоризичности управо висина учешћа те што је виши ЛТВ већи је и ризик. У пракси се показало да је код кредита са високим ЛТВ-ом већа вероватноћа доспећа јер је и месечни анuitет код таквих кредита виши него у случају већег учешћа.

## IV УЛОГА ДРЖАВЕ У ОСИГУРАЊУ СТАМБЕНИХ КРЕДИТА

### 4.1. ТЕОРИЈСКО ОДРЕЂЕЊЕ НАДЗОРА И КОНТРОЛЕ ДРЖАВЕ У ОСИГУРАЊУ СТАМБЕНИХ КРЕДИТА

Дефинисањии и теоријско одређење надзорно контролне улоге државе у осигурању стамбених кредита је повезано са појмовима надзора и контроле државе и осигурањем стамбених кредита. Теоријско одређење наведених појмова је неопходно као нужан услов теоријског одређења надзора и коконтроле државе у осигурању стамбених кредита.

#### 4.1.1. Назор и контрола државе и теоријски појам управе

У правној теорији постоји неуједначен став да ли су надзор и контрола термини који описују исту појаву. „По правилу, контрола значи исто што и надзор.“<sup>199</sup> „И надзор и контрола подразумевају субординацију њихових вршилаца“.<sup>200</sup> „Обе појаве имају одређен предмет и укључују утицај надзорног односно контролног органа на лице које трпи надзор/контролу.“<sup>201</sup> „У том смислу је контрола саставни део надзора.“<sup>202</sup> „Она представља најважнији и најјачи облик утицаја вршиоца надзора према ономе чија се активност надзире.“<sup>203</sup>

<sup>198</sup> Обрачун висина премија осигурања, доступно на адреси: <http://www.nkosk.rs/srlat/content/obracun-i-visina-premija-osiguranja>, 15. децембар 2015.

<sup>199</sup> Зоран Томић, „Опште управно право“, Универзитет у Београду – Правни факултет Центар за издаваштво и информисање, Београд, 2017, стр. 56.

<sup>200</sup> *Ibid.*

<sup>201</sup> *Ibid.*

<sup>202</sup> *Ibid.*

<sup>203</sup> *Ibid.*



Постоје различити облици надзора и контроле и везују се за управу.

Одређивање појма управе није једноставно. „Теоријски посматрано, управа је комплаксан појам који обухвата најмање два основна значења: а) управљање стварима, тј. Обављање активности технолошке регулације радног процеса на основу специјализованог искуства и знања (нпр. индустријске производње), и б) владање људима, тј. вршење ауторитативних активности на основу политичке власти и силе (нпр. издавање општих или појединачних заповести и вршење радњи принуде).“<sup>204</sup>

#### **4.1.2 Торијско одређење осигурања стамбених кредита**

Појам осигурања стамбених кредита се састоји из два међусобно независна термина: а) осигурање, и б) стамбени кредити.

Предуслов за дефинисање појма осигурања стамбених кредита било је развијање пре свега одобравања стамбених кредита а потом и делатности осигурања. Осигурање стамбених кредита се развило након делатности осигурања и одобравања кредита.

Дефинисање осигурања стамбених кредита није лако због постојања великог броја кредита, те би се терминолошко одређење морало уподобити посебним врстама стамбених кредита.

Осигурање стамбених кредита представља врсту осигурања којом је кредитор смањује ризик пословања и које га штити од ризика а то је доспеће кредита.

За осигурање стамбених кредита је неопходно да: 1. да је реч о одобравању стамбеног кредита од стране кредитора, 2. да банка поднесе захтев за осигурање правном лицу које обавља послове осигурања кредита, 3. у неким правним системима, као што је случај у правном систему Републике Србије, да банка има претходно закључен „кровни“ основни уговор о осигурању стамбених кредита, као онов за подношење захтева за осигурање кредита, 4. испуњење услова за осигурање од стране лица које обавља осигурање кредита. Осигурање ове врсте кредита је нужно је повезано са хипотеком јер је хипотека односно моргиц основно средство обезбеђења ове врсте кредита.

Осигурање стамбених кредита се у наведеном смислу може дефинисати као осигурање којим се кредитор штити од губитка у случају да кредит буде проглашен доспелим.

##### **4.1.2.1. Теоријско одређење осигурања комерцијалних кредита**

---

<sup>204</sup> Стеван Лилић, „Управно право Управно процесно право“, Универзитет у Београду – Правни факултет Центар за издаваштво и информисање, Београд, 2013, стр. 25.

Комерцијални стамбени кредити су основни стамбени кредити које одобравају банке. Они се могу називати основном врстом стамбених кредита јер су бројнији у односу на субвенционисане стамбене кредитне. Претежност ове врсте кредита у портфолију кредитора није резултат само веће воље и пословне политике на одобравање ове врсте кредита већ и ограничености средстава државе која су предвиђена за субвенционисане стамбене кредитне. Осигурање комерцијалних хипотекарних кредита је осигурање од губитка који може настати услед доспећа кредита. Готово у свим развијеним правним системима је заступљено становиште да је осигурање стамбених кредита необавезно, осим за стамбене кредитне чији је ЛТВ виши или једнак 80%. Тада је могуће, како се кредит отплаћује, ослобођење од ове врсте осигурања. Поставља се питање зашто би корисник хтео да се ослободи од ове врсте осигурања, када се отплатом кредита смањи висина ЛТВ-а услед које је осигурање кредита било обавезно.

Одговор треба тражити у начину плаћања премије осигурања, односно, тачније речено, у врстама премија осигурања које је корисник кредита дужан да плати.

Како је корисник кредита дужан да плаћа премију осигурања, он одлучује да ли ће његов кредит бити осигуран када је висина ЛТВ-а мања од 80%.

Осим плаћања премије осигурања када се кредит одобрава - *upfront premium*, корисник кредита на месечном или годишњем нивоу плаћа премију осигурања кредита док постоји осигурање. То може представљати значајно оптерећење за његов буџет те може преферирати да се ослободи месечних обавеза по овом основу.

Са друге стране, банка односно кредитор и корисник кредита се могу нагодити да кредитор обрачуна премију осигурања унапред а да корисник то надокнади банци кроз плаћање више каматне стопе.

У Републици Србији је прихваћен други начин осигурања комерцијалних кредита, јер се премија плаћа само једном а не током отплате кредита. Такође, када банка има закључен уговор о осигурању са Националном корпорацијом, неопходно је да банка поднесе све захтеве за осигурање свих кредита који испуњавају услове осигурања, без обзира на висину ЛТВ-а (дакле и када је висина ЛТВ-а 60%, 50%, 40% итд.).

Исто тако, корисник кредита се не може ослободити осигурања кредита из било ког разлога осим у случају редовне отплате односно превремене отплате кредита или због другог разлога престанка уговора о кредиту, те висина ЛТВ-а нема утицај на осигурање кредита. Такође, тзв. „ослобођење“ од осигурања кредита корисника нема значај за корисника кредита у правном систему Републике Србије те кад би се и претпоставило да би било могуће, за корисника кредита би било штетно да већ осигуран стамбени кредит пређе у категорију неосигураних. Два су основна разлога због којих би наведена ситуација била штетна за

корисника кредита: 1. банка би могла кориснику кредита да обрачуна вишу каматну стопу јер би кредит био неосигуран, 2. премија осигурања у Републици Србији се обрачунава и плаћа једанпут приликом одобравања кредита, односно не наплаћује се на месечном нивоу.

Чини се немогућим теоријско одређење осигурања комерцијалних стамбених кредита за све превне системе - услед различитих фактора који би утицали на дефиницију, она не би могла да буде довољно свеобухватна.

Најисправније би било дефинисати теоријски одредити ову врсту осигурања у односу на комерцијалне стамбене кредите са становишта сврхе, разлога постојања.

У том смислу се осигурање комерцијалних стамбених кредита одређује као осигурање које пружа правно лице у државном или приватном власништву, које за циљ има заштиту кредитора у случају да корисник кредита – дужник обустави плаћање те се кредит прогласи доспелим

#### 4.1.2.2. Теоријско одређење осигурања субвенционисаних стамбених кредита

Осигурање субвенционисаних стамбених кредита у Републици Србији је обавезно, те је немогуће да, као када је реч о комерцијалним стамбеним кредитима, када кредит не испуњава услове осигурања буде одобрен од стране банке.

Овакав начин осигурања није специфичан само за наш правни систем, нарочито што је реч о осигурању кредита од стране државне корпорације.

У Сједињеним Америчким Државама агенција државна агенција која осигурава стамбене их осигурава до отплате, односно осигурање кредита траје до престанка уговора о кредиту, ако је висина ЛТВ-а преко 90%. То је још једна сличност са осигурањем субвенционисаних стамбених кредита-висок лтв, ниже учешће, осигурање до отплате кредита.

Обавезно учешће је знатно ниже код кредита које она осигурава, односно ЛТВ је близу 100%. Осигурање ове врсте кредита не постоји само због заштите кредитора већ и због омогућавања помоћи корисницима кредита којима је помоћ потребна да би реализовали куповину непокретности.

Како се кредит државе који одобрава Република Србија као учешће у оквиру субвенционисаног стамбеног кредита не осигурава осигурање субвенционисаног стамбеног кредита подразумева само осигурање кредитних средстава банке иако се из средстава продаје намирује и Република Србија.

Ово није правило, те је у другим правним системима присутно осигурање целокупног износа кредита.

Теоријски се осигурање субвенционисаних стамбених кредита одређује као осигурање којим се штите од губитка кредитор/кредитори, а којим држава може остварити социјалне функције ограничавајући висину каматне стопе, висину обавезног минималног учешћа и друге погодности у отплати.

Код ове врсте кредита држава, када је реч о осигурању кредита које обавља држава, кредит се *de facto* не одобрава ако га држава не осигурава. Типични такви примери су субвенционисани стамбени кредити у Републици Србији и ФХА кредити у Сједињеним Америчким Државама.

#### **4.1.3. Улога извршне власти у осигурању стамбених кредита**

Традиционална подела власти на законодавну, извршну и судску и са аспекта осигурања стамбених кредита има велики значај, јер без ефикасног рада било које од њих систем осигурања стамбених кредита не може бити функционалан, док цело тржиште може да буде изложено потресима.

За Националну корпорацију се може тврдити да је творевина законодавца, јер је основана законом. Развој Националне корпорације би требало да прате и законске измене. Ипак, њеном развоју су посебно допринели акти извршне власти – уредбе и програми Владе. Влада Републике Србије има значајну улогу када је реч о пословању Националне корпорације. Законом о националној корпорацији је предвиђено да Влада Републике Србије (чл. 12) именује све чланове управног одбора. Именовање чланова управног одбора се одвија на предлог министарства финансија (органа управе). Влада Републике Србије, такође на основу предлога министарства финансија, именује и разрешава директора Националне корпорације као и чланове надзорног одбора. Како надзорни одбор најмање два пута годишње подноси Влади извештај о резултатима извршеног надзора у Националној корпорацији, може се закључити да је рад Националне корпорације надзире Влада Републике Србије путем Министарства финансија. Сви најважнији извештаји Националне корпорације морају имати сагласност Владе.

Један од најзначајних облика контроле Владе над радом Националне корпорације јесте контрола добити, односно расподеле добити. Национална корпорација не може самостално одлучивати о расподели добити већ на њену одлуку даје сагласност Влада.

#### **4.1.4. Међузависност осигурања стамбених кредита и хипотекарног тржишта**

Предуслов за развој тржишта осигурања стамбених кредита је функционално хипотекарно тржиште. Без сигурности кредитора да ће обезбеђење потраживања из уговора о кредиту бити уписано у складу са законом, они не би показали спремност на одобравање стамбених кредита. Нарочито када се узме у обзир да је већина банака (када је реч о Републици Србији) у страном власништву, којима ће циљ стицање профита.

У Републици Србији је на савремен начин уређен Катастар непокретности те заложни повериоци могу бити сигурни да ће хипотека бити уписана до издавања брисовне дозволе, као доказа да је кредит отплаћен.

Повећањем укупног броја одобрених кредита се повећава и укупан број осигураних кредита.

## **4.2. ПОЈАМ НАДЗОРНО КОНТРОЛНЕ ФУНКЦИЈЕ ДРЖАВЕ**

Надзорно контролна функција државе представља вршење управне функције државе и предмет је проучавања управног права.

### **4.2.1. Надзорно контрола функција државе и управно право**

„У науци управног права опште место заузима констатација да је једна од основних карактеристика извора управног права многобројност и некодификованост.“<sup>205</sup>

„Управно право произлази из уставног права, а шири се и довршава у свеколиким детаљним одредбама регулама које настају средствима делегираног законодавстава.“<sup>206</sup>

„Основна подела управног права је на опште и посебно управно право. Опште управно право садржи општа правила која требају следити сви делови јавне управе када доносе и примењују одлуке, укључујући и могућност коришћења правних лекова и судбене контроле управе.“<sup>207</sup> Посебно управно право садржи сепаратне прописе који регулишу подручја попут здравственог осигурања, коришћења електричне енергије, питке воде, итд.<sup>208</sup>

---

<sup>205</sup> Александар Мартиновић, „Улога органа државне управе у области транспорта опасног терета“, Зборник радова Правног факултета у Новом Саду, 4/2013, стр. 309.

<sup>206</sup> Арсен Бачић, „О енглеском неразумевану француског управног права, о једно повијесној епизоди у развоју компаративног уставног и правног права“ Зборник радова Правног факултета у Сплиту, година 45, 1/2008, стр. 32.

<sup>207</sup> *Ibid.*

<sup>208</sup> *Ibid.*

У правној стручној литератури су присутна две основне поделе односно схватања управног права: управно право у ширем смислу и управно право у ужем смислу.

„И тако, док управно право у ужем смислу произилази из схватања управе као функције државне власти и организационе елине државних органа који врше управну функцију, управно право у ширем смислу одразумева управну делатност коју врше како државни органи тако и недржавни субјекти који имају управна овлашћења.“<sup>209</sup>

Предмет проучавања управног права је државна управа која је у теорији управног права и стручној литератури схваћена на различите начине.

„Термин „државна управа“ користи се за означавање једног дела државног апарата или посебне врсте државних органа или организација којима је основна делатност обављање управних послова.“<sup>210</sup>

Од начина на који ће бити организована државна управа на територији једне земље зависи на који начин ће функционисати читав државни апарат. Послови државне управе у законодавству Србије нормативно су дефинисани према савременим стандардима у овој области.<sup>211</sup> У том смислу, управно законодавство Србије напустило је 2005. године концепцију према којој се послови државне управе дефинишу искључиво као ауторитативни послови „вршења власти“ и проширило садржај послова државне управе и на оне области које су у складу са реалном улогом и положајем савремене управе као „јавне службе“.<sup>212</sup>

Прописи који се односе на државну управу, када је реч о Републици Србији, су: Закон о државној управи („Службени гласник РС“, број 79/05, 101/07 и 95/10), Закон о Министарствима („Службени гласник РС“, 16/11), Законом о јавним агенцијама („Службени гласник РС 18/05 и 81/05 – испр.), Законом о јавним службама („Службени гласник РС“, бр. 42/91, 71/94, 79/05 – др. закон, 81/05 – испр. др. Закона и 83/05 – испр. др. закона), итд.

Иако је Национална корпорација важан учесник на хипотекарном тржишту, чије послове би могла да обавља и приватна корпорација, држава преко ње врши контролу над осигурањем стамбених кредита на целој територији Републике Србије.

#### **4.2.2. Национална корпорација и агенције у Републици Србији**

По својој правној форми Национална корпорација је најсличнија агенцијама, које су се појавиле у праву Републике Србије отприлике пре деценију и по.

---

<sup>209</sup> Јасмина Бенмансур, „“, Докторска дисертација

<sup>210</sup> Рејхан Куртовић, Саша Перишић, „Организација државне управе“, Правне теме, Година 2, број 4, стр. 59.

<sup>211</sup> Ibid. Стр. 59 и 60.

<sup>212</sup> Ibid.

Поред бројних сличности које се односе на начин настанка и начин рада, финансирање и организациону структуру, тешко је без детаљне анализе уочити које су разлике Националне корпорације у односу на јавне агенције.

„Агенције, као организациони вид државних институција, најпре су формиране у Сједињеним Америчким Државама (још крајем XIX века), при чему се један број агенција налази у саставу извршних департмана (пандан министарствима у Европи), док друге имају статус тзв. независних регулаторних тела.“<sup>213</sup>

„Агенцификација се као феномен у реформи организације јавне управе перцепира као процес делегирања овлашћења од врха државе и децентрализација моћи, при чему се јавним телима даје већа аутономија (у погледу начина финансирања, управљања и регулаторних овлашћења).“<sup>214</sup> „Јавна тела могу да остану у директној структури владе или да постану посебни правни ентитети.“<sup>215</sup> „Практично, под агенцификацијом се обично подразумева „хиперпродукција“ јавних тела као организација које нису у директној структури владе одређене земље, али представљају њену продужену руку и, с друге стране, послују више више по тржишним принципима, имајући у виду могућност комерцијализације производа и услуга које пружају грађанима.“<sup>216</sup>

Према Закону о јавним агенцијама, „јавна агенција се оснива ако развојни, стручни и регулаторни послови не захтевају сталан и непосредан политички надзор и ако јавна агенција може боље и делотворније да их врши него орган државне управе, нарочито ако се у целини или претежно могу финансирати од цене коју плаћају корисници услуга“.

Из наведене законске одредбе се закључује, између осталог, да јавна агенција врши послове које би иначе обављали органи државне управе. Преношење ових послова на агенције претпоставља постојање претпоставке да ће агенција моћи да обавља послове на целисходан начин и да сама (претежно) финансира свој рад.

„У праву Републике Србије се могу уочити четири типа државних агенција:

1. Прву врсту агенција у правном систему Републике Србије, имајући у виду њихову правну природу, представљају агенције које имају статус несамосталних органа управе, односно органа управе у саставу одговарајућих министарстава,
2. У систему јавног права Републике Србије агенције могу имати и статус посебних (управних) организација

---

<sup>213</sup> Александар Мартиновић, „Правна природа агенција у правном систему Републике Србије“, Зборник радова Правног факултета у Новом Саду, 2/2012, Стр. 392.

<sup>214</sup> Драгана Алексић, „Агенцификација Србије“, доступно на: <http://www.ecinst.org.rs/sites/default/files/mat-kratki/temamesecaagencifikacijasrbije.pdf>, датум приступа: 07.03.2017., стр. 36.

<sup>215</sup> Ibid.

<sup>216</sup> Ibid.

3. Трећу врсту агенција у правном систему Републике Србије чине агенције које имају карактер јавних служби.

4. Четврти тип агенција у правном систему Републике Србије јесу оне које носе заједнички назив „јавне агенције“.<sup>217</sup>

#### 4.2.2.1. Оснивање и финансирање

Како је законом којим се регулишу јавне агенције прописано да се јавна агенција оснива за развојне, стручне и регулаторне послове од општег интереса, поверавање посебном посебном правном лицу осигурање стамбених кредита у Републици Србији се дефинише степен важности ових послова за државу.

Финансирање рада Националне корпорације је прописано Законом о националној корпорацији на сличан начин као и Законом о јавним агенцијама а то је да финансирање из цене коју плаћају корисници услуга, поклона (донација), прилога покровитеља (спонзорства), буџета Републике Србије и других прилога и прихода које оствари према закону.

Ипак, чини се да поред бројних сличности Националне корпорације за осигурање стамбених кредита са агенцијама, законодавац није оставио никакву сумњу да ли се она срстава у агенције или не.

Наиме, законом којим се регулишу агенције је таксативно набројено у прелазним и завршним одредбама односно које се односе на агенције које су основане посебним законима да се одредбе закона примењују на Агенцију за приватизацију, која је образована Законом о агенцији за приватизацију, Републичку агенцију за развој малих и средњих предузећа, која је образована Законом о агенцији за развој малих и средњих предузећа, Агенцију за дукан – образовану законом о дукану, Републичку агенцију за просторно планирање, образовану Законом о планирању и изградњи, Агенцију за привредне регистре, образовану Законом о агенцији за привредне регистре, Агенцију за лиценцирање стечајних управника која је основана Законом о Агенцији за лиценцирање стечајних управника и Агенцију за лекове и медицинска средства Србије, образовану Законом о лековима и медицинским средствима.

Тиме је законодавац недвосмислено определио да Национална корпорација не буде сврстана у јавне агенције на које ће се примењивати наведени закон, јер је она основана посебним законом који је донет пре доношења закона којим се регулишу јавне агенције и којим, очигледно, није наведена као посебна агенција на коју ће се примењивати овај закон.

---

<sup>217</sup> Александар Мартиновић, „Правна природа агенција у правном систему Републике Србије“, Зборник радова Правног факултета у Новом Саду, 2/2012, стр. 395-397.



#### 4.2.2.2. Сличности и разлике

Може се закључити да је Национална корпорација по својој правној природи, иако није законом тако дефинисана, најсличнија јавним агенцијама.

Осим тога, и по називу Националне корпорације је евидентно да она није предвиђена била да буде основана или постане јавна агенција јер све јавне агенције су до доношења закона којим су оне регулисане, носе у свом називу реч „агенција“.

Са друге стране, у називу Националне корпорације, реч „корпорација“ упућује на:

1. изузетно наглашену привредну активност на хипотекарном тржишту,
2. на законску могућност реорганизације у акционарско друштво и
3. упућује на равноправни уговорни положај клијената корпорације, односно на одсуство односа субординације.

Наведене разлике у односу на јавне агенције потврђују посебан положај и форму Националне корпорације у правном систему Републике Србије.

Јавне агенције, у складу са законом, могу за остваривање сврхе јавне агенције на одређеној територији образовати подручне унутрашње јединице у јавној агенцији, што није предвиђено законом за Националну корпорацију.

Иако може деловати да је стварањем Националне корпорације држава је делегирала своја управна овлашћења, новом државном органу, за обављање посебних послова, који су први пут уведени у правни систем и пословну праксу Републике Србије, када је реч о Националној корпорацији – то није случај.

За разлику од Националне корпорације, наведени начин преноса државних овлашћења на посебне агенције, формиране за обављање одређене делатности, није јединствен, већ је карактеристичан и за друге државе које су у процесу транзиције.

„Када су транзиционе земље посреди, ефекти агенцификације углавном су се огледали у оснивању нових независних тела за обављање нових функција, нових јавних агенција на које су преношена овлашћења класичне државне управе, или у знатном повећању аутономије већ постојећих јавних тела.“<sup>218</sup> „Ова јавна тела представљају такозвану четврту грану власти, поред три постојеће гране власти: 1) законодавно-регулаторне; 2) управно-извршне; 3) судске власти, јер у делокругу имају овлашћења и регулаторне природе (нпр. доношење подзконских прописа, директно предлагање закона) и управно-извршне природе (на пример,

---

<sup>218</sup> Драгана Алексић, „Агенцификација Србије“, стр. 36.

давање и одузимање лиценци, упис у регистар, издавање јавних исправа) и судске природе (на пример, арбитража, медијација).“<sup>219</sup>

Иако су агенције, а са њима и друга правна лица основана од стране државе, као што је Национална корпорација, корисне нарочито ако се узме у обзир начин њиховог финансирања и рада у транзиционом периоду, заступљени су и супротни ставови.

Тако, узевши у обзир творце Стратегије реформе јавне управе у Републици Србији („Службени гласник РС“, бр. 9/2014 и 42/2014 – испр.) нису увек разумљиви разлози због којих неке организације (нпр. јавне агенције) функционишу независно од Владе и поседују знатан ниво самосталности, уместо да чине део система државне управе са нижим нивоом организационе самосталности, или орган управе у саставу министарства, нити зашто се сматрају економичнијим и ефикаснијим од других организационих облика који су препознати у систему јавне управе.

Такође, према одређеним ауторима, „ширење јавних агенција није се одразило на смањење броја запослених у министарствима и другим органима државне управе, већ напротив, тај број бележи стално константан раст, док су линије одговорности за извршење управних надлежности постале замагљене (све је теже утврдити где почињу а где престају надлежности јавних агенција и органа државне управе), а већина управних одлука се доноси под политичким утицајем.“<sup>220</sup>

Национална корпорација је посебно, јединствено правно лице које је основано посебним законом.

Наиме, за разлику од Националне корпорације, јавним агенцијама је општим законом дата могућност да им се могу посебним законом, као јавно овлашћење, поверити одређени послови државне управе:

1. доношење прописа за извршавање закона и других општих аката Народне скупштине и Владе;
2. решавање у првом степену у управним стварима;
3. издавање јавних исправа и вођење евиденција.

Јавне агенције и Национална корпорација имају право надзора односно контроле над наменским коришћењем додељених финансијских средстава. Ипак, међу њима постоје значајне разлике.

Наиме, јавне агенције на основу општег закона обављају и функцију надзора – оне надзиру наменско и сврсисходно коришћење додељених финансијских средстава и подстицаја и

---

<sup>219</sup> *Ibid.*

<sup>220</sup> Богољуб Милосављевић, „Начело поделе власти у Уставу и уставној пракси Републике Србије“, Правни записи, година III •бр. 1 (2012), стр. 15

стручност и сврсисходност других лица одређених посебним законом или актом о оснивању јавне агенције.

Са друге стране, Национална корпорација има право на контролу наменског коришћења одобрених кредитних средстава, односно осигураних кредита, с тим што то није законска могућност већ је њено уговорно право, које има на основу закљученог основног уговора са банком. Уговором који Национална корпорација закључује са банком је банка обавезана да овлашћеном лицу запосленом у Националној корпорацији, ревизору или другом лицу овлашћеном од стране Националне корпорације омогући приступ и увид у целокупну финансијско– рачуноводствену документацију, која се односи на кредите који су осигурани код корпорације и на поступак њихове наплате.

Дакле, иако постоје бројне сличности Националне корпорације и јавних агенција, ипак међу њима постоје јасне и суштинске разлике:

1. јавне агенције се оснивају у складу са општим законом (Законом о јавним агенцијама), који се не примењује на Националну корпорацију;
2. јавне агенције за разлику од Националне корпорације имају јавна овлашћења;
3. могу доносити управне акте;
4. могу имати облик организовања као друштво са ограниченом одговорношћу (доо) или као акционарско друштво (ад).

### **3. НАЧИН НАДЗОРА И КОНТРОЛЕ ДРЖАВЕ У ОСИГУРАЊУ СТАМБЕНИХ КРЕДИТА**

Држава може на различите начине вршити надзор и контролу у осигурању стамбених кредита. Надзор и контрола државе могу бити директни надзор и контрола, коју обаваљају на пример извршни и управни органи а може се говорити и о контроли државе на тржишту осигурања стамбених кредита које остварује оснивањем државних агенција за осигурање стамбених кредита и контролисању услова осигурања стамбених кредита.

#### **4.3.1. Надзор и контрола управних органа и извршне власти**

Већ је претходно наведено да у Републици Србији Влада врши надзор и контролу осигурања стамбених кредита уз Министарство финансија. Такав начин надзора је условљен

чињеницом да је Национална корпорација основана од стране државе, да је у државном власништву и да је није још увек организована као акционарско друштво.

Реорганизацијом Националне корпорације у акционарско друштво би се променио и начин њеног надзора и контроле.

#### **4.3.2. Надзор и контрола од стране правног лица које обавља послове осигурања**

Контрола и надзор државе у осигурању стамбених кредита се може схватити и у општијем смислу.

Осигурање стамбених кредита може бити поверено правном лицу основаном и/или финансираном од стране државе, затим могуће је да на тржишту паралелно постоје осигурање стамбених кредита од стране државне агенције и осигурање стамбених кредита од приватних осигуравајућих друштава, а могуће је да на тржишту осигурања стамбених кредита ову врсту осигурања обавља само правно лице које је у приватном власништву. Поставља се питање како ова правна лица обављају надзор тржишта осигурања стамбених кредита?

Одговор зависи од чињенице да ли је правно лице у приватном или државном власништву. Када је реч о осигурању стамбених кредита које је у државном власништву, често ове агенције имају самосталноост у свом раду и креирању својих програма. То је најчешће последица самофинансирања агенција од прихода које остварују од наплате премије.

Типичан пример саморегулације осигурања стамбених кредита је присутно у Сједињеним Америчким Државама, при деловању Савезне управе за становање. На тај начин, дефинисањем услова осигурања и испуњавајући државне и друштвене циљеве и социјалне циљеве државе, она као највећи конкурент свим приватним друштвима за осигурање стамбених кредита контролише тржиште осигурања стамбених кредита.

Највећи степен деловања ове и сличних државних агенција се одсликава у кризним временима, када је њихов утицај на хипотекарно тржиште и тржиште осигурања стамбених кредита највећи.

За време светске економске кризе, кредитори нису спремни за одобравање нових кредита, те је присутно и неопходно деловање агенције за осигурање која ће:

1. бити спремна да, у складу са својим строгим условима за осигурање, стимулише одобравање стамбених кредита од стране кредитора, преузимајући (најчешће) део ризика који се реализује када кредит буде проглашен доспелим,
2. креирање различитих програма осигурања, на основу којих се стварају нове врсте уговора о кредиту, који подстичу кориснике кредита на куповину. Наведени начин стимулације кредитора и купаца –

корисника кредита је нарочито важан у пост кризним периодима, када је општа карактеристика у свим државама са развијенијем системом и традицијом осигурања стамбених кредита повећање висине минималног обавезног учешћа и смањење дозвољене висине лтв-а. Ова врста надзора на тржиштем осигурања стамбених кредита, којом се контролише хипотекарно тржиште и штити и опоравља економија једне државе представља најважнији начин надзора у осигувању стамбених кредита.

На наведени начин деловања на хипотекарном тржишту, чак и у кризним и пост кризним периодима, агенција/корпорација за осигурање стамбених кредита утиче како на повећану понуду врста стамбених кредита и повећано потражњу за коповину непокретности уз коришћење стамбених кредита

#### **4.3.3. Облици надзора и контроле државе у осигурању стамбених кредита**

Улога државе на хипотекарном тржишту је вишедеценијска и остварује се кроз различите механизме.

Утицај државе се смањивао на развијеним хипотекарним тржиштима развојем тржишта, док се истовремено мењао ниво и садржина њене контроле.

Када је реч о одобравању и осигурању хипотекарних кредита, држава контролише та правна лица првенствено законима али и контролним телима односно органима који се старају о примени тих закона и који контролишу њихов рад.

У Републици Србији стамбене кредите одобравају банке, а осигурањем тих кредита се бави искључиво Корпорација.

Контролу над радом банака обавља Народна банка Србије, док је за контролу рада Корпорације надлежно Министарство финансија.

За контролу рада Корпорације је надлежно Министарство финансија из разлога што је Корпорација, за сада, у искључиво државном власништву.

У случају да Корпорација буде само у делимичном односно већинском државном власништву, надзор над њеним радом биће у надлежности Народне банке Србије, која је надлежна за контролу рада осигуравајућих друштава.

Ипак, када Народна банка обавља надзор и контролу рада банака и осигуравајућих друштава, она то чини уз делегацију овлашћења државе.

Реч је о потпуном надзору државе над радом банака и Националне корпорације у Републици Србији (Корпорација ако буде организована као привредно друштво ће поново бити под контролом државе).

Како држава контролише банке које одобравају стамбене кредите и Националну корпорацију која их осигурава, закључује се да она контролише целокупно хипотекарно тржиште.

Поверавање контроле над радом ових значајних субјеката хипотекарног тржишта централној банци није изненађујуће с обзиром на њен државни значај и улогу.

„Централне банке су углавном имали три главна циља или функционалне улоге, а то су:

1. да одржи стабилност цена, подлеже монетарног режима у текућем раду, на пример златни стандард, а фиксиран курс или циљна инфлација;

2. За одржавање финансијске стабилности, као и да још више подстакне финансијски развој и 3. да подржи потребе државе за финансирањем у време кризе, али у нормалним временима да ограничи злоупотребу финансијске моћи државе.“<sup>221</sup>

#### **4.3.4. Начин надзора и контроле државе код осигурања стамбених кредита у Сједињеним Америчким Државама**

„Осигурање стамбених кредита је доступно у многим државама, али тренутно је широко коришћено само у неколико: у Аустралији, Канади, Француској, Хонг Конгу, Холандији и Сједињеним Америчким Државама.“<sup>222</sup>

Када је реч о надзору над тржиштем осигурања стамбених кредита кроз креирање посебних програма осигурања којима се стимулишу купци и кредитори, али истовремено и градња, Сједињене Америчке Државе су пример успешног деловања агенције за осигурање стамбених кредита.

„Финансијски регулаторни систем САД-а је комплексан, са многим преклапајућим одговорностима у оквиру њега.“<sup>223</sup> „Између осталог укључује три пруденцијална регулатора банака: Завод за финансијску заштиту потрошача (the Consumer Finance Protection Bureau), који регулише прописе за настанак хипотеке, Савезна стамбена агенција за финансије (the

---

<sup>221</sup> Charles A. E. Goodhart, „The Changing Role of Central Banks“, Financial Markets Group, London School of Economics, ISSN 1359-9151-197, стр. 2.

<sup>222</sup> "Mortgage insurance: market structure, underwriting cycle and policy implications“, The Joint Forum: Basel Committee of Bankin Supervision, International Organization of Securities Commissions, International Association of Insurance Supervisors, C/O Bank for International Settlements, CH 4002 Basel, Switzerland, 2013, стр. 2, доступно на: <http://www.bis.org/publ/joint30.pdf>, datum pristupa: 15.09.2016.

<sup>223</sup> Comparing Canada and U.S. Housing Finance Systems, доступно на: [https://www.cmhc-schl.gc.ca/en/corp/nero/jufa/upload/Comparing\\_Canada\\_and\\_U-S-\\_Housing\\_Finance\\_Systems.pdf](https://www.cmhc-schl.gc.ca/en/corp/nero/jufa/upload/Comparing_Canada_and_U-S-_Housing_Finance_Systems.pdf), датум приступа: 15.05.2016., стр.1.

Federal Housing Finance Agency), која је супервизор *Fannie Mae* и *Freddie Mac* и Одељење за становање и урбани развој, које је супервизор Федералној агенцији за становање (FHA).<sup>224</sup>

„Гледајући на проблеме у епицентру кризе, на хипотекарни сектор, налазимо да сектор осигурања кредита у Сједињеним Америчким Државама има најдиректнију изложеност на кредитни ризик хипотекераних кредита у односу на било који сектор осигурања те су самим тим институције осигурања стамбених кредита најбрже и у најзналајнијој мери погођене.“<sup>225</sup>

„Овакав исход није толико изненађујућ с обзиром да је криза почела у САД-у на стамбеном хипотекарном тржишту и да се основна делатност ових субјеката састоји у томе да гарантују за друге финансијске услуге компанија да ће или појединачни кредити или портфолио хипотека задржати своју вредност као и да осигуравају кредите релативно високог ризика (на пример, где однос кредита и вредности непокретности прелази одређени проценат, као што је 80 посто) или на други начин не-стандардни кредита (нпр. у апсолутном износу).“<sup>226</sup>

Сједињене Америчке Државе су зачетници осигурања стамбених кредита. Улога осигурања у САД-у се кроз историју мењала те се најшире посматрано може посматрати у контексту осигурања кредита као помоћи појединцима односно грађанима и осигурања кредита као помоћи држави.

Без обзира да ли држава саму себе субвенционише кроз осигурање кредита или је реч о помоћи појединцима, са крајњим циљем да стекну непокретност уз коришћење стамбених кредита, осигурање стамбених кредита у САД-у има друштвено-политички значај на читаво тржиште а посебно на тржиште непокретности.

У Сједињеним Америчким Државама је заступљено да држава истовремено пружа помоћ својим грађанима кроз различите облике субвенционисања али да истовремено надзире осигурање стамбених кредита. За разлику од Националне корпорације, која осигурава субвенционисане кредите уз сарадњу са банкама и министарствима, у Сједињеним Америчким државама се одобравање и осигурање стамбених кредита одвија на различитим нивоима и држава врши надзор путем деловања на њима.

Надзор државе у осигурању стамбених кредита се одвија доношењем закона којима се успоставља оквир и деловањем организација на примарном и секундарном хипотекарном тржишту.

---

<sup>224</sup> *Ibid.*

<sup>225</sup> Sebastian Schich, „Insurance Companies and the Financial Crisis“, OECD Journal Financial Market Trends, Volume 2009, Issue 2, 2009, стр. 9.

<sup>226</sup> *Ibid.*

Држава на бројне начине управља хипотекарним тржиштем и тржиштем осигурања стамбених кредита. „Најпознатији програми су дизајнирани тако да служе домаћинствима са ниским примањима директно ширењем „приступачног“ становања кроз нову градњу или индиректно повећањем ефикасности потражње за становање.“<sup>227</sup> „Најјкупљивији програми субвенција за становање пружају пореске олакшице дифузно на власнике кућа свих класа прихода.“<sup>228</sup>

У Сједињеним Америчким Државама су, најшире посматрано, заступљена два типа помоћи од стране државе. Један облик се односи на директне издатке за становање а други на индиректне, на федералном нивоу. „Федерална влада троши новац директно на становање кроз два типа програма: програме за изградњу и програме ваучера.“<sup>229</sup> Програми за изградњу су били финансирани од федералне владе и дуго су представљали једини програм помоћи лицима односно домаћинствима са ниским примањима. „Станови који су изграђени под овим програмом су били финансирани од стране федералне владе, али су били у власништву локалних стамбених власти.“<sup>230</sup> „Важан аспект јавног становања је да је изнајмљивање одређено условима савезне владе, како би се обезбедила попуњеност по домаћинствима са ниским примањима на закупнине не веће од 30% од њиховог прихода.“<sup>231</sup> Други начин којим је федерална влада обезбеђивала изградњу станова који би се изнајмљивали домаћинствима са ниским приходима била је кроз посебну врсту уговора којима би се обавезивала инвеститорима који ће изградити објекат да ће им надокнађивати разлику између цене закупнине коју ће плаћати свако домаћинство са ниским примањима до висине закупнине по тржишним условима. „Домаћинства са ниским примањима су издвајала тада 25% (а после 30%) од својих прихода на закупнину, а разлика између тог процента и уговорне стопе се надокнађивала директно федералним плаћањима власницима непокретности.“<sup>232</sup> „Ипак, предузимачи односно инвеститори су почели да остварују зараду тек када је држава почела да субвенциониса купце.“<sup>233</sup> „Иако ће се можда неко позивати на то да је веза између субвенционисања купаца и остваривања профита продаваца чиста историјска случајност,<sup>234</sup> на основу праксе коју су оствариле државе зрећењем социјалног становања, државни програми кроз осигурање стамбених кредита, одобравање субвенција и друге погодности сличног врсте за грађане, утичу на повећање. „То би значило да сиромашни не морају да

<sup>227</sup> Dwight M. Jaffee, John M. Quigley, „Housing Subsidies and Homeowners: What role for Government-Sponsored Enterprises“, *Brookings-Wharton Papers on Urban Affairs*, Vol. 2007, Issue 1, 2007, 103.

<sup>228</sup> *Ibid.*

<sup>229</sup> *Ibid.*, 104.

<sup>230</sup> *Ibid.*

<sup>231</sup> *Ibid.*

<sup>232</sup> *Ibid.*, 105.

<sup>233</sup> William E. Nelson, Norman R. Williams, „Suburbanisation and market failure: An analysis of government policies promoting suburban growth and ethnic assimilation“, *Fordham urban law journal*, Vol. 27, Issue 1, 1999, 199 фн. 10.

<sup>234</sup> *Ibid.*



додатно осиромаше док богати настоје да буду богатији.<sup>235</sup> „Сиромашни могу задовољити своје основне потребе док богати могу стицати профит задовољајући те потребе.“<sup>236</sup>

Програми ваучера су уживали већу популарност зато што су омогућавали домаћинствима да део средстава која добију путем ваучера задрже односно уштеде. Полази се од исте претпоставке да домаћинства са ниским примањима треба да издвоје до 30% висине месечних прихода, али им се исплаћује разлика између висине просечне закупнине у одређеној области и 30% висине њихових прихода. „Домаћинства која су поседовала ове ваучере су могла да изаберу да плате закупнину за одређени стан до 40% висине од њихових примања, доплаћујући разлику из сопствених средстава, али су такође могли да задрже за себе разлику ако би успели да рентирају непокретност одобрену од стране Одељења за становање и урбанизацију (HUD) за нижу цену од фер тржишне цене.“<sup>237</sup>

„Индиректни издаци за становање представљају федералне кредите, пореске расходе и програме осигурања.“<sup>238</sup>

Као и у Републици Србији, у праву САД-а треба разликовати одобравање кредита од осигурања кредита.

„Стабилно и ефикасно тржиште стамбених кредита је неопходност сваког савременог друштва.“<sup>239</sup>

Кредите могу одобравати финансијске организације које су актом државе овлашћене да одобравају кредите. Иако се кредити неретко одобравају правним лицима, за осигурање стамбених кредита су релевантни стамбени кредити који се одобравају физичким лицима.

За разлику од права Србије, у којој стамбене кредите најчешће одобравају банке, а осигурава Национална корпорација за осигурање стамбених кредита, у САД-у су бројне организације укључене у одобравање кредита.

За право САД-а је карактеристично одобравање комерцијалних кредита али и некомерцијалних кредита. Иако се последњу деценију и у Србији одобравају кредити којима је основна сврха помоћ лицима приликом куповине стамбених објеката, број програма у Србији се не може упоредити бројем и врстама програма за куповину непокретности у САД-у. Како је одобравање тих кредита одлика социјалне функције државе, могуће је да одређена држава не поседује ресурсе за одобравање тих кредита или у недовољном обиму.

---

<sup>235</sup> *Ibid.*, 235.

<sup>236</sup> *Ibid.*, 235.

<sup>237</sup> D. M. Jaffee, J. M. Quigley, 105.

<sup>238</sup> *Ibid.*, 105.

<sup>239</sup> „Економија тржишта стамбених кредита“, Исидора Љумовић, Срђан Миловановић, Економске теме, 2014, Vol 52, Issue 3, стр.331.

„Тржиште и начин финансирања стамбених јединица имају јаке националне карактеристике и разликују се од државе до државе.“<sup>240</sup> „Разлике су пре свега настале под дејством специфичних политичких, историјских и правних фактора који утичу на понуду и тражњу за стамбеним некретностима, али у усед различитих услова на кредитном тржишту.“<sup>241</sup> Тако, на пример, у САД неки од битнијих фактора за развој тржишта стамбеног кредитирања били су слабљење регулативе, велика тражња, финансијске иновације, као и све оштрија конкуренција у финансијском сектору.<sup>242</sup> Након период кризе, тржиште се реформисало

Разлике на тржиштима хипотекарних кредита Републике Србије и САД-а се осим по броју, начину осигурања и секјуритизацији, разликују пре свега по дужини постојања делатности осигурања стамбених кредита, што је један од узрока великих разлика у осигурању.

Тако на пример, стамбено кредитирање у Републици Србији је постало пракса приликом куповине непокретности тек у последњих десет година. Стамбени кредити су били реткост пре 2004. године, а већина стамбених кредита који су одобрени пре оснивања Националне Корпорације за осигурање стамбених кредита, су банке понудиле Корпорацији на ретроактивно осигурање када је основана.

Више фактора је утицало да се у Србији почне са праксом одобравања стамбених кредита.

„У Србији све до трансформације банкарског сектора није било могућности за развој тржишта стамбених кредита.“<sup>243</sup> „Међу осталим факторима који су утицали на развој помињу се и велика потраживања за стамбеним јединицама (изградње нових станова готово да није било у току деведесетих година прошлог века), ниска платежна моћ грађана, непостајање одговарајуће регулативе у области грађевинарства и својинско-правних односа и неразвијена финансијска тржишта.“<sup>244</sup>

Узевши у обзир наведено, може се закључити да су стамбена тржишта, а пре свега стамбена хипотекарна тржишта у Србији и САД-у различита. Ипак, иако веома различита и донекле дистанцирана у односу на ступањ развоја и основне карактеристике, ова два тржишта нису дијаметрално супротна.

У контексту социјалне функције државе и помоћи потенцијалним корисницима кредита кроз механизме стамбеног кредитирања, Сједињене Америчке Државе се пре свега одликују у великом броју програма помоћи посебним категоријама лица којима је та помоћ неопходна ради остваривања елементарних људских права.

---

<sup>240</sup> *Ibid.*, 332.

<sup>241</sup> *Ibid.*

<sup>242</sup> *Ibid.*

<sup>243</sup> *Ibid.*

<sup>244</sup> *Ibid.*

У том смислу су развијени програми помоћи за стицање непокретности за становање не само за сиромашне грађане и грађане средње класе, него чак и за бескућнике.

У Републици Србији су у последњих десетак година били веома популарни субвенционисани стамбени кредити.

Субвенционисани стамбени кредити су моћно средство државе да осим помоћи коју пружа својим грађанима, покрене читав финансијски систем и заустави пад цена непокретности и даљу дубиозу на хипотекарном тржишту. „Када у једном моменту дође до пада цена некретнина, то повлачи учестале отказе и кашњења у отплати зајмова, долази до контракције понуде кредита упоред са растом трошкова финансирања.“<sup>245</sup> „Наиме, формирање тренда пада цена некретнина уводи кориснике зајмова у зону негативне вредности и активира се прекид отплате.“<sup>246</sup> Држава на двоструки начин помаже истовремено и финансијски систем и своје грађане: субвенциони стамбени кредити повећавају тражњу за непокретностима, уједно повећавајући њихову цену, као и кроз осигурање кредита, смањујући цену кредита за кориснике и повећавају тиме број укупних одобрених кредита.

Утицај државе на хипотекарно тржиште, са друге стране, у Србији, у односу на САД, је мањи због нефункционисања секундарног хипотекарног тржишта и непостојања другоразредних кредита као пратиоца секјуритизације.

У САД је уз помоћ осигурања стамбених кредита од стране државних тела и њихова куповина на секундарном тржишту од државних агенција надлежних само за њихову куповину. Тиме се може закључити да је у САД развијена секјуритизација уз помоћ осигурања кредита.

Иако су се односили на помоћ грађанима за куповину непокретности кроз дугорочно финансирање, ови кредити су били ограничени на категорију физичких лица које је држава означавала као лица којима је потребна помоћ у облику финансијске подршке. Корисницима кредита су често субвенционисани стамбени кредити једини начин стицања непокретности иако их обавезивање на овакве кредите на неки начин више ограничава од кредита без субвенције. Полази се од претпоставке да корисник кредита не би требало да може да заради од евентуалне препродаје стана купљеног уз ову врсту кредита. Тиме се закључује да је код субвенционисаних стамбених кредита, када је реч о Републици Србији, готово искључена потенцијална шпекулација на хипотекарном тржишту као и куповина ради инвестирања –

---

<sup>245</sup> Срђан Маринковић, стр. 81.

<sup>246</sup> *Ibid.*

искључена је чак и могућност изнајмљивања станова купљених уз коришћење ових кредита. Зато је присуство државне интервенције нарочито значајно и корисно на хипотекарном тржишту. „На овом сегменту држава се редовно појављује као интервенијент, покушавајући да охрабри приватни сектор, или самостално преузимајући улогу приватног сектора.“<sup>247</sup> „Овакво понашање државе обично се правда следећим разлозима: а) бригом о благостању у друштву, јер се власништво над стамбеном јединицом обично сматра једним од основних елемената квалитета живота, односно животног стандарда,

б) проактивном улогом државе у стимулисању економског раста и развоја.“<sup>248</sup>

У САД је одобравање кредита правно регулисано како за банке тако и ван банкарског сектора. Број програма којима се регулише одобравање кредита и помоћ у одобравању кредита одсликава ступањ развоја одобравања кредита. Најпознатији програми помоћи су: Програми Одељења за развој становања у пољопривредним областим (U. S. Department of agriculture rural development housing), Иницијатива за помоћ у обезбеђењу обавезног учешћа за кредит ради остварења америчког сна (*American dream downpayment assistance initiative – addi*), Закон о кредитима без обавезног учешћа (*Zero downpayment act*), Програм за учитеље (*Teacher next door program*), „Насеобина човечанства“ (*Habitat for humanity*), Посебна врста помоћи за самохране мајке, Кредити Одељења за становање и урбани развој (*HUD 203K Loan*).

„Програмом Одељења за развој становања у пољопривредним областим (U. S. Department of agriculture rural development housing) се жели постићи да историјска снага пољопривредне руралне Америке - пољопривреда и шумарство, буде ојачана а да становници ових подручја учествују у глобалној економији.“<sup>249</sup> Овај програм се односи за куповину и реновирање које доприноси развоју пољопривредних, а одобрени кредити не морају бити осигурани јер постоји гаранција за њих. Гаранцију пружа Одељење за развој становања у пољопривредним областима. Ова гаранција се углавном односи 100% на део кредита, најчешће 35%, док је за остали износ кредита гаранција нижа. Понудом гаранције али и кредита се бави служба за изградњу руралних области- *Rural Housing Service*).

---

<sup>247</sup> Срђан Маринковић, стр. 90.

<sup>248</sup> *Ibid.*

<sup>249</sup> United States Department of Agriculture rural development - Mission and history, доступно на адреси: <http://www.rd.usda.gov/about-rd/mission-history>, 25. септембар 2015.

„Више од 40 програма који се односе на развој руралних области се примењује од стране централне или локалних власти.“<sup>250</sup>

Брига за развојем руралних области у Сједињеним Америчким Државама је широко распрострањена те се развио и значајан број програма који се баве решавањем стамбеног питања становника ових области. Посебно место заузима програм „Директни стамбени кредити за порордично становање - „*Single family housing direct home loans*“, који се односи сиромашна лица руралних области. Коришћењем наведеног програма сиромашна лица су у могућности да купе непокретност коју не би могла да купе уз другу врсту стамбеног кредита. „Конкретно, помоћ се огледа у повећању могућности отплате, односно то је помоћ у исплати хипотекарног кредита, чија висина зависи од висине примања корисника кредита.“<sup>251</sup>

Да би корисници кредита из руралних области могли да аплицирају за ову врсту кредита неопходно је да буде испуњен основни усов који се односи на примања корисника кредита, а то је примања буду довољно ниска према критеријума програма. У том смислу се огледа сличност ове врсте кредита са субвенционисаним стамбеним кредитима у Републици Србији.

„Лица која аплицирају за ову субвенцију треба да испуне следеће услове: 1. морају бити без достојне, сигурне и санитарно погодне непокретности која им служи за становање, 2. не могу да добију кредит из других извора, 3. морају се сложити да ће предметну непокретност користити као основно пребивалиште, 4. да имају правну способност како би могла бити у облигационом односу у уговору о кредиту, 5. да имају држављанство односно испуњавају услове који се односе на лица која немају предметно држављанство и 6. да нису суспендована или искључена из учешћа у федералним програмима.“<sup>252</sup> Осим услова које треба да испуни корисник кредита, да би се одобрио наведени кредит неопходно је да непокретност која је предмет куповине односно реновирања испуњава услове прописане програмом.

„Када је у питању непокретност, неопходно је да њена величина буде скромна за крај у којем се налази, да њена тржишна вредност не одступа од висине кредита који може бити обрачунат, да нема укопан базен и да није тако направљена за активности које односе на

---

<sup>250</sup> United States Department of Agriculture rural development - Mission and history.

<sup>251</sup> Single family housing direct home loans, United States Department of Agriculture rural development, доступно на адреси: <http://www.rd.usda.gov/programs-services/single-family-housing-direct-home-loans>, 30. септембар 2015.

<sup>252</sup> Single family housing direct home loans, United States Department of Agriculture rural development.

повећање примања односно зараду.<sup>253</sup> Дакле, овим видом кредитирања – наменко кредитирање са граниченом максималном висином кредитних средстава, држава је онемогућила куповину ради инвестирања.

„Корисници кредита могу да користе средства добијена на овај начин за изградњу, поправку, реновирање или измештање непокретности, куповину и припрему земљишта.“<sup>254</sup>

Посредан начин утиција на хипотекарно тржиште, а без да јој је то циљ, врши Иницијатива за помоћ у обезбеђењу обавезног учешћа за кредит ради остварења америчког сна (*American dream downpayment assistance initiative – addi*).

Реч је пружању помоћи грађанима који имају ниже приходе односно да корисник кредита има највише до 80% од висине просечних примања у предметној области. Да би корисник кредита могао да искористи помоћ коју пружа ова Иницијатива, неопходно је да корисник кредита као ни његов супружник нису власници друге непокретности у ериоду од најмање три године.

Помоћ коју пружа Иницијатива је бесповратна. Максимална бесповратна висина ове помоћи је до 6% од купопродајне цене или до 10.000 долара.

„За период од 2003. године до 2004. године је издвојено у ову сврху 162 милиона долара кроз Програм за становање (*home program*) и омогућено стицање стамбених непокретности за око 22.000 купаца, омогућивши им у просеку помоћ од око 7.500 долара.“<sup>255</sup>

#### 4.3.4.1. Осигурање стамбених кредита одобрених у складу са Законом о кредитима без обавезног учешћа

У Сједињеним Америчким Државама утицај на хипотекарно тржиште, када треба да се подстакне куповина непокретности и коришћење стамбених кредита, држава програмима за осигурање кредита ствара могућност за куповину непокретности без обавезног учешћа. Истим поступком се постиже и пружање помоћи одређеној категорији грађана.

<sup>253</sup> Single family housing direct home loans, United States Department of Agriculture rural development, доступно на адреси: <http://www.rd.usda.gov/programs-services/single-family-housing-direct-home-loans>, 30. септембар 2015.

<sup>254</sup> Single family housing direct home loans, United States Department of Agriculture rural development.

<sup>255</sup> American Dream Downpayment Initiative - Jumping the hurdle to homeownership, доступно на адреси: <http://www.hud.gov/offices/cpd/affordablehousing/programs/home/addi/brochure.pdf>, 18. септембар 2015.

Доношењем Закона о кредитима без обавезног учешћа (*Zero downpayment act*) је омогућен наведени циљ. Реч је о хипотекарним кредитима који морају испунити услове осигурања Савезне управе за становање - *Federal housing administration – FHA*).

Ове кредите одликују: 1. високе премије осигурања, 2. корисник мора први пут куповати непокретност, 3. корисник кредита нема средства којима може обезбедити обавезно учешће. Иако се ради о корисницима кредита који купују први пут непокретност и нда би користио неку другу врсту уговора о кредиту.

„Од тренутка када је почела расправа о овом закону, низале су се негативне критике које су се односиле на расипање новца пореских обвезника у случају одобравања ове врсте кредита без учешћа, као и о опасности од већег удела оваквих кредита у укупном броју доспелих кредита.“<sup>256</sup>

„У прилог тој тврдњи се наводи уобичајено очекивано понашање корисника оваквих субвенција јер у случају да нису дали учешће, они су у сличном положају као закупци, те ће се тако односити према дугу и предметној непокретности.“<sup>257</sup>

Полази се од претпоставке да што је мање обавезно учешће корисника кредита, већа је могућност да кредит буде проглашен доспелим јер корисници кредит нису уложили свој лични капитал (осим каматне стопе и премије осигурања).

Кредити без учешћа су посебно високоризични јер је код њих ЛТВ 100% а у неким случајевима и више па се код ових кредита такође могу трошкови кредита као и осигурање кредита укључити у кредит, те је могућ пораст ЛТВ-а на 103%.<sup>258</sup>

Хипотекарни поверилац на основу неколико критеријума процењује колико је одређи кредит ризичан, а најосновнији критеријум је висина ЛТВ - *loan to value ratio – LTV*). У Републици Србији, Национална корпорација за осигурање стамбених кредита при обрачуна премије осигурања разликује метод обрачуна ЛТВ-а у зависности да ли је непокретност која је предмет купопродаје истовремено и предмет хипотеке. „У случају да јесте, ЛТВ рацио представља однос износа кредита банке и купопродајне цене некретнине која се купује и

---

<sup>256</sup> Ronald D. Utt, Congress's risky zero downpayment plan will undermine fha's soundness and discourage self reliance, доступно на адреси: <http://www.heritage.org/research/reports/2004/07/congresss-risky-zero-down-payment-plan-will-undermine-fhas-soundness-and-discourage-self-reliance>, 19. септембар 2015.

<sup>257</sup> Ronald D. Utt Congress's risky zero downpayment plan will undermine fha's soundness and discourage self reliance.

<sup>258</sup> Zero downpayment act of 2004, доступно на адреси: <https://www.congress.gov/108/crpt/hrpt748/CRPT-108hrpt748.pdf>, 15. октобар 2015.

ставља под хипотеку помножен са 100, а у случају да није, ЛТВ рацио представља однос износа кредита банке и процењене вредности непокретности која се ставља под хипотеку помножен са 100.<sup>259</sup>

#### 4.3.4.2. Осигурање стамбених кредита одобрених у складу са Програмом за наставнике

„Програм за наставнике (*Teacher next door program*) је основан од стране Одељења за становање и урбани развој (*HUD*) за наставнике, са попустом од 50%.<sup>260</sup> Непокретности које ће бити купљене уз коришћење овог програма морају наставницима служити за становање најмање три године. „Осим могућности да купују непокретност са попустом, могуће је да им кредит буде осигуран од *FHA* уз минимално учешће, а уколико се ради о куповини непокретности којој је потребно реновирање, корисници кредита могу аплицирати и за *FHA 203(k)* хипотекарни програм.“<sup>261</sup> За разлику од куповине на основу Закона без обавезног учешћа, према којем корисник кредита мора први пут куповати непокретност која служи за становање, услови су према овом програму другачије постављени. „Корисник кредита односно купац не мора први пут куповати непокретност, али не сме у тренутку куповине бити власник још неке непокретности.“<sup>262</sup> Осим овог програма, у САД-у је популаран програм Кредита Одељења за становање и урбани развој - *HUD 203K Loan*. Купцима непокретности на основу ових уговора о кредиту се одобрава куповина и обнова непокретности, што се обрачунава унапред у купопродајном уговору. „Реч је стамбеним кредитима који се осигуравају и који су обезбеђени хипотеком за куповину или рефинансирање и рехабилитацију непокретности које су старе најмање годину дана.“<sup>263</sup>

#### 4.3.4.3. Институције које контролишу секундарно хипотекарно тржиште

---

<sup>259</sup> <http://www.nkosk.rs/srlat/content/obracun-i-visina-premija-osiguranja>

<sup>260</sup> The teacher nextdoor program, доступно на адреси: <http://www.fhainfo.com/teachernextdoor.htm>, 16.октобар 2015.

<sup>261</sup> The teacher nextdoor program.

<sup>262</sup> *Ibid.*

<sup>263</sup> Rehab mortgage insurance 203(k), доступно на адреси:

[http://portal.hud.gov/hudportal/HUD?src=/program\\_offices/housing/sfh/203k/203k—df](http://portal.hud.gov/hudportal/HUD?src=/program_offices/housing/sfh/203k/203k—df), 17.октобар 2015.



Када је реч о примарном хипотекарном тржишту, најчешће се помисли на процес одобравања кредита банке кориснику и успостављање хипотеке. Ради се о комплетном циклусу кроз који један кредит и обезбеђење потраживања пролази.

Један сегмент у том процесу се најчешће односи на осигурање кредита. „На хипотекарном тржишту у САД највећи значај има држава, односно државне агенције за осигурање и гарантовање хипотекарних кредита: Влада национална хипотекарна асоцијација Џини Меј (Government National Mortgage Association—Ginnie Mae), Федерална корпорација за хипотекарне стамбене кредите, Фреди Мек, (Federal Home Loan Mortgage Corporation—Freddie Mac), и Федерална национална асоцијација за хипотеке, Фани Меј (FNMA—Federal National Mortgage Association ili Fannie Mae).“<sup>264</sup> Примарно хипотекарно тржиште у САД-у чине хипотекарно тржиште осигураних кредита од стране државе (FHA) и конвенционално хипотекарно тржиште без осигурања од стране државе(FHA).<sup>265</sup> FHA омогућава стабилност на примарном хипотекарном тржишту.<sup>266</sup>

Са друге стране, када говоримо о секундарном хипотекарном тржишту, неизоставно се морају анализирати институције од јавног значаја, са снажним ефектом на примарно хипотекарно тржиште - *Fannie Mae* и *Freddie Mac*. „Савезно национално хипотекарно удружење је основано као корпорација Владе 1968. године, како би олакшало функционисање секундарног тржишта за хипотекарне кредите који су осигурани од стране новоосноване FHA.“<sup>267</sup>

Ипак, ове две институције нису идентичне и могу различито реаговати на политичке притиске. „Тако на пример, *Fannie Mae* је показала вољу да настави са куповином кредита на ризичнијим локацијама, док је *Freddie Mac* показао конзервативнији приступ ставом да је мудрије мање куповати кредите на ризичнијим локацијама.“<sup>268</sup>

„Традиционални модел кредита за куповину непокретности који се заснивао на односу између корисника кредита и кредитора је почео да се мења у периоду Велике депресије, када је Конгрес уочио потребу за повећањем ликвидности на хипотекарном тржишту, када је

---

<sup>264</sup> Вера Субић, „Хартије од вредности настале процесом секјуритизације“, Финансије, година LXIV , број: 1–6/2009, стр. 187.

<sup>265</sup> Brent Ambrose, Antony Pennington Cross, „Local economic risk factors and Primary and secondary mortgage markets“, *Regional science and urban economics*, Vol. 30, Issue 6, 2000, 684.

<sup>266</sup> *Ibid.*, 698 .

<sup>267</sup> D. M. Jaffee, J. M. Quigley, 108.

<sup>268</sup> B. W. Ambrose , A. Pennington-Cross, 685.

успостављена Савезна национална хипотекарна асоцијација.<sup>269</sup> „Једном када је кредит одобрен, давалац кредита има опцију да задржи кредит у свом портфолију, да га прода неком од предузећа - агенција које је финансирано од стране државе (*Government sponsored enterprise GSE* - или *Fannie Mae* или *Freddie Mac*) или да га прода другом даваоцу кредита или институцији која није на тај начин финансирана.“<sup>270</sup> *Fannie Mae* је институција која је настала као одговор на потешкоће које су се јавиле након доношења два закона (*Glass-Steagall Act* и *the McFadden Act*). „Два закона која су донета су инхибирала кретање капитала између држава и међу банкама.“<sup>271</sup> „Један од закона (*McFadden Act*) је забранио банкама да имају филијале у другим државама, а други закон (*Glass-Steagall Act*) је забранио банкама стварање и продају хартија од вредности.“<sup>272</sup> „Конгрес је уочио које потешкоће ће произвести примена ових закона, те је основао Савезну националну хипотекарну асоцијацију.“<sup>273</sup> „Организација *Fannie Mae* је била таква да су заправо банке, које су јој продавале кредите, утицале на раст њеног капитала.“<sup>274</sup>

„*Fannie Mae* је основана 1938. године као Савезна национална хипотекарна асоцијација и чинила је јединствен ентитет са Државном националном хипотекарном асоцијацијом (*The Government mortgage national association – Ginnie Mae*) док се нису раздвојиле Законом о становању и урбаном развоју, при чему су и једна и друга наследили део обавеза од Савезне националне хипотекарне асоцијације.“<sup>275</sup> „Осигурање за кредите који су купљени од *Fannie Mae* и *Freddie Mac* је обезбеђено од стране приватних осигураваача и: 1. обично се плаћа кроз месечне премије обрачунате у кредиту (уместо једнократног износа), 2. покриветност које пружа приватно осигурање је „делимично“ јер покрива само део укупног износа кредита, обично око 20-30% и 3. приватно осигурање стамбених кредита се за већину дужника отказује када вредност кредита падне испод 78% од купопродајне цене непокретности.“<sup>276</sup>

---

<sup>269</sup> Brandon Boxbaum, „Public Muscle and Private Profit: A Flawed Scheme for Stemming Foreclosures Through the Power of Eminent Domain“, *The George Washington Law review*, Vol. 83, No 1, 2014, 220.

<sup>270</sup> B. W. Ambrose, A. Pennington-Cross, 694.

<sup>271</sup> What to do about Fannie Mae and Freddie Mac, доступно на адреси:

<https://woodwardhall.wordpress.com/2009/01/28/what-to-do-about-fannie-mae-and-freddie-mac/>, 30. новембар 2015.

<sup>272</sup> *Ibid.*

<sup>273</sup> *Ibid.*

<sup>274</sup> *Ibid.*

<sup>275</sup> William E. Eye, „Are Fannie Mae and Freddie Mac State Actors? Due process and nonjudicial foreclosure“, *Emory law journal*, Vol. 65, Issue 1, 2015, 131.

<sup>276</sup> Comparing Canada and U.S. Housing Finance Systems, доступно на: [https://www.cmhc-schl.gc.ca/en/corp/nero/jufa/upload/Comparing\\_Canada\\_and\\_U-S\\_Housing\\_Finance\\_Systems.pdf](https://www.cmhc-schl.gc.ca/en/corp/nero/jufa/upload/Comparing_Canada_and_U-S_Housing_Finance_Systems.pdf), датум приступа: 03.12.2016., стр. 2.

Постоје бројна мишљења која се односе на правна лица основана из буџета, која тврде да су управо ова лица допринела краху хипотекарног тржишта,<sup>277</sup> а многи повезују начин њиховог деловања са Законом о државним предузећима основаним из буџета из 1992. године, у која се убрајају и *Fannie Mae* и *Freddie Mac*. Овим законом је предвиђено да одређени проценат кредита који се купују морају бити од популације са нижим приходима, те се истиче да су управо ова предузећа допринела кризи хипотекарног тржишта. Ипак, не може се приписати велики утицај *Fannie Mae* и *Freddie Mac* на велики број доспелих кредита, јер нису имали улогу у одлучивању о статусу кредитних захтева корисника кредита који су се сматрали ризичнијим за повериоца, а самим тим није могао да буде основ кризе на тржишту непокретности.<sup>278</sup> „Под фискалним притисцима насталим због рата у Вијетнаму, 1968. године *Fannie Mae* је била приватизована како би се омогућило да администрацији председника Џонсона да претвори државне у формално приватне обавезе.“<sup>279</sup>

Држава, како би промовисала куповину непокретности за становање и хипотекарне кредите је донела закон (*National housing act*) којим су створене Савезна управа за становање (*FHA*) и Савезна национална хипотекарна асоцијација (*Fannie Mae*).<sup>280</sup> Федерална корпорација за стамбене хипотекарне кредите (*Federal Home Loan Mortgage Corporation - Freddie Mac*) је основана 1970. године са јавном мисијом, да стабилизује национално хипотекарно тржиште и прошири могућности стицање власништва на стамбеним непокретностима и пријемчивим рентирањем у служби становања.<sup>281</sup>

„*Fannie Mae* и *Freddie Mac* су били овђашћени на промовисање квалитетних опција за становање и тиме што су: 1. куповали квалификоване хипотекарне кредите од хипотекарних повериоца како би унапредили ликвидност тржишта стамбених кредита и 2. пружању финансијске подршке многим стамбеним пројектима (*multifamilies projects*).“<sup>282</sup> „Иако не одобрава кредите има значајну улогу на секундарном хипотекарном тржишту. На секундарном хипотекарном тржишту учествује пре свега тако што купује хипотекарна

---

<sup>277</sup> Shawn Moulton, The 1992 GSE Act and Loan Application Outcomes, доступно на адреси: <http://research.stlouisfed.org/conferences/gse/Moulton.pdf>, 30. новембар 2015.

<sup>278</sup> *Ibid.*

<sup>279</sup> Hans-Joachim Dubel, „Obsessed with public mortgage banking - the US should give private sector a fair chance“, *Housing finance international*, Vol. 22, No. 4, 2008, 3.

<sup>280</sup> Andrea J. Boyac, „Laudable goals and unintended consequences : the role and control of fannie mae and freddie mac“, *American University Law review*, Vol. 60, Issue 5, 2011, 1495.

<sup>281</sup> Feddiemac - company profile, доступно на адреси: [http://www.freddiemac.com/corporate/company\\_profile/](http://www.freddiemac.com/corporate/company_profile/), 15. новембар 2015.

<sup>282</sup> A.J. Boyac, 1495.

потраживања и са њима повезане непокретности које служе за обезбеђење тих кредита ради инвестирања, и издаје хипотекарне хартије од вредности.<sup>283</sup>

„Куповином кредита одобрених од стране кредитора, она омогућава кредиторима да повећају број одобрених кредита другим потенцијалним дужницима.“<sup>284</sup> „*Freddie Mac* обавља своје пословање под руководством Савезне стамбене агенције за финансије (*Federal housing finance agency -FHFA*).“<sup>285</sup>

Ипак да би ове институције могле да раде оно за шта су створене ефикасније, било би пожељно искључити или ограничитити гаранцију државе за њихове обавезе, чиме би се омогућило самостално функционисање и приватно финансирање институције, уместо да буду субјекти који су осетљиви на измене политичког фокуса и краткорочних циљева као што је обезбеђивање гласача.<sup>286</sup> „Уколико би закорачиле од државе финансијки, могле би да се удаље и финансијски и могле би да престану да ризикују и да се више фокусирају на стабилност и ликвидност тржишта, уместо на субвенционисање становања – улогу које је пре свега поверена Савезној управи за становање (*FHA*).“<sup>287</sup>

Од краја децембра 2014. године, Фани Меј је држао 413 \$ милијарде долара имовине хипотеке везане за свој портфолио и гарантује \$ 2.80 трилиона МБС, док је Фреди Мек држао 408 \$ милијарди долара у активи хипотеке везане за свој портфолио и гарантује \$ 1.66 трилиона МБС.<sup>288</sup>

## **V УПОРЕДНА АНАЛИЗА УЛОГЕ ДРЖАВЕ У ОСИГУРАЊУ СТАМБЕНИХ КРЕДИТА**

### **5.1. ОСИГУРАЊЕ СТАМБЕНИХ КРЕДИТА У ПРАВНОМ СИСТЕМУ СЈЕДИЊЕНИХ АМЕРИЧКИХ ДРЖАВА**

---

<sup>283</sup> Feddiemac-company profile.

<sup>284</sup> Ibid.

<sup>285</sup> Ibid.

<sup>286</sup> A. J. Boyac, 1560.

<sup>287</sup> Ibid.

<sup>288</sup> Wayne Passmore, Shane M. Sherlund, „Government-Backed Mortgage Insurance, Financial Crisis, and the Recovery from the Great Recession“, <sup>288</sup> Finance and Economics Discussion Series Divisions of Research & Statistics and Monetary Affairs Federal Reserve Board, Washington, D.C., 2016, доступно на: <https://www.federalreserve.gov/econresdata/feds/2016/files/2016031pap.pdf>, датум приступа: 08.03.2017., стр. 3.

„Потреба за осигурањем стамбених кредита је најпре уочена у земљама са дугом традицијом куповине непокретности уз помоћ кредита одобреног од стране банке.“<sup>289</sup> У складу са традицијом и историјом одобравања стамбених кредита је и историја осигурања стамбених кредита. „Постојање првих агенција односно организација за осигурање стамбених кредита се везује за Сједињене Америчке Државе и почетак 20. века.“<sup>290</sup> „Пре 1916. године многим банкама је било забрањено да одобравају кредите за куповину непокретности, док су се после 1916. године банке, чак и уколико су могле да одобравају стамбене кредите, позивале на неликвидност.“<sup>291</sup> Банке по правилу нису биле обавезне да осигурају стамбене кредите, али чак и када то није био случај, оне су користиле осигурање стамбених кредита као могућност да смање ризик. Сматрало се да осигурање стамбених кредита доприноси смањењу ризика у пословању. У праву САД-а је већ деценијама препознатљиво осигурање стамбених кредита како од стране приватних корпорација тако и од стране државе. Државно осигурање стамбених кредита у Сједињеним Америчким Државама обавља Савезна управа за становање и ХУД.

#### 5.1.1. Осигурање стамбених кредита од стране Савезне управе за становање

Савезна управа за становање (ФХА) је почела са осигурањем стамбених кредита од 1934. године након оснивања. Основана је Националним законом о становању (*National Housing Act of 1934*) 1934. године. У параграфу 202. овог закона основан је Заједнички фонд за осигурање стамбених кредита обезбеђених хипотеком (*Mutual mortgage insurance fund*). „Овај фонд је био основан ради скупљања премија и исплате потраживања, којем је одмах додељено 10.000.000 долара ради отварања своје функције.“<sup>292</sup> Савезна управа за становање је доказала да је осигурање стамбених кредита потребна а у многим случајевима и неопходно како би функционисало на целисходни начин хипотекарно тржиште. Истовремено је доказано да је потребно поставити нове стандарде приликом одобравања али и отплате стамбених кредита. „Иако је приватно осигурање стамбених кредита постојало још 1880-их, није се могло суочити са Великом депресијом те је ишчезло на двадесет година.“<sup>293</sup>

Кредити које осигурава Савезна управа за становање - *Federal Housing Administration* су кредити чијим одобравањем корисник кредита стиче низ погодности које не би могао да

---

<sup>289</sup> Владана Петракис, „Осигурање стамбених кредита-појам и значај“, Зборник радова „Осигурање, накнада штете и парнични поступак“, стр. 207.

<sup>290</sup> *Ibid.*

<sup>291</sup> *Ibid.*

<sup>292</sup> Вид. National Housing Act, section 202, доступно на:

[https://fraser.stlouisfed.org/docs/historical/martin/54\\_01\\_19340627.pdf](https://fraser.stlouisfed.org/docs/historical/martin/54_01_19340627.pdf)

<sup>293</sup> Вид. Graaskamp, James. "Development and Structure of Mortgage Loan Guaranty Insurance in the United States." *The Journal of Risk and Insurance* 34. no. 1, 47-67, (1967)

користи без ове врсте осигурања, односно осигурања државне агенције. Кредитори су заинтересовани да их одобравају јер се осигурањем кредита смањује ризик, чак и када се кредит одобрава са нижом каматном стопом. За кориснике кредита у Сједињеним Америчким Државама, исто као и за кориснике кредита других земаља, један од основних проблема представља обезбеђење минималног обавезног учешћа. Такође, у зависности од врсте стамбених кредита, његова прописана висина се разликује.

Обавезно учешће које је корисник кредита дужан да обезбеди се разликује од државе до државе и постоји велики број кредита чија је сврха обезбеђење помоћи лицима те се обавезно учешће одређује и зависности да ли је реч о комерцијалним или субвенционисаним стамбеним кредитима који су веома заступљени у праву САД-а.

Кредитори у САД-у су у преткризним периодима одобравали стандардне комерцијалне кредите, код којих је обавезно минимално учешће износило 5% од купопродајне вредности.

Када су кредити били осигурани од стране Савезне управе за становање, корисници су морали обезбедити 3,5% од купопродајне цене изражене у купопродајном уговору, док се остатак обезбеђивао из кредита.

Савезна управа за становање прописује услове под којима кориснику кредита може бити одобрен овај кредит као и начин обрачуна премије осигурања, која се плаћа и унапред и на годишњем нивоу. Савезна управа за становање је једна од најзначајнијих институција у САД-у, која је својим посебним програмима допринела и изградњи стамбених објеката.

Улога Савезне управе за становање се временом мењала од када је основана. Почела је са обављањем своје делатности на основу Националног закона о становању (*National Housing Act*) који је донет 1934. године.

Осигурање стамбених кредита у САД-у се може посматрати са аспекта приватних осигуравача, који смањују ризик кредиторима и за то наплаћују премију и са аспекта државних осигуравача, помоћу којих држава остварује социјалну политику, предузима мере у кризним периодима и креира различите врсте програма који одговарају различитим категоријама грађана чије стамбено питање жели да реши.

Када је реч о осигурању стамбених кредита од стране државе, са аспекта програма који су заступљени у Сједињеним Америчким Државама, осигурање има карактер помоћи коју пружа држава корисницима стамбених кредита кроз механизме својих агенција-организација

које се баве овом врстом осигурања. Да би корисници кредита оствари помоћ и подршку која се пружа уз помоћ државног осигурања стамбених кредита у САД-у, неопходно је да непокретност која је предмет куповине буде стамбени објекат. Исто решење је исправно прихваћено и у правном систему Републике Србије. Осигурање стамбених кредита од стране државе у САД-у омогућава корисницима кредита да отплаћују кредите са нижом каматном стопом али и да обезбеде ниже учешће. Кроз осигурање стамбеног кредита се она обавезује да ће преузети на себе отплату кредита ако предметни кредит доспе, односно ако корисник кредита обустави отплату.

Савезна управа за становање, за разлику од Националне корпорације у Републици Србији, наплаћује две врсте премије. Једна врста, која се наплаћује унапред и износи најчешће 1, 75% у односу на износ стамбеног кредита, с тим што се висина наведеног процента може мењати у зависности од околности конкретне случаја. Плаћање ове премије би требало да буде пре пласирања кредита, мада је у праву Сједињених Америчких Држава присутна пракса да се обрачуна дуговани износ премије у стамбених кредит те се тиме повећа укупна висина траженог кредита. Друга врста премије која се наплаћује, за разлику од праксе Националне корпорације је годишња премија, коју је корисник кредита обавезан да плаћа према унапред утврђеним роковима, све док је предметни кредит осигуран. Ова врста премије се одређује с обзиром на висину ЛТВ-а, и у том сислу је слична премији коју наплаћује Национална корпорација. Премија коју наплаћује Национална корпорација се наплаћује једном, када се пласира стамбени кредит и основи критеријум за обрачун је висина ЛТВ-а, кориговно у зависности од постојања полисе осигурања живота, околности да ли је непокретност која је средство обезбеђења кредита објекта у изградњи итд.

Са друге стране, плаћање годишње премије осигурања кредита, се одвија док постоји осигурање кредита (осигурање стамбених кредита у САД је могуће да се прекине када ЛТВ достигне одређену висину, односно када се смањи), а висина премије зависи од основних параметара као што су: висина кредита и висина ЛТВ-а, период отплате итд. Најчешће се отплата годишње премије осигурања стамбених кредита рализује на месечном нивоу.

Иако се користи израз „ФХА кредити“, Савезна управа за становање их не одобрава, нити се бави пласирањем кредита. Њена примарна делатност је осигурање стамбених кредита које одобравају приватни кредитори. Она не осигурава кредите свих поверилаца већ једино оних које је она унапред одобрила, односно сагласила се да ће осигураваати кредите конкретне кредитора.

„Када корисници кредита могу да добију конвенционални кредит без осигурања или нижом ценом за приватно осигурање кредита него за кредит за који гарантује држава, он би био више склон да изабере конвенционални кредит, а када су клијенти ограничени конвенционалним стандардима кредитирања, што значи да ће морати да купују осигурање од приватних осигуравајућих друштава чија је цена већа него код кредита за које гарантује држава, већа је могућност да аплицирају за кредите за које држава гарантује.“<sup>294</sup>

Као и у праву Републике Србије, тако и у праву и пракси САД-а осигурање стамбених кредита није обавезно. Чини се да је у праву САД-а то правило још либералније схваћено те поверилац није обавезан ни по ком основу (нпр. Уговору, као у Републици Србији) да поднесе захтев за осигурање сваког кредита које је одобрио. Осигурање кредита представља могућност кредитора да било који стамбени кредит поднесе на осигурање. Када је реч о кредитима које осигурава ФХА, корисник кредита се унапред одлучује да ће аплицирати за ту врсту кредита и за кредитора који она одобрава. Поред кредита осигураних од стране Савеуне управе за становање у Сједињеним Америчким Државама је широко заступљено и приватно осигурање кредита (*Private mortgage insurance - PMI*) за које се одлучују кредитори када ће учешће корисника у купопродајној цени 20%. „Већина кредитора оклева да одобри такав кредит због већег ризика неизвршења уговорних обавеза од стране корисника кредита.“<sup>295</sup> Приватно осигурање кредита у значајној мери смањује ризик кредитора. „У том смислу приватно осигурање кредита има помирљиву улогу јер је омогућава да одређена лица добију кредит који иначе не би могла, а уједно су и страхови корисника кредита били умањени.“<sup>296</sup>

„За домаћинства којима је *LTV* рацио испод 80%, *FHA* је скупље јер кредитори конвенционалних кредита не захтевају осигурање кредита, али за домаћинства којима је *LTV* рацио висок (виши од 95%), *FHA* премије осигурања су ниже од премија које се наплаћују у случају приватног осигурања.“<sup>297</sup> „Генерално посматрано, у САД-у банке ће често захтевати да стамбени кредит буде осигуран за случај да је учешће корисника кредита мање од 20%, иако не постоји законска обавеза да се то уради; то је зато што је *Fannie Mae* и *Freddie Mac*

---

<sup>294</sup> Sunmee Baeck, Sharon A. DeVaney, „Determinants of the type of Mortgage: Conventional or Federally Guaranteed Mortgage (FHA or VA)“, *Journal of Financial Counseling and Planning*, Vol. 14, Issue 2, 2003, 54.

<sup>295</sup> Erin O Leary, „Predatory lending and its consequences“, *Connecticut insurance law journal*, Vol. 16, Issue 1, 2009/2010, 266.

<sup>296</sup> *Ibid.*

<sup>297</sup> S. Baeck, S. A. DeVaney, 61.



забрањена куповина ових стамбених хипотекарних кредита без неке кредитне подршке као што је осигурање кредита.<sup>298</sup>

Ипак, иако првим поређењем ове две врсте стамбених кредита их може поставити у однос конкуренције, суштина њиховог одобравања и осигурања објашњава потребу постојања обе врсте на тржишту које је конкурентно, те које је осигурање боље зависи од појединачних потреба али и могућности корисника кредита.

„Пре свега, услови који се односе на обавезно минимално учешће не делују претрано различити на први поглед – обавезно учешће за ФХА кредите је 3,5% док Fannie Mae и Freddie Mac обезбеђују кредите корисницима са каматом од 3%; иако овако мала разлика у камати може деловати занемарљиво, када је реч о, на пример кредиту од \$250,000, та разлика може повећати обавезно учешће за \$1,250.“<sup>299</sup>

### 5.1.2. Кредитни скор и осигурање кредита

„Када је реч о кредитном скору и ДТИ рациу, корисници кредита са нижим кредитним скором и већим постојећим кредитним обавезама могу закључити да је ФХА кредит бољи избор, док, са друге стране, плаћајући премију од 1.75 унапред, која се често финансира из стамбеног кредита, корисник кредита жртвује имовину односно готово вредност половине обавезног учешћа; конвенционали кредит са приватним осигурањем стамбеног кредита пружа различите могућности када је реч о плаћању премије, међу којима су и неплаћање премије унапред као и непостојање додатних трошкова приликом закључења уговора о кредиту.“<sup>300</sup>

У том смислу, није могуће унапред одлучити и одредити се које осигурање ће се показати исплативијим у финансијском смислу. Како када је реч и о одобравању стамбеног кредита корисник кредита може имати одређене погодности код једног повериоца а код другог не

---

<sup>298</sup> Comparing Canada and U.S. Housing Finance Systems, доступно на: [https://www.cmhc-schl.gc.ca/en/corp/nero/jufa/upload/Comparing\\_Canada\\_and\\_U-S-\\_Housing\\_Finance\\_Systems.pdf](https://www.cmhc-schl.gc.ca/en/corp/nero/jufa/upload/Comparing_Canada_and_U-S-_Housing_Finance_Systems.pdf), датум приступа: 20.06.2016., стр. 2.

<sup>299</sup> More than a Small Change in Downpayments, , доступно на : <http://www.scotsmanguide.com/Residential/Articles/2015/09/More-than-a-Small-Change-in-Downpayments/>, датум приступа 10.10.2015

<sup>300</sup> Ibid.

(на пример, грејс период, нижу каматну стопу у првом унапред одређеном периоду отплате или неке друге погодности), тако могу постојати погодности у зависности на врсту осигурања кредита, те се корисник кредита одлучује за одређену врсту осигурања кредита (у случају да жели то осигурање односно уколико је оно потребно или неопходно то осигурање) према околностима случаја.

Приликом поређења ове две врсте осигурања, оцена које је погодније зависи и од могућности односно начина отказивања. „Наиме, како се ФХА осигурање не може отказати у случају да корисник кредита не обезбеди најмање 10% обавезно учешће, корисник кредита ће, ако га не обезбеди до краја отплате кредита плаћати премију осигурања; супротно, приватно осигурање стамбених кредита (ПМИ) се аутоматски отказује када ЛТВ достигне висину од 78%.“<sup>301</sup>

Оснивањем Савезне управе за становање законом (*National Housing Act*) примарно хипотекарно тржиште је стабилизовано. Савезна управа за становање, иако помаже грађанима да стекну непокрености за становање креирањем општег и посебних програма осигурања кредита, за потребе свог финансирања је окренута себи кроз наплату премије. Услед догађаја и потреса на хипотекарном тржишту, односно хипотекарне кризе, Савезна управа је потрошила своје резерве да би успела да покрије губитке. Резерве које је потрошила ради покривања губитака је надокнадила кроз механизам повећања премије.

„Тиме се долази до закључка да је ова агенција заправо у једном периоду постојања субвенционисла саму себе како би се одржала.“<sup>302</sup> „Кредити осигурани од стране ФНА представљају механизам за одржавање понуда кредита када је тржиште непокретности у паду.“<sup>303</sup>

### 5.1.3. Осигурање стамбених кредита за ветеране

У Сједињеним Америчким Државама је широко заступљено пружање помоћи државним ветеранима. На тај начин, кроз посебан систем и механизам одобравања кредита, држава је преузела на себе улогу да реши стамбено питање својих ветерана. Помагање професионалним војним лицима је заступљено и у дугим државама, као и у Републици Србији где се сваке године, од 2008. године, утврђују посебни програми које се односе на обезбеђивање дела кредитних средстава, који имају функцију учешћа. У Сједињеним

---

<sup>301</sup> *Ibid.*

<sup>302</sup> B. W. Ambrose , A. Pennington-Cross, 685.

<sup>303</sup> Brent W. Ambrose, Anthony Pennington - Cross, Anthony M. Yezer, „Credit rationing in the U.S.Mortgage market: evidence from variation in FHA market shares“, *Journal of Urban economics*, Vol. 51, Issue 2, 2002, 272.

Америчким Државама је за разлику од права Републике Србије, посебна организација која се бави одобравањем стамбених кредита ветеранима.

Заправо механизам којим се остварује ова помоћ је резултат деловања две организације: Одељења за становање и урбани развој и Одељења за послове ветерана (*The Department of Housing and Urban Development – VA Supportive Housing (HUD-VASH)*).

За разлику од кредита у Републици Србији који се одобравају професионалним војним лицима, кредите који се одобравају ветеранима могу користити и удовице ветерана.

Држава омогућава својим ветеранима кроз посебне програме (гарантни програми) да стекну непокретности које без ових кредита можда не би могли да приуште.

Ипак, иако је реч о државној помоћи, односно државној гаранцији за одређени део кредита, корисници овог кредита морају бити кредитно способни јер је реч о кредитима које одобравају приватни повеериоци. „Повериоци који одобраву ову врсту кредита могу бити банка, штедна и кредитна организација или хипотекарна организација.“<sup>304</sup>.

Осим конвенционалних кредита који су успостављени овим програмом, ветерани могу користити наведени програм и за рефинансирање већ одобреног кредита. „У случају рефинансирања, ветерану су доступне две опције - може рефинансирати кредит кроз смањење каматне стопе или кроз једнократну исплату, која не може бити већа од 144.000\$.“<sup>305</sup>

Специфичност ове врсте кредита је да се одобравају корисницима кредита који испуњавају унапред прописане услове без учешћа. Исторемено, корисник кредита није лимитиран висином кредита који му може бити одобрен. „Ипак, постоје лимити за колико VA може да гарантује те обично та сума одређује укупан износ средстава које је поверилац спреман да исплати.“<sup>306</sup>

---

<sup>304</sup> US Department Of Veteran Affairs-Hud-Vash resource guide for permanent housing and clinical care, доступно на адреси: [http://www.va.gov/HOMELESS/docs/Center/144\\_HUD-VASH\\_Book\\_WEB\\_High\\_Res\\_final.pdf](http://www.va.gov/HOMELESS/docs/Center/144_HUD-VASH_Book_WEB_High_Res_final.pdf), 30. новембар 2015.

<sup>305</sup> What is VA guaranteed home loan, доступно на адреси: <http://www.military.com/money/va-loans/home-purchase/what-is-a-va-guaranteed-home-loan.html>, 20. децембар 2015.

<sup>306</sup> US Department Of Veteran Affairs –Loan limits, доступно на адреси: [http://www.benefits.va.gov/homeloans/purchaseco\\_loan\\_limits.asp](http://www.benefits.va.gov/homeloans/purchaseco_loan_limits.asp), 30. новембар 2015.

„Лимит кредита у том случају представља који износ квалификовани ветеран може да добије без полагања учешћа и та ограничења се разликују од округа јер вредност куће зависи и од њене локације.“<sup>307</sup>

Ови кредити се могу одобравати само кредитно способним ветеранима, јер се очекује од њих да ће уредно исплаћивати кредите. „Приликом закључивања уговора о купопродаји, корисници кредита би требало да у уговор унесу и клаузулу о оваквом кредиту, која би била тако формулисана да омогућава ветерану да се „извуче“ из уговора уколико му не буде накнадно, по закључењу купопродајног уговора одобрен овај кредит.“<sup>308</sup> Осим кредитне способности корисника кредита – ветерана, неопходно је да сваки ветеран који аплиира за ову врсту кредита поседује валидан сертификат о подобности (*Certificate of Eligibility – COE*).

Дакле, како су ови кредити гарантовани од стране управе за ветеране, може се закључити да им није потребно осигурање. Ова гаранција им омогућава не само избегавање осигурања стамбених кредита, без обзира на висину ЛТВ-а, већ узимање стамбених кредита чак и без обавезног учешћа али и повољнију каматну стопу.

Генерално посматрано, гаранције које постоје за стамбене кредите у Сједињеним Америчким Државама пружају веће могућности од осигурања стамбених кредита, када је реч о повољностима које се односе на отплату кредита, а без стварања додатних трошкова које корисник има због осигурања кредита (плаћање премије).

#### **5.1.4. Секјуритизација – узрок или последица осигурања стамбених кредита у Сједињеним Америчким Државама**

Кредити који су одобравани пре хипотекарне кризе на примарном хипотекарном тржишту САД-а, одакле је криза и потекла, били су кредити са променљивом каматном стопом, која је пре кризе била ниска. Корисници стамбених кредита су куповали непокретности не само за потребе становања, него и за инвестирања а кредитори су продавали кредите готово одмах по одобравању те су имали средства за поновна улагања – одобравање нових кредита.

---

<sup>307</sup> US Department of Veteran Affairs-Loan limits, доступно на адреси: [http://www.benefits.va.gov/homeloans/purchaseco\\_loan\\_limits.asp](http://www.benefits.va.gov/homeloans/purchaseco_loan_limits.asp), 30.новембар 2015.

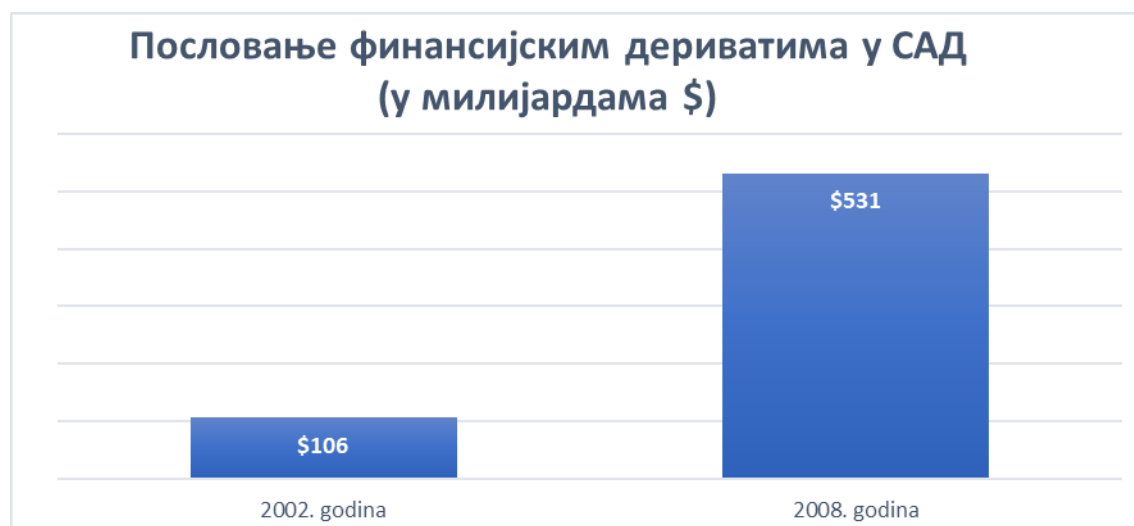
<sup>308</sup> US Department Of Vetran Affairs-Hud-Vash resource guide for permanent housing and clinical care, доступно на адреси: [http://www.va.gov/HOMELESS/docs/Center/144\\_HUD\\_VASH\\_Book\\_WEB\\_High\\_Res\\_final.pdf](http://www.va.gov/HOMELESS/docs/Center/144_HUD_VASH_Book_WEB_High_Res_final.pdf), 30.новембар 2015.

„Раст каматних стопа условио је да купци некретнина почну да касне са плаћањем рата, а повериоци активирају хипотеке што се одразило на пад цена.“<sup>309</sup> „Цена некретнина опала је за рекордних више од 20% у периоду од средине 2006. до септембра 2008. године.“<sup>310</sup> Овај пад је негативно утицао на компаније и агенције које су осигурале кредите, јер су кредити који су одобравани по правилу били кредити са високим ЛТВ рациом те се падом цена непокретности кредити у случају доспећа нису могли напалтити из непокретности која служила као средство обезбеђења.

„Повећање делинквентности на хипотекарном тржишту због пада цена некретнина био је окидач за потпуну кризу ликвидности која је настала 2007., али док свака криза има своје специфичности, садашња је изненађујуће близу "класичне банкарске кризе", а оно што је ново у овој кризи је обим секуритизације.“<sup>311</sup>

„Банке су хипотекарне кредите секјуритизовале, односно претвориле у хартије од вредности са покрићем у хипотекарним кредитима и даље их препродвале инвеститорима који су били жељни спекулативног ризика.“<sup>312</sup> „Како америчко финансијско тржиште није било регулисано, дистрибуција примарног ризика је доживела широке размере; обим пословања финансијским дериватима у 2002. години је износио 106 хиљада милијарди USD, да би током 2008. године достигао износ од 531 хиљаду милијарди USD.“<sup>313</sup>

Графикон бр. 6, Графикон Обим пословања финансијским дериватима



<sup>309</sup> Душан З. Марковић, „Конкурентски и финансијски ефекти међународних преузимања у Србији“, Докторска дисертација, Економски факултет, Универзитет у Београду, 2012, стр. 32.

<sup>310</sup> *Ibid.*

<sup>311</sup> Markus K. Brunnermeier, стр. 98.

<sup>312</sup> Сања Филиповић, стр. 80.

<sup>313</sup> *Ibid.*

„Званичне процене указују да је износ зајмова класификованих у категорије изнад прве износио 1,3 хиљаде милијарди долара у марту 2007. године и за само десет година, укупан износ уговорених хипотекарних кредита по критеријумима блажим од оних на којима инсистирају државне агенције специјализоване за интервенцију у овој области ( orig. non-conforming) нагло је растао, са 96,8 милијарди долара у 1996. години, на око 600 милијарди долара у 2006. години, што је тада чинило читава 22 процента од свих одобрених хипотекарних зајмова.“<sup>314</sup>

„Интересантно је напоменути да је познати немачки економиста Max Otte још 2006. године издао књигу под називом „Слом долази“ у којој је указао на ризике у вези са хипотекарним зајмовима у САД и просту чињеницу да су куће и станови продати на кредит лицима која у суштини не могу да приуште тако висок дуг.“<sup>315</sup> У том периоду на хипотекарном тржишту није посвећена адекватна пажња кредитној способности корисника кредита али ни средства обезбеђења нису била довољно адекватна да би обезбедила износе кредита чијем су обезбеђењу служила.

„Секјуритизација у ширем смислу се може дефинисати као процес у којем се кредити банке и остала финансијска средства продају у пакету, којима се тргује са хартијама од вредности, а које се продају на секундарном тржишту.“<sup>316</sup> „У Сједињеним Америчким Државама тржиште имовинских хартија од вредности је почело да се развија услед оснивања агенција под покровитељством државе ( Fannie Mae и Freddie Mac)“<sup>317</sup>. „Владине агенције Freddie Mac и Fannie Mae су учествовале у секјуритизацији око 40% хипотекарних кредита резидената САД у 2006. години, што их чини значајним учесницима на тржишту хипотекарних хартија од вредности, а како ове агенције морају да поштују ограничења у погледу квалитета и волумена хипотекарних кредита, остатак тржишта секјуритизованих финансијских инструмената контролишу приватне комерцијалне и инвестиционе банке“.<sup>318</sup> „Супротно од искуства Сједињених Америчких Држава, развој тржишта секјуритизације која се односи на имовину, је почео знатно касније у еуро областима- крајем 1990-их, и није био предодређен оснивањем посебних агенција од стране државе.“<sup>319</sup> „Секјуритизација обезбеђује

<sup>314</sup> Више о томе: Срђан Маринковић, „Кризни потенцијал хипотекарног тржишта: историја као учитељ без ауторитета“, Економске теме, бр. 3, 2009., стр. 79.

<sup>315</sup> Горан Квргић, Снежана Виларет, Томо Вујовић, „Светска финансијска криза и утицај на финансијски систем Србије“, Финансије, година LXIV, број: 1–6/2009, стр. 130.

<sup>316</sup> Working paper series-European Central bank, „Securatisation and the bank landing channel“, No. 838, Dec. 2007, *доступно на*: <https://www.ecb.europa.eu/pub/pdf/scpwp/escwp838.pdf?1cf0a2a48e2127542110481651a395f8>, стр. 9.

<sup>317</sup> Ibid.

<sup>318</sup> Миливоје Давидовић, Рада Симетић, Јована Иванчевић, „Секјуритизација-базични механизам структурираних финансија“, Анали Економског факултета у Суботици, Vol. 47, Бр. 26/2011, стр. 105, фуснота 4.

<sup>319</sup> Working paper series-European Central bank, „Securatisation and the bank landing channel“ стр. 10.

алтернативни начин за одржавање кредитног односа банке са клијентом једноставним груписањем појединих кредита у разменљиве хартије од вредности и продаје их на секундарном тржишту.<sup>320</sup>

„Секјуритизација је осмишљена као начин дисперзије кредитних ризика на оне којима је лакше и једноставније да претрпе губитке, али уместо тога, секјуритизација је послужила повећа осетљивост целокупног финансијског система, дозвољавајући банкама и другим финансијским посредницима да купују једни од других хартије од вредности.“<sup>321</sup> „Зајмодавац продаје кредите трасту (*special purpose vehicle, SPV*) који формира пул и емитује хартије од вредности, а током овог процеса долази до одвајања активе (кредита) и финансијске институције која је одобрила кредит.“<sup>322</sup>

„Секјуритизација се односи на праксу парцелације и продаје кредита инвеститорима.“<sup>323</sup> У стварности, секјуритизација је допринела концентрацији ризика у банкарском сектору.<sup>324</sup>

Када се каже да је тежиште последње светске економске кризе хипотекарно тржиште Сједињених Америчких Држава, реч је тежишту које је условљено одобравањем другоразредних кредита (на примарном хипотекарном тржишту) и њиховој секјуритизацији на секундарном хипотекарном тржишту. Да би се секјуритизација разумела на исправан начин, као и њен утицај на осигурање стамбених кредита, потребно је анализирати како претечу секјуритизације као и њен утицај на одобравање стамбених кредита.

Секјуритизација је уведена Законом о фер становању ( Fair housing act 1968.). Држава је уочивши потребу својих грађана у помоћи ради остварења „Америчког сна“ узроковала поделу Федералне Националне хипотекарне Асоцијације (Fannie Mae) на два дела.

Након поделе Федерална Национална хипотекарна Асоцијација (Fannie Mae) је остала ограничена на куповину стамбених кредита осигураних од стране ФХА и ВА.

Овом поделом је формирана Државна национална хипотекарна асоцијација (*Government National Mortgage Association (GNMA)*), односно - *Ginnie Mae*), са потпуно новом улогом, чијим је оснивањем држава желела да промовише влаништво. То се могло лакше постићи

---

<sup>320</sup> *Ibid*, стр. 13.

<sup>321</sup> Tobias Adrian, Hyin Song SHIN, „The shadow banking system: implications for financial regulation“, No. 13, 2009. стр.1.

<sup>322</sup> Вера Субић, „Хартије од вредности настале процесом секјуритизације“, Финансије, година LXIV , број: 1—6/2009, стр. 184. и 185.

<sup>323</sup> Tobias Adrian, Hyin Song SHIN, стр. 6.

<sup>324</sup> *Ibid*, стр. 6.

тако што би даваоци кредита могли да продају своја потраживања, чиме би им била омогућена односно прибављена средства за одобравање других, наредних кредита лицима којима су ти кредити потребни. Претходно, *Ginnie Mae* је само осигуравала обвезнице ФХА и ВА који су се односили на посебне Владине програме.

Државна национална хипотекара асоцијација је како основана од стране државе тако и у потпуном власништву државе.

Резултат секјуритизације је стварање хартија од вредности. Идеја иза стварања хартија од вредности обезбеђених хипотеком (*Mortgage Backed Securities-MBS*) је финансијска иновација у свом најбољем издању: банкарски сектор није имао довољно капитала (или апетита за ризик) да држи све хипотекарне кредите, а ови кредити су били превише неликвидни сами по себи да би се могли лако продати инвеститорима.<sup>325</sup> Фани Меј (*Fannie Mae*) под покровитељством државе допринела формирању посебних врста хартија од вредности. Нова врста хартија од вредности коју је створила *Fannie Mae* су обезбеђене хипотеком.

Хартије од вредности које се стварају секјуритизацијом се деле на основне две категорије. Прву категорију чине хартије од вредности за које је карактеристично да су покривене хипотеком тзв. *Mortgage backed securities (MBS)*, док другу категорију представљају хартије од вредности хартије од вредности покривене активом- (*ABS*). *MBS (mortgage-backed securities)*, се даље деле на *RMBS (residential mortgagebacked securities)* - и *CMBS (commecial mortgage-backed securities)*. Обе подврсте ових хартија од вредности настају у посупку секјуритизације и за основу имају хипотекарне кредите.

„Хартије од вредности обезбеђене хипотеком су хартије од вредности које обједињују стамбене кредите заједно и овлашћују лица у чијем су поседу на месечна плаћања од стране корисника кредита.“<sup>326</sup> Хартије од вредности које су покривене хипотеком пружају највећу сигурност њиховим купцима јер су обезбеђене колатералом. Са друге стране, хартије од вредности које служе за повећање ликвидности су хартије од вредности које су покривене активом. Актива која служи за обезбеђење ових хартија од вредности најчешће представља потрошачке кредите, кредитне картице, потраживања и тако даље.

---

<sup>325</sup> Acharya, Viral V.; Richardson, Matthew; Van Nieuwerburgh, Stijn; White, Lawrence J., 2011, *Guaranteed to Fail: Fannie Mae, Freddie Mac and the Debacle of Mortgage Finance*, Princeton and Oxford: Princeton University Press „Guaranteed to Fail Fannie, Freddie and Debacle of Mortgage Finance“ Доступно на: <https://research.stlouisfed.org/conferences/gse/White.pdf>, стр. 17.

<sup>326</sup> Neil Fligstein and Alexander Roehrkasse (2015). “The Causes of Fraud in Financial Crises: Evidence from the Mortgage-Backed Securities Industry”. IRLE Working Paper No. 122-15. <http://irle.berkeley.edu/workingpapers/122-15.pdf>, стр. 6.



„За амерички модел секјуритизације (*off-balance*, ванбилансна секјуритизација, *true sale*) је карактеристична продаја кредита, која резултира њиховим искњижавањем из биланса банке која их је одобрила.“<sup>327</sup> На тај начин банке су постизале вишеструке циљеве. Пре свега, банке су добијале приступ ликвидним средствима, истовремено вршећи диверзификацију ризика.

Може се закључити да је секјуритизација сама по себи веома корисна, како са аспекта корисника кредита тако са аспекта банке која одобрава кредит, као и инвеститора који купују хартије од вредности обезбеђене хипотеком. „Четири су кључне предности које банкама обезбеђује секјуритизација: економичност приликом употребе кредитног потенцијала, управљање адекватношћу капитала, управљање кредитним, каматним и ризиком ликвидности.“<sup>328</sup>

Како банка може приликом продаје кредита доћи поново до средстава за одобравање нових кредита, може новим корисницима кредита под повољним условима одобрити стамбене кредите. Када се ти кредити осигурају, каматна стопа под којим се одобравају кредити је још повољнија те се може закључити да у „ланцу“ секјуритизације постоји више основних учесника који доприносе њеном функционисању. Основни учесници секјуритизације су банка која продаје кредит, затим агенције које их откупљују и на основу њих издају хартије од вредности и најзад инвеститори који купују предметне хартије од вредности.

Ипак да би се разумеле улоге учесника секјуритизације у контексту одобравања и осигурања кредита најпре је потребно појаснити шта је заправо оно што чини ову врсту секјуритизације и представља оно што се у америчком праву назива „*Subprime mortgage securatization*“.

„„*Subprime mortgage securatization*“, тип секјуритизације чији је неуспех у почетку изазвао ланац неуспеха који су постали „*subprime*“ криза, је подврста хипотекарне секјуритизације.“<sup>329</sup> Овај тип секјуритизације је непосредно везан за тзв. другоразредне хипотекарне кредите, односно њихово одобравање, осигурање и даљу продају на секундарном хипотекарном тржишту.

Ови кредити су утицали на прво на драстични пораст цена непокретности, да би крахом који је настао на хипотекарном тржишту њихове цене драстично пале. „У десетогодишњем

---

<sup>327</sup> Гордана Јухас, „Секјуритизација- концепт, усавршавање финансијских производа и утицај на кризу на хипотекарном тржишту“, Зборник радова са Међународног научног скупа ЕС-НБЕ 2011 Економска наука у функцији креирања новог пословног амбијента, стр. 731.

<sup>328</sup> Миливоје Давидовић, Рада Симетић, Јована Иванчевић, стр. 111.

<sup>329</sup> Steven L. Schwarcz, „The Future of Securitization“, Connecticut Law Review, Vol 41, No 4, 2009, str. 1316.

периоду, окончаном 2006. године, цена типичне америчке куће порасла је за читавих 124%.<sup>330</sup>

#### 5.1.4.1. Другоразредни кредити

Секјуритизација, сама по себи, не би била штетна или би то била у мањем обиму, да није било тзв. другоразредних кредита који су посебно допринели хипотекарној кризи.

„Светска финансијска криза је иницирана на релативно малом сегменту америчког финансијског тржишта високоризичних хипотекарних стамбених кредита.“<sup>331</sup> „Одобравање кредита лицима без кредитне историје у високог кредитног ризика је подржано од стране америчке владе која је 1992. године покренула програм који је имао за циљ да широј популацији обезбеди повољне стамбене кредите.“<sup>332</sup> Наведено стање које је формирано услед директне интервенције државе на хипотекарном тржишту је доказ да држава може својим утицијам да делује у негативном смеру, као што је пример начина секјуритизације у САД-у пре последње хипотекарне кризе. Истовремено, држава утицај на хипотекарном тржишту деловањем пре свега ФХА након кризе, али и другим механизмима, је допринео његово обнови.

„Категорија другоразредних кредита није хомогена и чине је зајмови код којих је однос између висине кредитних обавеза и вредности некретнина, зајмови обезбеђени хипотеком другог реда али и зајмови обезбеђени без комплетне документације.“<sup>333</sup> Обезбеђивање комплетне документације је од суштинског значаја за очување хипотекарног тржишта и обезбеђења бар релативне стабилности на њему, те се ту огледа значајна улога правног лица које обавља осигурање стамбених кредита. Такође, осигурање стамбених кредита може омогућити контролу на хипотекарном тржишту ако је: 1. рад агенције-корпорације за осигурање стамбених кредита под контролом државе, 2. ако је осигурање стамбених кредита довољно заступљено на хипотекарном тржишту, на шта може да утиче и степен обавезности осигурања ове врсте осигурања.

Дакле, *Subprime loans* односно другоразредни кредити су кредити које одобравају одређени кредитори корисницима кредита који нису квалификовани да добију тзв. прворазредни кредит ( у праву САД-а, као и у праву европских држава се користи термин „*prime loan*“). То су кредити који се одобравају корисницима кредита који или не могу да аплицирају за кредит

---

<sup>330</sup> Срђан Маринковић, стр.80.

<sup>331</sup> Сања Филиповић, стр. 79.

<sup>332</sup> *Ibid.*, стр. 79 и 80.

<sup>333</sup> Више о томе: Срђан Маринковић, стр. 79.

са нижом каматном стопом или су одбијени за такав кредит. Разлог за одобравање ових кредита пре свега представља каматна стопа која може бити значајно виша него код прворазредних кредита. Осим висине каматене стопе, ове кредите карактерише и висок ратио (*DTI ratio-debt to income ratio*). Наведени ратио се користи и у пракси одобравања и осигурања стамбених кредита у Србији. „Основни критеријум који физичко лице мора задовољити је адекватност ДТИ ратија, који представља однос кредитних обавеза према месечним приливима.<sup>334</sup>“ „ДТИ ратио у Србији варира од банке до банке у распону од 40% до 60%.“<sup>335</sup> „У последњих десет година, прописани износ максималног ДТИ ратија се мењао, од 30%, потом 40%, да би од почетка 2013. године, у већини банака у Србији он износио 50-60% оптерећења месечне зараде (за динарска кредитна задужења).“<sup>336</sup> Осим што у својој основи представља однос између висине месечних примања и висине месечних обавеза, уједно је између основних чинилаца који се користе приликом процене банке да ли једно лице може да отплаћује кредит – да ли ће бити платежно способно на основу висине ДТИ-а у време доношења одлуке о одобравању кредита. Уобичајено прихватљива висина ДТИ ратија за агенције које су осигуравале кредит и кредиторе који су одобравали кредит је била до 43% односно нижа.

#### 5.1.4.2. Фико скор

Велики број кредита је одобрен је у САД са висином ДТИ ратија преко 60%. „То се најчешће дешавало код кредита који су по својој природи били флексибилнији у погледу услова одобравања, а карактерисала их је висока каматна стопа, средство обезбеђења које у регуларним околностима не би било довољно адекватно за износ кредита који обезбеђује, неувобичајено висок ДТИ и низак кредитни скор.“<sup>337</sup> „У односу на категорију прворазредних и другоразредних хипотекарних кредита, одређује се и категорија корисника кредита. У САД се за кориснике кредита који имају висок кредитни скор и који се сматрају изузетно кредитно способним користи термин „*prime borrowers*“ а за кориснике кредита који су мање кредитно способни – „*subprime borrowers*“.“<sup>338</sup> „Да ли ће се одређено лице које аплицира за

---

<sup>334</sup>: Биљана Ружичић, „Управљање девизним ризиком на примеру стамбених кредита деноминираних у швајцарским францима“, *Finiz 2015-Banking*, стр. 183.

<sup>335</sup> *Ibid.*

<sup>336</sup> Душко Ранисављевић, Мирољуб Хаџић, стр. 456.

<sup>337</sup> Владана Петракић, „Развој, значај и тенденције осигурања стамбених кредита“, Зборник радова „Безбедност саобраћаја, осигурање и накнада штете“, стр. 192.

<sup>338</sup> *Ibid.*

стамбени кредит уврстити у једну или другу категорију, зависи и од висине кредитног скорa. Кредитни скор се одређује уз помоћ *FICO* скорa, који може варирати од 300 до 850.<sup>339</sup>

Треба напоменути да кредитни скор- *FICO* скор, има сличности са кредитним бироом у нашем праву односно правној и економској – банкарској пракси. Приликом одобравања кредита од стране банке и осигурања тог кредита, обезбеђење кредитног бироа од стране корисника кредита је неопходно. Корисник кредита дословно обезбеђује кредитни биро тако што плаћа накнаду банци код које аплицира за стамбени кредит. С обзиром да се издавање кредитног бироа од стране банке дешава у тренутку када је корисник кредита заиста више него потенцијални корисник кредита, односно банци је већ познато коју непокретност од ког продавца купује, као и остали подаци који су значајни за одобравање кредита, нејасно је из ког разлога банка наплаћује кориснику услугу прибављања кредитног бироа, нарочито у случају када је кредит у каснијем периоду одобрен. Са друге стране, не треба мешати улогу Удружења банака Србије, које прикупља податке који се уписују у кредитни биро. Истовремено, кредитни биро је неопходан банкама за одлучивање да ли ће одређеном лицу-кориснику кредита одобрити кредит. Банка без њега не може донети одлуку да ли одређено лице у погледу кредитне способности испуњава услове за одобравање кредита. Другим речима- колико је одређено лице подобно тј. колико му се може веровати (*creddo, lat.* – поверење, веровати) да ће кредит који ће му банка одобрити бити враћен. Банка врши проверу кредитне способности корисника кредита најпре из кредитног бироа који представља централизован начин односно систем уношења података о кредитним задужењима, доцњама од преко 60 дана и осталим релевантним подацима.

Ипак, иако банка на основу ових података доноси одлуку о одобравању кредита одређеном лицу, банка није обавезна да на основу података из кредитног бироа одређени кредит одобри или не одобри. Шта више, у једној банци исти захтев истог корисник кредита може бити позитивно решен док у другој банци може бити негативно решен. Такође, исти захтев за кредит два различита потенцијална корисника кредита са истоветним подацима у кредитном бироу (у смислу доцње, кредитних задужења итд) може бити различито решен; захтев једног корисника кредита може бити одбијен а захтев другог корисника кредита прихваћен. Дакле, банка у Србији није обавезна да кредит одобри или одбије одобрење кредита на основу података у кредитном бироу. Подаци у кредитном бироу се сматрају релевантним за банку само у оној мери у којем их банка која одобрава кредит сматра важним.

---

<sup>339</sup> *Ibid.*

Када је реч о осигурању кредита, без обзира на оцену банке да један кредит одобри (а како је већ наглашено-банка може због личног односа корисника кредита и банке имати поверење у корисника кредита да ће одређени кредит вратити без обзира на задужења у кредитном бироу док у исто време због истих или мањих задужења може исти кредит одбити), иста правила односно пракса се не може применити. Дакле, када је реч о праву Србије и правилима Националне корпорације за осигурање стамбених кредита, корисник кредита се „објективније“ посматра. Национална корпорација не може одобрити осигурање кредита или осигурати кредит одређеног корисника кредита због личног односа Корпорације и корисника кредита. Ово правило је недвосмислено и јасно јер корисник кредита није у личној односу са Корпорацијом. Клијенти Корпорације у пословне банке које одобравају корисницима кредита стамбене кредите. У том смислу је немогуће да Корпорација осигура одређени кредит из разлога што је на пример претходно већ једном осигурала кредит истог корисника кредита и што је он уредан у отплати. Такође, Корпорација, како су њени клијенти пословне банке, не може привилеговати одређену банку те осигурати њен кредит који би у истом случају другој банци одбила.

Између Корпорације и банке се не успоставља дословно однос поверења на начин који се успоставља између корисника кредита и банке иако је тај однос заснован на поверењу да ће се банка придржавати уговорних обавеза према Корпорацији, и обратно.

Подаци који су наведени у кредитном бироу корисника кредита, се објективно калкулишу за сваког корисника кредита који аплицира за осигурање стамбених кредита. У случају да кредитна способност лица које је аплицирало за стамбени кредит показује према објективним параметрима калкулације да је одређено лице презадужено односно да одређено лице нередовно отплаћује претходне кредите, Корпорација ће такав захтев одбити без обзира што га је можда банка прихватила.

Дакле, у Сједињеним Америчким Државама је, за одређивање кредитне способности успостављен систем посебан систем који је непознат у нашој правној пракси (иако је суштина слична – у анализи других кредитних обавеза корисника кредита, у случају да их има и редовности отплате) - *FICO scores*.

„Кредитни скор је број који сумира кредитни ризик.“<sup>340</sup> Као и у праву и правној пракси Републике Србије, тако и у праву САД-а, кредитни ризик се процењује уз помоћ прегледа кредитних обавеза и кредитног понашања, али коначну одлуку о одобравању одређеног кредита доноси кредитор.

---

<sup>340</sup> Frequently Asked Questions about the FICO scores, *доступно на*: <https://www.penfed.org/FICO/>

„Кредитни скоринг је систем додељивања бодова зајмотражиоцу чији збир представља нумеричку вредност која показује колико је вероватно да зајмотражилац касни у отплати кредита.“<sup>341</sup>

Скор изнад којег давалац кредита прихвата да одобри одређени кредит, али испод којег одбија одобравање кредита, је познат као „*score cutoff*“.<sup>342</sup>

Сваки давалац кредита успоставља своја правила приликом одобравања кредита која могу зависити како од корисника кредита, одређених кредитних производа, али постоје критеријуми односно генерални показатељи који показују степен ризика.

Табела бр. 2, Табела: Висина, вредновање и учешће популације Сједињених Америчких Држава по категоријама ФИКО скорa

| Ranges of FICO® Scores | Rating    | What FICO® Scores in this range mean                                                                                                |
|------------------------|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 800 or Higher          | Excellent | These FICO® Scores are in the top 20% of U.S. consumers<br>Demonstrate to lenders that the consumer is an exceptional borrower      |
| 740 to 799             | Very Good | These FICO® Scores are in the top 40% of U.S. consumers<br>Demonstrate to lenders that the consumer is a very dependable borrower   |
| 670 to 739             | Good      | These FICO® Scores are near the average for U.S. consumers<br>Considered by most lenders to be good scores                          |
| 580 to 699             | Fair      | These FICO® Scores are in the lowest 40% of U.S. consumers<br>Some lenders will approve credit applications within this score range |
| Lower than 580         | Poor      | These FICO® Scores are in the lowest 20% of U.S. consumers<br>Demonstrate to lenders that the consumer is a very risky borrower     |

Извор: Frequently Asked Questions about the FICO scores, *доступно на:* <https://www.penfed.org/FICO/>

У табели је приказано висина ФИКО скорa утиче на рангирање корисника кредита и како генерално кредитори посматрају његову висину као критеријум за одобравање кредита.

Такође је приказан и удео одређене категорије кредита у САД-у у зависности од висине скорa.

<sup>341</sup> Милош Драгосавац, стр. 113.

<sup>342</sup>Frequently Asked Questions about the FICO scores.

Висина ФИКО скорa 800 и изнад кредитори сматрају одличном и заступљена је код 20% америчке популације. Кориснике кредита са овом висином скорa кредитори посматрају као изузетне.

Висина ФИКО скорa од 740 до 799 се посматра као врло добра и заступљена је код 40% корисника кредита у САД-у. Корисници кредита са овом висином скорa се сматрају веома поузданим.

Кад је висина ФИКО скорa од 670 до 739, посматра се као „добра“ и представља висину скорa коју има већина односно просек корисника кредита у САД-у. Већина кредитора ову висину скорa сматра добром.

У случају да је висина скорa између 580 и 699, сматра се „довољаном“ и неки кредитори ће одобравати кредите корисницима који имају кредитни скор у овом распону. Ова категорија корисника кредита чини 40% од корисника са најнижим ФИКО скором.

Како је приказано у табели, висина ФИКО скорa испод 580 се сматра „ниским“ и кредитори кориснике кредита који имају ову висину скорa сматрају веома ризичним у смислу отплате кредита. Ова категорија корисника кредита чини 20% од корисника са најнижим ФИКО скором.

Осим приликом одобравања кредита од стране кредитора, висина скорa је вишеструко значајна за осигурање стамбених кредита од стране кредитора.

Висина ФИКО скорa је значајна за осигурање стамбених кредита јер од његове висине зависи да ли ће кредит бити осигуран. Такође, виши кредитни скор представља мањи ризик како за кредитора тако и за корпорацију која осигурава кредит. Што је већи ризик за кредитора, односно што је нижи кредитни скор, то су кредитори мање спремни да дају кредит по нижој каматној стопи. Обрнуто, што је већи кредитни скор, то је већа могућност корисника кредита за добијање повољнијег кредита. У наведеном случају-што је већи ризик за корпорацију која осигурава кредит, већа ће бити висина премије. „Кредит скоринг систем додељује једну квантитативну меру, названу скор, потенцијалном комитенту представљајући будуће понашање у отплати додељеног кредита.“<sup>343</sup>

---

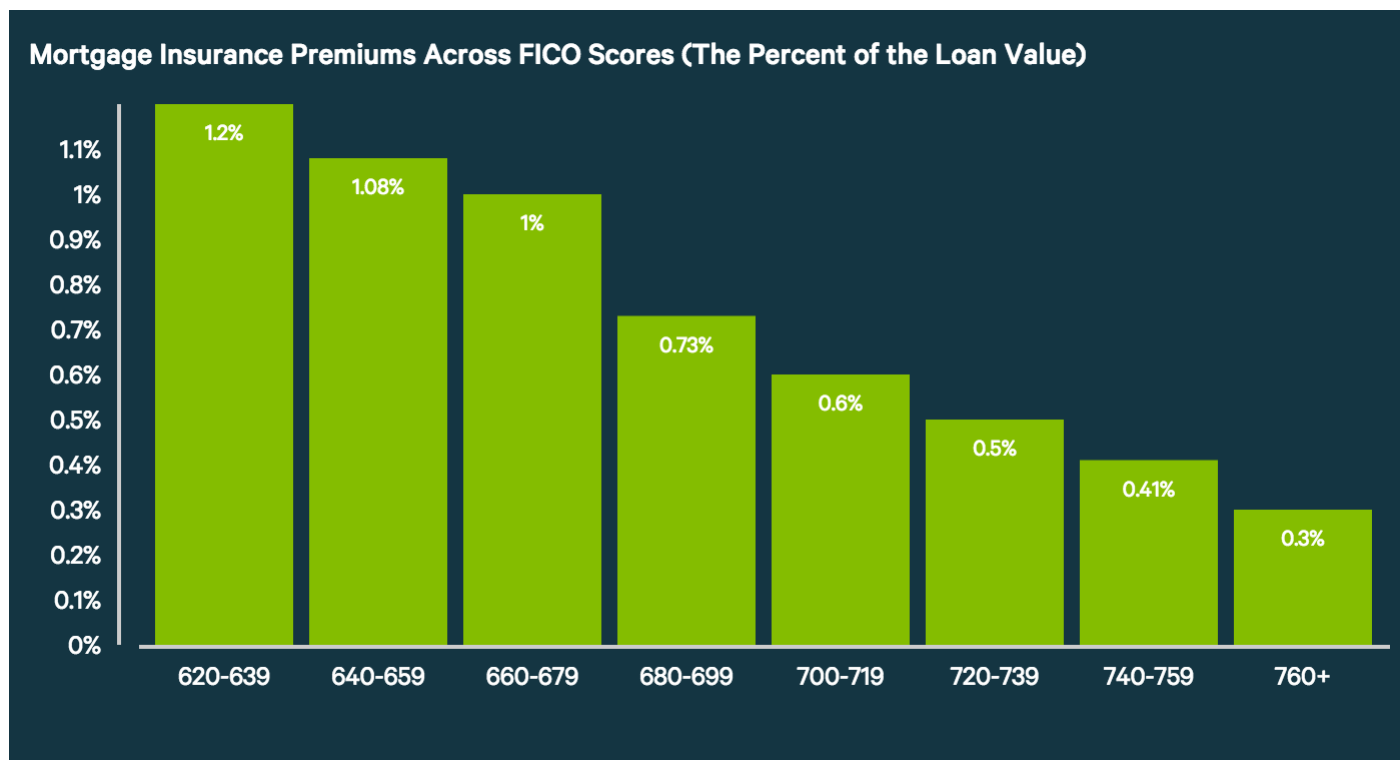
<sup>343</sup> Милош Драгосавац, стр. 113.

Висина кредитног скорa, која представља кредитну способност корисника кредита, највећи утицај има у случају приватног осигурања стамбених кредита, односно код кредита које осигуравају приватне корпорације.

Висина премије приватног осигурања кредита зависи од више параметара. Један од главних параметара, поред висине одобреног кредита и висине учешћа корисника кредита, је кредитна способност корисника кредита.

Разлика у кредитном скору може да значи да два корисника кредита која аплицирају за исти кредит са истим учешћем могу плаћати потпуно различиту висину премије осигурања.

Графикон бр.7 , Графикон: Утицај висине ФИКО скорa на трошкове осигурања кредита





Извор: „How Much Does Private Mortgage Insurance (PMI) Cost-Value Penguin, доступно на: <https://www.valuepenguin.com/private-mortgage-insurance-pmi-cost>

У табеларном приказу категорија кредитног скорa и трошка осигурања кредита се види како висина ФИКО скорa утиче на раст трошкова осигурања. Како расте висина ФИКО скорa, тако се смањује премија коју је корисник кредита обавезан да плати. Обрнуто, што је нижи износ ФИКО скорa, корисник кредита који се налази у тој категорији ће бити обавезан да плати вишу премију осигурања. Како је приказано, корисник кредита који је у категорији ФИКО скорa чија је висина од 760 и виша ће у овом примеру платити премију осигурања 0,3% док ће корисник кредита који има скор мањи од 639 платити премију 1,2%. Треба напоменути да се наведене премије осигурања плаћају у том процену на годишњем нивоу у односу на висину кредита. „Фактички, могуће је да два корисника кредита аплицирају за стамбени кредит у висини од 100.000\$ и да оба корисника положи 10% учешћа, али да разлика у висини кредитног скорa буде главна детерминанта приликом одређивања трошкова осигурања кредита.“<sup>344</sup> Они ће због разлике у висини кредитног скорa плаћати различиту висину премије осигурања, изражену у односу на висину кредита. У случају да је један корисник кредита у категорији скорa испод 639 а други у категорији изнад 760, у наведеном примеру ће корисник кредита са нижим скором платити четири пута већу премију осигурања од корисника кредита са вишим скором (скором изнад 760).

Дакле, *subprime loans* су кредити које су банке начешће одобравале корисницима кредита који су имали ФИКО скор нижи од 640. Осим ниског скорa, ови кредити су често као обезбеђење отплате имали непокретности које нису биле адекватне за обезбеђење предметног кредита. Како су ти кредити били кредити високог ризика, услови отплате-пре свега каматна стопа, су били неповољнији него услови одобравања *prime loans*. Потом су ти кредити били продавани агенцијама које су их груписале у пулове и даље продавале инвеститорим као хартије од вредности.

„Секјуритизација је функционисала на следећи начин: кредити које су куповали *Fannie Mae* и *Freddie Mac* су били најчешће кредити са фиксном ратом и такозвани *single-home* хипотекарни кредити али су такође куповани кредити са променљивом каматном стопом и

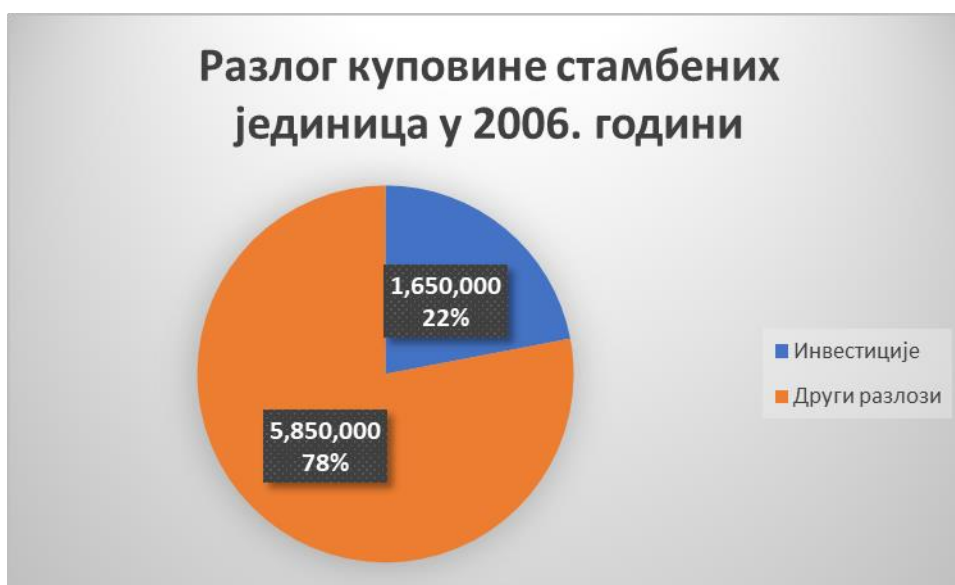
---

<sup>344</sup> Вид. „How Much Does Private Mortgage Insurance (PMI) Cost-Value Penguin, доступно на: <https://www.valuepenguin.com/private-mortgage-insurance-pmi-cost>

такозвани *multi-family mortgages*; они су потом формирали пулове од тих хипотекарних кредита (како би „закон великих бројева“ смањио варијабилност могућих исхода који би могли произаћи из једног хипотекарног кредита; потом издају(продају) *pass-through* хартије од вредности (MBS) које су формиране од тих пулова и продају их инвеститорима.“<sup>345</sup>

Иако је држава кроз осигурање стамбених кредита као и активном улогом на секундарном хипотекарном тржишту тежила да што већем броју својих грађана обезбеди повољне услове за стицање непокретности за становање и решавање стамбеног проблема, секјуритизација и јефтини кредити су створили простор за шпекулације и инвестирање у куповину непокретности. „Током 2006. године 22% свих куповина (1,65 милиона стамбених јединица) обављено је ради инвестирања.“<sup>346</sup>

Графикон бр. 8, Графикон: Разлог куповине стамбених јединица



„Томе треба додати и 14% који се односи на стамбене јединице које нису намењене сталном становању (викенд куће, летњиковци, туристички апартмани и друго).“<sup>347</sup>

Секјуритизација, иако корисна сама по себи, може водити преварама од стране њених учесника. За банке и друге кредиторе је ризично да одобравају кредите корисницима кредита у које немају поверења (на пример, због лошег кредитног скорa) односно због тога што је непокретност која служи као обезбеђење кредита недовољно адекватна. Истовремено,

<sup>345</sup> Acharya, Viral V.; Richardson, Matthew; Van Nieuwerburgh, Stijn; White, Lawrence J., 2011, *Guaranteed to Fail: Fannie Mae, Freddie Mac and the Debacle of Mortgage Finance*, Princeton and Oxford: Princeton University Press „Guaranteed to Fail Fannie, Freddie and Debacle of Mortgage Finance“ Доступно на: <https://research.stlouisfed.org/conferences/gse/White.pdf>, стр. 14.

<sup>346</sup> Срђан Маринковић, стр. 80.

<sup>347</sup> *Ibid.*

кредитори теже да постигну што већу конкурентност на примарном хипотекарном тржишту, те да повећају сопствену могућност одобравања кредита. Како би инвеститори били заинтересовани да купе потраживања кредитора, неопходно је претварање тих потраживања у ликвиднија средства. „У индустрији хипотекарне секјуритизације, превара хартијама од вредности се одвија на начин којим се купци хартија од вредности доводе у заблуду у погледу квалитета или састава средства хипотеке која служе као обезбеђење хартија од вредности (МБС).“<sup>348</sup>

Продајом кредита агенцијама које ће их након тога груписати у пулове и продавати хартије од вредности, омогућава банкама да одобравају кредите већем броју лица а одобравање кредита истовремено представља за банке односно друге кредиторе мањи ризик. Такође, истовремено је омогућено одобравање кредита лицима која иначе не би могла да добију кредите зато што су их банке сматрале ризичним корисницима.

Улога осигурања кредита је имала удела у светској економској кризи која је почела кризом хипотекарног тржишта у САД-у и проширила се на цео свет управо због хартија од вредности обезбеђених хипотеком.

Као што су кредитори одобравали тзв. другоразредне кредите, тако је Савезна управа за становање (ФХА) осигуравала кредите са ниским учешћем односно без учешћа, као и различите програме помоћи, како би промовисала власништво. „Савезна управа за становање је била блиско укључена у „*subprime*“ процес, прво као део недавног тренда према пружању хипотекарних кредита са ограниченим средствима, нудећи им ризичне кредите са веома ниским учешћем односно кредите без учешћа како би им помогла при куповини стамбеног простора.“<sup>349</sup> Међутим, захваљујући ограниченој висини ФХА кредита и рачна сервисирања дуга, удео ових кредита у хипотекарном тржишту у кризи изазваној другоразредним кредитима је мали.<sup>350</sup>

Концепт традиционалног банкарства је са секјуритизацијом нестао. Комеријално банкарство је подразумевало да банка која одобрава кредит тај кредит задржава до његове

---

<sup>348</sup> Neil Fligstein and Alexander Roehrkasse (2015). “The Causes of Fraud in Financial Crises: Evidence from the Mortgage-Backed Securities Industry”. IRLE Working Paper No. 122-15. <http://irle.berkeley.edu/workingpapers/122-15.pdf> стр.10.

<sup>349</sup> Ronald D. Utt, „The Subprime Mortgage Market Collapse-A Primer on the Causes and Possible Solutions.“, доступно на: <http://www.heritage.org/research/reports/2008/04/the-subprime-mortgage-market-collapse-a-primer-on-the-causes-and-possible-solutions>.

<sup>350</sup> Duca, J.V., Muellbauer, J. and Murphy, A., 2010. Housing markets and the financial crisis of 2007–2009: lessons for the future. *Journal of Financial Stability*, 6(4), pp.203-217.  
serc discussion paper 49, 2010, доступно на: <http://eprints.lse.ac.uk/33613/1/sercdp0049.pdf>, стр. 4.

отплате у свом потрфолиу. „Тако на пример, када говоримо о традиционалном банкарству говоримо о кредиту који банка задржава цео период отплате, а који се финансира из депозита банке.“<sup>351</sup> Врста кредита које ће банке и други кредитори одобравати зависи и од учесника на секундарном хипотекарном тржишту који ће те кредите куповати. „Када су конвенционални кредитори одобравали кредите са виским ЛТВ рациом који су били лако куповани на секундарном хипотекарном тржишту, потражња за осигураним кредитима од стране Савезне управе за становање је практично нестала.“<sup>352</sup> Међутим, када су *Fannie Mae* и *Freddie Mac* и остали учесници на секундарном хипотекарном тржишту постали инсолвентни и нису више могли да обезбеде средства за куповину стамбених кредита, ФХА кредити су поново постали веома популарни.<sup>353</sup>

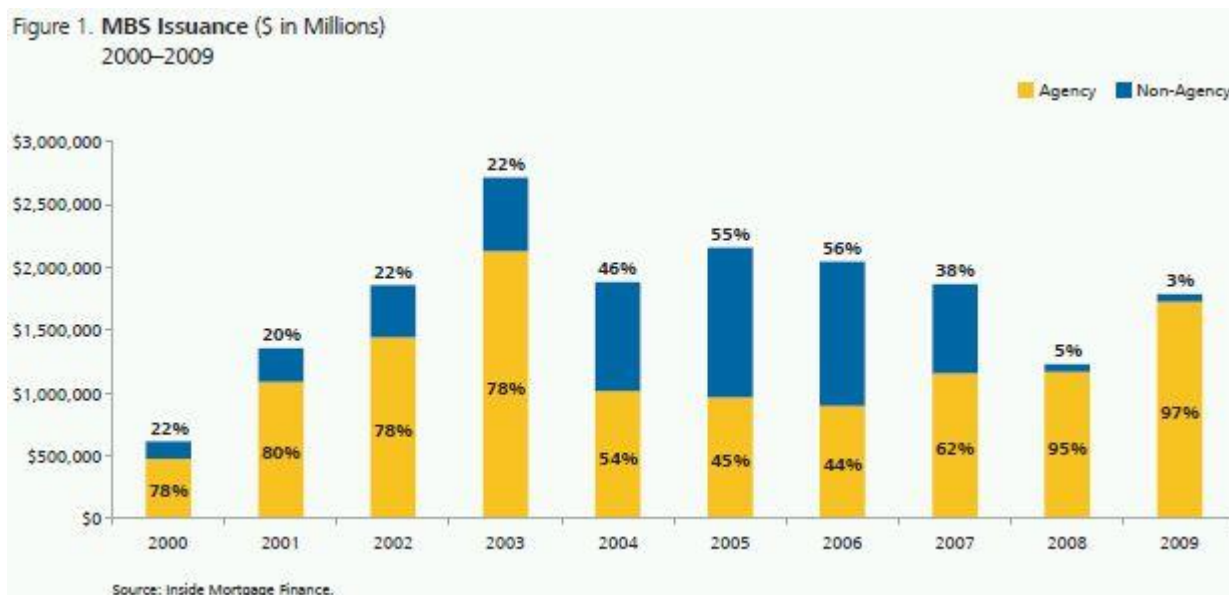
Графикон бр.9, Графикон Удео у осигурању МБС од стране државних агенција и приватног сектора

---

<sup>351</sup> David Min, „Understanding the Failures of Market Discipline“, Washington University Law Review, Volume 92, Issue 6, 2015, стр. 1450.

<sup>352</sup> Pamela Smith Baker, Jay Keith Baker, „Investigating the Role of Regulation and Accounting in the Subprime Crisis“, Journal of Business and Economics, Volume 4, No 7, 2013, стр. 614.

<sup>353</sup> *Ibid.*



Извор:

<http://www.mondaq.com/unitedstates/x/160294/Commodities+Derivatives/The+Use+Of+ABX+Derivatives+In+Credit+Crisis+Litigation>

Према подацима из графика, се закључује да је у посматраном периоду, који заправо обухвата како период “бума” на хипотекарном тржишту у САД-у тако и период хипотекарне кризе, када је спремност кредитора за одобравањем кредита била у паду..

Приметно је да агенције Фани Меј, Фреди Мек и Џини Меј, преузеле готово водећу улогу када је реч хипотекарним хартијама од вредности и секјуритизацији у периоду хипотекарне кризе. Дакле, реч је о агенцијама које су или државне или финансиране од стране државе, те је то још један у низу покушаја да држава регенерише и одржи хипотекарно тржиште које је у колапсу. Са друге стране, графикон приказује да је понашање агенција, које су приватног карактера, је готово супротно, те да се заправо повлаче у периоду кризе.

Другоразредни кредити као и кредити који су осигурани од стране ФХА имају заједничку карактеристику да су критеријуми под којима се се одобравају нижи него код тзв. прворазредних кредита и да је стопа доспелости висока и код једних и код других. Ипак, разлози доспећа не морају да буду исти. „У принципу, од оних кредита који излазе из принудне наплате и завршетка кредита, скоро 60% се заврши тако што колатерал буде у власништву кредитора, а 40% се отплати.“<sup>354</sup> „Отприлике 13% их изађе из принудне наплате,

<sup>354</sup> Anthony Pennington-Cross, „The Duration of Foreclosures in the Subprime Mortgage Market: A Competing Risks Model with Mixing, Journal of Real Estate Finance and Economics, Vol 40, No 2, 2010, стр. 111.

а да не отплати кредит и који су или излечени или делимично (активни али деликвентни) излечени.<sup>355</sup>

Улога осигурања у процесу секјуритизације је спорна. Иако се претпоставља да није имала директне везе са светском економском кризом, осигурање кредита као део процеса секјуритизације појединих кредита је допринео економском краху.

Могуће је сагледати процес одобравања кредита и без осигурања кредита; начелно би овај модел одобравања кредита подразумевао да се кредити одобравају корисницима кредита, према којима је банка изградила однос поверања. У случају да тај однос поверења не постоји, банка ,односно други кредитор, наплаћује већу каматну стопу јер је већи ризик за отплату кредита. Тако долази до појаве другоразредних кредита- са једне стране тежња за повећањем конкурентности а са друге за смањењем ризика.

Секјуритизација је омогућила уједно и смањење ризика и повећану ликвидност; банке су биле у могућности да одобравају велики број стамбених кредита јер су их убрзо потом исписивале из својих књига и чинећи их тиме „туђом бригом“. Агенције које су основане од стране државе односно које су биле и приватном власништу у куповале фактички кредит-дуг који су корисници кредита имали према банкама односно кредиторима.

Кредитори су били спремни да одобравају кредите које ће касније несметано удаљити из свог портфеља, истовремено уводећи другоразредне кредите, као кредите високог ризика, на примарно хипотекарно тржиште.

Даље, ти кредити су бивали после продаје груписани у пулове на секундарном хипотекарном тржишту и продавани даље инвеститорима који нису имали реалну слику стварног положаја хипотекатног кредита, односно хипотеке, која је служила као обезбеђење отплате кредита са једне стране и подршка хартијама од вредности, чији су били власници.

У случају осигурања стамбених кредита, на примарном тржишту хипотекарних кредита се јавља још један учесник - агенција односно корпорација која осигурава стамбени кредит.

Осигурање стамбених кредита од стране државе увек има донекле улогу субвенционисања у ширем смислу. Дакле, корисници кредита стичу непокретност коју не би могли да приуште осим ако аплицирају за стамбени кредит са осигурањем. Осигурање кредита може да подразумева како нижу каматну стопу тако и ниже обавезно учешће које је корисник кредита дужан да положи приликом куповине непокретности.

---

<sup>355</sup> *Ibid.*

Кредити које осигурава Савезна управа за становање (ФХА) и другоразредни кредити које одобравају банке и други кредитори имају сличности пре свега у томе што непокретности стичу лица која не би могла да добију конвенционални кредит, или би у случају ФХА кредита евентуално могла али под неповољнијим условима.

Кредити ФХА, као посебна врста кредита коју одобравају кредитори а ФХА осигурава, начелно представљају кредите високог ризика. Ниско обавезно учешће и висина кредитног сора, омогућава добијање стамбених кредита лицима која се не би без постојања овог осигурања квалификовала.

Секундарно хипотекарно тржиште постоји како за кредите који су осигурани тако и за друге који то нису. „Шта више, Федерална Национална хипотекарна асоцијација је касније постала Фани Меј је основана као државна организација у сврху подржавања секундарног хипотекарног тржишта за ФХА кредите.“<sup>356</sup> „Држава је приватизовала Фани Меј те је била у могућности да уклони њене дугове из биланса стања.“<sup>357</sup>

„Функција осигурања кредита је задржана унутар државе кроз Џини Меј из два разлога: 1. да би се наставило са пружањем пуне гаранције благовремених плаћања ФХА доспелих кредита кредиторима, и 2. да би могла да пакује и секјуритизује ФХА кредите.“<sup>358</sup>

„Једно је сигурно: секјуритизација има своје добре и лоше стране и активна улога државе у овом процесу је неопходна.“<sup>359</sup>

Опште посматрано, хипотекарно тржиште стамбених кредита је најразвијеније и као такво је претрпело највеће промене које је донела светска економска (хипотекарна) криза.

На америчком хипотекарном тржишту се као кључни ентитет за поновно стварање функционалног тржишта непокретности истиче управо ФХА, чији се начин деловања разликује у односу на околности на тржишту.

---

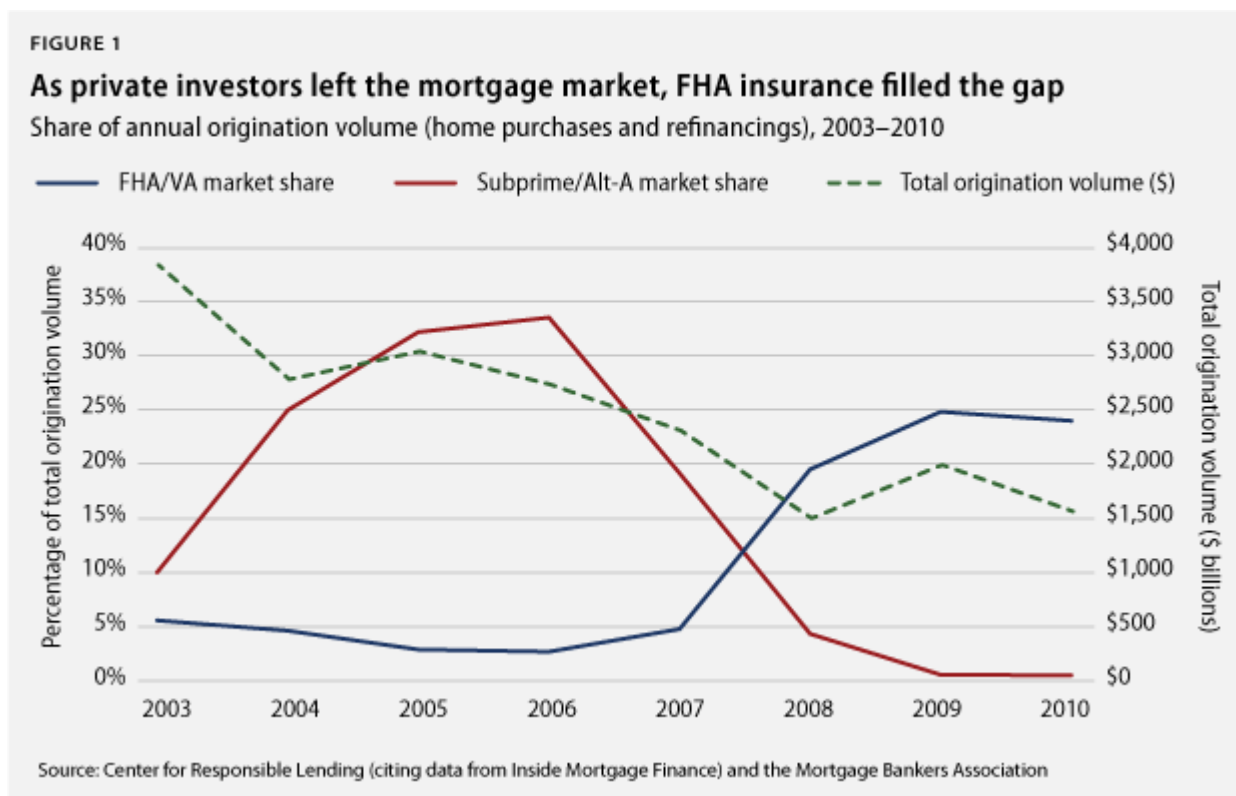
<sup>356</sup> Richard K. Green, Susan M. Wachter, „The American Mortgage in Historical and International Context“, *Journal of Economic Perspectives*, Volume 19, Issue 4, стр. 96.

<sup>357</sup> *Ibid*, стр.98.

<sup>358</sup> *Ibid*.

<sup>359</sup> Вера Субић, стр. 196.

Графикон број. 10, Графикон Начин деловања ФХА на хипотекарном тржишту у преткризном и кризном периоду



Графикон је преузет са :  
<https://www.americanprogress.org/issues/economy/reports/2012/10/11/40824/the-federal-housing-administration-saved-the-housing-market/>

У графикону је приказано који је обим осигурања пружила ФХА у периоду који обухвата како период пре кризе тако и период у току кризе. Наиме, у периоду пре кризе, њено иступање на тржишту у значајној мери није неопходно, да би у периодима кризе показала иницијативу за одржањем хипотекарног тржишта осигурањем значајно већег обима кредита.

## 5.2. ОСИГУРАЊЕ СТАМЕНИХ КРЕДИТА У ПРАВНОМ СИСТЕМУ КАНАДЕ

Осигурање стамбених кредита у Канади је својеврсно и разликује се и од српског и од америчког система осигурања кредита.

Осигурање стамбених кредита је темељ финансијског система у Канади.



У Канади се осигурањем стамбених кредита од стране државе бави Стамбено-хипотекарна Корпорација Канаде (Canada Mortgage Housing Corporation – CMHC). ЦМХЦ испоставља федералне инвестиције у становање; олакшава приступ и конкуренције и ефикасности у пружању стамбених кредита; штити доступност адекватних финансијских средстава за становање; и доприноси стабилности финансијског система.<sup>360</sup> Током Другог светског рата федерална влада је створила корпорацију-Ратнодопску стамбену корпорацију која је изградила 45.930 стамбених јединица током осам година и помогла ремонт и модернизацију постојећих кућа.<sup>361</sup> Њена имовина је 1946. године пренета на Централну хипотекарну и стамбену корпорацију (ЦМХЦ-Central Mortgage and Housing Corporation -CMHC), касније на ЦМХЦ Canada Mortgage and Housing Corporation, како би се купцима обезбедили повољни стамбени кредити обезбеђени хипотеком.<sup>362</sup>

Национална Корпорација за осигурање стамбених кредита Републике Србије је основана по узору на Стамбено-хипотекарну корпорацију Канаде, која је као и канадска корпорација у потпуном власништву државе.

#### 5.2.1. Фазе развоја Стамбено-хипотекарне Корпорације Канаде

За разлику од Републике Србије, канадска корпорација је прошла кроз седам основних фаза развоја.

Прва фаза се односи на послератни период 1940-их година и у знаку је поновне градње и развоја Канаде. Циљ јој је био удомљавање односно решавање стамбеног питања ратних ветерана као и предвођење националног програма за изградњу. „Читав период 40-их је, када је у питању CMHC у питању, обележен социјалним питањима, бавећи се социјално угроженим становништвом.“<sup>363</sup>

Друга фаза развоја, 1950-их, обухвата период изградње читаве заједнице, кроз различите пројекте за изградњу у којима учествује. „За тај период је карактеристична изградња кућа новијег, модернијег дизајна, представљање осигурања стамбених кредита обезбеђених хипотеком, са учешћем од 25%, како би се што већем броју грађана Канаде омогућило решавање стамбеног питања.“<sup>364</sup>

---

<sup>360</sup> Comparing Canada and U.S. Housing Finance Systems, доступно на: [https://www.cmhc-schl.gc.ca/en/corp/nero/jufa/upload/Comparing\\_Canada\\_and\\_U-S-\\_Housing\\_Finance\\_Systems.pdf](https://www.cmhc-schl.gc.ca/en/corp/nero/jufa/upload/Comparing_Canada_and_U-S-_Housing_Finance_Systems.pdf), датум приступа: 30.12.2016.

<sup>361</sup> Patricia Begin, „Housing and Parliamentary Action“, доступно на: <http://publications.gc.ca/Collection-R/LoPBdP/modules/prb99-1-homelessness/housing-e.htm>, датум приступа: 11.01.2017.

<sup>362</sup> Ibid.

<sup>363</sup> CMHC History, доступно на: <https://www.cmhc-schl.gc.ca/en/corp/about/hi/>, датум приступа: 04.01.2017.

<sup>364</sup> Ibid.

Трећа фаза у развоју, од 1960-их, представља период својеврсне ренесансе канадских градова. У овој фази се граде све већи стамбени објекти у Канади и први пут се укључује и подрум као стамбени простор. О изузетном значају ове фазе развоја *СМНС*, сведочи да је тада кроз истраживање и градњу *СМНС* подигла стандарде канадске градње и убројала их међу највише на свету.

За четврту фазу, односно период 1970-их, је карактеристична поново улога *СМНС* у помагању социјално угроженом становништву, очувању историјских насеља, градњи у руралним подручјима. У том периоду је *СМНС* представила и Резиденцијални рахабилитациони програм помоћи (*Residential rehabilitation assistance program*) ради поправке кућа које нису могле да испуне основне животне и здравствене стандарде, као и помагању онеспособљеним лицима да стекну своје домове.

Пета фаза развоја и улоге *СМНС*, време 1980-их, се огледа у омогућавању што већем броју људи да стекну власништво на стамбеним објектима. Иако је за тај период карактеристична висока каматна стопа за одобрене кредите, стамбени објекти су постајали све већи и луксузнији.

Шеста фаза развоја, 1990-их, се одликује новим концептом градње, односно концептом енергетске ефикасности и очувања ресурса. Без обзира на садржину овог концепта, још увек је у овом периоду присутан проблем немогућности грађана да приуште себи стамбене објекте, услед рецесије, отпуштања и опште социјално економске несигурности. Кроз законске промене<sup>365</sup>, омогућено је осигурање стамбених кредита, са обавезним учешћем од 5%. „Пређашње постојање програма којим је омогућено да купци првог стамбеног објекта могу да имају учешће само 5%, искористило је око 600.000 канађана за куповину првог стамбеног објекта, док је новим променама омогућено да поновни купци могу да искористе могућност куповине са учешћем од сам 5%; *СМНС* је омогућила не само да канадски држављани стичу станове, она је била кључ здравог функционисања грађевинске индустрије у Канади, јер у потпуности штити повериоце од неисуђења обавеза од стране корисника кредита, и тиме подстиче инвестиције у стамбену изградњу што доводи до стварања нових радних места.“<sup>366</sup>. За тај период је карактеристично и настојање канадске корпорације да подели своја искуства која се тичу градње и самог рада са другим земљама.

---

<sup>365</sup> Промене се односе на два најважнија прописа који се тичу *СМНС*-The National housing act i The Canada mortgage and housing corporation act.

<sup>366</sup> Alfonso Gagliano on National housing act, In the House of Commons, on May 7th, 1999, доступно на: <https://openparliament.ca/debates/1999/5/7/alfonso-gagliano-1/only/> , датум приступа: 05.01.2017.

Савремени развој и аспекти канадске корпорације се односе на период од 2000. године до данас и представљају седму фазу развоја. Већа доступност стамбених кредита је омогућена кроз увођење канадских хипотекарних обвезница.

Финансијско тржиште у Канади се разликује од финансијског тржишта Сједињених Америчких Држава у многим аспектима. Разлике у финансијким тржиштима довеле су до различитих резултата и последица у периоду финансијских криза. „Недавна финансијска криза није једини пут када је Канадски банакарски систе показао јаче знаке стабилности и мању подложност поремећајима у односу на банке Сједињених Америчких Држава.“<sup>367</sup> „У периоду 1930-их када је 9000 североамеричких банака пропало у току Велике депресије, ниједна банка у Канади није пропала, као што је у току „Штедно-кредитне кризе“ (*Saving and Loan (S&L) Crises*) у Канади престало са радом само две мале канадске банке 1985. године – једине које су пропале још од 1923. године, док је у истом периоду у Сједињеним Америчким Државама пропало преко 3000 банака.“<sup>368</sup>

#### 5.2.2. Стамбена политика и осигурање стамбених кредита

Стамбена политика Канаде подстиче приступ становању кроз различите врсте државине односно поседа; њена политика не фаворизује експлицитно власништво, док у САД-у савезна политика активно подстиче власништво-у складу са овом политиком било је потребно да *Fannie Mae* и *Freddie Mac*, пре недавне економске кризе, подрже хипотекарне кредите дужника са ниским примањима у појединим насељима и географским областима, као и друге високоризичне групе.<sup>369</sup>

Ипак тренд куповине некретнина за становање, подразумевајући такође и тренд куповине тих непокретности уз коришћење стамбених кредита, је претрпео промену која се десила у готово целом свету - резултат је била смањена тражња односно куповина непокретности. Канадске цене непокретности су значајно порасле између 2003. и почетком 2008. године, уз изражени силазни тренд од средине 2008. године-цена куће порасла је за око 60% у номиналном смислу (45% реално) од 2003. до њиховог крајњег врха 2007., пре пада за око 10% (и у реалном и у номиналном смислу) почетком 2009. године.<sup>370</sup>

---

<sup>367</sup> Mark J. Perry, „Due North: Canadas Marvelous Mortgage and Banking System“, The American-American Enterprise Institute, 2010.

<sup>368</sup> *Ibid.*

<sup>369</sup> Comparing Canada and U.S. Housing Finance Systems, доступно на: [https://www.cmhc-schl.gc.ca/en/corp/nero/jufa/upload/Comparing\\_Canada\\_and\\_U-S-\\_Housing\\_Finance\\_Systems.pdf](https://www.cmhc-schl.gc.ca/en/corp/nero/jufa/upload/Comparing_Canada_and_U-S-_Housing_Finance_Systems.pdf), датум приступа: 03.12.2016., стр. 2.

<sup>370</sup> Evridiki Tsounta, „Is the Canadian Housing Market Overvalued? A Post-Crisis Assessment“, IMF Working Paper, WP/09/235, стр. 3.

Снага осигурања стамбених кредита у Канади је евидентна кроз глобалне финансијске кризе, у којима финансијска позиција ЦМХЦ и Genworth-а остаје јака, упркос падању цена непокретности, раста незапослености, повећаног броја доспелих хипотекарних кредита и захтева за осигурање стамбених хипотекарних кредита.<sup>371</sup>

Осигурање стамбених кредита је област где се испољавају највеће разлике система Сједињених Америчких Држава и канадског система.<sup>372</sup> „Иако је осигурање кредита важно и у северно-америчком и у канадском систему, у канадском систему је још важније јер је готово пола хипотекатних кредита осигурано док је у Сједињеним Америчким Државама осигурано око 30 % а пре кризе је било осигурано 15% стамбених хипотекарних кредита.“<sup>373</sup>

Канадско хипотекарно тржиште је показало далеко већи степен стабилности од хипотекарног тржишта стамбених кредита у Сједињеним Америчким Државама, због непостојања начина секјуритизације који је постојао у САД-у, одговорности дужника у случају доспећа кредита и осигурања стамбених кредита. „Готово сви хипотекарни кредити у Канади су кредити „пуног регреса“, што значи да дужник остаје одговоран за хипотекарни кредит и у случају његовог доспећа.“<sup>374</sup> „Ако банка у Канади која прогласи кредит доспелим буде у минусу у вези са тим кредитом, може да против корисника предметног кредита добије пресуду, која ће јој омогућити да се намири и из друге дужникове имовине, као и из његових будућих примања (плате).“<sup>375</sup> На тај начин се вишеструко доприноси већој обазривости корисника кредита већ приликом аплицирања за стамбени кредит те овај систем потпуне одговорности за отплату кредита утиче на мањи број доспелих кредита. „У Сједињеним Америчким Државама постоји комбинација регреса и без права на регрес закона који се разликују од државе до државе, али чак и у државама које омогућавају право регреса банкама, коришћење дефицитарних пресуда којима се омогућује намирење банке из остале имовине дужника као и из плате је ретко.“<sup>376</sup> „У неким америчким јурисдикцијама хипотеке су „безрегресне“, корисници кредита могу да напусте своје домове и припадајући хипотекарни дуг, не остављајући кредиторима други извор наплате осим предметног објекта.“<sup>377</sup> „Без обзира што су у мањини државе у САД-у које имају недостатак законске регулативе односно које законом регулишу да су стамени кредити без регреса,

---

<sup>371</sup> Jane Loderville „Mortgage Insurance in Canada-Basically sound but room for improvement“, The Macdonald-Laurier Institute for Public Policy, 2010., стр. 14.

<sup>372</sup> Aniket Bhushan, „Securities and Housing Finance in Canada and the Global Financial Crisis“, The North-South Institute, стр. 12.

<sup>373</sup> *Ibid.*

<sup>374</sup> Mark J. Perry, 2010.

<sup>375</sup> *Ibid.*

<sup>376</sup> *Ibid.*

<sup>377</sup> Види: „Comparing Canada and U.S. Housing Finance Systems“, доступно на: [https://www.cmhc-schl.gc.ca/en/corp/nero/jufa/upload/Comparing\\_Canada\\_and\\_U-S-\\_Housing\\_Finance\\_Systems.pdf](https://www.cmhc-schl.gc.ca/en/corp/nero/jufa/upload/Comparing_Canada_and_U-S-_Housing_Finance_Systems.pdf), датум приступа: 30.12.2016., стр. 2.

испоставило се да су се највеће потешкоће на тржишту непокретности појављивале код држава као што су Флорида и Калифорнија, које законима регулишу стамбене кредите као кредита без регреса.“<sup>378</sup> У сваком случају, изложеност банака паду цена непокретности је далеко више ограничена него у Сједињеним Америчким Државама узевши у обзир: 1: да је неопходан ЛТВ до 80 у случају да је кредит неосигуран и 2. да кредитори у Канади имају право пуног регреса што корисницима кредита отежава избегавање кредитних обавеза.<sup>379</sup>

Корисници кредита који не могу да обезбеде 20% учешћа су обавезни да осигурају стамбени кредит за случај доспећа а држава је за узврат гарантује у случају доспелости тог осигурања- овај систем подстиче сигурне кредите уз заштиту кредитора, дужника и читавог финансијског система од неоправданог ризика.<sup>380</sup>

У праву Републике Србије банка такође има право на регрес од корисника кредита у случају да се продајом непокретности која је служила за обезбеђење кредита не може намирити у потпуности. То се може на пример десити у случају да је тржишна вредност предметне непокретности пала у односу на тржишну вредност те непокретности (која служи као обезбеђење тог стабеног кредита), те се њеном продајом не може банка намирити из износа добијеног продајом. Сличност канадског права са српским правом у погледу осигурања кредита се огледа у начину плаћања премије као и у осигурању целог кредита.

Закључује се да осигурање стамбених кредита у Канади показује значајне разлике од осигурања стамбених кредита у САД-у, нарочито када је реч о осигурању кредита у САД-у од стране приватних компанија за осигурање. Начин плаћања премије, покривеност осигураног износа кредита као и могућност престанка осигурања када ЛТВ достигне одређену висину, само су главне разлике између ове две државе у погледу осигурања стамбених кредита. Основ свих разлика предствља пре свега различита законска регулатива; у САД-у није ни обавезно осигурање кредита за ЛТВ изнад 80%, док у Канади јесте. Са друге стране, када је реч о осигурању кредита од стране државе у Сједињеним Америчким државама, могу се приметити значајне разлике у односу на приватно осигурање кредита.

„Осигурање Савезне управе за становање (FHA) обезбеђује покривеност сличну оној која постоји код осигурача хипотека у Канади, штитећи кредиторе за укупан износ кредита до потпуне отплате кредита.“<sup>381</sup> „Док се покривеност ФХА осигурања може упоредити са

<sup>378</sup> "Mortgage insurance: market structure, underwriting cycle and policy implications", The Joint Forum: Basel Committee of Bankin Supervision, International Organization of Securities Commissions, International Association of Insurance Supervisors, C/O Bank for International Settlements, CH 4002 Basel, Switzerland, 2013, стр.4.

<sup>379</sup> Evridiki Tsounta, „Is the Canadian Housing Market Overvalued? A Post-Crisis Assessment“, стр. 7, 8.

<sup>380</sup> Тако: Jane Loderville „Mortgage Insurance in Canada-Basically sound but room for improvement“, The Macdonald-Laurier Institute for Public Policy, 2010., стр. 4.

<sup>381</sup> Comparing Canada and U.S. Housing Finance Systems, доступно на: [https://www.cmhc-schl.gc.ca/en/corp/nero/jufa/upload/Comparing\\_Canada\\_and\\_U-S-\\_Housing\\_Finance\\_Systems.pdf](https://www.cmhc-schl.gc.ca/en/corp/nero/jufa/upload/Comparing_Canada_and_U-S-_Housing_Finance_Systems.pdf), датум приступа: 30.12.2016., стр. 2.

канадском покривеношћу осигурања, структура премије је другачија; већина кредита осигураних од стране ФХА имају једнократну премију која се плаћа унапред (*a one-time upfront payment*), као и годишње надокнаде.<sup>382</sup>

Премије осигурања кредита корисници кредита и у Републици Србији и у Канади се плаћају унапред и одједном. Разлика осигурања кредита у САД-у са једне стране и у праву Републике Србије и Канади са друге стране је и у могућност отказивања осигурања када вредност непокретности пређе висину износа кредита. Осигурање кредита у Канади (и у Републици Србији) постоји до потпуне отплате кредита. То доприноси већем укупном броју осигураних кредита.

„Систем стамбеног кредитирања у Канади се састоји од три врсте институција: даваоца/носиоца стамбених кредита, осигураваача хипотека и добављача финансијских средстава-чије интеракције су под утицајем политичког оквира.“<sup>383</sup> Стамбене кредите у Канади одобравају углавном банке. Читав систем одобравања и осигурања кредита је контролисан од стране државе. Држава прописује минималне услове и стандарде који морају бити испуњени да би кредит био одобрен. Највећи број кредитора је под регулаторним оквиром државе. То је још један разлог који је довео до успешног одолевања хипотекарног тржишта Канаде светској економској и хипотекарнох кризи.

Ови кредитори, односно како је наведено – најчешће банке, су контролисани од стране Канцеларије управника финансијских институција (*Office of the Superintendent of Financial Institutions-OSFI*).

„У Канади, примарни регулатор федерално уређених финансијских институција је Канцеларија управника финансијских институција (ОСФИ), који има одговорност за пруденцијални надзор банака, федералних осигуравајућих друштава, савезних трастова и кредитних компанија, и федерално регулисаним пензионих фондова, као и компанија за осигурање хипотекарних кредита.“<sup>384</sup>

Канцеларија за управљање финансијских институција је независна агенција федералне владе која регулише и надгледа више од 400 федерално уређених финансијских институција и 1200 пензионих фондова да би се утврдило да ли су у исправном финансијском стању и да ли испуњавају њихове захтеве.<sup>385</sup> Федерално регулисане финансијске институције обухватају све банке у Канади, и све федерално инкорпорираних или регистроване трастове и кредитне

---

<sup>382</sup> *Ibid.*

<sup>383</sup> Lawrence L. Shembri, „Housing Finance in Canada: Looking back to move forward“, National Institute Economic Review, NO 230, 2014, <http://journals.sagepub.com/doi/abs/10.1177/002795011423000105>, str.47

<sup>384</sup> Comparing Canada and U.S. Housing Finance Systems, доступно на: [https://www.cmhc-schl.gc.ca/en/corp/nero/jufa/upload/Comparing\\_Canada\\_and\\_U-S-\\_Housing\\_Finance\\_Systems.pdf](https://www.cmhc-schl.gc.ca/en/corp/nero/jufa/upload/Comparing_Canada_and_U-S-_Housing_Finance_Systems.pdf), датум приступа: 30.12.2016.

<sup>385</sup> Office of the Superintendent of Financial Institutions, „About OSFI“, доступно на: <http://www.osfi-bsif.gc.ca/Eng/osfi-bsif/Pages/default.aspx>, датум приступа: 05.01.2017.

компаније, осигуравајућа друштва, задружна кредитна удружења, братска друштва давања и приватне пензионе фондове.<sup>386</sup>

Одлика регуларне политике ове Канцеларије у последњем периоду је у поштравање услова за одобравање кредита. У том смислу је донет низ прописа, међу којима се истичу Смернице за услове праксе и процедуре стамбених хипотекарних кредита (*Guideline-Residential Mortgage Underwriting Practices and Procedures*). У смислу стамбених хипотекарних кредита, подразумева се било који кредит одобрен појединцу који је обезбеђен непокретношћу која служи за становање.<sup>387</sup> Нове Смернице допуњују претходне надзорне аранжмане и одредбе формалних прописа које регулишу активности кредитора, те уместо да се ослањају прекомерно на процењену вредност непокретности која служи као обезбеђење кредита, смерница указује да је примарна основа за одлуку о кредиту треба да буде спремност и способност дужника на благовремену отплату дуга.<sup>388</sup> То укључује низ других принципа, као и, укључујући и захтев за сваког зајмодавца да усвоји праксе које обезбеђују ефикасно управљање ризицима и надзор.<sup>389</sup> Ове Смернице почивају на пет фундаменталних правила: 1. управљање федерално регулисаним финансијским институцијама и развој свеобухватних пословних циљева, стратегија и механизма надзора у погледу одобравања стамбених кредита и/или стицања средстава стамбеног кредита, 2. идентитет дужника односно кредитна историја и показана спремност да сервисира благовремено своје кредитне обавезе, 3. капацитет дужника да сервисира своје обавезе благовремено, 4. основна процена вредности колатерала и управљање, 5. одобравање хипотека и куповина треба да буде подржана управљање ризиком уговорне стране и ефективним кредитом, укључујући понекад и осигурање кредита.<sup>390</sup>

Осигурање стамбених кредита се често користи као стратегија за ублажавање ризика али не би требало да служи преузимању ризика са федерално регулисаних финансијских институција, нити би требало да се сматра заменом за спровођење адекватне пажње на дужника.<sup>391</sup> Одобрени осигуравачи стамбених кредита су означени од стране Министра финансија након консултација са Канцеларијом за управљање финансијским институцијама.<sup>392</sup> Стамбена хипотекарна корпорације Канаде (Canada Mortgage Housing

---

<sup>386</sup> *Ibid.*

<sup>387</sup> *Ibid.*

<sup>388</sup> Allan Crawford, Cesaire Meh and Jie Zhou, „The Residential Mortgage Market in Canada: A primer“, Bank of Canada, 2013, str. 54.

<sup>389</sup> *Ibid.*

<sup>390</sup> Тако: „Residential Mortgage Underwriting Practises and Procedures“, Office of the Superintendent of Financial Institutions, доступно на: <http://www.osfi-bsif.gc.ca/Eng/fi-if/rg-ro/gdn-ort/gl-ld/Pages/b20.aspx>, datum pristupa: 05.01.2017.

<sup>391</sup> *Ibid.*

<sup>392</sup> Allan Crawford, Cesaire Meh and Jie Zhou, str. 55.

Corporaton - CMHC) је највећи осигурач стамбених кредита у Канади; то је агенција федералне владе која послује на комерцијалним основама.<sup>393</sup>

На успех хипотекарног тржишта утиче и понашање дужника по стамбеном кредиту, док на понашање дужника приликом отплате утиче на који ће начин они бити третиран и санкционисани у случају да престану са отплатом кредита.

Корисници кредита у Канади се суочавају са већим ризиком и немају пореске олакшице због коришћења хипотекарног кредита, те домаћинства у Канади имају већу намеру за отплату стамбеног кредита.<sup>394</sup> Услед таквог понашања корисника кредита је логично да је број доспелих кредита мањи него на тржиштима где не постоји право пуног регреса у односу на дужника и где су присутне велике пореске олакшице.

Табела бр. 3, Табела: Упоредни приказ кредита у кашњењу у Канади и САД-у

Sources: Canadian Bankers Association and U.S. Mortgage Bankers Association

|                | <b>Canada: all<br/>residential mortgages<br/>(%)</b> | <b>Canada: average<br/>2000 – 2014 (%)</b> | <b>U.S.: prime fixed-rate<br/>mortgages (%)</b> | <b>U.S.: average since<br/>2000 – 2014 (%)</b> |
|----------------|------------------------------------------------------|--------------------------------------------|-------------------------------------------------|------------------------------------------------|
| <b>2004</b>    | 0.29                                                 | 0.34                                       | 0.25                                            | 0.84                                           |
| <b>2005</b>    | 0.26                                                 | 0.34                                       | 0.29                                            | 0.84                                           |
| <b>2006</b>    | 0.25                                                 | 0.34                                       | 0.31                                            | 0.84                                           |
| <b>2007</b>    | 0.25                                                 | 0.34                                       | 0.33                                            | 0.84                                           |
| <b>2008</b>    | 0.28                                                 | 0.34                                       | 0.74                                            | 0.84                                           |
| <b>2009</b>    | 0.41                                                 | 0.34                                       | 2.10                                            | 0.84                                           |
| <b>2010</b>    | 0.43                                                 | 0.34                                       | 2.39                                            | 0.84                                           |
| <b>2011</b>    | 0.41                                                 | 0.34                                       | 1.62                                            | 0.84                                           |
| <b>2012</b>    | 0.34                                                 | 0.34                                       | 1.40                                            | 0.84                                           |
| <b>2013</b>    | 0.31                                                 | 0.34                                       | 1.19                                            | 0.84                                           |
| <b>2014</b>    | 0.29                                                 | 0.34                                       | 1.12                                            | 0.84                                           |
| <b>2015 Q1</b> | 0.29                                                 | 0.34                                       | 1.01                                            | 0.84                                           |

Извор: *Canada Mortgage Housing Corporation* [https://www.cmhc-schl.gc.ca/en/hoficlincl/observer/observer\\_008.cfm](https://www.cmhc-schl.gc.ca/en/hoficlincl/observer/observer_008.cfm)

Према подацима из табеле, примећује се постоје значајне осцилације када је реч о броју хипотекарних кредита са кашњењем у отплати више од 90 дана.

Процентуано изражен *arrears rates* је претрпео значајно мање осцилације на тржишту Канаде у односу на тржиште САД и да иако се смањило у односу на период кризе када је повећао на

<sup>393</sup> Lawrence L. Shembri, стр. 48.

<sup>394</sup> *Ibid.*



око шест пута вишу вредност у односу на ону пре кризе, још увек се није његова вредност вратила на ону када је хипотекарно тржиште било у најбољој фази (од 2004. до 2007. године). Уједно, подаци из табеле, када је реч о хипотекарним кредитима у САД се односе на прворазредне стамбене кредите, те они представљају упоредне податке кредитима у Канади, којима су најсличнији; тако на пример, према подацима из табеле, се закључује да је 2014 године висина доспелог дуга прворазредних кредита 1.12% док је висина за другоразредне кредите значајно већа - 8,53%.<sup>395</sup>

Из наведеног се може закључити да је хипотекарно тржиште Сједињених Америчких Држава, иако једно од најразвијенијих у свету, мање развијено у односу на хипотекарно тржиште Канаде. Закључак се намеће услед параметара који се морају узети у обзир приликом одређивања степена развоја одређеног тржишта односно његовог сегмента – у овом случају хипоткарног тржишта.

Развој хипотекраног тржишта у многоме зависи од законске регулативе и њених последица а не само од доступности непокретности грађанима. У складу са тим, број доспелих кредита је један од најзначајнијих показатеља.

Сједињене Америчке Државе су омогућиле својим грађанима да купе непокретности и остваре „амерички сан“. Са аспекта просечног грађанина, политика поједностављеног одобравања кредита, узевши у обзир пре свега „*subprime loans*“, омогућила је великом броју физичких лица да дођу у посед не само непокретности које ће користити као средство становања, него и непокретности које ће моћи да издају и од истих убирају приходе. Велики број тих грађана (и свакако не сви) су била лица са недовољним кредитним скором односно лица која се нису могли у свим или у појединим аспектима сматрати корисницима кредита првог ранга (*prime borrowers*). Даље су, као што је већ изложено, кредити продавани и груписани у пулове, а продајом хартија од вредности које су биле обезбеђене хипотеком (МБС) хипотекарна криза је пренета из Сједињених Америчких Држава у цео свет.

Ипак, хипотекарно тржиште у САД је, без обзира на хипотекарну кризу која га је задесила и која је имала недвосмислени одјек у целом свету односно на готово сва хипотекарна тржишта, једно од својеврсних и најразвијенијих - његове грешке су одлике његове сложености и развоја.

Са друге стране, без обзира на донекле умереност канадског тржишта стамбених кредита, тзв. другоразредни кредити (кредити другог ранга) су појава која је неизоставно обележила и ово тржиште.

---

<sup>395</sup> „Mortgage Arrears Nudged Downward Again in 2014“, доступно на: [https://www.cmhc-schl.gc.ca/en/hoficlincl/observer/observer\\_008.cfm](https://www.cmhc-schl.gc.ca/en/hoficlincl/observer/observer_008.cfm), датум приступа: 10.01.2017.

„Иако је ЦМХЦ почела са осигурањем кредита који нису прворазредни у периоду 2004-2007 године, корисницима таквих кредита је било неопходно да имају више кредитне скорове.“<sup>396</sup>

„Највећи даваоци другоранжираних станбених кредита у Канади су: Equitable Trust, Home Trust, Xceed Mortgage, Bridgewater Financial, Wells Fargo Financial Corp., and GMAC Residential Funding.“<sup>397</sup>

Хипотекарни кредити и у случају да су другоразредни, не морају се по свим параметрима разликовати од прворазредних кредита односно не морају у сваком случају бити неповољнији. Кредити могу донети одуку да се кредити одобравају под повољним условима као и прворазредни, иако то није чест случај због израженијег ризика.

„Неки другоразредни хипотекарни кредити у Канади имају карактеристике које су сличне онима које имају примарни хипотекарни кредити - карактеристике које су познате као флексибилне; ове карактеристике укључују кредите без учешћа ( тзв. кредите са „нула“ учешћем), периодом амортизације од четрдесет година, и уводним повољним каматним стопама (тзв. *teaser rates*).“<sup>398</sup>

„Ове каматне стопе (*teaser rates*) представљају иницијалну каматну стопу на променљиву каматну стопу и обично ће бити испод тржишне каматне стопе, а користе се од стране кредитора како би привукли дужнике да изаберу променљиву каматну стопу у односу на традиционалну.“<sup>399</sup>

Однос износа кредита и вредности непокретности у Канади (ЛТВ), како је претходно наведено, у случају да прелази износ од 80, диктира обавезно осигурање стамбеног кредита. „До 1935. типичан ЛТВ рацио (*loan to value ratio*) за стамбене кредите у Канади је износио 50%; осталих 50% вредности је било неопходно да обезбеде купци.“<sup>400</sup> „Исте године је Владин закон о становању (*Dominion Housing Act*, данашњи *National Housing Act-NHA*) дозволио заједничко финансирање до 80% вредности некретнине, од којих 75% финансира кредитор а остало ЦМЦХ.“<sup>401</sup>

Бројни закони који се односе на становање, одобравање и осигурање стамбених кредита су утицали на хипотекарно тржиште, односно начин на које ће бити регулисано као циљеве који треба да буду на том тржишту постигнути.

---

<sup>396</sup> „OECD Economic Surveys Canada“, доступно на:

[https://www.oecd.org/eco/surveys/Overview%20CANADA\\_2014.pdf](https://www.oecd.org/eco/surveys/Overview%20CANADA_2014.pdf), датум приступа: 05.01.2017, стр. 12.

<sup>397</sup> Esteban Uribe, „Not Ready for Prime Time: Canadians in the Sub-Prime, High-Interest Lending“, Public Interest Advocacy Centre, 2008, стр. 28.

<sup>398</sup> Тако: *Ibid.*, стр. 29.

<sup>399</sup> „Teaser rate“, доступно на: <http://www.investopedia.com/terms/t/teaserrate.asp>, датум приступа: 10.01.2017.

<sup>400</sup> Jane Loderville „Mortgage Insurance in Canada-Basically sound but room for improvement“, The Macdonald-Laurier Institute for Public Policy, 2010., стр. 7.

<sup>401</sup> *Ibid.*

„Владин закон о становању од 1935. године представља прву националну законску регулацију обезбедивши 20 милиона долара у кредитима што је помогло финансирање 4900 јединица у периоду од три године.“<sup>402</sup>

Значајни закони у области становања 1930. и 1940.-их су: Владин закон о становању (*Dominion Housing Act of 1935*), Програм за унапређење становања (*The Home Improvement Program, 1937*), Национални закон о становању од 1938. године (*the National Housing Act, 1938*), Национални закон о становању од 1944. године (*the National Housing Act, 1944*) као и Закон који је креирао Централну хипотекарну и стамбену корпорацију од 1945. године (*Central Mortgage and Housing Corporation - CMHC*).<sup>403</sup> Док ЦМХЦ није основана, програмима за становање је управљало и развијало Одељење за финансије.<sup>404</sup>

Иако се може говорити о континуитету хипотекарног тржишта у Канади, оно је током свог постојања претрпело велике промене.

Постојеће хипотекарно тржиште као и тржиште за осигурање стамбених хипотекарних кредита је формирано Законом о становању (*the National Housing Act, 1954*) и овим законом као и сродним изменама Закона о банкама је: 1. уведено осигурање стамбених кредита кроз Корпорацију за осигурање хипотекарних кредита Канаде (ЦМХЦ), 2. дозвољено је овлашћеним банкама да одобравају хипотекарне кредите, 3. установљено је секундарно тржиште за стамбене кредите.<sup>405</sup> Ове промене су повећале понуду новца за хипотекарне кредите и понуду домова за растућу популацију Канаде.<sup>406</sup>

Први социјални закон о становању је донет 1938. и представља Национални закон о становању, чије одредбе се односе на изградњу станова за ниском закупнином; овај закон као и Владин закон о становању (*Dominion Housing Act of 1935*) и Федерални план за унапређење становања (*The Federal Home Improvement Plan 1937.*) су служили двострукој сврси- омогућавању стамбеног збрињавања и повећању запошљавања.<sup>407</sup>

Федерални план за унапређење становања од 1937. године је увео субвенционисање каматне стопе за кредите који су служили за обнову 66.900 непокретности.<sup>408</sup>

---

<sup>402</sup> Patricia Begin, „Housing and Parliamentary Action“, доступно на: <http://publications.gc.ca/Collection-R/LoPBdP/modules/prb99-1-homelessness/housing-e.htm>, datum pristupa: 11.01.2017.

<sup>403</sup> J. David. Hulchanski, „The 1935 Dominion Housing Act: Setting the Stage for a Permanent Federal Presence in Canada's Housing Sector“, *Urban History Review / Revue d'histoire urbaine*, vol. 15, n° 1, 1986, стр.23.

<sup>404</sup> *Ibid.*

<sup>405</sup> "Mortgage insurance: market structure, underwriting cycle and policy implications“, The Joint Forum: Basel Committee of Bankin Supervision, International Organization of Securities Commissions, International Association of Insurance Supervisors, C/O Bank for International Settlements, CH 4002 Basel, Switzerland, 2013, стр. 31.

<sup>406</sup> *Ibid.*

<sup>407</sup> „Housing and Housing Policy“, доступно на: <http://www.thecanadianencyclopedia.ca/en/article/housing-and-housing-policy/>, датум приступа: 10.01.2017.

<sup>408</sup> Patricia Begin, „Housing and Parliamentary Action“, доступно на: <http://publications.gc.ca/Collection-R/LoPBdP/modules/prb99-1-homelessness/housing-e.htm>, datum pristupa: 11.01.2017.

Закључује се да је осигурање стамбених кредита у Канади под великим утицајем државе, да је детаљно регулисано законским прописима и да водећу улогу у осигурању стамбених кредита има ЦМХЦ.

ЦМХЦ је државна корпорација која је делимично подржана кроз издвајања а делимично је самофинансирајућа; издвајања покривају помоћ за становање, спроводи друге стамбене политике и истраживања.<sup>409</sup> „Осигурање стамбених кредита и секуритизација се комерцијално финансирају путем накнада, али влада даје коначну гаранцију, а ЦМХЦ плаћа држави за ову гаранцију.“<sup>410</sup>

Утицај државе на осигурање стамбених кредита у Канади, а самим тим и на тржиште непокретности за становање као и на читаво хипотекарно тржиште, може имати како позитивне тако и негативне стране.

Као негативна страна утицаја државе на осигурање стамбених кредита у Канади се често наводи законско преферирање државног осигурања у односу на приватно осигурање.

Наиме, висина кредита која је гарантована за кредите осигуране од стране ЦМХЦ је 100%, док је за кредите који су осигурани од стране приватних осигурача 90% од износа кредита.

Услед тога је ЦМХЦ у бољој тржишној позицији у односу на друге осигураче јер је у интересу кредитора да смањи ризик пословања у што већем обиму. Због мањег ризика ће кредитори најчешће, а нарочито у временима финансијских криза, изабрати осигурање кредита од стране ЦМХЦ, ставивши је директно у повољнији положај.

Однос конкуренције у области осигурања стамбених кредита погодује пре свега купцима односно корисницима стамбених кредита.

### 5.2.3. Приватно осигурање стамбених кредита у Канади

Када је реч о осигурању стамбених кредита у приватном сектору у Канади, највећи приватни конкурент ЦМХЦ-а је „Genworth“.

Приватно осигурање стамбених кредита у Канади је уследило за државним осигурањем.

„Компанија за осигурање стамбених кредита Канаде (*Mortgage Insurance Company of Canada (MICC)*), је почела са осигурањем стамбених кредита 1963. године а законске измене 1970. су значајно прошириле потенцијалну улогу приватног осигурања.“<sup>411</sup> „Од тада, неколико

---

<sup>409</sup> <sup>409</sup> „Mortgage Markets in Selected Developed Countries“, 2010, доступно на:

[https://www.everycrsreport.com/files/20100929\\_R41432\\_b2330d08377005e79b5fc00ace20f8c3e1c20a2b.pdf](https://www.everycrsreport.com/files/20100929_R41432_b2330d08377005e79b5fc00ace20f8c3e1c20a2b.pdf), датум приступа: 04.01.2017. стр. 14.

<sup>410</sup> *Ibid.*

<sup>411</sup> Jane Loderville „Mortgage Insurance in Canada-Basically sound but room for improvement“, The Macdonald-Laurier Institute for Public Policy, 2010., стр. 9.

приватних фирми које су се бавиле приватним осигурањем хипотекарних кредита у Канади се појавило и нестало, у принципу имајући значајно мању улогу у односу на ЦМХЦ.<sup>412</sup>

Држава путем агенције за осигурање хипотекарних кредита у Канади утиче вишеструко како на хипотекарно тржиште у целини тако и на њене актере појединачно.

„Кроз ЦМХЦ држава има велики утицај на раст стамбених кредита у домаћинствима, спречавајући раст задужености становништва и великих превирања у ценама непокретности.“<sup>413</sup> Да би се умирило и регулисало тржиште стамбених кредита или да би се супротставило растућем ДТИ рацију (*debt/income ratio*), могу се изменити услови за добијање осигурања стамбених кредита, што је и урађено у Канади више пута претходних година-на пример, 2008. године је елиминисано осигурање стамбених кредита са амортизационим периодом који премашује 35 година, а обавезно минимално учешће је подигнуто са 0% на 5%.<sup>414</sup>

„Осигурачи стамбених кредита, укључујући и ЦМХЦ, су почели 2006. године са осигурањем стамбених кредита са периодом отплате од 40 година, што је измењено законским одредбама 2008., и које су ступиле на снагу у октобру 2008. године, а минимално учешће од 0% које је било одобрено квалификованим корисницима кредита од 2004. године, је укинута“.<sup>415</sup>

ЦМХЦ и два приватна осигуравача стамбених хипотекарних кредита (Genworth Financial Mortgage Insurance Company Canada и Canada Guaranty) су осигурали кредите у висини од 800 милијарди долара (C\$) са обрачунатим премијама од око 2 милијарде канадских долара-ЦМХЦ има око 70% удела на тржишту, Генворт 25% и Гаранција Канаде 5%.<sup>416</sup>

Како је наглашено, највећи али и једини истински конкурент ЦМХЦ у Канади, када је реч о осигурању стамбених кредита, је корпорација за осигурање стамбених кредита *Genworth (Genworth MI Canada Inc)*. Корпорација *Genworth MI Canada Inc* преко своје подружнице Компаније Генворт финансијско осигурање стамбених кредита (Genworth Financial Mortgage Insurance Company Canada (Genworth Canada), је навеће приватно предузеће за осигурање стамбених кредита у Канади, која обезбеђује осигурање кредита за случај доспећа које одобравају даваоци кредита у Канади, чинећи стицање непокретности лакшим купцима који први пут стичу непокретност.<sup>417</sup>

---

<sup>412</sup> *Ibid.*

<sup>413</sup> Angelo Melino, „Inflation Targeting: A Canadian Perspective“, International Journal of Central Banking, 2012, Vol. 8, No. S1, str. 115.

<sup>414</sup> О томе види: *Ibid.*

<sup>415</sup> John Kiff, „Canadian Residential Mortgage Markets: Boring but Effective?“, IMF Working Paper, 2009, WP 09/130, стр. 6.

<sup>416</sup> „Mortgage insurance: market structure, underwriting cycle and policy implications“, The Joint Forum: Basel Committee of Bankin Supervision, International Organization of Securities Commissions, International Association of Insurance Supervisors, C/O Bank for International Settlements, CH 4002 Basel, Switzerland, 2013, стр. 32.

<sup>417</sup> Више о томе: „About Genworth Canada“, доступно на: <http://genworth.ca/en/about-us/index.aspx>, датум приступа: 10.01.2017.

Ова компанија нуди велики број производа односно пакета осигурања, са циљем да на што ефикаснији начин омогући корисницима кредита односно купцима стицање непокретности под што повољнијим условима.

Један од популарних програма ове компаније је „Програм 95 за куповину стамбене непокретности“. Овај програм омогућава Канађанима да стекну непокретност уз коришћење стамбеног кредита са минималним учешћем. Обавезно минимално учешће предвиђено за овај програм је 5%.

Непокретности које се могу купити уз коришћење овог програма морају испунити следеће критеријуме: 1. могуће је купити укупно четири јединице, од којих једну од њих мора користити власник; 2. новоградњу која се налази на листи одобрених непокретности зајмодавца (*New Home Warranty Program*), 3. постојеће непокретности, 4. тржишно спремне стамбене јединице које се налазе на тржиштима са доказаном поновном продајом, 5. непокретности чије је даље процењено економско трајање још најмање 25 година.<sup>418</sup> Када је реч о трећој и четвртој стамбеној јединици која се купује уз коришћење овог програма, имовина мора испунити следеће услове: 1. општинско зонирање; 2. јединице морају бити потпуно самосталне; 3. мора да се налази у великом центру са одрживим тржиштем.<sup>419</sup>

Приликом куповине прве и друге јединице је могућ ЛТВ до 95% док је за трећу и четврту јединицу дозвољен ЛТВ до 90%; у случају да је вредност непокретности мања или једнака 500.000\$, обавезно учешће је 5%, ако је вредност непокретности већа од 500.000\$, на износ преко 500.000\$ примењује обавезно учешће од 10%.<sup>420</sup>

Осим наведеног програма, један од популарних програма осигурања Генворта је и Програм за samozапослене кориснике кредита (*Business for Self ALT.a. Program*). Овај програм је намењен samozапосленим дужницима који нису у стању да обезбеде уобичајену проверу прихода, али могу доказати двогодишњу историју одговорног управљања кредитом и финансијама.<sup>421</sup> Код овог програма је, за разлику од претходног, могућа куповина од највише две стамбене јединице, од којих једна мора бити за коришћење од стране корисника кредита, ЛТВ не може бити већи од 90% ни за прву ни за другу стамбену јединицу, а вредност

---

<sup>418</sup> „Homebuyers 95 Program“, доступно на: <http://genworth.ca/en/products/homebuyer-95-program.aspx>, датум приступа: 10.01.2017.

<sup>419</sup> *Ibid.*

<sup>420</sup> *Ibid.*

<sup>421</sup> „Business for Self ALT.a. Program“, доступно на: <http://genworth.ca/en/products/business-for-self-program.aspx>, датум приступа: 10.01.2017.

непокретности не може бити већа од 1.000.000.\$.<sup>422</sup> Иначе, осигурање стамбених кредита у Канади је могуће само непокретности чија је купопродајна цена до 1.000.000 C\$.<sup>423</sup>

Ова компанија омогућује осигурање кредита које служе за куповину непокретности за становање и кредите који се користе ради куповине викендица.

Заправо, реч је програму уз помоћ којег се корисницима кредита омогућава куповина непокретности које ће служити или као викендице или као секундарне куће (*Vacation/Secondary Homes Program*). У зависности да ли корисник кредита купује секундарну кућу или викендицу, примењују се различити кредитни параметри, иако је реч о истом програму.

У случају да корисник кредита купује секундарну кућу, ЛТВ може бити до 95%, а хипотека може бити првог и другог реда, а ако је реч о викендици, дозвољен ЛТВ је до 90%, а хипотека може бити само првог реда.<sup>424</sup> Такође, зависно да ли корисник кредита купује секундарну кућу или викендицу зависи и износ кредита који му може бити одобрен.

За куповину секундарне куће је могуће да корисник кредита добије већи кредит него у случају да купује викендицу. Ако купује секундарну кућу, максимални износ кредита који може бити одобрен је 600.000\$, осим ако се непокретност која се купује налази у Торонту, Калгарију и Ванкуверу, када кредит може бити до 750.000\$; ако купује кућу за одмор, највиши износ кредита може бити до 350.000\$, осим у појединачним случајевима о којима ће се посебно одлучивати.<sup>425</sup>

Поред других бројних производа осигурања за кориснике кредита, посебно се истиче Генвортон програм за имигранте. Реч је о програму „Нови у Канади“ (*New in Canada*), неопходна је стандардна провера запослења и висине примања, као и најмање три месеца запослења у Канади са пуним радним временом (корисници кредита који су пребачени на основу корпоративног програма пресељења ће бити изузети).<sup>426</sup>

За тржиште осигурања стамбених кредита у Канади се може закључити да је стабилно, постојано и да почива на детаљној законској регулативи.

Одликује га постојање бројних програма којима се омогућава осигурање стамбених кредита посебним категоријама лица. Иако су поједини од наведених програма осигурања

---

<sup>422</sup> *Ibid.*

<sup>423</sup> Види: "Mortgage insurance: market structure, underwriting cycle and policy implications", The Joint Forum: Basel Committee of Bankin Supervision, International Organization of Securities Commissions, International Association of Insurance Supervisors, C/O Bank for International Settlements, CH 4002 Basel, Switzerland, 2013, стр. 31.

<sup>424</sup> „Vacation/Secondary Home Program“, доступно на: <http://genworth.ca/en/products/vacation-secondary-homes-program.aspx>, датум приступа: 10.01.2017.

<sup>425</sup> *Ibid.*

<sup>426</sup> „New to Canada Program“, доступно на: <http://genworth.ca/en/products/new-to-canada-program.aspx>, датум приступа: 10.01.2017.

конкурентни програмима ЦМХЦ, њихово постојање доприноси здравој конкуренцији између приватних и државних корпорација/агенција за осигурање.

„Иако постоје примедбе да се део ризика треба пребацити са компанија које осигуравају кредите на даваоце кредита, у смислу да законска регулација треба да иде у правцу да осигурање не покрива комплетни губитак даваоца кредита“<sup>427</sup>, може се закључити да је такав начин осигурања стамбених кредита ефикаснији од осигурања кредита у САД, где најчешће је осигурањем покривен мањи проценат губитка.

Канада је једна од ретких држава са детаљном законском регулативом осигурања стамбених кредита, те се може закључити да се детаљном регулативом заштитила од финансијске кризе која је утицала и разорила многа светска хипотекарна тржишта.

„Утицај државе у осигурању стамбених кредита, кроз ЦМХЦ, је доминантан и далеко преовлађујући у односу на приватне осигураваче стамбених кредита у Канади је разлог за сугестије да би требало наставити са повећањем удела приватног сектора на тржишту уз постепено смањење удела ЦМХЦ осигураних стамбених кредита, те да би Влада би такође требало да пажљиво размотри своју способност за постизање стамбено-финансијске и финансијске стабилности, циљеве у контексту мањег удела осигурања стамбених за ЦМХЦ.“<sup>428</sup>

„Све је више у последње време мишљења да би осигурање стамбених кредита требало приватизовати, као што је било учињено у Аустралији, јер се сматра да је превелика интервенција државе на тржиште осигурања штетна најпре за пореске обвезнике које излаже потенцијално пасивној улози у случају да Канаду задеси криза која је погодила хипотекарно тржиште САД-а, постојањем државних гаранција, као и да је државна интервенција у осигурању стамбених кредита сувишна.“<sup>429</sup>

„Идеја о слободном тржишту, коме није потребна контрола државе и које ће заправо само себе регулисати, у начелу је добро замишљена.“<sup>430</sup>

„Супротно, државна интервенција у области финансија је након много година поново актуелна, а концепт неолиберализма и одбацивања улоге државе је доживео пораз, те досадашњи концепт организације, заснован на *laisser faire* идеологији, ће заменити

---

<sup>427</sup> „OECD Economic Surveys Canada“, доступно на:

[https://www.oecd.org/eco/surveys/Overview%20\\_CANADA\\_2014.pdf](https://www.oecd.org/eco/surveys/Overview%20_CANADA_2014.pdf), датум приступа: 05.01.2017, стр. 3.

<sup>428</sup> *Ibid.* стр. 16.

<sup>429</sup> Више о томе: Neil Mohindra, „Mortgage Finance Reform: Protecting Taxpayers from Liability“, Fraser Institute, 2010, стр. 55.

<sup>430</sup> Горан Кврѓић, Снежана Виларет, Томо Вујовић, стр. 131.



институционално регулисан финансијски систем који ће бити у стању да предвиђа и спречава неодговорно понашање финансијских субјеката.<sup>431</sup>

Искуство засновано на кризама и потресима на тржишту у прошлости доказује да је одрживост здравог и функционалног тржишта немогуће без минималне државне интервенције. Последња светска економска криза је доказ да држава може својим мерама на хипотекарном тржишту – прописивањем услова за одобравање и осигурање стамбених кредита успоставити законски оквир и контролу којима ће на посредан начин утицати на понашање финансијских субјеката. У пост-кризном периоду је присутна тенденција свих више или мање кризом погођених држава поопштравање услова за одобравање и осигурање стамбених кредита. То се најпре односи на кредитну способност корисника кредита, односно постављање јасних граница дистинкције између корисника кредита за које се очекује да ће уредно сервисирати стамбени кредит и презадужених корисника кредита, са ниским или релативно ниским примињима, чија кредитна историја указује на супротно.

У том смислу се осигурање стамбених кредита може посматрати као додатни систем контроле који, у случају да је осигурање стамбених кредита обавезно и/или широко заступљено, доприноси стабилности целокупног хипотекарног тржишта.

„Типични нови хипотекарни кредит у Канади има ЛТВ од 75%.“<sup>432</sup>

### 5.3. ОСИГУРАЊЕ СТАМБЕНИХ КРЕДИТА У ПРАВНОМ СИСТЕМУ АУСТРАЛИЈЕ

Аустралија је једна од ретких земаља са дугом историјом осигурања стамбених кредита који у великој мери успешно функционише.

За разлику од САД-а, широм Аустралије је избегнуто концентрисано у одређеним деловима града неизвршење обавеза из уговора о хипотекарном кредиту од стране корисника кредита у великим размерама.<sup>433</sup> Ниво дуга међу домаћинствима са нижим приходима домаћинстава је био сачуван; предаторска пракса кредитирања је ретка; пад цена непокретности за становање је био скроман и очуван а национални пад на тржишту рада није био велики, за разлику од америчког стила суноврата у погледу неизвршења обавеза из хипотекарних кредита.<sup>434</sup>

„У одсуству приватног осигурања стамбених кредита у Аустралији које је накнадно уведено, и са успешним моделима државног осигурања стамбених кредита у Канади и Сједињеним

---

<sup>431</sup> Сања Филиповић, стр. 93.

<sup>432</sup> „Mortgage Markets in Selected Developed Countries“, 2010, доступно на: [https://www.everycrsreport.com/files/20100929\\_R41432\\_b2330d08377005e79b5fc00ace20f8c3e1c20a2b.pdf](https://www.everycrsreport.com/files/20100929_R41432_b2330d08377005e79b5fc00ace20f8c3e1c20a2b.pdf), датум приступа: 04.01.2017. стр. 15.

<sup>433</sup> „The Experience of Mortgage Distress in Western Sydney“, Urbane Research Centre, University of Western Sydney, ISBN 978-0-9808241-1-7, стр. 12.

<sup>434</sup> Више о томе: *Ibid*.

Америчким Државама, аустралијска влада оснива Корпорацију за осигурање стамбених кредита како би узроковала да банке дају кредите на нижим депозитима него што је раније био случај.<sup>435</sup> „Осигурање стамбених кредита у Аустралији (као и на Новом Зеланду) постоји под називом „Lenders Mortgage Insurance“ (LMI), односно осигурање хипотекарних кредита за кредиторе, (назив који није прихваћен ни у САД, ни у Канади где се осигурање стамбених кредита појављује само као Mortgage Insurance-MI), а који говори да је бенефицијар овог осигурања давалац кредита, без обзира што обавеза плаћања премије прелази на корисника кредита.“<sup>436</sup>

Тиме је учињено јасним оно што се у пракси често сматра спорним ко је бенефицијар ове врсте осигурања. Иако корисник кредита осигурањем свог кредита стиче финансијску корист кроз смањење каматне стопе односно евентуално смањење обавезног учешћа, осигурање стамбених кредита, било да је реч о приватном или државном, постоји ради осигурања потраживања из уговора о кредиту. Државно осигурање стамбених кредита уувек тежи да оствари и социјалну функцију.

Као и у Канади, у Аустралији су осигуравачи хипотекарних кредита били државни и приватни субјекти. Ипак, за разлику од Канаде, у Аустралији је осигурање стамбених кредита од стране државне агенције ствар прошлости већ две деценије. Данас се осигурањем стамбених кредита у Аустралији баве искључиво приватне корпорације.

Да би се могло да дође до престанка интервенције државе на тржиште, а нарочито на хипотекарно тржиште, потребно је да оно достигне висок степен развоја, што се десило на хипотекарном тржишту Аустралије.

„Годинама пре 1998. је у Аустралији деловало четири највећа осигурача стамбених кредита:

1. државна агенција: Корпорација за осигурање стамбених кредита формирана 1965. године која је имала удела у око 45% укупног тржишта осигурања стамбених кредита (Housing Loans Insurance Corporation-HLIC), MGICA-први приватни осигурач стамбених кредита у Аустралији, такође основан 1965. године, Royal&Sun Lenders Mortgage Insurance и CGU Lenders Mortgage Insurance Ltd.“<sup>437</sup> Тржиште осигурања стамбених кредита је достигло толики степен развоја крајем прошлог века, да се наметнуо закључак да је осигурање стамбених кредита од стране државне агенције остварило вишедеценијску сврху, те да је неопходно спровести промене које се тичу учесника на овом тржишту.

---

<sup>435</sup> P. M. Berlett, „Australias Housing Loans Insurance Corporation“ доступно на:

[http://www.housingfinance.org/uploads/Publicationsmanager/8811\\_Aus.pdf](http://www.housingfinance.org/uploads/Publicationsmanager/8811_Aus.pdf), датум приступа: 04.01.2017, стр.6.

<sup>436</sup> Roger Blood, „Mortgage Default Insurance: Credit Enhancement for Homeownership“, Housing Finance International, стр. 58.

<sup>437</sup> *Ibid.*, стр. 52.

„Средином 1990-их аустралијка влада је одлучила да више није потребно да држава има директну улогу у пружању осигурања стамбених кредита, односно да тржиште стамбених кредита ефикасно ради и да је пружање осигурања стамбених кредита ефикасно успостављено у приватном сектору, да је конкурентно, а доступно по разумној цени.“<sup>438</sup>

„Што се тиче дизајна неких карактеристичних производа - као што су покривање 100 одсто и паушална накнада за осигурање стамбених кредита која се плаћа унапред и која се финансира у оквиру износа хипотекарних кредита - систем за осигурање стамбених кредита у Аустралији је сличан Канади, али је и различит у два кључна аспекта: 1. Аустралија нема законску регулативу којим би учинила осигурање стамбених кредита мандаторним и 2. Аустралија не даје резервну државну гаранцију за покривеност приватног осигурања хипотекарних кредита.“<sup>439</sup>

„У јулу 2000. године, Аустралија је усвојила „Фонд за купце првих непокретности“, од 7000A\$ (око \$ 5000) а од 2000. године је било неколико програма помоћи за купце који су куповали прву непокретност за становање, повећавајући првобитних 7000 A\$.“<sup>440</sup>

„Недавно, ово је укључивало и програме *“First Home Owners Boost Scheme”*, између октобра 2008. и децембра 2009. године, али су ти привремени програми истекли, те је остала само помоћ у износу од A\$ 70 00.“<sup>441</sup>

„Квалификовани први власници кућа могу да приме донацију од 7000 A\$, без обзира на њихове приходе, област у којој су планирали да купе или изграде, или вредност свог првог дома и на ту донацију се не плаћа порез.“<sup>442</sup>

Осигурање стамбених кредита има у свакој држави одређени редослед у погледу процедуре од тренутка пријема захтева до момента издавања полисе осигурања. Томе претходи одобравање кредита кориснику од стране кредитора, које у може зависити од накнадне одлуке о осигурању кредита те можемо говорити о условном одобравању кредита. „Типичан приступ одобравању стамбених кредита у Аустралији је да кредитор прими захтев, процењује се и одобрава га, у зависности од сагласности осигуравача хипотекарног кредита.“<sup>443</sup> Изузетак је зајмови писани под "отвореном полисом", код које се сваки кредит

---

<sup>438</sup> Jane Loderville „Mortgage Insurance in Canada-Basically sound but room for improvement“, The Macdonald-Laurier Institute for Public Policy, 2010., стр. 12.

<sup>439</sup> *Ibid.*

<sup>440</sup> „Mortgage Markets in Selected Developed Countries“, 2010, доступно на: [https://www.everycrsreport.com/files/20100929\\_R41432\\_b2330d08377005e79b5fc00ace20f8c3e1c20a2b.pdf](https://www.everycrsreport.com/files/20100929_R41432_b2330d08377005e79b5fc00ace20f8c3e1c20a2b.pdf), датум приступа: 04.01.2017. стр. 22.

<sup>441</sup> *Ibid.*

<sup>442</sup> „Assistance in the private sector“, доступно на: <http://www.aihw.gov.au/WorkArea/DownloadAsset.aspx?id=6442474108>, датум приступа: 10.01.2017., стр. 32.

<sup>443</sup> "Mortgage insurance: market structure, underwriting cycle and policy implications“, The Joint Forum: Basel Committee of Bankin Supervision, International Organization of Securities Commissions, International Association of

одобрен у складу са смерницама за осигурање сматра аутоматски покривеним, те осигуравач не прегледа нити верификује документацију или преузимања за сваког дужника, већ се ослања на чињеницу да је зајмодавац је тачно представио да је кредит у складу са смерницама полисе.<sup>444</sup>

На одобравање хипотекарних кредита утиче и секјуритизација. Одступање од типа секјуритизације која је била прихваћена у САД-у, односно други начин секјуритизације у Аустралији је дало допринос оптималном функционисању хипотекарног тржишта.. За разлику од Сједињених Америчких Држава, већина хартија од вредности обезбеђених хипотеком има променљиву каматну стопу и четири највеће аустралијске банке, које обезбеђују отприлике 70% хипотекарног тржишта, генерално задржавају хипотекарне кредите у свом портфолиу.<sup>445</sup> „Аустралијско пруденционално регулационо тело The Australian Prudential Regulatory Authority (APRA), које регулише све финансијске услуге у земљи, забрањује покривене обвезнице (covered bonds).“<sup>446</sup> Задржавање хипотекарних кредита у портфолиу утиче на опрезније одобравање стамбених кредита од стране кредитора те се смањује могућност краха хипотекарног тржишта.

„Серија промена на тржишту осигурања стамбених кредита у Аустралији је започета децембра 1997. године приватизацијом Корпорације за осигурање стамбених кредита (HLIC) и њеном куповином од стране од „GE Capital“, чије је седиште у САД-у.“<sup>447</sup>

„Корпорација за осигурање стамбених кредита је основана 1964. године од стране аустралијске владе како би олакшала развој секундарног хипотекарног тржишта у Аустралији.“<sup>448</sup>

Аустралија данас има два главна осигуравача стамбених кредита који доминирају на тржишту осигурања стамбених кредита и већина кредитора послује или са једним од њих на ексклузивној основи или раде са оба ова осигуравача или имају сопственог осигуравача.<sup>449</sup>

Реч је о: 1. Genworth Financial, који према веб сајту Genworth Financial Inc послује у више од 25 земаља, има 15 милиона клијената и у Аустралији ради са више од 200 кредитора, а осигурао је преко 300 милијарди долара хипотекарних кредита у Аустралији а осигурава око 3000 хипотекарних кредита у Аустралији у просеку сваке недеље и 2. QBE LMI / PMI: према

---

Insurance Supervisors, C/O Bank for International Settlements, CH 4002 Basel, Switzerland, 2013, стр. 29, доступно на: <http://www.bis.org/publ/joint30.pdf>, datum pristupa: 03.01.2017.

<sup>444</sup> *Ibid.*

<sup>445</sup> „Mortgage Markets in Selected Developed Countries“, стр.26.

<sup>446</sup> *Ibid.*

<sup>447</sup> Roger Blood, стр. 52.

<sup>448</sup> Neil Mohindra, „Mortgage Finance Reform: Protecting Taxpayers from Liability“, Fraser Institute, 2010, стр. 55.

<sup>449</sup> Lenders Mortgage Insurance Housing Loans Insurance Corporation, доступно на: [www.aph.gov.au-document store](http://www.aph.gov.au-document store), datum pristupa: 04.01.2017. стр. 1.

њиховом сајту, Кјуби група је топ 25 компанија на светском тржишту осигурања и осигурала је кредите у Аустралији, Новом Зеланду, као и широм Азије.<sup>450</sup>

Два доминантна осигураваача хипотекарних кредита обично нуде заштиту на кредите са ЛТВ рациом до 95 одсто, иако се то може повећати на 97 одсто са капитализацијом премије осигурања, док само у изузетним случајевима, а понекад као резултат преузетих аранжмана, мали број кредита који имају ЛТВ до 100 посто могу бити одобрени.<sup>451</sup>

Оба наведена осигураваача прописују своје услове осигурања стамбених кредита који морају бити испоштовани како би кредит био одобрен. Пре свега, критеријуми који се односе на корисника кредита, на непокретност и на висину ЛТВ-а.

Тако на пример „Кјуби“ прописује да неће бити могуће осигурање стамбених кредита за следеће категорије лица: 1. за малолетнике, под било којим условима, 2. за држављане у иностранству (на пример, амерички држављани), 3. компаније са директорима и трастове са трастиима који раде у земљама ван Аустралије и Новог Зеланда, 4. куповину сопствене имовине од стране директора компаније за потребе инвестирања, 5. дужници који су банкротирали, као и друге категорије дужника који не испуњавају услове за осигурање кредита.<sup>452</sup> Ипак, како осигурање стамбених кредита није обавезно у Аустралији, кредитори могу одобрити кредите без осигурања, чак и случају високоризичних кредита (на пример, кредити чији је ЛТВ преко 90%).

Такође, може се закључити из категорије корисника кредита чији се кредити неће осигурати да се ова компанија не бави само осигурањем стамбених кредита већ и осигурањем других кредита (на пример кредита за куповину пословних простора и тако даље), где важе други критеријуми односно други параметри.

Дакле, осигурање стамбених кредита од стране осигуравајућих друштава која се не баве само једном врстом осигурања стамбених кредита односно нису „*monoline*“ осигураваачи (као што је на пример Национална корпорација у Републици Србији) није нужна претпоставка успешне праксе осигурања кредита. Да би тржиште осигурања стамбених кредита успешно функционисало, неопходно је да буде успостављен чврст законски оквир у оквиру правне државе како би њено тржиште функционисало и било релативно отпорно на хипотекарне, економске кризе.

---

<sup>450</sup> *Ibid.*

<sup>451</sup> "Mortgage insurance: market structure, underwriting cycle and policy implications", The Joint Forum: Basel Committee of Bankin Supervision, International Organization of Securities Commissions, International Association of Insurance Supervisors, C/O Bank for International Settlements, CH 4002 Basel, Switzerland, 2013, стр. 29, доступно на: <http://www.bis.org/publ/joint30.pdf>, datum pristupa: 02.01.2017

<sup>452</sup> Види: „QBE Lenders' Mortgage Insurance-LMI Guide Australia 2016“, доступно на: <https://www.qbelmi.com/Uploads/Documents/e028e8b8-e94c-4651-becc-51f934ae716f.pdf>, датум приступа: 05.01.2017.

„Премија за осигурање стамбених кредита плаћа се одједном и унапред, а углавном се заснива на ЛТВ рациу као и на осигураној суми; трошкови осигурања стамбених кредита кредитора (ЛМИ) ће се разликовати у зависности од износа кредита и ЛТВ рациа.“<sup>453</sup> На основу просечне висине кредита од А \$ 282,800, као ЛТВ од око 95 процената (тренутно максимум који нуди већина кредитора) би се обрачунала премија за осигурање стамбених кредита од приближно \$ 7,050 користећи обрачун највећег осигураваача стамбених кредита (уз напомену да у Аустралији кредити са толико виском ЛТВ рациом нису уобичајени).<sup>454</sup>

„У Аустралији, на тржишту за хипотекарне кредите и даље веома доминира осигурање стамбених кредита кредитора (ЛМИ) у смислу да су кредитне критеријуме обично одређује осигураваач, пре него кредитори-банке, за кредите чији је лтв преко 80, а критеријуми осигураваача су уграђени у моделе кредитних бодовања банке.“<sup>455</sup>

Таква подела улога је недвосмислено утицала на да систем приватног осигурања стамбених кредита исправно функционише, са минималном улогом односно упливом државе на овом делу тржишта. У случају да кредитори одобравају стамбене кредите по нижим критеријумима односно условима од услова осигурања, кредити им неће бити осигурани и представљаће већи ризик.

Овакав начин регулације тржишта одобрења стамбених кредита и тржишта осигурања стамбених кредита је пружио могућност да држава препусти осигурање стамбених кредита приватним осигураваачима.

Закључује се да је модел осигурања у Аустралији специфичан и својеврстан, из два разлога; први разлог је што је Аустралија напустила систем осигурања стамбених кредита од стране државе а други што се осигурање кредита заснива на тржишној утакмици приватних осигурача, односно навише између две приватне корпорације.

То значи да држава не пружа гаранције за ова осигурања и да не постоји корпорација, као у Канади ЦМХЦ која би била фаворизована од стране државе (у чијем је и власништву) и самим тим конкурентнија.

У том смислу је тешко ако не и немогуће поредити корпорације у Аустралији са једне стране и у Канади и САД-у са друге стране, које се, између осталог, баве осигурањем стамбених кредита а у државном су власништву. „На пример, улога државе у Канади је сличнија САД-у

---

<sup>453</sup> "Mortgage insurance: market structure, underwriting cycle and policy implications", The Joint Forum: Basel Committee of Bankin Supervision, International Organization of Securities Commissions, International Association of Insurance Supervisors, C/O Bank for International Settlements, CH 4002 Basel, Switzerland, 2013, стр. 27, доступно на: <http://www.bis.org/publ/joint30.pdf>, datum pristupa: 02.01.2017.

<sup>454</sup> *Ibid.*

<sup>455</sup> Helen Craig, „Near-Prime Re-Emergence“, Australian Securitisation Journal | Issue 08\_2015, стр.32.

него било која друга земља, а Копорација за становање и хипотекарне кредите Канаде је 100% у власништву државе и ужива експлицитну гаранцију канадске владе.<sup>456</sup>

Генерално, интервенција коју држава има на пољу осигурања стамбених кредита као и на хипотекарном тржишту је различита међу државама. Такође, држава може осим на примарном хипотекарном тржишту интервенисати и на секундарном хипотекарном тржишту – шта више, најчешће је таква интервенција неопходна.

Канада, Данска и Аустралија немају ништа слично GSE-у (предузећа финансирана од стране државе) у Сједињеним Државама, али имају неку пореску подршку коју стичу власници непокретности и у Канади и Аустралији, много интервенције на стамбеном тржишту је да би се пружила подршка домаћем становништву и имиграната.<sup>457</sup>

Такође су услови осигурања у Канади, Данској и Аустралији строжи него у Сједињеним Америчким Државама.<sup>458</sup>

Разлика хипотекарног тржишта Аустралије и САД је и у погледу броја другоразредних кредита.

Графикон бр. 11, Графикон: Упоредни приказ тржишта другоразредних кредита на тржиштима Канаде и САД-а

---

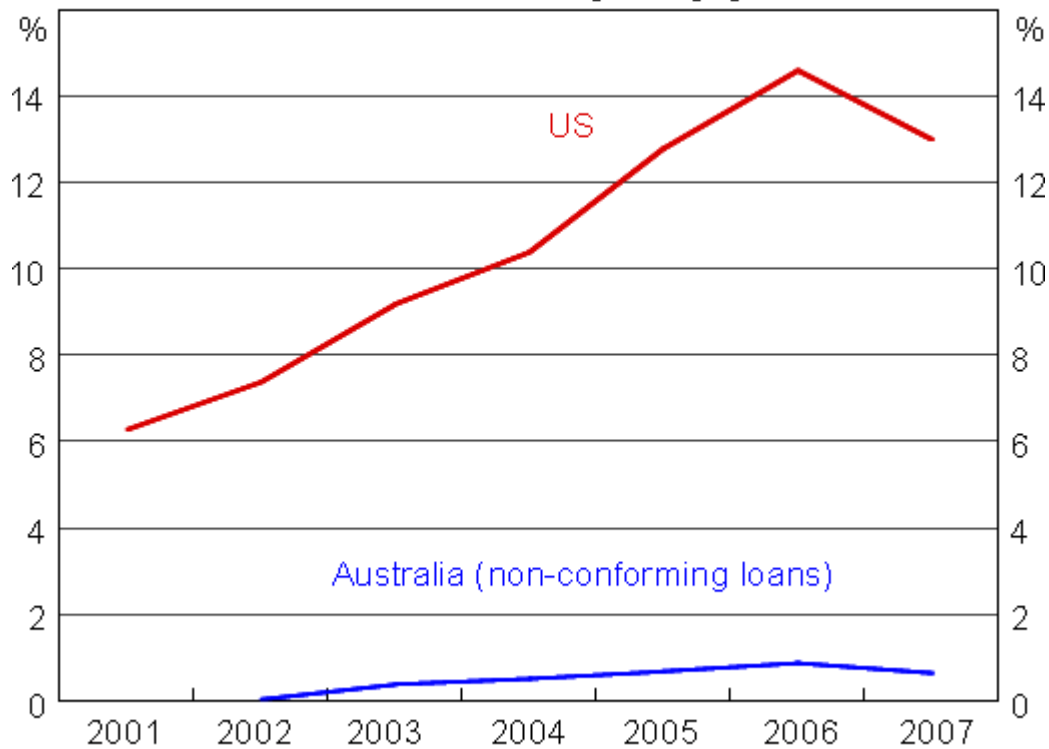
<sup>456</sup> Michael Lea, „Alternative Forms of Mortgage Finance: What Can We Learn From Other Countries?“, Joint Center for Housing Studies, Harvard University, MF10-5, 2010, стр. 14.

<sup>457</sup> „Mortgage Markets in Selected Developed Countries“, 2010, доступно на: [https://www.everycrsreport.com/files/20100929\\_R41432\\_b2330d08377005e79b5fc00ace20f8c3e1c20a2b.pdf](https://www.everycrsreport.com/files/20100929_R41432_b2330d08377005e79b5fc00ace20f8c3e1c20a2b.pdf), датум приступа: 04.01.2017. стр. 13.

<sup>458</sup> *Ibid.*

## Size of Sub-prime Housing Markets

Share of outstanding mortgages



Sources: Lehman Brothers; Mortgage Bankers Association; RBA; S&P

Графикон је преузет са сајта <http://www.rba.gov.au/speeches/2008/sp-ag-160508.html>, Reserve Bank of Australia, Guy Debelle, "A COMPARISON OF THE US AND AUSTRALIAN HOUSING MARKETS"

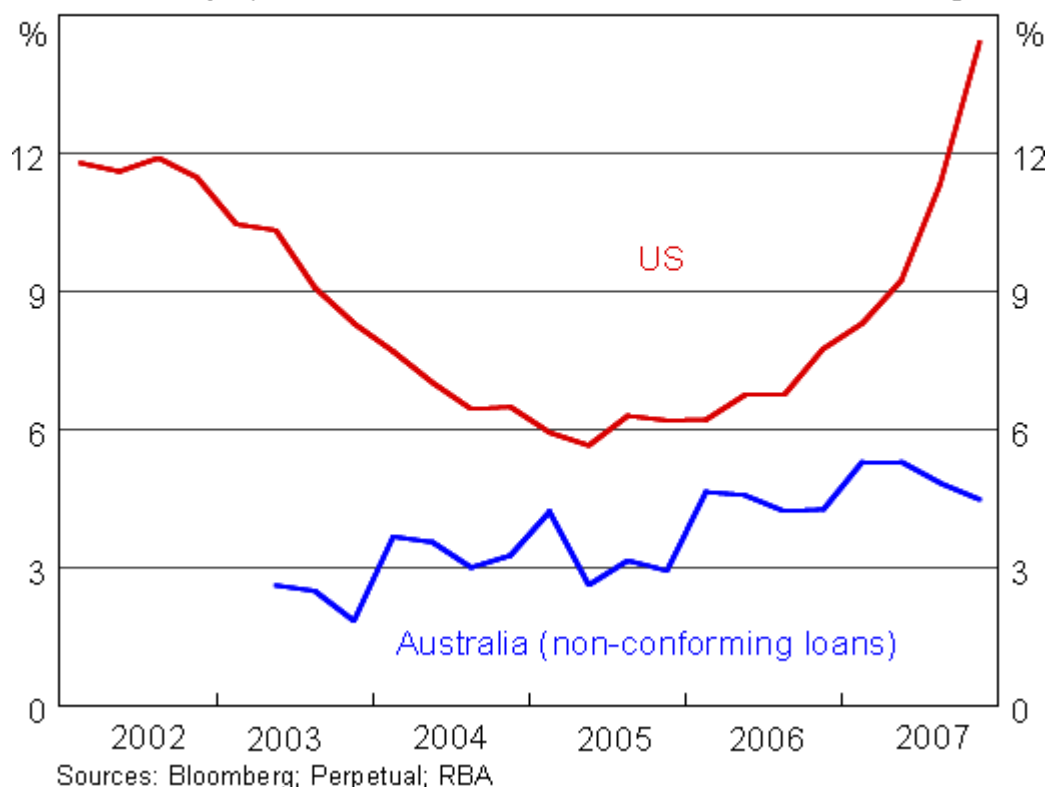
На основу података из графкона, закључује се да је удео другоразредних кредита у Аустралији далеко испод удела тих кредита на хипотекарном тржишту САД. Наиме, 2006. године, када је и у једној и другој држави број проценат био највећи, у Аустралији је удео тих кредита чинио око 1% док је у САД био преко 14%.

Графикон бр. 12, Графикон *Arrears rate* другоразредних кредита у Канади и САД-у



## Arrears Rates on Sub-prime Loans

90+ days past due, share of number of loans outstanding



Графикон је преузет са сајта <http://www.rba.gov.au/speeches/2008/sp-ag-160508.html>, Reserve Bank of Australia, Guy Debelle, "A COMPARISON OF THE US AND AUSTRALIAN HOUSING MARKETS"

Када је реч о доцњи по основу другоразредних кредита, графикон приказује да највиша стопа *arrears rate* ових кредита и у САД и у Аустралији 2007. године. "На крају децембра 2007. године, ова стопа је била 4,5% од броја кредита са заостатком у плаћању *non-conforming loans* у Аустралији, за 0,25 изнад ове стопе за секјуритизоване прворазредне кредите, али значајно испод еквивалентне стопе другоразредних кредита у САД-у."<sup>459</sup>

Разлози због којих је наведена стопа значајно нижа за упоредиву врсту кредита у Аустралији у односу на САД је:

1. структура ових кредита у Аустралији је мање ризична у односу на другоразредне кредите у САД; просечни ЛТВ за *non-conforming loans* у Аустралији је око 75% док је просечан ЛТВ другоразредних кредита у САД 85%, а постоји значајна веза између висине ЛТВ-а и стопе доспелих кредита,

<sup>459</sup> Guy Debelle, "A Comparison of the US and Australian Housing Markets" , доступно на: <http://www.rba.gov.au/speeches/2008/sp-ag-160508.html>, Reserve Bank of Australia, датум приступа: 15.03.2016.

2. аустралијски кредити (*non-conforming loans*) не нуде углавном уводну повољну каматну стопу (*teaser rates*) или опције отплате које су високоризичне (као што је негативни период отплате),
3. аустралијски кредитори по правилу задржавају најслабије оцењене транше својих резиденцијалних хартија од вредности које су обезбеђене хипотеком или их постављају са блиско повезаним правним лицима,
4. Правни систем у Аустралији, који омогућава кредитору намирење из све имовине дужника поред куће, даје дужника са јачим подстицајем да отплати стамбени кредит.<sup>460</sup>

Развијању тржишта осигурања стамбених кредита као и уопште хипотекарном тржишту је допринела велика потражња за непокретностима за становање.

Проблем приступачности у Аустралији је функција и јаке потражње и ограничених количина и, у принципу, снабдевање становања није у корак са потражњом.<sup>461</sup>

Без обзира што се држава не меша у формалном смислу у осигурање стамбених кредита, што је донекле оправдано, утицај државе на понуду и тражњу непокретности се одвија кроз бројне програме „приступачног становања“ (*housing affordability*). Тиме се уједно, посредно, повећањем понуде и тражње, повећава и број стамбених кредита, као начина стицања непокретности који преовлађује међу категоријама становништва средњих и нижих примања. „Питање приступачности становања је мултидимензионално и бројне студије су идентификовале разне факторе који су повезани са доступним, приступачним становањем, као што су каматне стопе, ниво прихода, трошкови изградње, набавка земљишта и цена станова.“<sup>462</sup> Без обзира на немешање државе у осигурање стамбених кредита, потребно је да она својим механизмима успостави изразито стабилан систем субвенција, социјалне градње, као и додатних пореских олакшица за куповину непокретности. Од тржишта стамбених кредита, односно хипотекарних кредита, зависи укупно благостање државе и њених грађана. Међутим, обим одрживости за социјалну сферу, економију и животну средину ће варирати у односу на стамбену доступност и приступачност домаћинстава од места до места, те је мало вероватно, без употребе критеријума дизајна, као што су нови концепт за урбанизам и развој

---

<sup>460</sup> *Ibid*

<sup>461</sup> Housing Affordability Literature Review and Affordable Housing Program Audit, Urban Research Centre, University of Western Sydney, 2008, стр. 9

<sup>462</sup> Alpana Sivam, Sadasivam Karuppannan, „The Sustainability of Affordable Housing“, ISST, University of South Australia, доступно на: [https://www.tasa.org.au/wp-content/uploads/2008/12/Sivam-Alpana\\_Karuppannan-Sadasivam.pdf](https://www.tasa.org.au/wp-content/uploads/2008/12/Sivam-Alpana_Karuppannan-Sadasivam.pdf), датум приступа: 11.12.2016. стр. 5.

стамбене политике укључујући државне субвенције, да ће бити лако постићи и одржати стамбену приступачност.<sup>463</sup>

У Аустралији, као и у Канади и Сједињеним Америчким Државама, је тежња за власништвом веома распрострањена, те је и логично што држава различитим механизмима, директним давањима, пореским олакшицама и другим начинима субвенционисања потпомаже одређене категорије својих грађана приликом куповине непокретности.

„Два облика помоћи која су на располагању купцима у Аустралији су „помоћ за куповину непокретности за становање“ (home purchase assistance –HPA) и First Home Owner Grant (FHOG).“<sup>464</sup>

Претходном анализом тржишта непокретности одобравања и осигурања стамбених кредита у Сједињеним Америчким Државама се закључује да је реч о изузетно развијеним тржиштима са дугом традицијом осигурања стамбених кредита. Ова тржишта, иако делују различито, функционишу на сличан начин.

#### **5.4. ОСИГУРАЊЕ СТАМБЕНИХ КРЕДИТА У ПРАВНОМ СИСТЕМУ КИНЕ**

Развој осигурања стамбених кредита у Кини се одвијао далеко након развоја овог осигурања у САД-у, Канади и Аустралији, те не можемо говорити о успостављању паралеле у развоју Кине и ових земаља када је реч о хипотекарном тржишту и тржишту осигурања стамбених кредита.

Државе са успостављеним вишедеценијским системом осигурања стамбених кредита су имале другачији систем државног уређења у односу на Кину. Када држава промовише власништво (какав је случај на западу), упоредо се развија хипотекарно тржиште а са њим неизоставно тржиште осигурања стамбених кредита.

Развој тржишта осигурања кредита у Кини је текао у складу са економским реформама.

„У периоду између оснивања Народне Републике Кине и 1978. године, сва земља је била у јавном власништву, те прописано кинеским Уставом да „ниједна организација или појединац не може присвојити, купити, продати или закупити земљиште или се на други начин укључити у пренос земљишта незаконитим средствима.“<sup>465</sup>

Из наведеног разлога, услед Уставом прописаних забрана, у време када је у Канади, Аустралији и Сједињеним Америчким Државама било широко заступљено и подстицано

---

<sup>463</sup> *Ibid.*

<sup>464</sup> „Assistance in the private sector“, доступно на:

<http://www.aihw.gov.au/WorkArea/DownloadAsset.aspx?id=6442474108>, датум приступа: 10.01.2017., стр. 31.

<sup>465</sup> James R. Barth, Michael Lea, Tong Li, „China’s Housing Market: Is a Bubble About to Burst?“, Milken Institute, 2012, доступно на: <http://fic.wharton.upenn.edu/fic/papers/13/13-05.pdf>, датум приступа: 04.12.2016.

власништво и приватна својина, уз одобравање и осигурање стамбених кредита, ова врста осигурања се није ни назирала.

„Економске реформе које су почеле 1978. године, су реконструисале стамбени систем приватизацијом станова и увођењем приватног стаменог тржишта.“<sup>466</sup> „Влада је усвојила низ стратегија да прошири изворе финансирања на станове како би смањила зависност стамбеног развоја од државе, а међу њима су: 1. оснивање стамбених банака – штедионица (*Housing savings banks*) и Потпорног фонда за становање (*Housing Provident Fund - HPF*), које су биле главне новине 1980-их и раних 1990-их, 2. у октобру 1987. године је основана прва стамбена штедионица „Yantai Housing Savings Bank“, у провинцији Шандонг, ради пружања услуга за програмере, инвеститоре, градитеље и купце, 3. у мају 1988. године је формирана друга стамбена штедионица „Bengbu Housing Savings Bank“ у провинцији Анхуи, са сличном функцијом као и Иантаи стамбена штедионица.“<sup>467</sup>

Кина је једна од земаља која је увела ограничење на висину ЛТВ рача.

„Не само да је увела ограничење дозвољене висине ЛТВ, него је то ограничење комбиновано са ДТИ рачиом, те је уведена граница за ЛТВ у висини од 70 % 1997. године, а 50% висина ДТИ рача 2004. године.“<sup>468</sup>

„Кредити су били обезбеђени са сниженим каматним стопама и хипотекарни кредити су имали осим максималне висине ЛТВ-а од 70% и доспеће од пет, десет, и петнаест година.“<sup>469</sup>

Иако се наведена висина дозвољеног ЛТВ-а може сматрати ризичним, период отплате који је био предвиђен је донекле могао да коригује тај ризик јер су ови кредити иако дугорочни, са краћим периодом отплате у односу на уобичајене стамбене кредите у САД-у, Аустралији и Канади.

„У данашњем периоду, Централна банка Кине је успела да одржи стандард од највише вредности ЛТВ-а од 80%, који је помогао да се избегне појава подводних стамбених кредита (подразумевајући под тиме да хипотекарни дужник дугује више него што је вредност непокретности која обезбеђује хипотекарни кредит) у Кини током суноврата тржишта.“<sup>470</sup>

„Од 2008. године, држава је пребацила донекле акценат са потенцирања приватног власништва на омогућавање више помоћи домаћинствима на ниским примањима, највећим делом мотивисана са значајним неједнаким растом примања који се појавио, те су програми јефтиног рентирања главни политички фокус.“<sup>471</sup>

---

<sup>466</sup> Zhou Zhihua, „The Development of Mortgage Finance in China-The Implications of International Experiences“, доступно на: <https://chinaperspectives.revues.org/6862?file=1>, datum pristupa: 10.01.2017., стр. 52.

<sup>467</sup> *Ibid.*

<sup>468</sup> „Housing Finance and Financial Stability-Back to Basics?“, International Monetary Fund, доступно на: <https://www.imf.org/external/pubs/ft/gfsr/2011/01/pdf/chap3.pdf>, datum pristupa: 10.01.2017., стр.129.

<sup>469</sup> Zhou Zhihua, стр. 52.

<sup>470</sup> *Ibid.*

<sup>471</sup> James R. Barth, Michael Lea, Tong Li, стр. 7.

За тржиште непокретности у Кини је карактеристично, осим да се релативно касно развило у тржишном смислу, да је велики утицај државе на стамбену политику.

То важи и за хипотекарно тржиште стамбених кредита. „Такође стимулисано од стране државне политике, комерцијално хипотекарно тржиште се појавило убрзано после 1998. године.<sup>472</sup> Што се тиче важних компонената портфолиа програма приступачног становања, у Кини функционишу два таква: 1. Економски доступне стамбене непокретности (Economically Affordable Houses) и Потпорни фонд за становање (Housing Provident Fund-HPF), који је помогао да Кина постигне релативно безболну транзицију са радничких јединица становања на садашњи систем<sup>473</sup> Сматра се да је Потпорни фонд за становање настао на примеру Сингапурског модела, али са разликом да, код Сингапурског модела, корисници зајме средства из својих пензионих фондова ради прибављања учешћа, које мора бити отплаћено пре пензије; ово није случај код Потпорног фонда за становање.<sup>474</sup> На примарном хипотекарном кредиту се разликују комерцијални хипотекарни кредити и кредити Потпорног фонда за становање, који имају одређени максимални износ, те су у великом броју случајева недовољни да обави куповина непокретности, услед високих цена непокретности, па се појављују на кинеском хипотекарном тржишту хибридни хипотекарни кредити, који комбинују максимални износ који се може обезбедити користећи средства Потпорног фонда за становање у највишем износу, а остатак уз комерцијални кредит.<sup>475</sup>

Данас хипотекарно тржиште Кине одликује: 1. доминација комерцијалних хипотекарних кредита, иако је каматна стопа за кредите Потпорног фонда за становање нижа, 2. минимално обавезно учешће у износу од 20%, 3. период отплате од највише 30 година, 4. период отплате не сме прекорачити 65. годину корисника кредита, 5. релативно ниска стопа доспелости кредита<sup>476</sup> Највећи број доспелих кредита је повезано са претпродајом непокретности код које инвеститори нису благовремено предали непокретност или нису испоштовани услови уговора, док је ниска стопа доспелости кредита резултат банчине пажљиве провере примања корисника кредита, поседовања, статуса имовине итд.<sup>477</sup>

Успешно тржиште одобравања кредита које постоји у Кини је резултат државног утицаја кроз успостављање законског оквира и начина на који се банке понашају на тржишту. Банке у Кини све околности које могу допринети доспећу кредита строго процењују. Иако је у прошлости за Кину, али и друге земље, ЛТВ могао бити нижи од оног чија је висина

---

<sup>472</sup> Luigi Tomba, "Creating an Urban Middle Class-Social Engineering in Beijing", The China Journal, No. 51, 2004, str. 19.

<sup>473</sup> James R. Barth, Michael Lea, Tong Li, стр. 5.

<sup>474</sup> *Ibid.*, фут. 8.

<sup>475</sup> Zhou Zhihua, стр. 53.

<sup>476</sup> *Ibid.* 52.

<sup>477</sup> *Ibid.*

убичајена у другим земљама са развијеним системом одобравања и осигурања стамбених кредита, у Кини је висина ЛТВ-а приближно 80.

Далеко касније за појавом кредита и развојем хипотекарног тржишта се јавило осигурање стамбених кредита. У Кини је један од водећих осигураваача стамбених кредита QBE Mortgage Insurance.

У Кини, као и другим државама, отплата кредита се гарантује, осим осигурањем кредита, и животним осигурањем. Кинеска банка за изградњу (China Construction Bank (CCB)) је водећи учесник у сегменту осигурања хипотекарних кредита и осим што се бави осигурањем кредита, омогућава осигурање којим ће непокретност остати у породици корисника кредита за случај његове смрти или губитка радне способности.<sup>478</sup> „Осигурање живота је најпопуларнији тип осигурања у Кини, иако је је његов удео у укупном осигурању у опадању јер осигурање имовине постаје све популарније.“<sup>479</sup>

Кинески програм осигурања стамбених кредита покрива два типа осигурања кредита: „*Smart Mortgage Insurance Programme*” и „*Super Insurance Mortgage programme*”.<sup>480</sup>

Осигурање стамбених кредита има све карактеристике које се односе на модерно осигурање. Стабилности осигурања овог тржишта доприсе услови осигурања прописани од стране осигуравајућих друштава. Иако се тржиште одобравања и осигурања стамбених кредита развијало деценијама касније од упоредних тржишта на Западу, кинеско тржиште осигурања стамбених кредита одликује све бржи развој и просперитет.

## 5.5. ОСИГУРАЊЕ СТАМБЕНИХ КРЕДИТА У ПРАВНОМ СИСТЕМУ ХОЛАНДИЈЕ

Холандија је једна од земаља са великим бројем осигураних кредита и са стабилним системом осигурања стамбених кредита.

Осигурање стамбених кредита, иако доступно и од стране приватних осигураваача, је најчешће коришћено од стране државне агенције.

Државна агенција за осигурање стамбених кредита у Холандији се бави искључиво осигурањем стамбених кредита, односно не бави се и одобравањем стамбених кредита. Ово одвајање улога кредитора и осигураваача се сматра корисним пре свега због двоструке контроле - односно два процеса кредита; са једне стране, корисник кредита је вишеструко

---

<sup>478</sup> Више о томе: „China Mortgage Insurance“, доступно на: <http://www.economywatch.com/insurance/mortgage/china.html>, datum pritupa: 11.01.2017.

<sup>479</sup> Timo Niemi, „The Financial Markets of China“, Helsinki Metropolia University of Applied Sciences, Bachelor's Thesis, str. 44.

<sup>480</sup> „Mortgage Market in China“, доступно на: <http://www.economywatch.com/mortgage/china.html>, datum pristupa: 12.01.2017.

контролисан од стране банке приликом одобравања кредита а потом, када је стамбени кредит са банчине стране одобрен, додатна контрола се спроводи приликом осигурања стамбених кредита, када се сви документи који су релевантни за одобравање кредита поново преиспитују.

Холандска влада је охрабривала стицање непокретности односно власништво дуги низ година, нудећи ослобађање од пореза на плаћања хипотекарног кредита и многе друге погодности за купаца станова у Холандији, уједно не постављајући ограничења на странце који купују имовину у Холандији, чак ни за странце који су класификовани као нерезиденти, а обезбеђење стицања непокретности уз хипотекарни кредит (хипотека-hypotheek) је олакшано због пословања хипотекарних кредитора који нуде специјализоване тзв. експат услуге, као што су хипотекарни уговори о кредиту на енглеском језику.<sup>481</sup>

„Хипотекарно тржиште Холандије је веома развијено и мерено према проценту бруто друштвеног производа (GDP) је једно од најразвијенијих на свету.“<sup>482</sup>

„Најниже стопе власништва су у северним европским земљама, посебно у Немачкој, где стопа права својине износи само 43%, док су највише стопе су у јужним европским земљама попут Грчке, Италије и Шпаније са око 80% власништва на непокретностима, док је са друге стране најнижи ниво хипотекарног дуга (22% БДП-а) је у Италији, док је највиши ниво (изнад 100% БДП-а) у Данској и Холандији.“<sup>483</sup> На први поглед то може изгледати изненађујуће да стопе права својине нису у позитивној корелацији са нивоом хипотекарног дуга; ово рефлектује варијације међу државама у погледу цена стамбених непокретности, обрасце власништва (са многим јужноевропским непокретностима чији су власници или странци или локално становништво које поседује сеоске куће и рентира градске станове) и ослањање на породицу и штедњу како би финансирали стицање непокретности.<sup>484</sup>

„У Србији више од 87 % људи живи у својим кућама, али је и готово 300 000 оних који су закупили станове или живе као подстанари, а највише је таквих у Новом Саду и Београду, где је сваки осми, односно десети стан изнајмљен.“<sup>485</sup> „Према попису из 2011., у Србији има 3,2 милиона станова, од чега је 1,9 милиона кућа, односно зграда са једним станом, док је станова у зградама са два стана нешто више од 268 000, а оних у зградама са три и више станова нешто више од једног милиона – највише таквих је у градовима, готово 980.000.“<sup>486</sup>

<sup>481</sup> Више о томе: „Your Guide to Dutch Mortgages“, Доступно на: [http://www.expatica.com/nl/housing/Your-guide-to-Dutch-mortgages\\_101837.html](http://www.expatica.com/nl/housing/Your-guide-to-Dutch-mortgages_101837.html), датум приступа: 02.01.2017.

<sup>482</sup> Ruben Cox, „*The demand for Mortgage Insurance*“, Rotterdam School of Management, Erasmus University, 2012, стр. 6.

<sup>483</sup> John Y. Campbell, „Mortgage Market Design“, Harvard University, доступно на: <http://scholar.harvard.edu/files/campbell/files/mortgagemarketdesign081612.pdf>, датум приступа: 09.01.2017., стр. 1.

<sup>484</sup> *Ibid.*

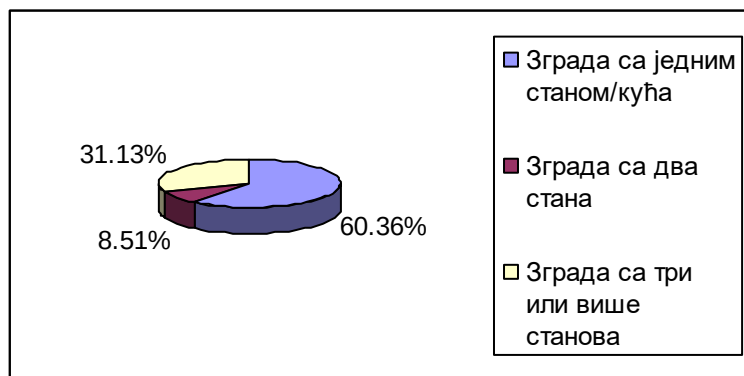
<sup>485</sup> Детаљно: Бранко Божић, стр. 34.

<sup>486</sup> *Ibid.*

На основу наведеног, изражено у процентима, се закључује да у Републици Србији, према наведеним подацима из 2011. године, више од половине од укупног броја непокретности за становање односно чак 60,36% непокретности чине куће (које се састоје од једног стана).

Зграде са два стана у Републици Србији према истим подацима чине 8,51% од укупног броја стамбених непокретности, док зграде са више од три стана чине 31,13%.

Графикон бр. 13, Број зграда са једним, два или више станова



„Различите анализе резиденцијалних тржишта указују да ће се масовно тржиште стамбених кредита достићи када хипотекарни и стамбени кредити достигну ниво између 4% и 5% у односу на проценат раста друштвеног бруто производа.“<sup>487</sup>

Отприлике 60% домаћинстава у Холандији живе у кућама које су у њиховом поседу (они су држаоци-власници), што је у складу са просеком у Европској Унији, али проценат власника који су непокретности стекли уз коришћење стамбених кредита је далеко веће-у Холандији око 53%, а у Европској Унији око 27%.<sup>488</sup>

„Требало би имати у виду да је у ЕУ просечна квадратура по члану домаћинства од 41м<sup>2</sup> до 25м<sup>2</sup>, док је у Србији 16м<sup>2</sup> по члану домаћинства, што ће рећи да ћемо тежити стандарду од 25м<sup>2</sup> по члану домаћинства.“<sup>489</sup>

„Холандија има највећи хипотекарни дуг у Европи-у 2012. години је износио око 665 милијарди евра односно 125% БДП-а.“<sup>490</sup>

<sup>487</sup> Лидија Барјактаревић, стр. 40.

<sup>488</sup> Including an In-Depth Review on the prevention and correction of macroeconomic imbalances“, Commission Staff Working Document, Country Report The Netherlands 2016 - European Commission, стр. 32.

<sup>489</sup> Лидија Барјактаревић, стр. 41.

<sup>490</sup> Peter Boelhouwer, „Financial institutions have owneroccupancy in a stranglehold: an explanation for the recession in the Dutch housing market“, OTB Working papers 2014-04, OTB Research Institute for the Built Environment, доступно на:  
[http://www.bk.tudelft.nl/fileadmin/Faculteit/BK/Over\\_de\\_faculteit/Afdelingen/OTB/expertisecentrum\\_woningwaarde/P](http://www.bk.tudelft.nl/fileadmin/Faculteit/BK/Over_de_faculteit/Afdelingen/OTB/expertisecentrum_woningwaarde/P)



На висину овог дуга у односу на бруто друштвени производ (БДП) је указала и Европска Комисија у свом извештају, наглашавајући да он потенцијално представља ризик за финансијску стабилност, али такође има директне макроекономске последице, те да генерално висок дуг домаћинства, у комбинацији са високим новчаним обавезама не-пореске природе за здравствену заштиту и пензије, може смањујући приходе домаћинства повећати њихову рањивост.<sup>491</sup>

„Одредбе које се односе на питање регреса стављају кредитора у повлашћени положај те овај дуг има право првенства у случају банкрота (стечаја) дужника и истовремено слаби преговарачку моћ корисника кредита у случају потребе за поновним преговарањем о условима отплате.“<sup>492</sup>

Осигурање стамбених кредита у Холандији је доступно више од педесет година, а од 1995. године је продато и функционише под покровитељством Националног хипотекарног гаранта и ово осигурање суштински представља стандардни одштетни уговор.<sup>493</sup>

Кредити који се одобряју а осигурава их Национални хипотекарни гарант су повољнији од комерцијалних кредита али да би ово кредити били одобрени односно осигурани, неопходно је да буду испуњени услови овог осигуравача.

Корисници кредита који узимају кредит у Холандији за куповину, изградњу или адаптацију, могу да изаберу кредит који укључује осигурање NHG (Холански: “Nationale Hypotheekgarantie”).<sup>494</sup> Првобитно је у Холандији уведена гаранција опшина, још 1956. године која је покривала само субвенционисане новоизграђене непокретности за становање да би касније гарантни систем еволуирао и проширио се на до трентка великог преображаја 1993. године, када је основан Домаћи власнички гаранцијски фонд од стране Министарства становања, просторног планирања и заштите животне средине као приватна институција (The Home-ownership Guarantee Fund (“WEW”)), као и Асоцијација холандских општина (“VNG”).<sup>495</sup>

Дана 1. јануара 1995. године, садашња НХГ је уведен, који се примењује од стране BEB. BEB је у потпуности одговоран за НХГ. Она израђује прописе за издавање НХГ, који захтевају одобрење министра ВРОМ и ВНГ.

---

ublicaties\_Expertisecentrum/2014\_OTB\_Working\_paper\_Financial\_institutions\_have\_owner-occupancy\_in\_a\_stranglehold.pdf, датум приступа: 10.01.2017., стр. 4.

<sup>491</sup> Including an In-Depth Review on the prevention and correction of macroeconomic imbalances“, Commission Staff Working Document, Country Report The Netherlands 2016 - European Commission, стр. 6.

<sup>492</sup> Ruben Cox, стр. 6.

<sup>493</sup> Више о томе: *Ibid*.

<sup>494</sup> “Mortgage insurance: market structure, underwriting cycle and policy implications“, The Joint Forum: Basel Committee of Bankin Supervision, International Organization of Securities Commissions, International Association of Insurance Supervisors, C/O Bank for International Settlements, CH 4002 Basel, Switzerland, 2013, стр. 25, dostupno na: <http://www.bis.org/publ/joint30.pdf>, datum pristupa: 09.01.2017.

<sup>495</sup> *Ibid*.

За рад и функционисања Националног хипотекарног гаранта је потпуно одговоран Домаћи власнички гаранцијски фонд, који израђује прописе за функционисање овог гаранта, а који морају бити одобрени од стране Министра WEW-а као и од стране Асоцијације холандских општина.<sup>496</sup>

НХГ је шема која гарантује отплату хипотекарног кредита, чак и ако је дужник постане неспособан да то уради директно, који је доступан само за хипотекарне кредите до одређене вредности – сума је смањена са ЕУР 245.000 на 225.000 евра у јулу 2016.<sup>497</sup> У случају да корисник кредита није у стању да отплати хипотекарни кредит, НХГ осигурава да корисник кредита неће бити одговоран за било који износ изнад вредности непокретности добијене након продаје као и да ће зајмодавац бити отплаћен у целости.<sup>498</sup>

Иако је осигурање стамбених кредита у Холандији веома распрострањено и популарно, захваљујући својим бројним предностима, оно није обавезно за било коју висину ЛТВ-а. „То чини систем осигурања стамбених кредита фундаментално различитим у односу на систем осигурања стамбених кредита у САД-у или Канади, где је оно или „индустријски стандард“ или је обавезно за оне кредите чији ЛТВ рацио прелази 80%.“<sup>499</sup>

Осигурање стамбених кредита од стране државе путем НХГ има за циљ да заштити дужника од заосталог дуга после доспећа кредита или продаје куће, али како ово осигурање није обавезно, велики број дужника нема осигурање кредита те без НХГ покривености, они су финансијски угрожени, јер нису осигурани против губитака у случају да морају да продају своје куће.<sup>500</sup> Отприлике половина од дужника са негативним стамбеним капиталом није покривена са НХГ.<sup>501</sup>

НХГ смањује трошкове кредитирања те у складу са тим и кредитори за узврат нуде корисницима са осигурањем стамбеног кредита ниже каматне стопе, обично до 0,7 одсто ниже.<sup>502</sup>

Накнада захтев за НХГ је 0,85 одсто вредности хипотекарног кредита, што значи да ако корисник кредита купује непокретност чија је цена 140.000 евра, дајући учешће од 40.000 евра, *mortgage value* ће бити 100.000 евра, а премија која се плаћа ће бити 850 ЕУР.<sup>503</sup>

---

<sup>496</sup> *Ibid.*

<sup>497</sup> Више о томе: „Your Guide to Dutch Mortgages“, Доступно на: [http://www.expatica.com/nl/housing/Your-guide-to-Dutch-mortgages\\_101837.html](http://www.expatica.com/nl/housing/Your-guide-to-Dutch-mortgages_101837.html), датум приступа: 02.01.2017

<sup>498</sup> *Ibid.*

<sup>499</sup> Ruben Cox, стр. 7-фут.6.

<sup>500</sup> Including an In-Depth Review on the prevention and correction of macroeconomic imbalances“, стр. 26

<sup>501</sup> *Ibid.*

<sup>502</sup> Више о томе: „Your Guide to Dutch Mortgages“, Доступно на: [http://www.expatica.com/nl/housing/Your-guide-to-Dutch-mortgages\\_101837.html](http://www.expatica.com/nl/housing/Your-guide-to-Dutch-mortgages_101837.html), датум приступа: 02.01.2017

<sup>503</sup> *Ibid.*

У Холандији и Белгији институције за осигурање имају подршку државе, те перцепција да ове установе уживају бенефите финансијске сигурности, утиче да позитивно на њихову вредност и на тржиште њихових хартија од вредности.<sup>504</sup> Ипак, изложеност државе стамбеном ризику кроз НХГ ће се смањити, а власти су већ преузеле кораке како би се смањила максимална вредност осигуране имовине а уједно и повећала премија осигурања.<sup>505</sup> У случају допоспећа хипотекарног кредита у Холандији, примењују се поједина правила која су веома слична правилима која се примењују у Сједињени Америчким Државама. Оно што се уочава и у једном и другом праву је да држава не одустаје у потпуности од корисника кредита оног тренутка када се кредит прогласи доспелим.

„У Холандији у случају да давалац кредита донесе одлуку да прогласи кредит доспелим а домаћинство није у стању да у потпуности отплатити кредит, оно се суочава са ризиком од банкрота.“<sup>506</sup> „Након уласка банкрот, корисници кредита су обавезни да отплате своје \_\_\_\_\_ дугове \_\_\_\_\_ у \_\_\_\_\_ три године живећи на нивоу социјалне помоћи, уз обавезно смањење нивоа потрошње у том периоду, те су принуђени да се одрекну контроле над својим финансијама у трустее.“<sup>507</sup>

Хипотекарни кредити у Холандији, као и осигурање кредита, су осим домаћим држављанима и резидентима, доступни и нерезидентима. Нема формалних ограничења за стране држављане да купују непокретности у Холандији као и да подносе захтев за стамбени кредит, али у случају да је одређено лице новозапослени, самозапослени, као и у случајевима да има ниска примања или да није држављанин Европске Уније, то може бити разлог за банку да не одобри кредит, слично као и у другим државама, нарочито у контексту глобалне финансијске кризе.<sup>508</sup> Заправо, свака банка има различите захтеве али као правило, ако је одређено лице из Европске Уније, најчешће ће бити тражено од стране банке да има важећи пасош, да је настањено у Холандији најмање шест месеци, грађански сервисни број citizen service number (BSN) као и стално запослење у Холандији.<sup>509</sup>

Карактеристике осигурања стамбених кредита у Холандији: висок ЛТВ рацио, могућност осигурања хипотекарних кредита нерезидената страних држављанина (за разлику на пример од Србије где корисник кредита, да би кредит био осигуран од стране Националне корпорације, **не може** бити странац нерезидент), ниска стопа доспелости кредита као и

---

<sup>504</sup> Sebastian Schich, str. 21.

<sup>505</sup> Више о томе: „KINGDOM OF THE NETHERLANDS— NETHERLANDS „, ИМФ, доступно на: <https://www.imf.org/external/pubs/ft/scr/2014/cr14327.pdf>, датум приступа: 20.01.2017.стр. 21.

<sup>506</sup> Ruben Cox, стр. 6.

<sup>507</sup> *Ibid.*

<sup>508</sup> „Your Guide to Dutch Mortgages“, Доступно на: [http://www.expatica.com/nl/housing/Your-guide-to-Dutch-mortgages\\_101837.html](http://www.expatica.com/nl/housing/Your-guide-to-Dutch-mortgages_101837.html), датум приступа: 04.01.2017.

<sup>509</sup> *Ibid.*

позитиван порески третман хипотекарних кредита. Порески третман становања у смислу стицања права својине се сматра великодушним и подстиче хипотекарно задуживање<sup>510</sup>, чиме се повећава укупан број одобрених и осигураних кредита.

„Политика пословања НХГ се донекле може упоредити са осигурањем стамбених кредита које пружа Савезна управа за становање (ФХА) у САД-у.“<sup>511</sup>

„Најзначајнија сличност са ФХА је што, осим што обе промовишу власништво, и да се ни једна ни друга не баве одобравањем већ осигурањем кредита (главнице) за случај доспелости.“<sup>512</sup>

У периоду који је претходио глобалној финансијској кризи, банке су користиле мање строге критеријуме за одобравање хипотекарних кредита него НГХ за осигурање, а како су се са кризом услови одобравања кредита банака променили и пооштрили, сада су у складу са условима НХГ-а за осигурање.<sup>513</sup> Постоје три главна критеријума за програм осигурања, који су се током времена мењали: максимална висина ЛТВ-а, максимална висина односа кредита и примања (loan-to-income - LTI) и максимални износ хипотекарног дуга. Ови критеријуми су се променили током времена.<sup>514</sup>

Просечна вредност ЛТВ рачуна постепено и полако опада; просечни ЛТВ рачуна за старосну групу од 30-35 година је повећан са 89% у 2008. на 121% у 2013. години, али се очекује да је пао на 112% у 2015.<sup>515</sup> Нижи ЛТВ рачуна је резултат делимично опоравка тржишта непокретности а делом услед увођења максимизирања његове висине мерама у 2012. години - те се очекује његово смањење (вредност ЛТВ-а са 103% у 2015. години на 100% у 2018. години).<sup>516</sup>

Са амбијентом где постоји повећана висина просечног ЛТВ-а већа је вероватноћа повећања укупне презадужености по основу хипотекарних стамбених кредита. Холандија је по питању висине ЛТВ-а реаговала након светске хипотекарне кризе на истоветан начин као и друга развијена хипотекарна тржишта – пооштравањем услова осигурања уз смањење висине дозвољеног ЛТВ-а.

У контексту услова за одобравање и осигурање стамбених кредита, хипотекарно тржиште у Холандији је једно од либералнијих развијенијих тржишта у Европи али и у свету.

---

<sup>510</sup> „Including an In-Depth Review on the prevention and correction of macroeconomic imbalances“, Commission Staff Working Document, Country Report The Netherlands 2016 - European Commission, стр. 3.

<sup>511</sup> Ruben Cox, стр. 7.

<sup>512</sup> Више о томе: *Ibid.*, стр. 8.

<sup>513</sup> Alex van de Minne, Federica Teppa, „Demand and supply of mortgage credit“, No. 486 / November 2015, доступно на: [https://www.dnb.nl/binaries/Working%20Paper%20486\\_tcm46-333883.pdf](https://www.dnb.nl/binaries/Working%20Paper%20486_tcm46-333883.pdf), датум приступа: 04.01.2017., стр. 9.

<sup>514</sup> *Ibid.*

<sup>515</sup> „Including an In-Depth Review on the prevention and correction of macroeconomic imbalances“, Commission Staff Working Document, стр. 26.

<sup>516</sup> *Ibid.*

Ипак, финансијска криза је допринела да се и на овом тржишту уведу мере како би га на што целисходнији начин обезбедиле и сачувале. Најважније ригорозне промене које је хипотекарно задуживање претрпело у Холандији од 2011 су: 1. увођење Кодекса понашања за стамбене кредите *Code of Conduct for Mortgage Loans (GHF)* , 2. наметање строжијих критеријума за максималне трошкове становања.<sup>517</sup> Наведене промене су довеле до одређивања граница задуживања за домаћинства и била су калкулисана од стране Националног института за информације о породичним финансијама (*National Institute for Family Finance Information - NIBUD*), организације која поставља нормативе за кућни буџет.<sup>518</sup>

Такође, нове реформе које се односе на хипотекарне кредите су утицале да се период амортизације хипотекарних кредита смањи на 30 година, а да веома висок ЛТВ буде постепено смањен на 100% до 2018. године а да максимални ЛТИ рацио буде постављен строжије.<sup>519</sup>

## 5.6. ОСИГУРАЊЕ СТАМБЕНИХ КРЕДИТА У ПРАВНОМ СИСТЕМУ УЈЕДИЊЕНОГ КРАЉЕВСТВА

Тржиште непокретности у Уједињеном Краљевству (УК) је веома развијено, као и куповина непокретности уз коришћење стамбених кредита и њихово осигурање.

„Цене непокретности за становање у УК- нарочито у Лондану и Југо-истоку (Енглеска) су изузетно високе, друге по висини после Монака, а величине стамбених јединица су далеко мање него у упоредивим европским државама.“<sup>520</sup>

Међутим, (најмање) три особине привреде и тржишта непокретности у Лондону могу објаснити бржи раст цена кућа без узимања у обзир мекур:

- већи јаз између раста становништва и изградње нових домова;
- јаче перформансе економије Лондона у појединим мерама, од 2007. године;
- висок ниво страних инвестиција у Лондону.<sup>521</sup>

Хипотекарно тржиште у УК се током деценија веома мењало, те се мењао и одговор државе на те промене. Од 1970-их, било је три главне фазе у управљању ризиком и нестабилности на

---

<sup>517</sup> Peter Boelhouwer, str. 11.

<sup>518</sup> *Ibid.*

<sup>519</sup> Више о томе: Including an In-Depth Review on the prevention and correction of macroeconomic imbalances“, стр. 7.

<sup>520</sup> Christian Hilber, „UK Housing and Planning Policies: the evidence from economic research“, PaperEA033, Cener for Economic Peformance, 2015, стр. 2.

<sup>521</sup> Daniel Chandler, Richard Disney, Housing market trends and recent policies , Institute for Fiscal Studies, 2014 , доступно на: [https://www.ifs.org.uk/budgets/gb2014/gb2014\\_ch5.pdf](https://www.ifs.org.uk/budgets/gb2014/gb2014_ch5.pdf), датум приступа: 02.01.2017, стр. 107.

хипотекарном тржишту: 1. период брзе дерегулације 1970. и посебно почетком 1980-их; након тога, 2. период од уласка великог обима и реструктурирања пружања хипотекарних кредита, што је кулминирало великом кризом и за кредиторе и за институције на крају 1980-их и раних 1990-их, и 3. период континуираног ширења који је кулминирао у току финансијске кризе која је почела у септембру 2007.<sup>522</sup> У свакој од ових фаза ризик и нестабилност су регулисани на различите начине - у првом релативно успешно; у другом са значајном штетом и по појединца и по хипотекарни систем; у трећем, текућем, реакција на кризу се и даље одвија.<sup>523</sup>

Упркос порасту реалних прихода и снажног пораста броја становника, изградња нових стамбених простора константно опада од 1970-их, што је довело до значајног мањка када је реч о непокретностима за становање.<sup>524</sup>

У Уједињеном Краљевству 12% корисника хипотекарних кредита припадају домаћинствима са ниским примањима и највише су изложени ризику од дуговања и одузимања непокретности су лица који су први пут купци, млађе особе, незапослени и они са хипотекарним кредитима чији је ЛТВ близу 100%.<sup>525</sup>

Постоји значајна разлика у одређивању камате широм различитих држава, а у УК (такође и у Аустралији, Ирској, Кореји и Шпанији) доминирају хипотекарни кредити са варијабилним каматама, често са кратким периодом почетне фиксне каматне стопе.<sup>526</sup>

У развијеним економијама са зрелим тржиштима за осигурање стамбених кредита, као што су Аустралија, Канада, Уједињено Краљевство и САД, посао за осигурање стамбених кредита је традиционално био у надлежности регулатора осигурања и регулисање осигурања чији је регулаторни оквир са додатним захтевима за решавање ризика који су специфични за пословање осигурања стамбених кредита.<sup>527</sup>

У Уједињеном Краљевству, осигурање стамбених кредита се не третира другачије од других врста осигурања – стога је потребно да предузећа која желе да понуде осигурање стамбених буду овлашћена и регулисана од стране Управе за финансијске услуге Уједињеног

---

<sup>522</sup> Scanlon, Kathleen and Whitehead, Christine M E (2011) The UK mortgage market: responding to volatility. Journal of Housing and the Built Environment, 26 (3). pp. 277-293. ISSN 1566-4910 DOI: 10.1007/s10901-011-9220-2 Dostupno na: [http://eprints.lse.ac.uk/38285/1/Scanlon\\_Whitehead\\_The-UK-mortgage-market-responding-to-volatility\\_2011.pdf](http://eprints.lse.ac.uk/38285/1/Scanlon_Whitehead_The-UK-mortgage-market-responding-to-volatility_2011.pdf), datum pristupa: 02.01.2017. str. 279.

<sup>523</sup> *Ibid.*

<sup>524</sup> Christian Hilber, стр. 5.

<sup>525</sup> The Effects of Mortgage Indemnity Insurance on the Mortgage to Rent Scheme, Research from Communities Scotland Report 28, (fut.6- R. Burrows and S. Wilcox (2000) Half the Poor: Home Owners with low income in London. London: Council of Mortgage Lenders), DTZ Pidea Consulting, dostupno na: <http://www.gov.scot/Resource/Doc/1125/0087142.pdf>, datum pristupa: 10.01.2017., str. 8.

<sup>526</sup> Michael Lea, „International Comparison of Mortgage Product Offerings“, Research Institute for Housing America, Special Report, 2010, str.18.

<sup>527</sup> „Proposed Regulatory Framework for Mortgage Insurance Business“, Consultation Paper, Monetary Authority of Singapore, 2006, стр. 2.

Краљевства (*UK Financial Services Authority-FSA*).<sup>528</sup> Овлашћена предузећа подлежу високим стандардима, на пример у погледу система и контрола, извештавања, одговарајућих ресурса, и оспособљености појединаца унутар фирме.<sup>529</sup>

Након ступања на снагу Закона о финансијским услугама 1.априла 2013. године (*The Financial Services Act*), ова агенција је угашена. Улогу коју је обављала су преузеле две нове агенције, конкретно за осигурање је преузео Орган за пруденцијалну регулацију (*The Prudential Regulation Authority - PRA*). Орган за пруденцијалну регулацију је настао као део „Енглеске Банке“ Законом о финансијским услугама 2012. године и одговоран је за пруденцијалне регулације и надзор око 1.700 банака, штедионица, кредитних унија, осигурача и водећих инвестиционих фирми.<sup>530</sup> Циљеви овог Органа су наведени у Закону о тржишту и финансијским услугама 2000 и има три групе статутарних циљева: 1. општи циљ да промовише сигурност и стабилност фирми које регулише, 2. специфичан циљ за осигуравајуће компаније – да допринесе обезбеђењу одговарајућег степена заштите за оне који јесу или могу постати осигураници и 3. секундарни циљ да олакша ефективну конкуренцију.<sup>531</sup>

Најважнија карактеристика осигурања стамбених кредита у УК је да оно није обавезно али да су кредитори склони да га захтевају од корисника хипотекарних кредита у случају високог ЛТВ-а.

Висина ЛТВ ратца се смањила у Лондону и широм Уједињеног Краљевства у току 2008-09 године, а са друге стране, однос кредита и прихода (лти рацио) је обично расте брже у Лондону него у остатку Уједињеног Краљевства.<sup>532</sup> На пример, подаци Банке Енглеске указују на то да је проценат хипотекарних кредита за куповину станова са ЛТИ рациом 4,5 у Лондону ефикасно удвостручен од 2009. године и далеко превазилази претходни врхунац - много бржу стопу раста него било где другде у земља, иако није јасно да ли ово указује на прекомерно поверење кредитора о кретању цена непокретности у Лондону.<sup>533</sup>

Хипотекарно осигурање односно осигурање стамбених кредита се у Уједињеном Краљевству назива осигурање стамбених кредита од штете (*mortgage indemnity insurance*).

---

<sup>528</sup> "Mortgage insurance: market structure, underwriting cycle and policy implications", The Joint Forum: Basel Committee of Bankin Supervision, International Organization of Securities Commissions, International Association of Insurance Supervisors, C/O Bank for International Settlements, CH 4002 Basel, Switzerland, 2013, стр. 21, доступно на: <http://www.bis.org/publ/joint30.pdf>, datum pristupa: 15.09.2016.

<sup>529</sup> *Ibid.*

<sup>530</sup> Prudential Regulation Authority, доступно на: <http://www.bankofengland.co.uk/pru/Pages/default.aspx>, датум приступа: 10.02.2017.

<sup>531</sup> *Ibid.*

<sup>532</sup> Daniel Chandler, Richard Disney, Housing market trends and recent policies, Institute for Fiscal Studies, 2014, доступно на: [https://www.ifs.org.uk/budgets/gb2014/gb2014\\_ch5.pdf](https://www.ifs.org.uk/budgets/gb2014/gb2014_ch5.pdf), датум приступа: 03.01.2017, стр. 110.

<sup>533</sup> *Ibid.*

Прве полисе осигурања за осигурање стамбених кредита од штете су издаване 1920-их година, а захтев за наплату суме осигурања из полисе осигурања је био основан ако: 1. корисник кредита престане са плаћањем, 2. корисник кредита није могао продајом непокретности која је предмет хипотеке да добије износ који ће бити довољан да покрије хипотекарни дуг, 3. кредитор, након одузимања непокретности, такође није могао да прода непокретност по цени која би покрила дуг из уговора о кредиту, 4. корисник кредита не би уплатио мањак.<sup>534</sup> Тако на пример, ако је кућа од 50000 фунти купљена уз 100% коришћење стамбеног кредита, и ако је лимит кредитора 80%, то значи да се осигурач сагласио да надокнади кредитору штету до 10.000 фунти.<sup>535</sup>

У свакој социјалној држави постоје програми помоћи којима се омогућава својим држављанима (у неким земљама услов држављанства није неопходан) финансијска помоћ за куповину непокретности. Обично је неопходан услов за овакву помоћ државе да лице или лица која купују непокретност немају већ непокретност у власништве те да се ради заправо о куповини првог стана односно куће и да је реч о решавању стамбеног питања.

У Уједињеном Краљевству постоји велики број програма помоћи те, у зависности којој категорији лица припада, корисник кредита може слободно одлучити за који програм односно коју врсту помоћи ће поднети захтев.

Популаран програм у УК се назива „Помоћ за куповину“ (Help to Buy). Овај програм према карактеру помоћи и начину њеног остварења показује значајне сличности са субвенционисаним стамбеним кредитима у Републици Србији.

Овај програм помоћи у УК је креиран у марту 2013. године како би подржао куповину непокретности и власништво на становима и постоје две различите компоненте ове политике:

1. Прва врста помоћи је „Помоћ за куповину: капитал кредит“ (‘Help to Buy: equity loan’) држава даје бескаматне кредите и до висине од 20% купцима новоизграђених кућа.
2. Друга врста помоћи (‘Help to Buy: mortgage guarantee’) се односила на могућност куповине осигурања за кредите са високим ЛТВ рациом, и за нове и за већ постојеће непокретности, а и један и други вид помоћи су подразумевали да је обавезно минимално учешће корисника кредита 5% и тиме је олакшана куповина корисницима.<sup>536</sup>

Први тип помоћи дакле подразумева да држава бескаматно одобрава кориснику кредита заправо субвенционисани стамбени кредит. На примеру да је реч о куповини непокретности

---

<sup>534</sup> Више о томе: Mark Boleat, „The Mortgage Indemnity Insurance Market in the United Kingdom“, Housing Finance International, 11, 1996, доступно на: [http://www.housingfinance.org/uploads/Publicationsmanager/9609\\_UKM.pdf](http://www.housingfinance.org/uploads/Publicationsmanager/9609_UKM.pdf), датум приступа: 04.01.2017., стр. 21.

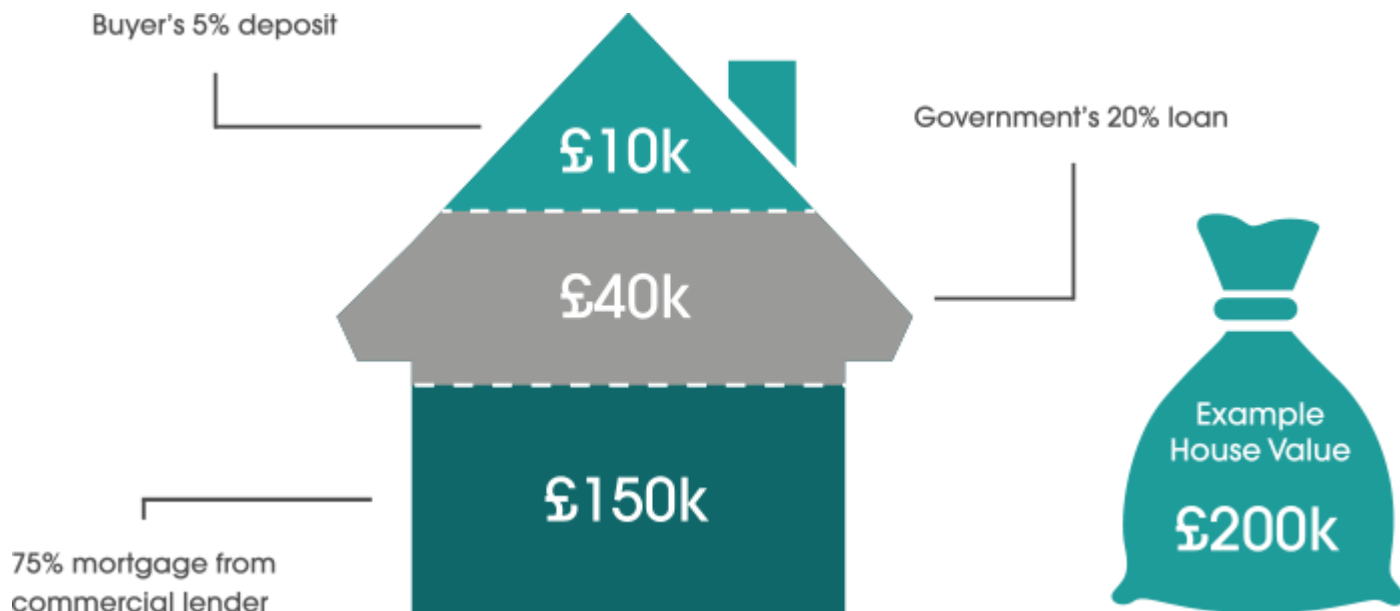
<sup>535</sup> *Ibid.*

<sup>536</sup> Daniel Chandler, Richard Disney, Housing market trends and recent policies, Institute for Fiscal Studies, 2014, доступно на: [https://www.ifs.org.uk/budgets/gb2014/gb2014\\_ch5.pdf](https://www.ifs.org.uk/budgets/gb2014/gb2014_ch5.pdf), датум приступа: 03.01.2017, стр. 111.



од 200.000. фунти, кредитор одобрава 150.000 (25% купопродајне цене), корисник кредита учешће од 10.000 фунти (5% купопродајне цене), док држава обезбеђује 40.000 фунти (20% купопродајне цене).<sup>537</sup>

Илустрација бр.1, Модел помоћи државе приликом куповине непокретности



Извор: <https://www.helptobuy.gov.uk/equity-loan/equity-loans/>

Када је реч о стамбеним хипотекарним кредитима у Лондону, овај програм нуди већи ниво помоћи. Наиме, узевши у обзир високе цене непокретности за становање у Лондону, корисницима ових кредита је омогућена помоћ државе у висини између 20-40% од висине купопродајне цене.<sup>538</sup>

Као и код других врста субвенционисаних кредита, и код ових кредита је ограничена висина кредита за који је могуће аплицирати али и висина укупне купопродајне цене.

Највећи износ кредита државе по овом програму помоћи је 120.000 фунти за непокретности у Енглеској (ван Лондона) и до 240.000. фунти за куповину непокретности у Лондону.<sup>539</sup>

Поред наведених сличности, постоје значајне разлике између ових кредита и субвенционисаних стамбених кредита у Републици Србији. У Републици Србији, за субвенционисане стамбене кредите је неопходно осигурање кредита за било коју висину ЛТВ рачуна док код овог програма помоћи у УК узевши у обзир јако висок ЛТВ није обавезно

<sup>537</sup> „Equity loans“, доступно на: <https://www.helptobuy.gov.uk/equity-loan/equity-loans/>, датум приступа: 05.02.2017.

<sup>538</sup> *Ibid.*

<sup>539</sup> Homes and Communities Agency-Help to Buy Buyers' Guide 2016, доступно на: <https://www.helptobuy.gov.uk/wp-content/uploads/Help-to-Buy-Buyers-Guide-Feb-160216.pdf>, датум приступа: 06.02.2017.

осигурање кредита. Такође, код већине субвенционисаних стамбених кредита у Србији, за део који одобрава држава, се не плаћа камата или је она симболична и обавеза њеног плаћања наступа након отплате кредита банке. Код наведеног програма помоћи у УК, корисници кредита су ослобођени плаћања камате само у првих пет година отплате кредита, да би већ од шесте године били обавезни да плаћају камату од око 1,75 % на тај износ.<sup>540</sup> Реч је о разумној разлици, нарочито ако се сагледа висина кредита коју је могуће узети по овом програму. Са друге стране, у Републици Србији није лимитирана максимална цена непокретности већ смо износа кредита државе и банке. У Републици Србији је, по досадашњим програмима, било дозвољено да корисник кредита купује неопкретност уз коришћење субвенционисаног стамбеног кредита чија цена може достићи било коју висину. Заправо, у програмима и уредбама које су уводиле субвенционисане стамбене кредите сваке године, је пропуштено да се ограничи цена непокретности, већ је назначено да је неопходно да корисник кредита, у случају да купује непокретност чија је цена виша од калкулисане програмом, треба да повећа обавезно учешће. Ипак, може се закључити да је овакав начин регулисања за Републику Србију исправан; без обзира што субвенционисани стамбени кредити представљају помоћ државе лицима која значи да им је помоћ потребна, корисник кредита је могао стећи преостали новчани износ који му служи као учешће на пример, наслеђем или позајмицом. То практично значи да у случају да је корисник кредита куповао непокретност од 240.000. ЕУР, а да је држава обезбеђивала максимално 20.000 ЕУР а банка 75.000 ЕУР, корисник кредита је био обавезан да плати минимално 5.000 ЕУР (као обавезно минимално учешће) као и 140.000.ЕУР јер је цена непокретности за толико виша. Обрачун премије код осигурања стамбених кредита представља заправо природу овог осигурања. Осигурање кредита у УК иако није обавезно, најчешће захтевају кредитори како би смањили ризик у случају да је висок ЛТВ. Премија осигурања се обрачунава за осигурани износ и наплаћује се најчешће као једнократна.

## **5.7. ОСИГУРАЊЕ СТАМБЕНИХ КРЕДИТА У ПРАВНОМ СИСТЕМУ СИНГАПУРА**

Осигурање стамбених кредита у Сингапуру је већ деценијама развијено, а почетак развоја се везује за период после Другог светског рата.

Важну улогу на хипотекарном тржишту пре свега обавља Централни потпорни фонд (The Central Provident Fund), који основан као пензиони фонд 1955. од стране колонијалне владе , како би обезбедио социјалну сигурност за радно становништво у Сингапуру; заправо,

---

<sup>540</sup> *Ibid.* стр. 18.

потражње за власништвом је „створена“ од стране овог Фонда путем усмеравања штедње из Фонда према становању.<sup>541</sup>

Непокретности које се купују уз коришћење стамбеног кредита могу бити купљене од две врсте кредитора: банака и Одбора за стамбени развој (housing Development board). Одбор за стамбени развој је у власништву државе и представља најдоминантнијег кредитора на хипотекарном тржишту.<sup>542</sup>

У Сингапуру држава обезбеђује субвенције путем наведеног Одбора.<sup>543</sup>

Тржиште непокретности у Сингапуру нуди две основне врсте станова. Једни су приватни станови а други државни.

Куповина државних станова претпоставља осигурање кредита док куповина приватних станова не али га банке могу захтевати, као и на другим тржиштима осигурања кредита у свету.

Шта више, Одбор за стамбени развој нуди стамбене кредите и осигурање стамбених кредита за купце својих станова (и нових и половних), а типичан кредит подразумева одобравање 80% од цене новог стана и максимални рок отплате од 25 година.<sup>544</sup> Одбор за стамбени развој је прималац владиних кредита за финансирање својих хипотекарних кредита, од којих је камата је везана за важећем курсу штедње Централног потпорног фонда.<sup>545</sup>

## **VI ПОЛОЖАЈ НАЦИОНАЛНЕ КОРПОРАЦИЈЕ ЗА ОСИГУРАЊЕ СТАМБЕНИХ КРЕДИТА У СИСТЕМУ ДРЖАВЕ**

### **6.1. ОСНИВАЊЕ НАЦИОНАЛНЕ КОРПОРАЦИЈЕ ЗА ОСИГУРАЊЕ СТАМБЕНИХ КРЕДИТА**

За развој осигурања стамбених кредита неопходно је постојање приватног хипотекарног тржишта и постојање и регуларно функционисање финансијског тржишта.

„Након година економских и политичких превирања, 2002. године, Влада Србије и Народна банка Србије (НБС) су били у потрази за механизмима за подстицање економске реформе и развој, јер је постојала је озбиљна забринутост због стања неразвијеног и запушеног

---

<sup>541</sup> Sock Yong Phang, „The Singapore Model of Housing and the Welfare State“, Singapore Management University Institutional Knowledge at Singapore Management University, 2007, доступно на: [https://ink.library.smu.edu.sg/cgi/viewcontent.cgi?article=1595&context=soe\\_research](https://ink.library.smu.edu.sg/cgi/viewcontent.cgi?article=1595&context=soe_research), датум приступа: 08.02.2017., стр. 21

<sup>542</sup> Housing Finance and Financial Stability-Back to Basics?, International Monetary Fund, доступно на: <https://www.imf.org/external/pubs/ft/gfsr/2011/01/pdf/chap3.pdf>, датум приступа: 11.02.2017., стр.121.

<sup>543</sup> Ibid., стр. 122.

<sup>544</sup> Sock Yong Phang, стр. 22.

<sup>545</sup> Ibid.стр. 22.

„У то време, услови нису били повољни за развој функционалног приватног хипотекарног тржишта у Србији, а постојеће опорезивање становања и регистрација су значајне препреке за раст тог тржишта које би могле лишити Србију економских користи које ће проистећи из повећане активности станоградње.“<sup>547</sup>

„Стамбени кредити су само за првих девет месеци 2008. године остварили раст од 42%, а катализатор за нагли раст стамбених кредита у Србији било је осигурање стамбених кредита, које у име државе спроводи Национална корпорација за осигурање стамбених кредита.“<sup>548</sup>

Кредити које осигурава Национална корпорација су искључиво стамбени кредити.

„Велики део кредита банака у Србији (чак 80% према неким проценама) пласирано је са валутном клаузулом, што значи да су приходи банака по основу тих кредита константни када се прерачунају у евре и готово неосетљиви на домаће монетарне услове уколико банка има ове пласмане усклађене с укупним обавезама у иностраној валути.“<sup>549</sup>

Уз то, банке свој ризик пословања у одобравању стамбених кредита смањују њиховим осигурањем.

Национална корпорација односно осигурање стамбених кредита у Републици Србији је допринело да стамбени кредити представљају најмање ризичне кредите банкарског сектора.

„Најнижи ниво проблематичних пласмана у односу на укупне пласмане у истој категорији бележе управо стамбени кредити – 7,8% на крају посматраног периода, иако у волумену НПЛ (*non performing loans*) становништва остварују читавих 32%.“<sup>550</sup> „Испод просека НПЛ сектора становништва су једино стамбени кредити који својим великим укупним обимом снижавају просечни проценат НПЛ у сектору становништва, што показује да се стамбени кредити због своје природе и начина обезбеђења најбоље сервисирани кредити у сектору становништва, а може се рећи и у банкарском сектору у целини.“<sup>551</sup>

<sup>546</sup> Tim Elliot, Aleksander Jovic, Jelena Pupovac, „A Rising Star: The National Mortgage Insurance Corporation of Serbia – Nacionalna korporacija za osiguranje stambenih kredita (NKOSK)“, Housing Finance International - December 2006, стр. 26.

<sup>547</sup> *Ibid.*

<sup>548</sup> Сања Филиповић, стр. 88.

<sup>549</sup> Јасна Атанасијевић, „Монетарна политика – канали трансмисије на цене: годину дана циљања инфлације“, Квартални монитор бр. 10, јул–септембар 2007, стр. 100, доступно на: [https://www.researchgate.net/profile/Jasna\\_Atanasijevic/publication/301326403\\_Monetarna\\_politika\\_-\\_kanali\\_transmisije\\_na\\_cene\\_godinu\\_dana\\_ciljanja\\_inflacije/links/5711f2bc08aeff315b9fb97b.pdf](https://www.researchgate.net/profile/Jasna_Atanasijevic/publication/301326403_Monetarna_politika_-_kanali_transmisije_na_cene_godinu_dana_ciljanja_inflacije/links/5711f2bc08aeff315b9fb97b.pdf), датум приступа: 15.09.2016.

<sup>550</sup> Зоран Јовић, Косана Вићентијевић: „Секторска структура проблематичних пласмана у Србији“, SYNTHESES 2015 - Finance and banking, International Scientific Conference of IT and Business-Related Research, стр. 472-473.

<sup>551</sup> Детаљно о томе: *Ibid.*; аутори такође упоређују друге кредите са стамбеним кредитима и наводе да остале врсте кредита нису толико неризичне, те да би банке морале да поведу рачуна и посвете доста пажње и при одобравању потрошачких кредита, осталих кредита, минуса и кредитних картица.

„Исто објашњење наводе и други аутори, констатујући да ако бисмо посматрали проблематичне кредите у сектору становништва, највећи проценат чине стамбени кредити а одмах за њима се јављају готовински кредити са 25%, али да у оквиру стамбених кредита мали проценат пласираних кредита спада у категорију ненаплативих кредита, али ако посматрамо проблематичне кредите сектора становништва у целини они чине готово трећину.“<sup>552</sup>

„Ова „неризичност“ односно мања ризичност стамбених кредита у односу на друге кредите становништва је резултат како начина и процеса одобравања тако и начина и процеса осигурања стамбених кредита јер банке приликом одобравања кредита настоје да испуне услове осигурања кредита Националне корпорације како би смањиле ризик свог пословања. Финансијски систем Србије је изразито банкоцентричан будући да у укупној структури финансијских средстава банкарски сектор чини чак 90%.“<sup>553</sup>

Национална корпорација за осигурање стамбених кредита је основана од стране државе. Према основној подели корпорација за осигурање стамбених кредита на државне и приватне, Национална корпорација припада групи која је основана од стране државе и у којој је држава једини власник, иако је предвиђена законска могућност за мешовиту власничку структуру. Национална Корпорација је правно лице, које је основано Законом о Националној корпорацији за осигурање стамбених кредита и одговорно је за свој рад Влади Републике Србије.

„Када су у питању агенције односно правна лица која се баве осигурањем стамбених кредита, било да су у приватном или државном власништву, битно је да буду под строгим контролом те се често од тих правних лица захтева да се баве само осигурањем стамбених кредита, а не и другим врстама осигурања, ради смањења ризика.“<sup>554</sup>

„У прилог томе да је потребно да ова врста осигурања буде потпуно одвојена од других односно да се правно лице које обавља осигурање бави искључиво осигурањем стамбених кредита, говоре и потенцијални катастрофални губици који се везују за хипотеке.“<sup>555</sup>

„Влада је одлучила да се створи Националну корпорацију за осигурање стамбених кредита Србије (НКОСК) – корпорацију у власништву државе која ради на развоју приватног

---

<sup>552</sup> Вера Зеленовић, Милош Мацут: “Проблем ненаплативих кредита у Србији са освртом на земље у окружењу”, Нови Економист часопис за економску теорију и праксу, Година X, број 20, јул-децембар 2016., ISSN: 1840-2313 Бијељина стр. 77.

<sup>553</sup> Сања Филиповић, стр. 84.

<sup>554</sup> Владана Петракис, „Национална корпорација за осигурање стамбених кредита-појам, улога и значај“, Право-теорија и пракса, број 4-6/2015, стр. 29.

<sup>555</sup> Jeff Dweight, „Monoline Restrictions with Applications to Mortgage Insurance and Title Insurance, Review Of Industrial Organization, 2006, str. 28.

хипотекарног тржишта у Србији, нудећи циљане финансијске производе за решавање кључних потреба тржишта, док би кроз своје финансијске активности, НКОСК промовисао побољшање стамбеног и финансијског сектора.<sup>556</sup> „У почетку, НКОСК производи би били у форми осигурања стамбених кредита, а у каснијим фазама би истраживала финансирање ликвидности и евентуално друге посредничке услуге.“<sup>557</sup>

## **6.2.УЛОГА НАЦИОНАЛНЕ КОРПОРАЦИЈЕ ЗА ОСИГУРАЊЕ СТАМБЕНИХ КРЕДИТА**

У погледу делатности осигурања, Национална корпорација осигурава искључиво стамбене кредите. Дакле, осигурања која су уско повезана са процесом одобравања стамбених кредита, као што је пре свега осигурање имовине, али често и осигурање живота, не спадају у послове које обавља Национална корпорација. Исто тако, с обзиром да она приликом доношења одлуке о осигурању контролише полисе осигурања имовине и жувота, то не значи да је она на било који начин орган надзора осигуравајућих друштава која су издала полису.

Народна банка Србије врши надзор над обављањем делатности осигурања и обавља друге послове прописане Законом о осигурању<sup>558</sup>, али када реч о Националној корпорацији, због тренутног облика организовања, она није под надзором Народне банке Србије.

Национална корпорација је основана пре десет година Законом у мају 2004. године, као „правно лице специјализовано за осигурање потраживања по основу стамбених кредита које одобравају банке и друге финансијске организације, која су обезбеђена хипотеком, као и за обављање других послова који су вези са тим осигурањем“<sup>559</sup>, а које је „својство правног лица стекло уписом у судски регистар.“<sup>560</sup>

Делатност Националне корпорације је дефинисана као: осигурање потраживања по основу стамбених кредита које одобравају банке и друге финансијске организације, која су обезбеђена хипотеком, затим посредовању у преносу потраживања обезбеђених хипотеком, потом издавање хартија од вредности на основу успостављене хипотеке у складу са законом као и пружање стручне помоћи државним органима, банкама и другим финансијским организацијама и другим заинтересованим лицима у области побољшања услова за

---

<sup>556</sup> Tim Elliot, Aleksander Jovic, Jelena Pupovac, стр. 26.

<sup>557</sup> *Ibid.*

<sup>558</sup> Више о томе: Владимир Чоловић, „Осигуравајућа друштва-Законодавство Србије, право ЕУ, упоредно право“, Институт за упоредно право, Београд, 2010, стр. 22

<sup>559</sup> Закон о Националној корпорацији за осигурање стамбених кредита, члан 1., Службени гласник РС, бр. 55/04.

<sup>560</sup> Закон о Националној корпорацији за осигурање стамбених кредита, члан 2.

финансирање стамбене изградње и обављање других послова под условима предвиђеним Статутом и другим општим актима, актима пословне политике и Правилима пословања Корпорације.<sup>561</sup> Наведеном законском дефиницијом је заправо осим осигурања стамбених кредита, предвиђено да ће учествовати у секјуритизацији тих кредита и пружању стручне помоћи ради унапређења услова за финансирање изградње а да ће уз наведене ослове обављати и друге послове који су у складу са условима општих и интерних аката.

Тако одређена делатност Националне корпорације одсликава недостатак других посебних органа који би се бавили секјуритизацијом и упућује да је хипотекарно тржиште тек у повоју. Корпорација такође обавља послове који су непосредно повезани са пословима осигурања.<sup>562</sup> Приликом оснивања Националне корпорације за осигурање стамбених кредита узор је била канадска ЦМХЦ.

Концепт осигурања кредита у Републици Србији се осим у фазама развоја разликује и у другим аспектима осигурања у односу на канадску корпорацију.

После значајног броја осигураних стамбених кредита, уочена је потреба за креирањем базе у коју би се уносили подаци о кретању цена непокретности на општинама Републике Србије. „Национална корпорација за осигурање стамбених кредита је створила базу података на основу које изводи закључак о кретању цена резиденцијалних некретнина и приказује податке о индексу цена некретнина - ДОМекс (DOMex), односно приликом осигурања стамбених кредита, НКОСК остварује увид у остварене купопродајне вредности резиденцијалних некретнина – станова и кућа на територији целе Србије и располаже подацима о типу некретнина, квадратури, општини на којој се некретнина налази, као и у ком тренутку је извршен промет.“<sup>563</sup>

„У питању су, дакле, подаци о оствареним ценама, а скуп података који НКОСК користи за обрачун ДОМекс-а је нешто ужи од скупа свих остварених купопродаја у Србији.“<sup>564</sup>

Другим речима, у питању су подаци о оствареним ценама, али никако о ценама оглашеним од стране агенција за промет непокретности, а скуп података који се користи за обрачун ДОМекс-а је свакако ужи од скупа свих остварених купопродаја у Србији, за које евиденција у статистички обрадивом смислу не постоји, те Национална корпорација није у могућности да анализира податке о оствареним ценама непокретности које су финансиране готовином

---

<sup>561</sup> Закон о Националној корпорацији за осигурање стамбених кредита, члан 9.

<sup>562</sup> У Извештају независног ревизора за Националну корпорацију за осигурање стамбених кредита за 2015. годину се наводи да се приходи од послова непосредно повезаних са пословима осигурања се евидентирају у Билансу успеха на основу уговора Корпорације и пословне банке, а по основу обраде захтева за осигурање стамбених кредита у износу од 30 ЕУР-а по сваком обрађеном захтеву, у динарској противвредности на дан уплате.

<sup>563</sup> Бранко Божић, „Анализа постојећег стања и потребе развоја система за процјену вредности некретнина у Републици Србији“, Геодетски гласник, 50(47), стр. 40.

<sup>564</sup> *Ibid.*

или неосигураним кредитима.<sup>565</sup> У Републици Србији је за процену вредности непокретности надлежан Републички геодетски завод и та процена се врши по принципу масовне процене вредности непокретности а Завод, за потребе масовне процене вредности непокретности, води регистар цена непокретности који су доступни путем ВЕБ сервиса.<sup>566</sup>

Ово је, за сада, најпотпунији систем процене вредности непокретности јер је њиме обухваћена, за разлику од Домекса, и вредност непокретности које нису купљене уз коришћење стамбеног кредита. Коришћење података о вредности непокретности путем КНВеба (интернет сервис Катастра непокретности) није обавезан за Националну корпорацију приликом доношења одлуке о осигурању кредита односно, још увек није уведен систем који је обавезан за све државне органе, агенције и посебна лица која обављају послове државне управе и њима сличне послове.

Према подацима наведеним на интернет сајту Националне корпорације, вредност Домекса за одређени временски период, било да је реч о вредности која се односи на месец, квартал или годину, се добија када се просечна вредност свих цена по м<sup>2</sup> која је остварена у том периоду на наведеној територији – региону, области или општини, упореди са просечном вредношћу свих цена по м<sup>2</sup> оствареним у базном периоду на наведеној територији.

Дакле, међусобним упоређивање индекса Домекс по периодима за исту територију се може уочити тренд кретања цене стамбене непокретности по м<sup>2</sup>, изразити процентуална промена и слично, те је на основу Домекса могуће израчунати тржишну вредност непокретности која је прометована од 2005. године.

На пример, ако је стан у другом кварталу 2007. године купљен за 100.000 ЕУР, а вредност Домекса на тој општини у наведеном кварталу је била на пример, 83,37, а у трећем кварталу 2011. године вредност Домекса је 98,11, данашњу тржишну вредност можемо израчунати на следећи начин: тржишна вредност стана у трећем кварталу 2011 =  $(100.000 \times 98,11) / 83,37 = 117.680,22$ , а уколико је стан први пут прометован у трећем кварталу 2008. године када је вредност Домекса на тој општини била 124,3, онда је тржишна вредност стана у трећем кварталу 2011 =  $(100.000 \times 98,11) / 124,3 = 78.930,01$ .<sup>567</sup>

Вредност Домекса је значајна најпре јер се на основу ње може утврдити висина тренутног ЛТВ осигураног портфолиа НКОСК-а који се назива тзв. ЦЛТВ (Current LTV).

<sup>565</sup> Домекс – индекс цена непокретности Националне корпорације за осигурање стамбених кредита, доступно на: <http://www.nkosk.rs/srlat/content/indeks-cena-nepokretnosti-nacionalne-korporacije><sup>565</sup> Домекс – индекс цена *ije-za-osiguranje-stambenih-kredita*, датум приступа: 10.03.2017.

<sup>566</sup> Закон о државном премеру и катастру, Сл. Гласник бр. 72/2009, 18/2010, 65/2013, 15/2015 – одлука УС, 96/2015 и 47/2017 – аутентично тумачење, чл. 150 и 152.

<sup>567</sup> Пример појашњења обрачуна Домекса је преузет са сајта Националне корпорације за осигурање стамбених кредита.



Овај ЛТВ се обрачунава као однос остатка дуга, односно остатка главнице и тренутне тржишне вредности непокретности под хипотеком, за чије утврђивање се користе подаци Домекса, који се обрачунавају на наведени начин.

#### 6.2.1. Осигуран случај и исплата по полиси осигурања

Суштина осигурања кредита је заштита повериоца из уговора о кредиту, дисперзија ризика и најзад, у случају да кредит доспе – смањење нето губитка даваоца кредита.

Основним уговором који Национална корпорације закључује са комерцијалним банкама је предвиђено да ће Национална корпорација по пријему писменог обавештења да је одређени кредит доспео у целости, и захтева Банке за наплатом осигураног случаја, у року од десет радних дана, исплатити све заостале месечне ануитете са припадајућом затезном каматом, дефинисаном у уговору о кредиту и наставити да плаћа месечне ануитете до момента наплате банке по свим инструментима обезбеђења од корисника Кредита.

У случају одобрења кредита од стране банке на бази депозита, који је проглашен доспелим у целости, предвиђено је да ће банка са истим даном извршити наплату дела кредита из средстава депозита, а на преостали дуг по кредиту примениће се следећи редослед у уплати:

1. Национална корпорација - укупна сума ануитета плаћена од стране Националне корпорације банци до тренука уплате новца на посебан наменски рачун по основу продаје имовине и наплате путем других инструмената обезбеђења и затезна камата која је обрачуната на име кашњења плаћања дужника банци.
2. банка - ненаплаћена главница са даном уплате новца на наменски рачун у банци по основу продаје имовине и наплате по основу других инструмената обезбеђења увећана за све документоване трошкове реализације продаје имовине и/или инструмената обезбеђења осим трошкова адвоката;
3. корисник кредита, преостали износ новца уколико је сума уплаћена по основу наплате продаје имовине виша од укупних обавеза по претходно набројаним обавезама.

Такође је уговорна обавеза банке да пре подношења захтева за наплату по полиси осигурања од Корпорације, изврши прерачун висине месечног ануитета по том кредиту у складу са чињеницом да је главница умањена по основу наплате из депозита.

Корпорација има обавезу да на основу Основног уговора који је закључила са банком да врши исплату по полиси осигурања када се испуне сви следећи услови:

- дужник није испунио обавезе по основу уговора о кредиту, које су проузроковале да се кредит прогласи доспелим у целости, односно кредит је проглашен доспелим услед покретања поступка извршења/хипотекарне продаје на предмету обезбеђења;
- банка проглашава кредит доспелим у целости, у складу са законом и својом пословном политиком и подноси захтев са осталом потребном документацијом Националној корпорацији.

Иако је исплата по полиси осигурања најважнија обавеза Националне корпорације, којом се штити банка кредитор у случају проглашења кредита доспелим, оправдано је да Национална корпорација може да одбије исплату по полиси осигурања у одређеним случајевима.

Случајеви у којима Национална корпорација може одбити захтев банке за исплату по полиси осигурања су следећи:

1. уколико Корпорација утврди да Банка не поштује одредбе уговора који је закључила са Националном корпорацијом или изврши промене услова у уговору о Кредиту који је осигуран, без претходне писане сагласности Корпорације;
2. уколико се било који подаци, изјава или документи у вези са појединачним осигураним Кредитом које је Банка доставила Корпорацији покажу нетачним у било којој појединости која је била од значаја приликом доношења одлуке о осигурању Кредита;
3. у случају одузимања дозволе за рад Банке од стране Народне банке Србије;
4. у случају инсолвентности Банке која је утврђена актом Народне банке Србије, као и у случају примене прописаних мера од стране Народне банке Србије, везаних за инсолвентност Банке.

Корпорација може раскинути уговор са Банком у следећим случајевима:

1. уколико Корпорација утврди да Банка систематски не поштује одредбе овог уговора или изврши промене услова у уговору о Кредиту који је осигуран, без претходне писане сагласности Корпорације;
2. уколико се подаци, изјаве или документи у вези са осигураним Кредитима које је Банка доставила Корпорацији покажу нетачним у више наврата, и уколико је Корпорација већ одбијала исплате по појединачним полисама из истог разлога, о чему је писмено упозоравала Банку,

3. у случају одузимања дозволе за рад Банке од стране Народне банке Србије; 4. у случају инсолвентности Банке која је утврђена актом Народне банке Србије, као и у случају примене прописаних мера од стране Народне банке Србије, везаних за инсолвентност Банке.

Банка је у обавези да процедуру наплате по свим инструментима обезбеђења и продају непокретности над којом је хипотека успостављена спроведе у складу са законским одредбама и одредбама основног уговора који се закључује са Националном корпорацијом.

„Корпорација је у обавези да по основу исплате осигураног случаја плаћа месечне ануитете пословним банкама у динарској противвредности по курсу дефинисаном Уговором о кредиту закљученом између банке и корисника кредита, на дан уплате.“<sup>568</sup>

„По реализацији инструмената обезбеђења банке су обавезне да укупну суму ануитета плаћених од стране Корпорације до момента продаје имовине и наплате по основу других инструмената обезбеђења уплате Корпорацији у динарској противвредности по курсу дефинисаном Уговором о кредиту закљученом између банке и корисника кредита на дан измирења обавеза банке према Корпорацији.“<sup>569</sup>

„Плаћени ануитети по основу осигураних случајева евидентирају се као потраживања и на дан биланса врши се прерачун потраживања по средњем курсу Народне банке Србије, а обрачунате курсне разлике представљају финансијске приходе као позитивне курсне разлике или финансијске расходе као негативне курсне разлике.“<sup>570</sup>

Посебан основ за раскид уговора би могао да представља случај аутоматског осигурања, које је предвиђено као могућност али се не примењује у пословању Националне корпорације.

Наиме, осим индивидуалне шеме осигурања, која је заступљена једина у пословању Националне корпорације, кредити се могу осигуравати и по аутоматској шеми осигурања.

#### 6.2.2. Значај Националне корпорације за осигурање стамбених кредита

Значај осигурања стамбених кредита је могуће посматрати из различитих углова. Покушај да се утврди ко има највећу корист од осигурања ове врсте кредита би унапред био неуспешан

---

<sup>568</sup> Извештај независног ревизора Националне корпорације за осигурање стамбених кредита за 2013. годину, стр. 17.

<sup>569</sup> *Ibid.*

<sup>570</sup> Извештај независног ревизора Националне корпорације за осигурање стамбених кредита за 2009. годину, стр. 10., доступно на: [http://www.nkosk.rs/sites/default/files/info\\_page\\_documents/finansijski-izvestaj-2009.pdf](http://www.nkosk.rs/sites/default/files/info_page_documents/finansijski-izvestaj-2009.pdf), датум приступа: 15. 06.2016.

јер је карактер актера и ефекета које им пружа ова врста осигурања такав да су међусобно неупоредиви.

Другим речима, како се може дати одговор да ли осигурање стамбених кредита има већи значај за корисника кредита или државу или за банку? Да ли прописивање или измена услова осигурања утиче на повећању укупног одобреног броја кредита те повећању њиховог удела у БДП или билансима банака је питање другачијег карактера и представља и може представљати предмат анализе када је реч о значају осигурања кредита.

Иако би одређење тзв. највеће користи ове врсте осигурања било мањкаво због претходно наведеног, оправдана је класификација којом се може анализирати значај ове врсте осигурања у односу на учеснике у поступку осигурања, у односу на државу и упоредноправни значај.

Највећи значај односно корист од осигурања стамбених кредита остварује банка, односно други кредитори, у зависности ко сме да одобрава стамбене кредите у одређеном правном систему. Кредитори се баве одобравањем кредита те им је у интересу да смање ризик уз коришћење осигурања стамбеног кредита. Најчешће премију осигурања кредита плаћа корисник кредита те се може рећи да банке имају искључиво корист од осигурања кредита, без додатних трошкова врше дисперзију ризика. Корисник кредита има корист од ове врсте осигурања најчешће кроз умањење каматне стопе а у појединим правним системима, ова врста осигурања му омогућава и давање мањег обавезног учешћа у кредиту. Правно лице које обавља осигурање осим наплате премије осигурања, може контролисати и тржиште осигурања стамбених кредита, нарочито ако је реч о лицу које је у државном власништву.

Држава контролом тржишта осигурања стамбених кредита контролише хипотекарно тржиште, креира нове програме осигурања и стамбену политику.

Осигурање стамбених кредита једне државе има и свој упоредноправни значај. На основу података односно система осигурања стамбених кредита развијених држава, њихових предности и богате праксе, али и грешака које су постојале од стране актера на овом тржишту, друге државе могу успостављати и формирати свој систем осигурања стамбених кредита.

### **6.3. НАЧИН РАДА НАЦИОНАЛНЕ КОРПОРАЦИЈЕ**

Национална корпорација није управни орган ни орган јавне власти. Законодавац приликом оснивања Националне корпорације није имао интенцију да осигурање стамбених кредита

учини обавезним када је реч о комерцијалним стамбеним кредитима. Дакле, осигурање стамбених кредита није обавезно.

Истовремено, однос пословних банака и Националне корпорације заснива се на уговорној основи. Банке нису обавезне да закључе општи уговор о осигурању стамбених кредита са Националном корпорацијом. У праву Републике Србије не постоји законска обавеза банке да закључе уговор о осигурању стамбених кредита. Дакле, банке су слободне да одобравају комерцијалне стамбене кредите, односно нису обавезане неким правним актом на закључење основног уговора са Националном корпорацијом, те не постоји санкција за банке у том смислу. Банци не може бити наметнуто да са одређени лицем закључи уговор о стамбеном кредиту.

Као што је банка слободна у избору клијента<sup>571</sup> и има право да одбије закључење уговора о кредиту са клијентом који не испуњава услове банке за одобравање кредита, Национална корпорација може донети одлуку којом се одбија осигурање кредита у случају да корисник кредита не испуњава неки од унапред прописаних услова за осигурање кредита. У случају да је разлог за доношење одлуке о одбијању осигурања неподобност непокретности да буде адекватно средство обезбеђења, Корпорација о томе обавештава банку. Корисник кредита има тада две могућности: да отплаћује кредит без осигурања или да понуди другу непокретност као средство обезбеђења.

Ипак, непостојање обавезе банке на осигурање стамбених кредита од стране Националне корпорације треба схватити условно.

Банке немају обавезу осигурања стамбених кредита до закључења општег односно основног уговора о осигурању са Националном корпорацијом којим се регулишу сви међусобни односи везани за осигурање, између банке и Националне корпорације.

У члану 4. Основног уговора<sup>572</sup> који закључује Национална корпорација са банкама је наведено да банка, сваки кредит који испуњава услове предметног уговора пре финалног одобрења понудити Националној корпорацији на осигурање, те да ће Национална корпорација у складу са Правилима пословања и другим актима одлучити да ли прихвата да осигура кредит или не. На основу уговора наведеног члана уговора који пословне банке закључују са Националном корпорацијом, може се донети закључак да су банке обавезне да

---

<sup>571</sup> Закон о банкама, *Службени гласник РС*, бр. 107/2005, 91/2010 и 14/2015, чл. 41, ст. 3.

<sup>572</sup> Уговор о регулисању међусобних обавеза у пословима осигурања, доступно на: [http://www.nkosk.rs/sites/default/files/info\\_page\\_documents/UGOVOR\\_O\\_REGULISAЊU\\_MEЋUSOBНИХ\\_OБАВЕЗА\\_U\\_POSЛОВИМА\\_OСИГУРАЊА\\_lat.pdf](http://www.nkosk.rs/sites/default/files/info_page_documents/UGOVOR_O_REGULISAЊU_MEЋUSOBНИХ_OБАВЕЗА_U_POSЛОВИМА_OСИГУРАЊА_lat.pdf), датум приступа: 01.02.2016.

за кредит, који испуњава услове за осигурање, обавезне да поднесу захтев за осигурање Националној корпорацији.

То заправо значи следеће: банке су слободне да изаберу да ли ће закључити уговор са Националном корпорацијом који ће се односити на све закључене уговоре о стамбеним кредитима, али када банка закључи уговор са Националном корпорацијом, не може одлучивати да ли ће бити поднет захтев за осигурање тог кредита у случају да кредит испуњава услове за осигурање.

Ипак, није редак случај да ни супротно – да банка поднесе захтев за осигурање кредита који не испуњава услове, на пример у случају да одређена непокретност коју банка прихвата као средство обезбеђења а које потом Корпорација не прихвати. Дакле, у случају да захтев за осигурање кредита буде одбијен од стране Националне корпорације, банка може одобрити кориснику стамбени кредит без осигурања, што ће имати вишеструке последице. Последице за банку ће бити да ће у свом портфолиу имати један више кредит без осигурања, те што неће у случају да кредит доспе примати месечне уплате од стране Корпорације у висини месечног анuitета (премда Корпорација отплаћује само главницу остатка дуга без уговорне камате) до тренутка продаје непокретности, који је корисник кредита требало да отплаћује приликом редовне отплате кредита. Отплата стамбеног кредита без осигурања је ризичнија за банку јер долази до већег оптерећења плате корисника кредита, који у том случају отплаћује кредит по вишој каматној стопи. У незанемарљивом броју случајева, корисник кредита сам одустаје од стамбеног кредита без осигурања због висине месечне рате коју би морао да отплаћује ако је кредит без осигурања.

Када је реч о субвенционисаним стамбеним кредитима, обавезе банке се разликују у односу на обавезу осигурања комерцијалних стамбених кредита.

Банка не може одобравати субвенционисане стамбене кредите ако не испуњавају услове за осигурање код Националне корпорације.

То би било и фактички немогуће услед процедуре одобравања субвенционисаних стамбених кредита као и начин пласирања и чињеницу да је део кредитних средстава овог кредита одобрено од стране државе. Национална корпорација осигурава кредит банке, чак и када је реч о субвенционисаним стамбеним кредитима.

У случају доспећа ове врсте кредита, продајом се намирује и Република Србија.

Дакле, пословна банка која по доношењу подзаконских аката Владе закључи уговор са министарством и Националном корпорацијом које одобрава средства у име државе, мора осигурати све субвенционисане кредите код Националне корпорације. У случају да услови за осигурање не буду испуњени или корисник кредита из другог разлога не испуњава услове за одобрење субвенционисаног кредита, банка има право, али не и обавезу, да понуди

кориснику кредита комерцијални стамбени кредит. Ако се у наведеном случају корисник кредита одлучи за комерцијални кредит исте банке, банка која је закључила уговор о осигурању стабених кредита мора поново поднети захтев за осигурање Националној корпорацији. У случају да се неиспуњење услова за осигурање истог кредита као субвенционисаног односило да посебне услове који су прописани за субвенционисане кредите, исти кредит може испуњавати услове за осигурање комерцијалног кредита.

Овде је потребно напоменути да банка не осигурава субвенционисани део стамбеног кредита који одобрава држава. Иако би се могло тврдити да држава премију осигурања не жели да наплати за државни део кредита јер се осигурањем бави Национална корпорација и премија се улађује њој, која је у власништву државе, реч је о другачијем случају.

Наиме, Национална корпорација осигурава стамбене кредите које одобравају финансијске организације-банке те је законом искључено осигурање кредита.

Истовремено би се могло закључити да се овај део средстава субвенционисаног кредита не осигурава из разлога што је дефинисано да одобрени износ кредитних средстава државе чини учешће корисника кредита, уз минимално учешће које је корисник сам обавеза да обезбеди и уплати у тренутку пласирања кредита.

Осигурање само банчиног дела кредита код субвенционисаних стамбених кредита има негативну последицу која се односи на висину ЛТВ-а ове врсте кредита.

ЛТВ код субвенционисаних стамбених кредита се одређује само у односу на висину кредита банке. То значи да таквим обрачуном висине ЛТВ-а ови кредити изгледају мање ризични него што заправо јесу.

Наиме, како висина ЛТВ-а представља однос висине кредита и процењене вредности (или купопродајене), употреба нижег износа кредита-износа кредита банке без кредита државе у обрачуну ЛТВ-а има за последицу да је његова висина код сваког појединачног кредита нижа него када би се ЛТВ обрачунавао и на износ кредита државе.

Наведено има за последицу плаћања ниже суме осигурања кредита али и потенцијално већи ризик код ових кредита у случају доспећа јер се истовремено са проглашењем кредита банке доспелим проглашава и кредит државе. Након спороведеног поступка продаје намирује се и држава, док је осигуран био ризик доспећа искључиво банчиног кредита.

#### 6.3.1. Промена околности у отплати стамбеног кредита

Национална корпорација која преузима велики део ризика од банке осигурањем кредита осигурава стамбене кредите под унапред прописаним условима.

Стамбени кредити неретко имају рок отплате 25 или 30 година. У току тог периода многе околности везане за корисника кредита се могу променити.

Корисник пласираног и осигураног кредита може да остане без посла или без додатног извора прихода на основу којег му је осигуран кредит. Извори прихода солидарог дужника, који је био услов за осигурање стамбеног кредита, могу да се значајно смање или да он остане без примања.

На те околности не могу имати утицај ни банка ни Национална корпорација приликом одобравања односно осигурања стамбеног кредита.

Из наведеног разлога је неопходно да предмет хипотеке буде на довољно адекватан начин оцењен од стране надлежних лица у банци и Националној корпорацији.

Особине непокретности која је предмет хипотеке треба да буду у складу са Условима осигурања Националне корпорације.

У случају да непокретност не испуњава услове за средство обезбеђења потраживања из уговора о кредиту, Национална корпорација неће осигурати предметни стамбени кредит.

Корисник кредита може да понуди Националној корпорацији преко банке друго средство обезбеђења кредита односно другу непокретност.

Ако корисник кредита понуди другу непокретност која је предмет хипотеке и банка се сагласи да предметна непокретност представља адекватно средство обезбеђења, Корпорација поново одлучује о осигурању кредита.

Донекле се може тврдити да је хипотека најстабилнији и најважнији параметар за доношење позитивне одлуке о осигурању стамбених кредита. Кредитна способност, кредитна задуженост, радни однос на неодређено време, чињеница постојања солидарног дужника и јемца у стамбеном кредиту, као и остали параметри за доношење одлуке о осигурању кредита, су променљиве категорије. Одређено лице може већ након кратког времена од тренутка осигурања кредита изгубити посао или имати мања примања.

„Тако је, на пример, Влада Републике Србије крајем 2014. године започела спровођење мера штедње у јавном сектору, које подразумевају смањење зарада у јавном сектору за око 10%, пензија такође, што значи да је делу корисника кредита од почетка 2015. године отплата кредитних зајмова отежана, док у моменту одобрења, ни пословне банке, којима су у сегменту становништва посебно интересантни клијенти запослени у јавном сектору, као и пензионери, због стабилности примања, ни клијенти, нису могли очекивати ову меру.“<sup>573</sup> Хипотека на непокретности је трајна до коначне отплате кредита, те се иако се вредност

---

<sup>573</sup> Душко Ранисављевић, Мирољуб Хацић: „Проблематични кредити становништва у Србији“, SYNTHESIS 2015 - Finance and banking, Стр. 457.



заложене непокретности може мењати у неповољном правцу односно смањити не само испод процењене тржишне вредности у тренутку одобрења стамбеног кредита, него и постатити недовољна за покривање остатка главног дуга и осталих накнада и трошкова у поступку продаје.

Дакле, Национална корпорација осигурава само стамбене кредите обезбеђене адекватном хипотеком.

Може се закључити да су уговори о стамбеним кредитима наменски, новачани и дугорочни уговори о кредиту, а према начину обезбеђења су реални,<sup>574</sup> односно покривени.<sup>575</sup>

То су кредити које увек обезбеђује хипотека која се успоставља на непокретности која је пододобна да буде средство обезбеђења кредита. Која непокретност ће испунити тај услов зависи од конкретног случаја – односа висине кредита и тржишне вредности непокретности, чињенице да ли је предметна непокретност већ оптерећена хипотеком и слично.

Хипотека је дакле основно средство обезбеђења стамбеног кредита и без хипотеке нема осигурања кредита.

#### 6.3.2. Осигурање живота корисника кредита као обезбеђење кредита

Иако је хипотека најважније, основно средство обезбеђења кредита, није уједно и једино.

Кредит се обезбеђује и осигурањем имовине и живота корисника кредита.

Животно осигурање је законски далеко темељније уређено и дефинисано када је реч о праву Републике Србије него осигурање стамбених кредита, уз паралелно постојање бројних других теоријско-правних извора који појашњавају и даље развијају ову врсту осигурања. Разлог за значајно већу присутност ове врсте осигурања у правној теорији је, између осталог, дужа традиција и присутност тог осигурања у Србији.

„Врсте животних осигурања су :

1. осигурање живота, које покрива осигурање живота за случај смрти, доживљења, случај смрти и доживљења и осигурање живота са повратом премије,
2. осигурање за случај венчања и рођења,
3. рентно осигурање,

<sup>574</sup> Вид. о врстама кредита: М. Васиљевић, 343, 344, 345.

<sup>575</sup> Вид. о реалним кредитима: Миљко Трифуновић, *Међународни платни промет и монетарни систем*, Савремена администрација, Београд 1983, 176.

4. допунско осигурање уз осигурање живота које покрива допунско осигурање од последица незгоде уз животно осигурање и допунско здравствено осигурање уз животно осигурање,
5. животна осигурања (осигурање живота, осигурање за случај венчања и рођења, рентно осигурање) везано за јединице инвестиционих фондова,
6. тонтине и
7. осигурање са капитализацијом исплате.<sup>576</sup>

Када је реч о осигурању живота као обезбеђењу осигурања кредита, врста животног осигурања која га обезбеђује је осигурање живота за случај смрти.

Допунско осигурање уз осигурање живота – од последица незгоде није предвиђено за осигурање кредита у Републици Србији али би га требало предвидети како актима банке тако и Националне корпорације, ради осигурања додатног обезбеђења за исплату потраживања из уговора о кредиту. Незгоде које могу утицати на смањење и губитак радне способности су један од разлога, иако не чест, због којих корисник кредита може отати без зараде односно због које може да доспе стамбени кредит јер корисник кредита није у могућности да отплаћује кредит.

„Животно осигурање се појављује као извор кредитирања, те полиса животног осигурања може бити обезбеђење потрошачких и стамбених кредита.“<sup>577</sup> „Због те значајне улоге ове врсте осигурања, држава путем ослобођења пореза, што је пракса у већини земаља, те смањења такси, као и образовања становништва, може утицати на позитиван тренд животног осигурања.“<sup>578</sup>

Услов да кредит буде одобрен и осигуран је прибављање полисе осигурања имовине од стране корисника кредита за непокретност која је предмет хипотеке. Да би корисник кредита могао да обезбеди полису осигурања, потребно је да закључи уговор о осигурању. Уговори о осигурању које је корисник стамбеног кредита обавезан да закључи ради обезбеђења потраживања из кредита често представљају посебну врсту уговора о осигурању у корист трећег, јер се одређује корисник осигурања - бенефицијар. „Уговором о осигурању у корист трећег се осигураваач обавезује да ће у случају наступања осигураног случаја исплатити осигурану своту или накнадити штету бенефицијару тј. кориснику осигурања, а осигураник се обавезује да ће у уговору одређену премију платити осигураваачу.“<sup>579</sup> Ипак, без обзира на

<sup>576</sup> Закон о осигурању, Службени гласник РС, број 139/2014, чл. 8; види: Сарита Олевић, стр. 67.

<sup>577</sup> Сарита Олевић, „Перспективе развоја животног осигурања у Србији“, Токови осигурања, ISSN 1451 - 3757, бр. 4/2016, стр. 65.

<sup>578</sup> Ibid.

<sup>579</sup> Slavko Carić, Stevan Šogorov, Zoran Arsić, *Privredno pravo - za agronome*, Naučna knjiga, Beograd 1985, 493.

то што се уговор о осигурању, нарочито код осигурања живота, често закључује у корист трећег лица, корисник кредита мора винкулирати полису осигурања у корист даваоца кредита, чиме долази заправо до одређивања новог корисника. „Кад је одредио више корисника, уговарач осигурања може одредити како ће се између њих распоредити расподелити свота осигурања.“<sup>580</sup> Ипак, када се ови уговори закључују ради обезбеђења потраживања стамбених кредита, корисник кредита би морао да винкулира полису осигурања на банку, а за евентуални остатак суме осигурања из полисе би могао да одреди као кориснике на пример законске наследнике. Својство бенефицијара по полиси осигурања имовине кредитор задржава до исплате кредита.

Услов да стамбени кредит буде осигуран и одобрен је прибављање полисе осигурања имовине. За разлику од осигурања имовине, односно осигурања непокретности која је предмет хипотеке, које је неопходан услов осигурања кредита у Републици Србији, постојање осигурања живота корисника кредита зависи или од пословне политике банке или од жеље корисника кредита.

У случају да банка захтева да корисник кредита осигура живот, Корпорација не може осигурати кредит иако за осигурање кредита није неопходно животно осигурање. У случају да корисник осигурања обезбеди полису осигурања живота, премија коју Корпорација обрачунава приликом осигурања кредита се умањује за 0,25% од висине износа кредита.

„Уговор о осигурању је један од значајнијих уговора нашег правног промета и регулисан је веома детаљно одредбама Закона о облигационим односима, с тим да се те норме не односе на пловидбена осигурања за које важи посебан Закон о поморској и унутрашњој пловидби из 1977. године, на осигурање потраживања – кредита и на реосигурање.“<sup>581</sup> Иако се овај закон не односи на осигурање кредита, односи се на уговоре о осигурању које корисник кредита закључује у циљу осигурања кредита. Уговори о осигурању које је корисник стамбеног кредита обавезан да закључи ради обезбеђења потраживања из кредита често представљају посебну врсту уговора о осигурању у корист трећег, јер се одређује корисник осигурања – бенефицијар. „Уговором у корист трећег лица једна уговорна страна се обавезује другој да одређену чинидбу изврши неком трећем, с тим што се трећи овлашћује да од дужника самостално и непосредно захтева испуњење уговора у своју корист.“<sup>582</sup> Ипак, без обзира на то што се уговор о осигурању, нарочито код осигурања живота, често закључује у корист

<sup>580</sup> Ивица Јанковец, „Привредно право“, Јавно предузеће Службени лист СРЈ, Београд 1999, 585.

<sup>581</sup> Драган Мркишић, Здравко Петровић, Катарина Иванчевић, *Право осигурања-пето измењени и допуњено издање*, Службени гласник, Београд 2008, стр. 121.

<sup>582</sup> Јаков Радишић, *Облигационо право – општи део*, Номос, Београд 2004, 143.

трећег лица, корисник кредита мора винкулирати полису осигурања у корист даваоца кредита, чиме долази заправо до уступања права на исплату осигуране суме повериоцу.

Када је реч о обезбеђењу потраживања комерцијалних стамбених кредита, које одобравају банке, сума осигурања из полисе осигурања имовине се винкулира искључиво на банку која је одобрила стамбени кредит. Сума осигурања из полисе осигурања имовине се не винкулира на Националну корпорацију ни у случају осигурања комерцијалних ни субвенционисаних стамбених кредита.

Ипак, када се ови уговори закључују ради обезбеђења потраживања из субвенционисаних стамбених кредита, корисник кредита би морао да винкулира полису осигурања на банку, а за евентуални остатак суме осигурања из полисе би могао да одреди као кориснике на пример законске наследнике. „Винкулацијом се не преноси право потраживања из уговора о осигурању са осигураника на винкулатара, нити винкулатар приступа том уговору као нови осигураник.“<sup>583</sup> Непокретност је потребно осигурати од основних ризика, пре свега од пожара и других опасности (удара грома, експлозије, олује, града) као и допунског ризика излива воде из инсталација, а сума осигурања треба да буде дефинисана у полиси. Сума осигурања треба да буде приближно једнака грађевинској вредности предметне Свака непокретност има своју тржишну и грађевинску вредност, које се добијају на основу процене сталног судског вештака (уписаног у Регистар сталних судских вештака). „Осигурањем имовине обезбеђује се накнада за штету која се десила у имовини осигураника због наступања осигураног случаја.“<sup>584</sup> Винкулацијом полисе осигурања имовине банка се донекле штити у смислу да вредност непокретности неће бити трајно умањена уколико се деси осигуран случај. „Осигуран случај представља догађај чије наступање представља остваривање ризика који је обухваћен осигурањем,“<sup>585</sup> након чега ће непокретност бити обновљена и тиме сачувана њена вредност.

Услов осигурања имовине односно обезбеђења полисе осигурања имовине од стране корисника кредита је истовремено услов банке за одобрење стамбеног кредита и Националне корпорације за осигурање конкретног стамбеног кредита.

За разлику од комерцијалних кредита, код којих је потребно да полиса осигурања имовине буде винкулирана на банку, код субвенционисаних стамбених кредита је потребно да

---

<sup>583</sup> Слободан Јовановић, Милан Почуча, „Суброгација у осигурању, сличности и разлике са другим институтима“, *Европска ревија за право осигурања*, 4/2014, 30.

<sup>584</sup> *Ibid.*

<sup>585</sup> П. Шулејић, 109.

винкулација буде учињена како у корист банке тако и у корист Републике Србије, јер је поред банке и Република Србија давалац кредита. Дакле, за разлику од осигурања имовине, обезбеђење полисе осигурања живота није најчешће непходно за одобрење кредита од стране банке. Ако би банка условила корисника осигурањем живота, сума осигурања би морала да буде минимум у висини кредита који одобрава банка, а полиса би била винкулирана у корист банке. За део кредита који држава одобрава, ни у ком случају није неопходно осигурати живот нити износ кредита винкулирати на Републику Србију. Без обзира на то што ни Национална корпорација не инсистира на полиси осигурања живота за осигурање кредита, нити је такав услов прописан уредбом за субвенционисане стамбене кредитите, потребно је поштовати политику банке уколико се односи на обавезност осигурања живота и у случају субвенционисаних стамбених кредита.

Разлог постојања обавезе коју намеће банка за осигурање живота корисника кредита је у сврси животног осигурања. „Осигурање лица, а тиме и осигурање живота, битно се разликују од осигурања имовине у три основна елемента.“<sup>586</sup> „Код осигурања лица ризик обухваћен осигурањем остварује се на личности осигураног лица.“<sup>587</sup> „Циљ осигурања није накнада штете проузроковане осигураним случајем, већ исплата осигуране суме, која је унапред утврђена.“<sup>588</sup> „Услов за остваривање права из осигурања није материјални интерес (на коме се иначе заснива осигурање имовине) пошто би постојање овог начела код осигурања лица било неморално.“<sup>589</sup> „У осигурању живота (и у осигурању од незгоде или болести на уговорену суму у неким правима) захтева се интерес да осигураник буде жив и здрав.“<sup>590</sup>

Иако осигурање живота корисника кредита није обавезно за осигурање конкретног стамбеног кредита, сматрало би се оправданим увођење ове врсте осигурања као обавезног услова за осигурање. Како су стамбени кредити дугорочни, најчешће са роком отплате до 25 или 30 година, увођењем осигурања живота као обавезног услова осигурања, би се утицало на смањење поступака продаје када кредит доспе у случају смрти корисника кредита. Сума осигурања, која би била винкулирана на банку која је одобрила кредит, у висини одобреног кредита, би била исплаћена банци а евентуални остатак законским лицима односно другом одређеном лицу. Истовремено би се смањио ризик осигурања, што је донекле и прихваћено кроз умањење премије кредита за 0,25% у случају постојања животног осигурања.

---

<sup>586</sup> Здравко Петровић, Драган Мркишић, *Животна осигурања*, Dis Public, Београд 2005, стр. 15.

<sup>587</sup> *Ibid.*

<sup>588</sup> *Ibid.*

<sup>589</sup> *Ibid.*

<sup>590</sup> Јасна Пак, Интерес као основни услов за пуноважност уговора о осигурању, рад објављен у Зборнику радова са 17. Међународног научног скупа „Осигурање и накнада штете“, Вршац 2014, стр. 55.

„Најважнији документ у делатности осигурања је полиса осигурања ( енгл. insurance policy, нем. *Versicherungsschein*).“<sup>591</sup> „Обавезна садржина полисе осигурања живота је прописана Законом о облигационим односима.“<sup>592</sup> Како би Национална корпорација издала полису осигурања за осигурани кредит, неопходно је да јој, поред све остале прописане документације буде достављена и полиса осигурања имовине, али живота у случају да је банка захтевала осигурање живота корисника кредита.

#### 6.4. НАДЗОР И КОНТРОЛА НАД РАДОМ НАЦИОНАЛНЕ КОРПОРАЦИЈЕ ЗА ОСИГУРАЊЕ СТАМБЕНИХ КРЕДИТА

Контрола рада Националне корпорације је вишеструка.

Надзор над радом Националне корпорације врши Министарство финансија, односно Влада Републике Србије преко Министарства финансија.

Дакле, најважнија документа која се тичу њеног рада, морају имати сагласност једног од највиших државних органа.

У појединим случајевима се нека правила-одлука која доноси Народна банка Србије, посредно односе на Корпорацију јер су обавезујућа за пословне банке, те због рестрикција које важе услед тих одлука за банку, те рестрикције се примењују и на њу, као осигуравача.

Ипак, Народна банка Србије није ни на који начин надзорни орган Националне корпорације, ните њен рад контролише (није за то овлашћена).

Народна банка Србије је битан регулатор хипотекарног тржишта и својим мерама утиче на понуду и тражњу на њему.

„Да Народна банка није донела рестриктивне мере и да је рапидна експанзија настављена, преливање глобалне кризе на Србију нагло би успорило или зауставило кредите становништву, што би довело и до наглог негативног преливања умањене тражње на привредну активност.“<sup>593</sup>

Тако на пример, пословне банке су морале да поштују Одлуку Народне банке Србије о максималној висини ЛТВ-а.

---

<sup>591</sup> Д. Мркић, З. Петровић, К. Иванчевић, стр. 117.

<sup>592</sup> Д. Мркић, З. Петровић, стр. 72.

<sup>593</sup> Сања Филиповић, стр. 89.

Национална Корпорација је до 2011. године осигуравала стамбене кредите са вредношћу ЛТВ-а до 90% али је одлуком Народне банке Србије<sup>594</sup> уведено обавезно минимално учешће од 20% тиме што је прописано да банка може да одобри физичком лицу кредит који је обезбеђен хипотеком, али под условом да износ одобреног кредита није већи од 80% вредности предметне непокретности према процени овлашћеног проценитеља.

Сада, за новоодobreне кредите пословних банака, максимална висина ЛТВ-а за комерцијалне кредите које осигурава Корпорација је 80% док је једино за субвенционисане стамбене кредите за професионална војна лица дозвољен виши ЛТВ од 90%.

Ипак, како се ова правила о максималној вредности ЛТВ-а односе директно искључиво на пословне банке које одобравају стамбене хипотекарне кредите, Национална корпорација није обавезана њима, те може осигурати кредит чији је ЛТВ виши од 80%.

Такође Народна банка Србије је донела 2013. године две важне препоруке које се односе на банке а тичу се посредно и осигурања стамбених кредита.

Реч је о препорукама БАН 001/2013 и БАН 002/2013. Заправо, Национална корпорација је закључила Анекс основног уговора са пословним банкама у намери да се свим корисницима кредита који се буду определили за закључење анекса у складу са Препоруком БАН 001/13, омогући предузимање радњи без додатних трошкова, као и у циљу дефинисања обавеза банака по питању извештавања, а у вези са спровођењем препорука.

„Препорука БАН 002 донета узимајући у обзир велики број корисника кредита који су поднели тужбе против пословних банака а да се ставови изражени у одлукама судова поводом поднетих тужби корисника кредита крећу у правцу утврђивања ништавости примене уговорених неодређивих елемената променљиве каматне стопе, ради одговарајућег управљања правним ризиком и умањивања могућности настанка непредвиђених губитака и трошкова који могу проистећи из будућих судских спорова, банке би требало да, у складу с начелом савесности и поштења и начелима заштите корисника финансијских услуга, на адекватан начин ускладе своје поступање у погледу одредби уговора о кредиту на основу којих су, пре почетка примене Закона о заштити корисника финансијских услуга („Службени гласник РС”, бр. 36/11), примењивани унапред неодређени и неодређиви елементи за утврђивање обрачуна променљиве каматне стопе.“<sup>595</sup>

---

<sup>594</sup> Odluka Nadodne banke o merama za očuvanje i jačanje stabilnosti finansijskog sistema, *Službeni glasnik RS*, br. 34/2011

<sup>595</sup> Препорука БАН 002/13 од 31. маја 2013. године у вези с применом уговорених неодређивих елемената променљиве каматне стопе пре почетка примене Закона о заштити корисника финансијских услуга, доступно на: [https://www.nbs.rs/internet/latinica/55/preporuke\\_20130531/preporuka\\_BAN02\\_20130531.pdf](https://www.nbs.rs/internet/latinica/55/preporuke_20130531/preporuka_BAN02_20130531.pdf), датум приступа: 20.12.2017.

Улога Народне банке Србије је кључна и када се појави општи проблем са одређеном врстом стамбених кредита односно када се појави проблем ако је кредит индексиран у страниој валути, као у случају регионалног проблема са кредитима индексираним у швајцарске франке.

Тако је Народна банка Србије, осим претходно наведене препоруке, донела и препоруку банкама, чији је крајњи циљ да олакша финансијски положај корисника кредита који су носиоци кредита индексираних у швајцарске франке. Ова, као и препорука БАН 002/13 се посредно односе на Националну корпорацију, која је осигуравала велики број кредита одобрених у ЦХФ.

Према тексту Препоруке, неповољни развој кретања валутног односа између швајцарског франка (CHF) и евра (EUR) у периоду 2008-2011. године довео је одређени број грађана у Републици Србији којима су одобрени стамбени кредити индексирани у CHF у ситуацију у којој они нису у могућности да благовремено измирују анuitете по овим кредитима или их измирују са знатним проблемима, те ради стварања минималних услова за савладавање друштвених и животних потешкоћа којима су изложени или би могли бити изложени корисници стамбених кредита индексираних у CHF – физичка лица и делимично олакшавање њиховог положаја при измиривању обавеза по основу тих кредита, а узимајући у обзир настојање да се спречи повећање, односно смањи број таквих „проблематичних” кредита и тиме унапреди управљање кредитним ризиком, побољшају економски показатељи и умање правни ризици у пословању даваоца ових кредита, све банке које и даље у свом портфелу имају стамбене кредите индексиране у CHF требало би да поступе у складу са овом препоруком.<sup>596</sup>

У препоруци је такође сагледана разлика у кредитима индексираним у ЦХФ и ЕУР те је утврђено да кредити који су индексирани у ЕУР у бољој ситуацији у односу кредите у ЦХФ, уђујући да је разлог томе што су кредити у ЕУР зависни од варијабилног дела каматне стопе односно од кретања Euribor стопе.

Мере које је Народна банка Србије увела за олакшавање отплате кредита у швајцарским францима кроз четири модела су: 1. конверзија кредита индексираног у швајцарским францима у кредит индексиран у еврима по курсу повољнијем за 5%, уз даљу примену каматне стопе коју банка примењује на кредите индексиране у еврима, уз додатну могућност продужења рока отплате кредита, најдуже за пет година, 2. конверзија кредита индексираног у швајцарским францима у кредит индексиран у еврима, уз снижавање каматне стопе коју

---

<sup>596</sup> Препорука БАН 001/13 од 31. маја 2013. године, Препорука Народне банке Србије у вези са стамбеним кредитима индексираним у швајцарским францима, доступно на: [https://www.nbs.rs/internet/latinica/55/preporuka\\_20130531/preporuka\\_BAN01\\_20130531.pdf](https://www.nbs.rs/internet/latinica/55/preporuka_20130531/preporuka_BAN01_20130531.pdf), датум приступа: 11.02.2017.



банка примењује на кредите индексиране на годишњем нивоу за 1 процентни поен, при чему не може бити нижа од 3%, такође, уз додатну могућност продужења рока отплате кредита, у складу са захтевом корисника, најдуже за пет година, 3. да кредит остане индексиран у швајцарским францима, али се каматна стопа на годишњем нивоу снижава за један процентни поен, при чему не мора бити нижа од 3%, такође, уз додатну могућност продужења рока отплате кредита, у складу са захтевом корисника, најдуже за пет година, 4. да кредит остане индексиран у швајцарским францима, али се износ месечне рате изражен у швајцарским францима снижава за 20% уговореног износа у периоду од 36 месеци од дана закључења анекса уговора, а укупан износ за који су месечни анuitети умањени отплаћује се у 12 једнаких месечних рата након истека првобитног рока доспећа кредита.<sup>597</sup> „Када говоримо о последицама које узрокује неочекивано висок раст курса швајцарског франка, онда се превасходно мисли на последице које трпе клијенти и држава преко свог експонента Националне корпорације за осигурање стамбених кредита.“<sup>598</sup>

„Банке не трпе последицу високог курса швајцарског франка нити све теже могућности клијената да враћају наведене кредите, јер су кредити осигурани у НКОСК тако да је НКОСК практично гарант по кредитима.“<sup>599</sup>

„Национална корпорација је у складу са Одлуком о мерама за очување финансијског система у вези са кредитима индексираним у страниј валути (Сл. Гласник 21/2015), којом су банке обавезне да понуде корисницима кредита у швацарским францима један од четири наведена модела, закључила још један Анекс основног уговора са пословним банкама како би се корисницима кредита омогућило предузимање радњи у вези тих кредита, које осигурава Национална корпорација, без додатних трошкова.“<sup>600</sup>

„Кредити деноминирани у швајцарским францима не представљају системски ризик и држе мали удео у БДП (1,8% у Србији, односно пет пута мања него у Пољској и седам пута ниже него у Мађарској)(НБС, 2015) и мало учешће у укупним кредитима у билансима банака (4,7%, док Пољска и Мађарска извештају три и пет пута више акција респективно).“<sup>601</sup>

Стога, иако Национална корпорација при обављању своје делатности нема непосредну везу са Народном банком Србије, учешће Народне банке на хипотекарном тржишту, пре свега регулисањем пословних банака које су један од најважнијих учесника на њему, их доводи у

<sup>597</sup> Детаљно: Биљана Ружичић, стр. 184.

<sup>598</sup> Александар Васиљевић, Marilyn Maroš: „Негативне курсне разлике швајцарског франка као извор презадужености грађана“, CIVITAS, број 2, MMXI, стр. 75.

<sup>599</sup> *Ibid.*

<sup>600</sup> Анекс – Ћ Основног уговора о регулисању међусобних обавеза у пословима осигурања потраживања по основу стамбених кредита, доступно на: [http://www.nkosk.rs/sites/default/files/info\\_page\\_documents/Aneks%20-%20konverzija%20švajcaraca%20u%20evre.pdf](http://www.nkosk.rs/sites/default/files/info_page_documents/Aneks%20-%20konverzija%20švajcaraca%20u%20evre.pdf), датум приступа: 05.09.2016.

<sup>601</sup> Више о томе: Биљана Ружичић, „Управљање девизним ризиком на примеру стамбених кредита деноминираних у швајцарским францима“, Finiz 2015-Banking, стр. 183.

посредну везу јер својим мерама може утицати како на банке тако и на кредите које Национална корпорација осигурава.

#### 6.4.1. Екстерна ревизија и актуар

Контрола рада Корпорација се може поделити на унутрашњу и спољну контролу.

Унутрашњу контролу рада спроводи интерни ревизор, док спољашњу контролу спроводи независни екстерни ревизор. У рад Корпорације је укључен и актуар. На основу члана 181. Закона о осигурању, „актуарске послове друштва за осигурање обавља актуар, који је овлашћен од стране народне банке за обављање актуарских послова“. Чланом 182. Закона о осигурању је таксативно наведено да „актуар даје мишљење о 1) начину израчунавања тарифа премија, 2) томе да ли су техничке резерве образоване у складу са овим законом, 3) актима пословне политике у поступку њиховог доношења, односно у поступку измена и допуна и примени аката пословне политике, 4) финансијским извештајима и годишњем извештају о половању друштва, 5) извештаја о спровођењу политике саосигурања и реосигурања, 6) о томе да ли је математичка резерва израчуната, у складу са законом, 7) преноси портфеља осигурања.“

„Обрачун премија је основни задатак актуарске службе.“<sup>602</sup> „Премија се обрачунава у односу на одређену базу која треба да обезбеди: покриће очекиваних износа одштетних захтева и осигураних сума у току периода осигурања, формирање адекватног нивоа резерви, покриће трошкова спровођења осигурања и одређени ниво профита.“<sup>603</sup>

„Актуарски ризици су следећи: 1. ризик непоузданости модела и података; 2. ризик катастрофалних догађаја; 3. ризик промене законских прописа; 4. ризик одобравања неоправданих попушта на премију; итд.“<sup>604</sup>

Актуар је значај за рад Националне корпорације најпре из аспекта резервисања за штете.

„Свака пријављена штета се процењује појединачно од стране Националне корпорације, случај по случај, узимајући у обзир околности везане за штету, доступне информације и историјско искуство о величини сличних штета, а обрачун резервисаних штета обавља овлашћени актуар на основу принципа актуарске науке, савремене праксе у осигурању, међународних стандарда као и постојеће домаће законске регулативе.“<sup>605</sup>

Начин избора спољног ревизира, путем јавне поноде, је основ независне ревизије државних органа, па и Корпорације.

---

<sup>602</sup> Владимир Чоловић, „Контрола ризика и осигурање“, стр. 130.

<sup>603</sup> *Ibid.*

<sup>604</sup> *Ibid.*

<sup>605</sup> Извештај о пословању Националне корпорације за осигурање стамбених кредита за период од 1. јануара до 31. децембра 2012. године, стр. 17.

Ради испуњења циља независности рада спољног ревизора предвиђено је да један спољни ревизор не може бити изабран 5 година утастопно; ово ограничење се односи на појединачног ревизора, односно могуће је да иста ревизорска кућа обавља ревизију и након наведеног периода али не и исти ревизор.

Спољна ревизија, након извршене потпуне контроле фин извештаја и пословања..... доноси Извештај о извршеној ревизији за период једне календарске године.

#### 6.4.2. Надзорни одбор Националне корпорације

Унутрашњи надзор је предвиђен Законом о Националној корпорацији за осигурање стамбених кредита и Статутом. Надзорни одбор има улогу да :

- 1) врши надзор над законитошћу рада директора Корпорације и Управног одбора Корпорације;
- 2) прегледа завршни рачун и утврђује да ли је сачињен у складу са важећим прописима;
- 3) утврђује да ли се пословне књиге и друга документа Корпорације воде уредно и у складу са прописима, а може их дати и на вештачење;
- 4) извештава о годишњим рачуноводственим исказима и извештајима о пословању Корпорације који се подносе Управном одбору;
- 5) разматра извештаје ревизора;
- 6) доноси Правилник о раду;

7) обавља и друге послове утврђене законом и Статутом Корпорације;

Надзорни одбор Корпорације, најмање два пута годишње, подноси Влади извештај о резултатима извршеног надзора.

Председника и чланове надзорног одбора именује и разрешава Влада, на предлог Министарства надлежног за послове финансија.

Овакав начин организовања надзора и контроле рада Националне корпорације обезбеђује вишеструку проверу међусобно независних органа, као и виши ниво непристрасности и целисходности ових поступака.

#### 6.4.3. Државна ревизорска институција

Нетипични начин контроле рада Националне корпорације спроводи Државна ревизорска институција (ДРИ). Овај начин контроле је „нетипичан“ зато што не постоје временски интервали у којима се врши ревизија извештаја ДРИ.

Од оснивања ДРИ је једанпут обавио ревизију Националне корпорације. Извештај о обављеној ревизији финансијских извештаја Националне корпорације је донео Сектор за ревизију Народне банке Србије, јавних агенција и других корисника јавних средстава. Према Извештају ДРИ за Националну корпорацију, финансијски извештаји које је ДРИ анализирао јесу: 1) Биланс стања на дан 31.12.2013. године; 2) Биланса успеха; 3) Извештај о токовима готовине; 4) Извештај о променама на капиталу; 5) Напомена уз финансијске извештаје; и 6) Статистички анекс за 2013. годину.

Ревизија ДРИ се обавља у складу са Законом о Државној ревизорској институцији, Пословником Државне ревизорске институције и Међународним стандардима врховних ревизорских институција.

Извештај Државне ревизорске институције се састоји од Извештаја о ревизији финансијских извештаја, Извештаја о правилности пословања и прилога који се односе на: кључне неправилности и препоруке, напомене уз извештај о ревизији финансијских извештаја и правилности пословања Националне корпорације за осигурање стамбених кредита и финансијски извештаји Националне корпорације који се састаљају на дан 31. децембар (2013. године, јер је ревизија обављена само једном)

Када ДРИ донесе извештај о обављеној ревизији, државни субјект чију је ревизију обављала у конкретном случају Национална корпорација, је обавезиспраа да исправи недостатке који су уочени.

Корпорација обавља послове за које је основана путем својих органа и запослених, у складу са Законом о Националној корпорацији за осигурање стамбених кредита, Статутом и Правилником о систематизацији радних места.

#### 6.4.4. Управни одбор Националне корпорације

Осим наведеног надзорног одбора, органи НКОСК-а су управни одбор и директор. „Председника и чланове Управног одбора Корпорације именује Влада, на предлог министарства надлежног за послове финансија.“<sup>606</sup>

„Управни одбор Корпорације:

- 1) доноси Статут, Правила пословања, акт о организацији и систематизацији радних места и друге опште акте Корпорације;
- 2) доноси програм рада Корпорације;
- 3) утврђује пословну политику и доноси акте пословне политике Корпорације;

---

<sup>606</sup> Закон о Националној корпорацији за осигурање стамбених кредита, члан 12, Службени гласник РС, бр. 55/04.

- 4) усваја финансијски план Корпорације;
- 5) усваја периодични и годишњи извештај о пословању Корпорације;
- 6) бира равизора;
- 7) усваја завршни рачун и извештаје о ревизији Корпорације;
- 8) одлучује о промени облика организовања Корпорације, у складу са законом;
- 9) одређује банке код којих ће се водити средства Корпорације на основу јавног тендера;
- 10) доноси Пословник о раду;
- 11) обавља и друге послове утврђене Статутом и Правилима пословања Корпорације.<sup>607</sup>

Управни одбор подноси извештај о пословању Корпорације сваких шест месеци.

„Директора Корпорације именује и разрешава Влада, на предлог Министарства финансија, која даје сагласност на Статут Корпорације, Правила пословања Корпорације, програм рада, финансијски план, акт о организацији и систематизацији радних места Корпорације и одлуке о промени облика организовања Корпорације.“<sup>608</sup>

Влада подноси годишњи извештај о пословању Корпорације Народној скупштини Републике Србије.

„Директор Корпорације:

- 1) представља и заступа Корпорацију;
- 2) организује и руководи радом Корпорације;
- 3) предлаже акте које доноси Управни одбор Корпорације;
- 4) извршава одлуке Управног одбора Корпорације и предузима мере за њихово спровођење;
- 5) стара се и одговара за законитост рада и коришћење и располагање имовином Корпорације;
- 6) обавља и друге послове утврђене законом и Статутом Корпорације.“<sup>609</sup>

„Национална корпорација за осигурање стамбених кредита је основана као правно лице специјализовано за осигурање потраживања по основу стамбених кредита које одобравају банке и друге финансијске организације, која су обезбеђена хипотеком, као и за обављање других послова у вези са осигурање.<sup>610</sup>“ Иако се улога Корпорације са аспекта банке нарочито види у случају када корисник кредита престане месечно да исплаћује своје обавезе по основу стамбеног кредита, не треба занемарити ни чињеницу да се кроз осигурање

---

<sup>607</sup> Закон о Националној корпорацији за осигурање стамбених кредита, члан 13, Службени гласник РС, бр. 55/04.

<sup>608</sup> Закон о Националној корпорацији за осигурање стамбених кредита, члан 13 и 14, Службени гласник РС, бр. 55/04.

<sup>609</sup> Закон о Националној корпорацији за осигурање стамбених кредита, члан 15, Службени гласник РС, бр. 55/04.

<sup>610</sup> Закон о Националној корпорацији за осигурање стамбених кредита, члан 1, Службени гласник РС, бр. 55/04.

кредита од стране Корпораације физичким лицима смањује каматна стопа за одобрене кредите, те да захваљујући том механизму стамбени кредити постају све атрактивнији потенцијалним корисницима кредита. На тај начин корисници кредита у великом броју случајева долазе до закључка да је висина месечне рате кредита једнака или приближна висини закупнине коју би плаћали да су закупци. Ипак, да ли ће тако остати годинама односно деценијама, јер се стамбени кредити у великом броју случајева отплаћују и до 30 година, зависи од променљивог дела каматне стопе и њеног кретања.

Корпорација је међусобне односе са пословним банама регулисала Уговорима о регулисању међусобних обавеза у пословима осигурања потраживања по основу стамбених кредита између Корпорације и пословне банке. „Наведеним уговорима је дефинисано да пословна банка уплаћује укупан износ премије осигурања на рачун Корпорације. Висина премије је утврђена уговором између Корпорације и пословне банке.“<sup>611</sup>

„Приходи од премије осигурања стамбених кредита признају се у износу фактурисане премије која је уговорена између Корпорације и банке, умањене за износ премије који припада наредном обрачунском периоду (тзв. „преносна премија“) у складу са периодима покривања ризика из одговарајућих уговора.“<sup>612</sup> „Преносна премија представља незарађени део премије за ризике који се односе на обрачунске периоде након дана биланса стања и класификује се у оквиру пасивних временских разграничења, а која се приликом иницијалног и накнадног вредновања процењује према времену трајања уговора о осигурању применом „про-рата-темпорис“ методе, узимајући у обзир укупну премију, те се на овај начин преноси у приходе током трајања уговора о осигурању и признаје као приход од премије.“<sup>613</sup>

„Премија осигурања директно зависи од величине ризика, док, са друге стране, величина ризика зависи од многих чинилаца, као што су: - врста опасности; - техничка обележја предмета осигурања; - вредност предмета осигурања; - дужина трајања осигурања; - место на коме се налази предмет осигурања.“<sup>614</sup> „Сви наведени чиниоци имају своју улогу у одређивању премије осигурања, а то значи, што је већи ризик, већа је и премија.“<sup>615</sup>

Висина премије утврђена је Уговором између Корпорације и пословне банке и може бити:

- 3,5 % за кредите исказане у ЕУР уколико је  $80 < \text{ЛТВ} \leq 90$ ,
- 2,5 % за кредите исказане у ЕУР уколико је  $70 < \text{ЛТВ} \leq 80$ ,

<sup>611</sup> Ugovor o regulisanju međusobnih obaveza u poslovima osiguranja potraživanja po osnovu stambenih kredita između Korporacije i poslovne banke. Preuzeto sa: [http://www.nkosk.rs/sites/default/files/info\\_page\\_documents/](http://www.nkosk.rs/sites/default/files/info_page_documents/)

<sup>612</sup> Извештај независног ревизора за Националну корпорацију за осигурање стамбених кредита за 2015. годину, стр. 11., доступно на: [http://www.nkosk.rs/sites/default/files/info\\_page\\_documents/Finansijski%20izveštaj%20za%202015%20%20godinu.pdf](http://www.nkosk.rs/sites/default/files/info_page_documents/Finansijski%20izveštaj%20za%202015%20%20godinu.pdf), датум приступа: 01.05.2016.

<sup>613</sup> Ibid.

<sup>614</sup> Владимир Чоловић, „Контрола ризика и осигурање“, стр. 131.

<sup>615</sup> Ibid.

– 1,5 % за кредите исказане у ЕУР уколико је ЛТВ $\leq$ 70.<sup>616</sup>

Висина премије може бити увећана за 0,45% у односу на претходно наведену зависности да ли је кредит био индексиран у ЦХФ, за 0,25% у зависности да ли корисник има или нема плаћено животно осигурање (Корпорација не захтева обавезно животно осигурање корисника кредита као неопходну претпоставку осигурања кредита већ увећава премију осигурања за 0,25% услед недостатка животног осигурања, али поједине банке захтевају да корисник кредита осигура живот да би кредит био одобрен од стране банке, као део своје пословне политике), за 0,5% уколико је предмет хипотеке објекат у изградњи. „Премија осигурања може бити увећана за 0,15% у случају да је предмет хипотеке објекат који је легализован по основу Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, 72/09) на основу минималне техничке документације из чланова 188, 189 и 191.“<sup>617</sup> Висина премије може зависити и од степена кредитне задужености корисника кредита и солидарног дужника, када премија може бити додатно увећана 0,5%, 1% односно 1,5% уколико је степен кредитне задужености корисника кредита и солидарног дужника једнак или већи од 60%, 70% односно 80%, респективно. У случају да је степен кредитне задужености корисника кредита и солидарног дужника једнак или већи од 80 % наведене премије се увећавају за 1,5 % једино у случају ако је 80 % или више обавеза уговорено у динарима. Као и у осталим наведеним државама у којима се практикује осигурање стамбених кредита, ии у Републици Србији висина премије која се обрачунава и наплаћује за осигурање кредита зависи од висине ЛТВ-а. Премија се обрачунава у односу кредите индексиране у ЕУР, ЦХФ и у РСД.<sup>618</sup> Када је реч о ЛТВ рациу осигураних кредита од стране Националне корпорације, могуће је посматрати просечан ЛТВ за сваку банку за одређени период, као и просечан износ ЛТВ-а за Националну корпорацију, узевши у обзир све осигуране кредите. На основу кретања ЛТВ-а се може закључити да ли банка у одређеном периоду одобрава ризичније или мање ризичне кредите у току посматраног времена.

Исто тако се може пратити раст или пад ЛТВ рација свих осигураних кредита Националне корпорације.

<sup>616</sup> Извештај независног ревизора за Националну корпорацију за осигурање стамбених кредита за 2015. годину, стр. 11.

<sup>617</sup> Aneks Ugovora o regulisanju međusobnih obaveza u poslovima osiguranja potraživanja po osnovu stambenih kredita između Korporacije i poslovne banke. Preuzeto sa: [http://www.nkosk.rs/sites/default/files/info\\_page\\_documents](http://www.nkosk.rs/sites/default/files/info_page_documents)

<sup>618</sup> Aneks B Ugovora o regulisanju međusobnih obaveza u poslovima osiguranja potraživanja po osnovu stambenih kredita između Korporacije i poslovne banke, član 1. Preuzeto sa: [http://www.nkosk.rs/sites/default/files/info\\_page\\_documents/](http://www.nkosk.rs/sites/default/files/info_page_documents/)

Уговорима о регулисању међусобних обавеза у пословима осигурања потраживања по основу стамбених кредита између Корпорације и пословне банке (Основни уговор) је дефинисано да пословна банка треба да уплати износ премије осигурања на рачун Корпорације.

У случају да корисник кредита престане да плаћа месечну рату, односно да исплаћује доспеле ануитете који су дефинисани уговором о кредиту потписаним између корисника кредита и пословне банке, тада Корпорација измирује све заостале ануитете који су увећани за законску камату те по основу исплате осигураног случаја плаћа месечне ануитете пословним банкама у динарској противвредности по курсу дефинисаном Уговором о кредиту закљученом између банке и корисника кредита, на дан уплате, све док пословна банка не прода имовину која је била средство обезбеђења.

У случају продаје непокретности, средства добијена по том основу се прво распоређују Корпорациј, у висини од укупне суме ануитета увећане за затезну камату која је била обрачуната на име кашњења плаћања корисника кредита пословној банци, затим се пословној банци распоређује дугована главница, увећана за све трошкове реализације инструмената обезбеђења, осим трошкова адвоката, те се остатак новца уплаћује кориснику кредита, уколико је сума добијена продајом непокретности која је била средство обезбеђења кредита виша о укупних наведених обавеза. У случајевима када је потраживање банке по основу ненаплаћене главнице више од суме која је добијена реализацијом инструмената обезбеђења, Корпорација покрива 75% од оствареног нето губитка.

Уколико приликом продаје повериоц не буде намирен односно када је купопродајна цена остварена на аукцији ули непосредној погодби нижа од преосталог износа кредита, банка тужи за ненамирили износ (25% оствареног нето губитка увећаног за додатне трошкове накнаде, затезне камате) а Национална Корпорација потражује висину исплаћене штете, увећано за законску затезну камату. То формално и суштински сврстава Републику Србију у државе „пуног регреса“ односно оне код којих је приликом продаје поверилац у минусу имају праву на даљи судски процес како би се намириле из остале дужникове имовине (уколико је има). Ако корисник кредита чији је кредит доспео а продајом је остварен мањи износ од дуваног нема другу имовину, Корпорација може потраживати износ који је исплатила до застарелости наведеног потраживања, према правилима о застарелости која су прописана Законом о облигационим односима.

Ово законско решење у Републици Србији је сигурно допринело да се корисници кредита, чак и у периоду кризе, понашају одговорније приликом узимања и отплате кредита.



Одобравање кредита без пуног регреса односно у случајевима када је корисник кредита слободан да приликом проглашења банкрота напусти кредитни однос, води неодговорној отплати кредита. Супротно, када корисник кредита зна да ће бити приморан да надокнади штету како банци тако и корпорацији која је осигурала његов кредит, редовније отплаћује свој стамбени кредит. Због тога се закључује да је за банку већи ризик одобравање кредита, чак и у случају да је тај кредит осигуран, када држава није у законском систему пуног регреса. Истовремено је то већи ризик и за агенцију која осигурава стамбене кредите јер није параметар на који може да утиче нити да због непостојања права на регрес у наведеним случајевима може да одбије осигурање стамбених кредита.

Осим Статута Корпорације, као њеног основног и најважнијег правног акта, за Корпорацију је неопходно да своју делатност обавља у складу са Правилима пословања.

Овим правилима уређују се услови и процедура успостављања сарадње Националне корпорације за осигурање стамбених кредита са банкама и другим финансијским организацијама у Републици Србији које одобравају стамбене кредите које Корпорација осигурава, услови, начин и поступак осигурања кредита, као и остале активности и мере које Корпорација предузима у оквиру своје делатности.<sup>619</sup>

За разлику од поједних земаља, као на пример Велика Британија, где је дефинисан највиши износ кредита код субвенција које могу бити одобрене-са укупним учешћем, у Републици Србији није одређено бројчано који је највећи износ кредита.

Ипак, према Статуту Корпорације је дефинисано да укупна сума кредита које Корпорација може осигурати је одређена Законом и у директној је зависности од висине капитала Корпораце, те да укупан номинални износ осигураних кредита које Корпорација осигурава, према појединачној банци или појединачној финансијској организацији, може бити до 20% од укупне суме кредита која може бити осигурана а да највећи могући осигурани кредит једном физичком лицу не може прећи 5% од укупне суме кредита која може бити осигурана.<sup>620</sup> Иако је важност Правила пословања неспорна и мора бити у складу са прописима, најважнији правни акт Корпорације је Статут који је донет 2004. године на првој, конститутивној седници Управног одбора.<sup>621</sup> Статут садржи одредбе називу и седишту Корпорације, органима и њиховој делатности, начину одлучивања органа, заступања, поступку измене Статута и другим питањима од значаја Корпорације.

„У Статуту су детаљно описани печат и штампил Корпорације, као и назив и седиште Корпорације. Седиште одређено статутом је у Београду, а Одлуку о промени

---

<sup>619</sup> Правила пословања Националне корпорације за осигурање стамбених кредита, чл. 1, доступно на: [http://www.nkosk.rs/sites/default/files/info\\_page\\_documents/pravila\\_poslovanja\\_nkosk\\_cyr.pdf](http://www.nkosk.rs/sites/default/files/info_page_documents/pravila_poslovanja_nkosk_cyr.pdf), датум приступа: 02.11.2016.

<sup>620</sup> *Ibid.* чл. 3 и чл. 4.

<sup>621</sup> Донет на основу закона о НКОСК-у

седишта Корпорације доноси У правни одбор Корпорације, на предлог директора Корпорације.“<sup>622</sup>

Корпорација у пословању са иностранством поред назива на српском једзиу користи и назив на енглеском језику: ***National Mortgage Insurance Corporation***.

Нарочита пажња у Статуту је посвећена делу који се односи на средства за остваривање делатности и пословање. Средства за остваривање и почетак рада Корпорације обезбеђена су у буџету Републике Србије. Иако је Статутом предвиђено да укупан номинални износ обавеза Корпорације, које произилазе из обављања делатности Корпорације, може бити Корпорације, може бити највише до шеснаест пута већи од износа капитала Корпорације, до сада Влада Републике Србије, на образложен захтев Корпорације, је давала сагласност на повећање обима преко тог износа за одређени временски период.

У обављању својих послова Корпорација може издавати хартије од вредности у земљи и иностранству изражене у динарима и страној валути, у складу са законом.

Средства Корпорације се користе за намене предвиђене програмом рада и финансијским планом Корпорације, у складу са законом и статутом. Услови и начин коришћења средстава Корпорације се утврђују општим актом Корпорације, у складу са законом и статутом.

#### 6.4.5. Финансијско пословање Националне корпорације

Финансијско пословање Корпорације обухвата састављање финансијског плана Корпорације, праћење остваривања прихода и извршавања расхода, вођење књиговодства и евиденција о финансијском пословању и средствима Корпорације и састављање завршног рачуна Корпорације. Корпорације послује средствима којима располаже на начин којима се обезбеђује уредно остваривање права и обавеза Корпорације, у складу са законом, развој и унапређивање организације и рада Корпорације и унапређује ефикасност употребе капитала којим располаже. „Финансијски приходи Корпорације представљају приходе од камата по основу обвезница старе девизне штедње Републике Србије, државних записа Републике Србије и државних обвезница Републике Србије са купоном и за све финансијске инструменте вредноване по амортизационој вредности и каматоносне финансијске инструменте расположиве за продају, приходи од камата се исказују по ефективној каматној стопи.“<sup>623</sup> Законом о Националној корпорацији за осигурање стамбених кредита „пласирање слободних средстава Корпорације је ограничено на хартије од вредности чији је издавалац

---

<sup>623</sup> Извештај независног ревизора Националне корпорације за осигурање стамбених кредита за 2014. годину, стр. 11.

Република Србија.<sup>624</sup> „Дугорочни финансијски пласмани обухватају обвезнице старе девизне штедње Републике Србије и обвезнице Републике Србије са купоном класификоване као хартије од вредности расположиве за продају, као и државне записе Републике Србије класификоване као хартије од вредности које се држе до доспећа.“<sup>625</sup>

„Хартије од вредности расположиве за продају иницијално се признају по набавној вредности, а на дан биланса утврђују се по тржишној вредности, добитак или губитак који произилази признаје се директно у капитал, изузев губитка и добитка због обезвређивања и позитивних и негативних курсних разлика које се признају у билансу успеха; приходи од камате на ове хартије од вредности евидентирају се у корист финансијских прихода коришћењем методе ефективне каматне стопе.“<sup>626</sup>

„Када Корпорација располаже са више улагања у исте хартије од вредности сматра се да је дошло до отуђивања на „first-in first-out“ основи.“<sup>627</sup> „Камата стечена по основу држања финансијских средстава расположивих за продају је укључена у приходе од камата коришћењем методе ефективне каматне стопе, док се губици по основу обезвређивања ових улагања признају у оквиру биланса успеха и за износ признатих губитака се умањују ревалоризоване резерве.“<sup>628</sup>

Када се хартије од вредности, класификоване као хартије од вредности расположиве за продају отуђе или када им се умањи вредност, кумулиране корекције фер вредности у оквиру капитала књиже се у биланску успеха као добици или губуци од улагања у хартије од вредности, а за износ признатих губитака се умањују ревалоризационе резерве.<sup>629</sup> Обезвређивање се процењује на основу критеријума примењених на финансијска средства која се исказују по амортизационој вредности.<sup>630</sup>

Финансијски план Корпорације се доноси за календарску годину, у складу са законом и статутом. Финансијским планом Корпорације се утврђују приходи и раходи. Корпорација може слободна средства пласирати у првокласне хартије од вредности (хартије од вредности Републике Србије, обвезнице по основу старе штедње и сл.), водећи рачуна о рочној

---

<sup>624</sup> Извештај независног ревизора Националне корпорације за осигурање стамбених кредита за 2009. годину, стр. 24.

<sup>625</sup> Извештај независног ревизора Националне корпорације за осигурање стамбених кредита за 2014. годину, стр. 11.

<sup>626</sup> Извештај независног ревизора Националне корпорације за осигурање стамбених кредита за 2013. годину, стр. 16., доступно на: [http://www.nkosk.rs/sites/default/files/info\\_page\\_documents/Izvestaj%20NKOSK%20-%202013\\_Final.pdf](http://www.nkosk.rs/sites/default/files/info_page_documents/Izvestaj%20NKOSK%20-%202013_Final.pdf), датум приступа: 20.08.2016.

<sup>627</sup> *Ibid.*

<sup>628</sup> *Ibid.*

<sup>629</sup> Извештај о пословању Националне корпорације за осигурање стамбених кредита за 2014. годину, стр. 13.

<sup>630</sup> *Ibid.*

усклађености преузетих осигураних потраживања и рокова доспећа првокласних хартија од вредности. У делу који се односи на пословање Корпорације наводи се да се пословање Корпорације врши сагласно годишњем програму рада Корпорације којим се утврђују висина и обим послова и износи потребни за њихово извршење. Годишњи програм рада се доноси најкасније до 31. марта текуће године. Програм рада Корпорације спроводи директор Корпорације.

Пословање Корпорације подлеже ревизији, у складу са законом. Извештај о обављеној ревизији Корпорација доставља министарству надлежном за послове финансија.

У Статуту је наведено да Одлуку о расподели добити доноси Управни одбор Корпорације, уз сагласност Владе.

Статутом су детаљно описани положај, овлашћења и одговорности свих органа Корпорације, дефинисани подаци који ће се третирали као пословна тајна и наведени начини на који ће јавност рада Корпорације бити загарантована. Осим тога, набројани су општи акти Корпорације.

#### 6.5. Врсте кредита које осигурава Национална корпорација

Корпорација осигурава како комерцијалне тако и субвенционисане стамбене кредите и то је уједно и најопштија подела кредита које она осигурава. Даља подела у оквиру комерцијалних кредита односно кредита без субвенције државе је у зависности од предмета хипотеке; у оквиру ове поделе се разликује осигурање стамбених кредита чији је предмет хипотеке објект у изградњи и осигурање кредита чије је средство обезбеђења укњижен објект. У оквиру поделе чији је предмет хипотеке објект у изградњи, разликујемо поделу на осигурање кредита чији је колатерал објект у изградњи који је завршен објект али још увек није завршен технички пријем непокретности те је објект још увек уписан у регистру непокретности као објект у изградњи, затим осигурање кредита где је предмет хипотеке објект чији је степен изграђености по процени овлашћеног проценитеља преко 80%, као и осигурање кредита чији је предмет обезбеђења непокретност која је део пројектног финансирања.

Чак и куповина укњижених непокретности је раније била делимично сложенија због различитог система уписа непокретности, као и права на њима (како права својине, тако и права плодуживања). Тако, раније су непокретности осим у Катастар непокретности биле уписиване у Тапије и Земљишне књиге.

„Са једне стране, постојале су земљишнокњижна евиденција и тапијска евиденција као правне евиденције података о непокретностима, а са друге стране катастар непокретности као нова, јединствена евиденција о непокретностима.“<sup>631</sup>

„У неким деловима земље је постојао само катастар земљишта као фактичка евиденција о непокретностима јер на тим подручјима земљишне и тапијске књиге нису ни основане или су током рата уништене.“<sup>632</sup>

Иако се пуно критика може упутити тапијском систему, од када је успостављен на овим просторима, ипак је донео донекле заштиту власницима непокретности.

„Пре увођења књиге тапија у наш тапијски систем постојала је могућност да власник исту непокретност прода два или више пута и то сваки пут са тапијом.“<sup>633</sup>

Са аспекта осигурања кредита, тапије, док су биле у употреби, су представљале сигуран доказ о власништву и теретима на непокретностима. Национална корпорација је прихватала комплетну тапију (тапија издата од стране општине и оверена од стране суда, као и извод из интабулационе књиге) као доказ о власништву и теретима на непокретности која је служила као обезбеђење кредита.<sup>634</sup>

До успостављања катастра непокретности, било је могуће осигурање стамбених кредита за чији је колатерал био достављен записник о излагању катастра непокретности, уколико је непокретност била у постуки излагања.

Сада постоји јединствени начин уписа <sup>635</sup>непокретности за целу Републику Србију, те подела осигурања кредита у односу на врсту регистра где је уписан предмет обезбеђења кредита данас нема смисла.

Осигурање кредита у односу на укњижене објекте се може поделити најшире на осигурање кредита чији је колатерал купљен од власника, од власника –инвеститора и непокретност која је била део пројектног финансирања а укњижена је.

Даље је могућа подела на осигурање кредита који обезбеђује уписана хипотека првог реда на непокретности или уписана хипотека другог реда на непокретности.

Осигурање стамбених кредита који имају само једног корисника кредита као и осигурање стамбених кредита код којих је дужник по стамбеном кредиту и солидарни дужник поред

---

<sup>631</sup> Дејан Бркић, „Катастар непокретности и општеуправни поступак – са примерима и обрасцима“, Грађевинска књига, Београд, 2008, стр. 7.

<sup>632</sup> *Ibid.*

<sup>633</sup> Јасмина Вукотић, „Стицање земљишнокњижних права уписом у јавне регистре“, докторска дисертација, Правни факултет Универзитета у Београду, стр. 71.

<sup>634</sup> Види: „Документација потребна за осигурање стамбеног кредита“, доступно на: <http://www.nkosk.rs/srlat/content/potrebna-dokumentacija>, датум приступа: 01.09.2016.

<sup>635</sup> Аутор Дејан Бркић појашњава да катастар непокретности носи назив „јединствена евиденција“ јер поред тога што чини евиденцију о положају, површини, класи, култури земљишта и податке о врстама, површини и спратности објекта, садржи и евиденцију о правима на земљишту и објектима.

главног дужника (осим солидарног дужника, ради обезбеђења отплате кредита може постојати и солидарни јемац).

Подела врста кредита које осигурава Корпорација је могућа и у односу на држављанство корисника кредита, односно постоји осигурање кредита страних држављана и домаћих држављана.

У односу на предмет куповине, могуће је осигурање кредита чији је предмет куповине укњижени објекта или објекта у изградњи.

Како је за поједине кредите неопходно додатно обезбеђење, осигурање кредита може бити осигурање кредита који имају обавезно животно осигурање и осигурање стамбених кредита без животног осигурања.

Једна од најважнијих подела је на осигурање кредита који још није пласиран и ретроактивно осигурање (пласираног) кредита.

Осим наведених подела, потребно је напоменти да постоји осигурање кредита за рефинансирање те је могуће осигурање кредита за рефинансирање раније неосигураног кредита и осигурање кредита за рефинансирање осигураног кредита.

Осигурање комерцијални стамбених кредита подразумева најмање три учесника: корисника који аплицира за стамбени кредит, банку која одобрава стамбени кредит и Националну корпорацију која осигурава тај кредит. Да би се кредит осигурао, неопходно је да се испуне сви банчини услови као и услови Националне корпорације да би кредит био одобен и осигуран.

#### 6.5.1. Посебан осврт на субвенционисане стамбене кредите

Број актера који учествују у механизму осигурања комерцијалних стамбених кредита и субвенционисаних се разликује.

Различит број актера између ових врста кредита је сразмеран различитом броју улога односно функција које они имају.

Како су субвенционисани стамбени кредити су по својој правној природи кредити исто као и комерцијални кредити, они се осигуравају од стране Националне корпорације јер их одобравају банке, као финансијске институције.

Закон о Националној корпорацији није предвидео осигурање кредита која би одобравала правна лица која нису банке или друге финансијске институције. Како је претходно наведено, кредит који одобрава држава има улогу учешћа корисника кредита те са обавезним учешћем које је дужан корисник кредита да обезбеди чини укупно учешће.

Наведено учешће у форми кредита одобрава Република Србија. Одобравањем ове врсте стамбених кредита, Република Србија се од почетка успостављања праксе осигурања стамбених кредита приближила пракси савремених земаља које су кроз своју кредитну политику оствариле социјалне функције којима се остварују примарне потребе – потребе обезбеђења стамбеног простора лицима којима је таква помоћ доказано неопходна (пре свега се мисли на лица односно породице која немају обезбеђено стамбено питање).

Претходном анализом врста субвенционисаних стамбених кредита је указано да је Република Србија преко надлежних министарстава и Националне корпорације обезбедила одобрење средстава грађанима који без те помоћи не би могли да купе жељену непокретност или би могли под знатно тежим условима.

Иако се и комерцијлни стамбени кредити и субвенционисани одобравају и осигуравају према унапред прописаним условима, поступак за субвенционисане стамбене кредите се разликује, односно код субвенционисаних стамбених кредита је ситуација сложенија. Разлог томе је што постоје два кредитора, те иако Корпорација не осигурава кредит који одобрава држава, сви субвенционисани стамбени кредити морају бити осигурани.

Како би се ближе разумео појам субвенционисаних стамбених кредита, неопходно је посебно анализирати део кредита који се одобрава од стране државе и део кредита који се одобрава од стране банке. „То су кредити који омогућавају физичким лицима која испуњавају прописане услове, да купе непокретност од другог физичког или правног лица које ту непокретност има право да прода, уз коришћење средстава банке (кредитна средства) и средстава државе (учешће).“<sup>636</sup>

„Уговором о субвенционисаном стамбеном кредиту који закључују Република Србија и корисник кредита, се држава обавезује да ће ставити на располагање новчана средства кориснику кредита на одређено време, ради куповине непокретности, а корисник се обавезује да ће средства вратити након отплате кредита банке.“<sup>637</sup>

Уговори о кредиту банке и државе су вишеструко повезани и чине јединствену целину и деле исту правну природу.

Банке које потпишу уговор да ће одобравати ове кредите, ограничене су максималном висином каматне стопе под којом могу одобравати свој део стамбеног кредита, док се та каматна стопа не односи на део кредита који одобрава држава. То значи да држава доношењем подзаконских аката додатно утиче на тржиште осигурања кредита као и

---

<sup>636</sup> Владана Петракић, „Субвенционисани стамбени кредити-појам, развој и правни значај“-Мастер рад, Правни факултет Универзитета у Београду, 2015, стр. 14.

<sup>637</sup> Уредба о мерама подршке грађевинској индустрији кроз дугорочно стамбено кредитирање у 2011. години, чл. 6.

структуру укупног броја осигураних кредита јер повећањем средстава која се одобравају корисницима од стране државе, потенцијално се повећава укупан број ових кредита јер се полази од претпоставке да ће сви корисници кредита конкурисати пре за субвенционисани него за комерцијални стамбени кредит. Истовремено, ако се Уредбом захтева куповина новоградње како би држава одобрила своја средства, држава врши утицај на структуру хипотекарног тржишта али и тржишта непокретности уопште јер је већи удео непокретности – новоградњи у укупном броју прометованих непокретности.

Иако држава не обавезује банке да закључе са њом односно са Националном корпорацијом и надлежним министарством уговор, од тренутка када закључе односно када уговор ступи на снагу, каматна стопа по којој могу одобравати своја средства је унапред прописана. Банке које су прихватиле да одобравају субвенције по једном програму-уредби, закључују посебан, тројни, уговор и дужне су да се придржавају свих његових одредби, као и одредби уредбе, којом су дефинисани сви услови који се тичу одобрења кредита. Тројни уговор је уговор који закључују надлежно министарство које одобрава субвенцију, Национална корпорација за осигурање стамбених кредита и банка која ће одобравати субвенционисане стамбене кредите својим клијентима. Предметни уговор се закључује за сваки програм или уредбу, те чињеница да је банка закључила један или све претходне тројне уговоре нема никаквг значаја за нови тројни уговор, нити постоји претпоставка да ће банка поново закључити нови уговор.

Постојање „трајног“, уговора на неодређено време којим би се банке обавезивале на одобравање субвенционисаних стамбених кредита је фактички немогуће из више разлога. Први разлог је промена уговорних страна, односно надлежног министарства, јер су као даваоци кредита у име државе била предвиђена различита министарства. Затим, неки од наведених уговора се се односили на субвенционисане стамбене кредите за професионална војна лица – на основу одобрених програма Владе, или према Програму за запослене у здравству, док су се остали закључивали на основу Уредби.

Уредбе су се међусобно разликовале према циљевима те је на основу једних била дозвољена и куповина „староградње“, док је на основу других била дозвољена искључиво куповина староградње. Коначно, средства која су предвиђена једном уредбом се не могу применити на другу врсту уредбе. Дакле, субвенционисани стамбени кредити су једина врста кредита које осигурава Национална корпорација за које је неопходно закључивање посебног уговора, тројног уговора, који постоји паралелно са Основним уговором који банка закључује са Националном корпорацијом. Национална корпорација не закључује посебне, тројне уговоре, осим основног уговора са сваком банком за друге кредите. У случају да неко правно лице одобри део средстава кориснику кредита, када је реч о комерцијалним стамбеним кредитима, Национална корпорација не закључује тројни уговор са тим правним



лицем. Уједно, ни хипотека којом се одобрава тај део средстава неће бити хипотека првог реда, за разлику од субвенционисаних стамбених кредита. Наведено је последица посебне процедуре која се односи на цео поступак који се односи на субвенционисане стамбене кредите: доношење уредбе или програма, у појединим случајевима давање сагласности одређеног органа на текст уговора (код субвенција према програмима за професионална војна лица – сагласност јавног правобраниоца), одобравање кредита од стране државе и постојање посебне документације која се захтева од корисника кредита ради добрења ове врсте кредита.

Овим уговором се регулишу међусобни односи уговорних страна те се тај уговор назива “Уговор о регулисању међусобних односа у пословима дугорочног стамбеног кредитирања из буџета Републике Србије“ за одређену годину. „Њиме се регулишу сва релевантна питања везана за примену уредбе и начин одобравања ових кредита, максималног износа кредита, предмета хипотеке, измена уговора о кредиту, међусобних обавеза, висине каматне стопе итд.“<sup>638</sup>

#### 6.5.2. Осигурање кредита чији је предмет хипотеке објекат у изградњи

Објекат у изградњи у смислу осигурања кредита је објекат за који није издата употребна дозвола односно објекат за који није спроведен упис употребне дозволе у листу непокретности.

Објекти у изградњи могу бити завршени и незавршени. Сматраће се објектом у изградњи објекта за који се овлашћени стални судски вештак изјаснио у процени непокретности која је обавезан део документације неопходне како за одобравање кредита од стране банке тако и за осигурање кредита од стране Корпорације.

За осигурање кредита који је за предмет хипотеке има објекат у изградњи, неопходно је достављање додатне документације<sup>639</sup> Националној корпорацији:

1. Доказ да инвеститор поседује имовинско-правни основ на земљишту (право својине, Уговор о закупу, Решење о утврђењу права коришћења);
2. Копија одобрења о изградњи која гласи на инвеститора са потврдом о правноснажности;
3. Потврда Банке о постојању и правној ваљаности свих пријава, потврда, дозвола, одобрења, сагласности, поднесака и сл. у складу са важећим прописима и налозима државних органа, а у вези са изградњом некретнине – сви документи морају да гласе на Инвеститора;
4. Извод из регистра Агенције за привредне регистре за предузеће формирано у циљу инвестирања у изградњу објекта (када

<sup>638</sup> Владана Петракић, „Субвенционисани стамбени кредити-појам, развој и правни значај“, стр. 17.

<sup>639</sup> Прилог број 7 – списак потребних докумената за објекте у изградњи, доступно на:

[http://www.nkosk.rs/sites/default/files/info\\_page\\_documents/%20broj%207.pdf](http://www.nkosk.rs/sites/default/files/info_page_documents/%20broj%207.pdf), датум приступа: 05.01.2017.

је оно формирано); 5. Фотокопију уговора са главним извођачем радова по принципу „кључ у руке“, који подразумева плаћање фиксне цене и гаранцију завршетка радова до уговореног рока као и гаранције за добро извршење посла у износу од 10% вредности уговора; 6. Термин плана са тачном динамиком и роковима завршетка извођења предвиђених радова; 7. Извештај супервизора којим се, између осталог: о потврђује да је пројекат изградње непокретности у сагласности са свим урбанистичким плановима и условима, одобрењем за изградњу и другим актима неопходним за отпочињање изградње; о потврђује да су предвиђени укупни трошкови пројекта довољни за завршетак изградње непокретности у складу са главним пројектом, уз поштовање планираних рокова и стандарда квалитета; о потврђује структура и вредност улагања и радова учињених до момента подношења извештаја. Уколико је изградња објекта већ у току и последњи месечни извештај супервизора; 8. Извод из земљишне књиге, лист непокретности или тапија за парцелу на којој ће се градити објекат у изградњи са потврдом из интабулационе књиге да на наведеној парцели нема терета.

У случају да је непокретност изграђена мање од 80% према параметрима банке односно Корпорације а није у питању пројектно финансирање банке и инвеститора, правило је ће се та непокретност која је понуђена као средство обезбеђења кредита сматрати неподобном. Ипак и од овог правила постоје изузеци, те је могуће да за посебну групу случајева буде прописано да ће се осигуравати кредити чији је предмет објекат у изградњи са степеном изграђености мањим од 80% а који није пројектно финансирање.

Такав случај је на пример био прописан када је радило о продаји непокретности које је градила Грађевинска дирекција Србије (ГДС), те је било могуће осигурати кредит са предметом хипотеке чији степен изграђености мањи од 80% (чак и у случају да је 0%) и за објекте који нису били део пројектног финансирања ГДС-а и банке.

Наведено решење је прописано и Прилогом 4. Националне корпорације која се односи на списак документације за објекте у изградњи. Овим прилогом је предвиђено да за објекте у изградњи за које је закључком Владе Републике Србије предложено Националној корпорацији за осигурање стамбених кредита да предузме све мере и активности на омогућавању прихватања осигурања кредита са предметом обезбеђења у виду хипотеке првог реда на непокретностима у почетним фазама изградње тј. за пројекте „Степа Степановић “ и „Браће Јерковић“ код којих је Грађевинска дирекција Србије носилац грађевинске дозволе - без обзира на степен завршености објекта.

Документације која је неопходна у наведеном случају а предвиђена је наведеним Прилогом је следећа: 1. Доказ да инвеститор поседује имовинско-правни основ на земљишту (право

својине, Уговор о закупу, Решење о утврђењу права коришћења); 2. Копија одобрења за изградњу са потврдом о пријему документације или копија локацијске и грађевинске дозволе која гласи на инвеститора са потврдом о правноснажности; 3. Извод из земљишне књиге, лист непокретности или тапија за парцелу на којој ће се градити објекат у изградњи са потврдом из интабулационе књиге да на наведеној парцели нема терета;

Приликом осигурања кредита је изузетно важна правилна примена закона, а најпре Закона о планирању и изградњи, који детаљно регулише поступак и документацију неопходну за изградњу објекта. То значи да Корпорација, приликом одлучивања о осигурању кредита чији је предмет објекат у изградњи, се држи законом прописане документације која је неопходна за изградњу објекта.

„Грађевинска дозвола се издаје инвеститору који уз захтев за издавање грађевинске дозволе достави пројекат за грађевинску дозволу, има одговарајуће право на земљишту или објекту и који је доставио доказе прописане подзаконским актом којим се ближе уређује садржина и начин издавања грађевинске дозволе и платио одговарајуће административне таксе.“<sup>640</sup>

„Саставни део захтева је и извод из пројекта за издавање грађевинске дозволе потписан и оверен печатом личне лиценце од стране главног пројектанта.“<sup>641</sup>

Објекти у изградњи, као средство обезбеђења непокретности, имају другачији третман приликом осигурања кредита у погледу наплате премије.

Правило је да што је кредит ризичнији за Корпорацију, виша ће бити премија за осигурање кредита. Обрачун и наплата премије се не одређује произвољно већ на основу унапред одређених параметара. За објекте у изградњи се премија осигурања увећава за 0,5%. Такође, у случају да је грађевинска дозвола прибављена на основу минималне техничке документације, премија осигурања се увећава за 0,15.

Као и код укњижених објеката, осигурање кредита чије је обезбеђење објекат у изградњи може се односити на стан односно кућу-није могуће осигурати кредит чије је средство обезбеђења земљиште.

Уколико се у обзир узме осигурање кредита чији је предмет куповине објекат у изградњи, са аспекта премије, куповина обавке непокретности није релевантна-виша премија се наплаћује једино у случају да је објекта у изградњи предмет хипотеке. У случају да је предмет куповине укњижен објекат, објекат у изградњи може бити са аспекта осигурања објекат у изградњи. Ипак, иако се не наплаћује увећана премија у случају да је само предмет куповине објекат у изградњи, да би кредит био осигуран, неопходно је да је реч о куповини стамбеног

<sup>640</sup> Закон о планирању и изградњи, ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 – одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014 и 145/2014, чл. 135.

<sup>641</sup> *Ibid.*

објекта. Дакле, било да је реч о објекту у изградњи или о укњиженом објекту, а без обзира на предмет хипотеке, кредит за куовину мора бити стамбени док непокретност која се залаже може бити пословни простор (у власништву физичког лица).

### 6.5.3. Осигурање стамбених кредита домаћих и страних држављана

У савременим условима живота и становања, са великим бројем странаца присутним у свим развијеним, али и мање развијеним државама, одобравање стамбених кредита само домаћим држављанима би било нелогично а у неким случајевима и апсурдно. Наиме, нека банка, на пример грчка банка *Piraeus ad* у Србији би у наведеном примеру била онемогућена да одобри кредит грчким држављанима у Србији. Исти је случај са осигурањем кредита – страни држављани би на тај начин били дискриминисани и банка би могла, у случају да има право да им одобри кредит без осигурања.

Са друге стране, било би потенцијално штетно одобравати и осигуравати кредите страним држављанима који нису ни на који начин везани за Србију. Они могу престати са плаћањем кредита, напустити Србију и бити недоступни у току трајања поступка активирања хипотеке, са свим даљим поседицима извршења на непокретности и случаја да се банка и Национална корпорација не могу намирити из цене која је остварена продајом непокретности која је била средство обезбеђења. Решење које је прихваћено у Србији када је реч о осигурању стамбених кредита је исправно јер не дискриминише стане држављане у погледу осигурања њихових кредита, уз разумна ограничења.

Према прописима о осигурању кредита, дозвољено је осигурање стамбених кредита, осим домаћим, и страним држављанима.

Да би кредит био осигуран, корисник кредита мора бити или домаћи држављанин резидент или нерезидент, док странац мора бити резидент.

Да би се омогућило стамбено кредитирање нашим држављанима који живе у иностранству – нерезидентима, као и страним држављанима који бораве у нашој земљи, Национална корпорација проширила је круг лица која могу да аплицирају за стамбени кредит са осигурањем код ње, за претходно наведене категорије, а поред општих услова који су потребни за добијање стамбеног кредита, потребно је поднети следећу документацију<sup>642</sup>:

а. Извештаје кредитног бироа и за корисника кредита и за солидарног дужника, као и извештај о кредитним и другим обавезама које корисник кредита има у држави у којој борави ( за држављане Републике Србије који имају боравак у иностранству), односно чији је

---

<sup>642</sup> Питања и одговори, Национална корпорација за осигурање стамбених кредита, <http://www.nkosk.rs/content/pitanja-i-odgovori>, датум приступа: 01.04.2016

држављанин (за стране држављане који бораве у Републици Србији), издат од стране националног кредитног бироа или институције која се бави праћењем кредитне историје клијента; извештај кредитног бироа мора бити позитиван;

б. Извод са рачуна банке преко које корисник кредита/солидарни дужник прима зараду са прометом у последњих 12 месеци (за држављане Републике Србије који имају боравак у иностранству);

ц. Уговор о раду на неодређено време, односно, доказ о ангажовању по уговору у рејања и најмање ђест месеци у континуитету код последњег послодавца.

Према Закону о девизном пословању који најјасније дефинише појам резидента, „резидентом се сматра оно физилко лице које има пребивалиште у Републици Србији, осим физичког лица које има боравак у иностранству дужи од годину дана, као и физичко лице-страни држављанин који на основу дозволе за боравак, односно радне визе у Републици Србији борави дуже од годину дана, осим дипломатско-конзуларних представника страних земаља и чланова њихових породица.“<sup>643</sup> Исти закон дефинише да су „нерезиденти сва лица која нису наведена у закону као резиденти.“<sup>644</sup>

Дакле, странац да би било могуће осигурање његовог кредита, мора, уз друге наведене услове, боравити у Републици Србији најмање годину дана, у супротном му кредит неће бити осигуран.

#### 6.6. Рефинансирање и ретроактивно осигурање кредита

Неосигурани кредити који се рефинансирају са аспекта осигурања кредита у Републици Србији се сматрају новим кредитима, што они заправо и јесу. Када банка кориснику кредита одобри кредит, он може у неком каснијем тренутку отплате да одлучи да рефинансира кредит у другој банци. Разлози за такву одлуку корисника су различити и углавном се свODE на повољније услове отплате кредита у другој банци.

Кредити који су претходно били осигурани од стране Националне корпорације а након осигурања се рефинансирају, морају да испуњавају одрђене услове како премија осигурања не би била поново наплаћена. Код рефинансирања већ осигураног кредита није потребно платити премију осигурања уколико није дошло до промене параметара кредита, попут раста

<sup>643</sup> Закон о девизном пословању, „Сл. Гласник РС“, БР. 62/2006, 31/2011, 119/2012 и 139/2014, чл. 2, ст. 4. и 5.

<sup>644</sup> *Ibid.*, чл. 2, ст. 6.

ЛТВ рација, валуте кредита и слично.<sup>645</sup> Ипак, осигурање кредита за рефинансирање је условно до достављања решења о упису хипотеке у корист нове банке.

Корисник кредита рефинансира стамбени кредит када очекује позитивне финансијске ефекте које ће остварити променом банке а најчешће се односи на повољнију каматну стопу.

За банку, која рефинансира предметни стамбени кредит је највећи интерес за рефинансирање добијање новог клијена и наплата камате.

Ипак, погодност рефинансираног кредита не мора бити само каматна стопа; рефинансирањем стамбеног кредита се може постићи и продужења рока отплате а неретко банке, када су заинтересоване за рефинансирање кредита који је одобрила друга банка, одобравају кориснику кредита посебне погодности, као што је на пример грејс период.

Стамбени кредит је могуће рефинансирати код исте банке и тај кредит, такође, може бити осигуран и неосигуран од стране Националне корпорације.

На пример, у прошлости, када су осигуравани стамбени кредити у швајцарским францима, корисници кредита имали могућност рефинансирања кредита одобрених у швајцарским францима у евре и рефинансирање кредита одобрених у еврима у кредит у швајцарским францима – промена валуте, код исте али и код друге банке.

За разлику од осигурања кредита за рефинансирање, које је изводљиво под одређеним условима и за осигуране и за неосигуране кредите, ретроактивно осигурање је могуће искључиво за неосигуране кредите. Кредити који су одобрени пре него што је основана Национална корпорација, односно пре него што је она почела са радом, могу се осигурати. Реч је заправо о накнадном осигурању-осигурању након одобравања кредита и најчешће током каснијег тренутка отплате кредита.

Корист ретроактивног осигурања је изражена и за корисника кредита и за банку која је одобрила кредит. За корисника је ретроактивно осигурање корисно јер се смањује каматна стопа по којој отплаћује кредит, а за банку јер се смањује ризик у случају наступања штете, те су за ову врсту осигурања углавном заинтересоване и банка и корисник кредита.

Треба нагласити да је ретроактивно осигурање могуће само за комерцијалне кредите од тренутка оснивања Националне корпорације јер је обавезно осигурање свих субвенционисаних стамбених кредита, односно корисник кредита не може одлучити да се његов субвенционисани стамбени кредит не осигура као што ни банка не може да одлучи да одобри и пласира тј кредит (односно део који одобрава банка јер је могућност пласирања кредита државе без одобрења Корпорације више теоријска могућност).

---

<sup>645</sup> Питања и одговори-Национална корпорација за осигурање стамбених кредита, доступно на: <http://www.nkosk.rs/srlat/content/pitanja-i-odgovori>, датум приступа: 15.09.2016.

Ретроактивно осигурање кредита је могуће када су испуњени сви услови за осигурање стамбених кредита који су на снази у моменту подношења захтева за ретроактивно осигурање.

Како се осигурава већ у прошлости одобрен и пласиран кредит одређене пословне банке, да би банка могла да поднесе захтев за осигурање предметног кредита, неопходно је да је закључила Основни уговор са Националном корпорацијом.

Дакле, Национална корпорација ни у једном случају, па ни у случају ретроактивног осигурања нема право осигурања стамбених кредита оних пословних банака које нису са њом закључиле „основни уговор“.

Сви услови осигурања стамбених кредита морају бити испуњени у случају ретроактивног осигурања те не може редовност у отплати, чак ни када је протекло, на пример, десет година од почетка отплате до подношења захтева за ретроактивно осигурање, надоместити неиспуњеност других услова за осигурање кредита.

Ово се најпре односи на испуњеност услова за осигурање стамбеног кредита који се односе на непокретност као средство обезбеђења, јер представља најстабилније обезбеђење кредита.

Треба направити разлику између ретроактивног осигурања и осигурања неосигураних кредита за рефинансирање.

За разлику од ретроактивног осигурања стамбеног кредита, код којег је реч о осигурању истог кредита који је одобрен, код осигурања кредита за рефинансирање се осигурава само нови кредит, рефинансирани.

Дакле, ако се ради о рефинансирању неосигураног стамбеног кредита једне банке код друге, нове банке, потребно је да само друга банка код које корисник кредита има намеру да рефинансира свој кредит који му је одобрила друга банка, поднесе захтев за осигурање кредита Националној корпорацији.

Оидношење првенственог одобреног неосигуранаог кредита на сигурање је непотребно јер ће по спроведеном рефинансирању кредитна партија бити ликвидирана.

Неоходно ће, међутим, бити обезбеђење и достављање решења о упису хипотеке у корист нове банке, што важи и у случају рефинансирања осигураних кредита друге банке, код којег тада долази до ликвидирања кредитне партије и престанка осигурања конкретног стамбеног кредита гашењем осигураног потраживања.

## 6.7. Пројектно финансирање

Због развоја овог начина изградње и осигурања стамбених кредита, велики број грађана је купио непокретности на жељеним локацијама у Србији услед, најчешће, ниже цене ових непокретности када се купују у ранијој фази изградње (на пример, када је непокретност завршена, на основу налаза сталног судског вештака, 38% уместо 80%).

Термин „пројектно финансирање“ који је у употреби у банкарској пракси и пракси осигурања стамбених кредита, није у складу са терминологијом Базелских правила.

„У складу са Базелским правилами, специјално финансирање правних лица дели се на: 1. пројектно финансирање – које укључује финансирање електрана, рудника, процесне индустрије, нафтних извора, телекомуникација, медија и технологије, 2. IPRE (*Income Producing Real Estate*) – односи се на намену кредита за изгрању или куповину: канцеларијског и пословног простора, стамбених зграда, хотела, хипермаркета и тржних центара, логистичких центара, комплекса биоскопских дворана, технолошких паркова – код нас се за ову врсту специјалног финансирања у пракси одомаћио израз пројектно финансирање, 3. финансирање објеката и 4. робно финансирање.“<sup>646</sup>

Ипак, ова врста финансирања инвеститора ради изградње осим разлике у терминологији не одступа од модела предвиђеног наведеним правилами.

Када је реч о кредитима који су обезбеђени непокретностима из пројектног финансирања, важна је спремност агенције односно друштва које обавља делатност осигурања стамбених кредита да покаже спремност да ове кредите осигура, иако они ни по чему, заправо нису ризичнији од других хипотекарних кредита, нарочито у односу на објекте у изградњи, чак напротив.

Осигурање стамбених кредита од стране Националне корпорације је допринело повећању куповине непокретности осигурањем стамбених кредита који као обезбеђење имају предмет хипотеке непокретност из пројектног финансирања.

### 6.7.1. Позитивни ефекти пројектног финансирања

Значај пројектног финансирања изражен је за банку, за кориснике кредита и за грађевинску индустрију.

---

<sup>646</sup> Детаљно о томе: Лидија Барјактаревих, „Пројектно финансирање у Србији“, Финансије, банкарство и осигурање, стр. 42 и 43, доступно на: [https://www.researchgate.net/profile/Lidija\\_Barjaktarovic/publication/259902034\\_Project\\_financing\\_in\\_Serbia/links/56c32dbf08ae8a6fab59f1f5.pdf](https://www.researchgate.net/profile/Lidija_Barjaktarovic/publication/259902034_Project_financing_in_Serbia/links/56c32dbf08ae8a6fab59f1f5.pdf), датум приступа: 05.02.2016.



Банка је један од учесника изградње непокретности. Како она одобрава инвеститору кредит за изградњу непокретности – зграде, хипотека која мора да буде уписана на непокретности је хипотека првог реда и она се може уписати и пре него што је непокретност изграђена.

Хипотека се у том случају уписује на објекту у изградњи. Банка може финансирати изградњу објекта инвеститора који је у приватном власништву као и инвеститора који је у државном власништву.

Када је држава финансирана од стране банке, као део кредитне конструкције пројектног финансирања, она обавља привредну делатност и крајњи циљ је продаја непокретности односно стицање зараде од продаје непокретности.

Истовремено, она је равноправна уговорна страна јер у наведеној ситуацији држава не обавља јавноправну функцију, а у односу према банци не постоји субординација.

Ипак, код ове врсте изградње може бити присутно постојање јавног интереса.

Типичан пример пројектног финансирања у којем је учествовала држава је пројектно финансирање банке и Грађевинске дирекције Србије.

Јавни интерес изградње непокретности је вишеструк и идеју изградње станова од стране државе у оквиру пројектног финансирања треба анализирати у ширем смислу и ван контекста и резултата Грађевинске дирекције Србије.

Дакле, када држава учествује у изградњи објекта са банком, јавни интерес државе се огледа у следећем:

1. подстрек на развијање државне градње,
2. одговор на економску кризу,
3. остваривање социјалне функције кроз градњу јефтинијих станова.

Истовремено, у случају коришћења стамбеног кредита чијем обезбеђењу служи непокретност која је односно која ће бити изграђена посредством пројектног финансирања, држава исти осигурава посредством Националне корпорације.

Ако се наведеном утицају државе на стамбену политику дода да се су субвенционисани стамбени кредити додатно, осим свим прописима као и комерцијални стамбени кредити, посебно регулисани посебним уредбама и програмима – актима Владе, долази се до закључка да је законским и подзаконским механизмима конструисан држани утицај на стамбену политику у Републици Србији. Како се куповина великог броја непокретности у Републици Србији још увек одвија уз коришћење стамбених кредита, најчешће осигураних од стране Националне корпорације, осим на стамбену политику, држава наведеним механизима остварује утицај на: 1. хипотекарно тржиште, јер су стамбени кредити хипотекарни, 2. тржиште осигурања стамбених кредита, које је под утицајем доношења уредби дакле извршне власти и Националне корпорације која је у државном власништву.

„У теорији и пракси се сусреће становиште да специјално финансирање подразумева испуњење следећих услова: 1. намена кредита је куповина или рефинансирање материјалне имовине, 2. кредит се одобрава предузећу основаном само у сврху специфичног пројекта, 3. предузеће основано за специфични пројекат има малу или никакву материјалну имовину, односно активност, те зато има малу могућност или капацитет за отплату кредита, 4. извор отплате кредита су приходи из будућег пројекта кредитирања.“<sup>647</sup>

Дакле, за непокретности које се могу купити из објеката који су део пројектног финансирања, корисник може аплицирати и за комерцијални и за субвенционисани стамбени кредит. Када је реч о субвенционисаним стамбеним кредитима, хипотека која се уписује у корист Републике Србије је као и у другим случајевима коришће субвенционисаних стамбених кредита, истог реда као и хипотека која се уписује у корист банке – првог или другог реда, у зависност од конкретног случаја, односно да ли је још увек на објекту уписана хипотека на објекту у корист банке која је финансирала изградњу објекта.

Када престане потраживање банке по пројектном финансирању и када се спроведе брисање уписа хипотеке на целом објекту, хипотеке у корист банке и државе по субвенционисаном кредиту постају хипотеке првог реда, а корисник кредита не може додатно оптерећивати непокретност. Да би кредитори – банке биле спремне да одобравају кредите који ће прво бити обезбеђене хипотеком другог реда, неопходно је да буду сигурни да ће у будућем тренутку та хипотека постати хипотека првог реда. „Ово одрицање мора да садржи одредбу да ће инвеститор у корист банке захтевати испис хипотеке првог реда када потраживање повериоца првог реда престане.“<sup>648</sup> Ако се не би одрекао права на располагање, инвеститор, који је дужник по кредиту који му је одобрен за пројектно финансирање, би имао могућност, када то потраживање престане да располаже рангом те хипотеке која је била уписана као хипотека првог реда. Ако би, дакле, имао и искористио ту могућност, хипотека одобрена по стамбеном кредиту, која је била другог реда, би и даље остала другог реда, уместо да стекне првенствени ред.

Национална корпорација зато унапред, пре доношења одлуке о коначном осигурању, захтева да постоји поменуто одрицање од располагања неисписаном хипотеком. Форма одрицања није прописана законом али је најчешће обухваћена заложном изјавом. С друге стране, одрицање може бити дато и у форми уговора који се закључује између инвеститора и банке

---

<sup>647</sup> Види: Лидија Барјактаревић, стр. 43.

<sup>648</sup> ЗХ, чл. 53 и чл. 54.

која одобрава стамбени кредит кориснику кредита, односно банке и државе у случају да је реч о субвенционисаном стамбеном кредиту.

#### 6.8. Осигурање стамбених кредита који су обезбеђени животним осигурањем

Стамбени кредити су углавном дугорочни кредити те због тога представљају велики ризик за банке јер се не може унапред предвидети да ли ће одређено лице бити запослено све време отплате односно да ли ће имати друга средства којима ће бити у могућности да отплати кредит.

Решење би се могло наћи у обавезном осигурању од незапослености за ова лица али би то био додатни терет за корисника кредита и у Републици Србији се не практикује односно није обавезно ни од стране банака које одобравају стамбене кредите ни од стране Корпорације која их осигурава.

„На раст НЛП кредита велики утицај има у пад запослености, према званичним подацима по популацији од 15 – 64 година стопа незапослености за I квартал 2015. у Србији је износила 19,9%.“<sup>649</sup>

„Разлози који су се у пракси показали као најважнији за увећање НЛП-а кредита физичких лица су: методологија обрачуна кредитне способности физичких лица од стране банака, промене девизног курса, повећање незапослености, стагнација и пад просечне зараде и нестабилност у пословању послодаваца дужника.“<sup>650</sup>

„Стагнација и пад зарада утичу на отежану отплату кредита и саму кредитну способност корисника кредита – према званичним подацима просећна зарада у Републици Србији исплаћена у јуну 2014. године мања је у односу на просечну зараду из јуна 2015. године номинално 1,3%, а реално 3%.“<sup>651</sup>

Исто тако се у току отплате кредита може догодити случај смрти корисника кредита те поједине банке захтевају осигурање кредита за случај смрти, сума која се осигурава мора бити најмање у висини износа кредита и винкулирана на банку.

Ово осигурање представља и за Националну корпорацију мањи ризик за осигурање, те се у случају непостојања осигурања живота, премија осигурања увећава за 0,25%.

Са друге стране, осигурање имовине која је предмет хипотеке је обавезно и за одобравање и за осигурање кредита, и за комерцијалне и за субвенционисане стамбене кредите.

---

<sup>649</sup> Биљана Ружичић, стр. 184.

<sup>650</sup> Душко Ранисављевић, Мирољуб Хаџић, стр. 456.

<sup>651</sup> Детаљно: Биљана Ружичић, стр. 184.

Осигурање имовине и осигурање живота су типчна осигурања која служе обезбеђењу стамбених хипотекарним кредитима. Реч је о додатним средствима обезбеђења отплате, док је најосновније средство колатерал.

Осигурање стамбених кредита и потраживање из уговора о кредититу, иако је неретко обезбеђено животним осигурањем по својој природи представља неживотно осигурање.

„Укупна премија животних осигурања у Србији 2014. години износи 16 милијарди динара, што је за 13,8% више него у 2013. години.“<sup>652</sup> „На тржишту осигурања у Србији послује укупно 13 друштава која се баве животним осигурањем.“<sup>653</sup>

Према подацима из Годишњег извештаја о пословању Националне корпорације за осигурање стамбених кредита за 2014. годину, укупна сума осигураних кредита показује и благи раст проузрокован растом износа кредита који су осигурани у ранијем периоду а иницијално индексирани у ЦХФ због пада односа ЕУР/ЦХФ са 1,2255 на крају 2013. године на 1,2030 на дан 31.12.2014. године.

У извештају о пословању за 2012. годину, наводи се да на дан 31. децембра 2012. године, Корпорација има потписан Уговор о регулисању међуобних обавеза у пословима осигурања потраживања по основу стамбених кредита са 23 пословне банке и да је до истог датума осигурала 70.399 стамбених кредита у укупном износу од 2.585.025.410,31 ЕУР, а до 31. децембра 2011. године 64.858 осигураних стамбених кредита у укупном износу од 2.396.505.928,22 ЕУР.

Према Извештају независног ревизора за Националну корпорацију за 2015. годину, на дан 31. децембра 2015. године, Корпорација има потписан Уговор о регулисању међусобних обавеза у пословима осигурања потраживања по основу стамбених кредита са 23 пословне банке (31. децембра 2014. године са 23 пословне банке) и до 31.12.2015. године осигурала је 83.342 стамбена кредита у укупном износу 3.085.035.762,57 ЕУР (до 31. децембра 2014. године 79.992 осигураних стамбених кредита у укупном износу 2.906.995.683,33 ЕУР).

---

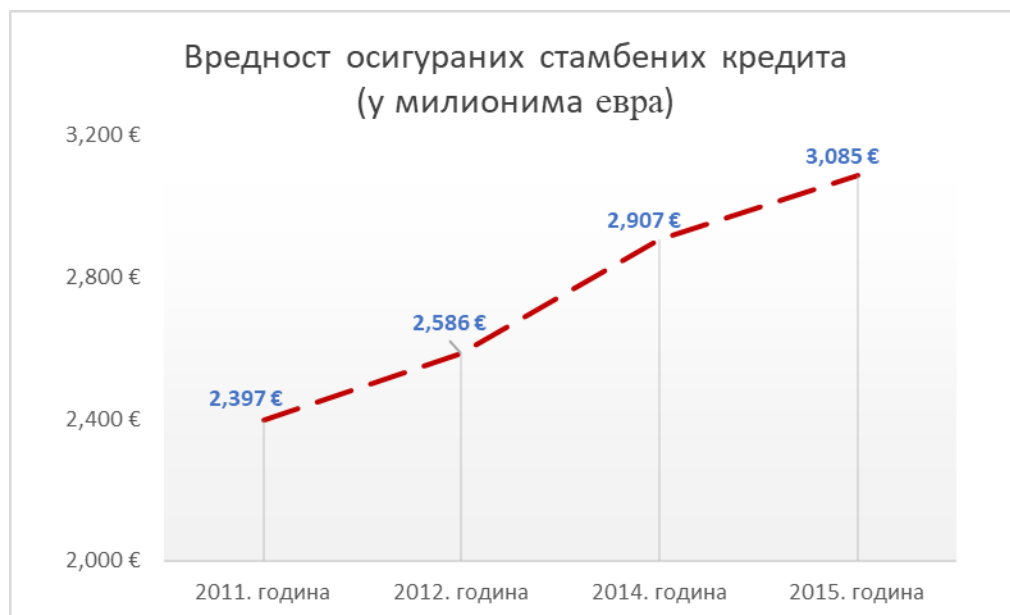
<sup>652</sup> Младенка Балабан, „Утицај осигуравајућих компанија на стабилност финансијског сектора“, доступно на: [http://ebooks.iien.bg.ac.rs/245/1/mb\\_2015\\_01.pdf](http://ebooks.iien.bg.ac.rs/245/1/mb_2015_01.pdf), датум приступа: 05.01.2016., стр 85.

<sup>653</sup> *Ibidem*.

Графикон бр. 14, Графикон: Број осигураних стамбених кредита у Националној корпорацији за осигурање стамбених кредита



Графикон бр. 15, Графикон: Вредност осигураних кредита у милионима ЕУР



## 6.9. Најважнији извештаји Националне корпорације

Национална корпорација је обавезана и Законом<sup>654</sup> и статутом<sup>655</sup> да подноси извештаје који сведоче о резултатима и начину њеног пословања.

Најзначајнији извештаји су: Извештај о пословању, Финансијски план, План рада и Извештај независног ревизора.

Руководство Националне корпорације је одговорно за припремање и презентацију извештаја. Поред одговорности за припремање и презентацију годишњих финансијских извештаја, руководство Националне корпорације за осигурање стамбених кредита је такође, дужно да обезбеди да су активности, трансакције и информације, које су приказане у финансијским извештајим, у складу са прописима у Републици Србији.<sup>656</sup>

Национална Корпорација је обавезна да припреми наведене извештаје за сваку календарску годину.

У Извештају о пословању за сваку календарку годину се уносе подаци који на недвосмислен начин указују на њено пословање. Овај извештај је јаван.

Тако на пример, у извештају о пословању се наводи са колико пословних банака Национална корпорација има потписан уговор да на дан 31. децембра предметне године и колико је до истог датума осигурала стамбених кредита, као и који је укупан износ у милиониома ЕУР.

Даље, у истом Извештају се наводи да је Уговорима о регулисању међуобних обавеза у пословима осигурања потраживања по основу стамбених кредита између Корпорације и пословних банака дефинисано да пословна банка уплаћује укупан износ премије осигурања на рачун Корпорације, те да уколико корисник кредита не узмирује доспеле ануитете дефинисане уговором о кредиту потписаним између банке и дужника, Корпорација измирује заостале ануитете увећане за законску затезну камату и надаље наставља да отплаћује ануитете како је то предвиђено ануитетним планом, све док пословна банка не прода имовину која је била средство обезбеђења.

То фактички значи да иако се ануитет састоји од главнице и од камате, а да Корпорација наставља да плаћа уместо корисника кредита (увећано за затезну камату)

до окончања продаје, висина ануитета који Корпорација плаћа банци, који се састоји само од главнице и затезне камате, и висина ануитета који је плаћао корисник кредита пре доцње, који се састоји од главнице и камате, су једнаки. Услед тога се смањује рок отплате без смањења висине месечне обавезе.

---

<sup>654</sup> Унети чл Закона

<sup>655</sup> Унети члан статута

<sup>656</sup> Извештај о ревизији финансијских извештаја и правилности пословања Националне корпорације за осигурање стамбених кредита за 2013. годину, Државна ревизорска институција, стр. 5 .

Када дође до продаје непокретности, добијени износ се распоређује на Корпорацију и банку, али и корисника кредита у случају да је од износа добијеног продајом остао вишак.

Расподела добијених средстава<sup>657</sup> по основу продаје имовине врши се на следећи начин:

- Корпорацији укупна сума ануитета увећана за затезну камату обрачунату на име кашњења плаћања комитента пословној банци;
- пословној банци дугована главница увећана за све трошкове реализације инструмената обезбеђења осим трошкова адвоката;
- комитенту банке преостали износ новца уколико је сума уплаћена по основу наплате продаје имовине виша од укупних горе поменутих обавеза.

Према Извештају о пословању<sup>658</sup>, уколико потраживање пословне банке по основу ненаплаћене главнице и свих осталих зависних трошкова превазилази суму по основу реализације свих инструмената обезбеђења, Корпорација покрива 75% од оствареног нето губитка.

Увођење нових обавезних извештаја и њихово достављање органима надзора би допринело целисходнијем надзору. Реч је о следећим извештајима:

1. извештаји о кредитима који су у доцњама, чиме би се на извесан начин дефинисали потенцијали доспели кредити, затим извештаји који би се односили на запослење корисника кредита, имајући у виду све осигуране кредите, те би могао да се прати тренд доспелих кредита лица запослених у државном и приватном сектору односно да ли је предузеће у којем су запослени у домаћем или страном власништву,
2. извештаји о висини лтв-а, на основу којих би се вршило оцењивање која висина лтв-а је најризичнија са аспекта потенцијалног доспећа кредита
3. извештај о кретању цена непокретности, који би били значајни за релну процену тржишне вредности непокретности које обезбеђују осигуране кредите,
4. извештаји о корисницима субвенционисаних стамбених кредита према запослењу,
5. извештаји који се односе на куповину новоградње и староградње,
6. извештаји о висини примања корисника кредита,
7. извештаји о броју осигураних кредита чија су средства обезбеђења објекти у изградњи, и други извештаји који би били обавезно састављани и достављани органима надзора којима би, осим што би се на комплетнији начин вршио надзор у осигурању стамбених кредита, лакше креирала стамбена политика.

---

<sup>657</sup> Извештај о пословању Националне Корпорације за осигурање стамбених кредита за 2012. годину, дотупно на: <http://www.parlament.gov.rs/upload/archive/files/lat/pdf/izvestaji/2013/2231%20Izvestaj%20o%20poslovanju%2031122012%20lat.pdf>, датум приступа: 01.09.2016

<sup>658</sup> *Ibid.*

Како се закључује, однос Националне корпорације и пословних банака које са њом сарађују је уговорног карактера. Корпорација осигурава кредите које банке или друге финансијске организације одобре физичким лицима за куповину, адаптацију и изградњу некретнина, по каматној стопи и уз провизију за банкарске услуге одређене пословном политиком банке, а корисници осигурања кредита су банке или друге финансијске организације са којима „Корпорација има закључен уговор о осигурању кредита и регулисању међусобних обавеза у пословима осигурања кредита за обезбеђење дела кредита које банке или друге финансијске организације одобравају физичким лицима.“<sup>659</sup>

Банке на добровољној основи закључују уговор са Националном корпорацијом и корпорација није надзорни орган банке ни у ком смислу.

Банке морају испоштовати услове осигурања кредита који су оређени од стране Националне корпорације.

Услови прихватања<sup>660</sup> осигурања кредита представљају извод из Правила пословања Корпорације и других интерних аката пословне политике Корпорације и израђени су у циљу јасне и ефикасне сарадње Банке и Корпорације, односно као инструмент којим Корпорација дефинише услове под којима прихвата осигурање појединачних Кредита.

Банка подноси пријаву за закључење уговора са Корпорацијом. Према Правилима пословања Националне корпорације<sup>661</sup>, Пријава банке или друге финансијске организације обавезно садржи:

1) назив и седиште, број решења регистарског суда, број решења Народне банке Србије о издавању дозволе за рад, матични број, послове које обавља у смислу закона којим се уређују банке и друге финансијске организације, мрежу, статус организационих делова и овлашћења организационих делова у правном промету; 2) основне податке о пословној и развојној политици банке или друге финансијске организације, а нарочито податке о делу пословне политике која регулише критеријуме за одобравање кредита физичким лицима (политика ризика) и податке о планираним средствима за пласман у стамбене кредите физичким лицима, политици каматних стопа, висини провизија и другим битним условима за ову врсту пласмана; 3) друге податке које утврди Управни одбор Корпорације.

---

<sup>659</sup> Правила пословања Националне корпорације за осигурање стамбених кредита, Прилог 1, доступно на: [http://www.nkosk.rs/sites/default/files/info\\_page\\_documents/%20бpoj%201.pdf](http://www.nkosk.rs/sites/default/files/info_page_documents/%20бpoj%201.pdf), датум приступа: 01.08.2016., чл. 5, чл. 6, ст.1.

<sup>660</sup> Услови осигурања, Прилог 2, доступно на: [http://www.nkosk.rs/sites/default/files/info\\_page\\_documents/%20бpoj%202.pdf](http://www.nkosk.rs/sites/default/files/info_page_documents/%20бpoj%202.pdf), датум приступа: 01.08.2016., стр. 1.

<sup>661</sup> Правила пословања Националне корпорације за осигурање стамбених кредита, чл. 8.



У Правилима пословања Националне корпорације<sup>662</sup> се такође наводи да је уз пријаву за закључење уговора, банка или друга финансијска организација подноси документацију у форми фотокопије, из које се може сагледати њена организација и пословање, а нарочито:

1) уговор о оснивању и статут банке или друге финансијске организације; 2) решење регистарског суда, са прилозима, о упису банке или друге финансијске организације у судски регистар;

3) решење о издавању дозволе за рад; 4) последњи годишњи и периодични биланс стања и успеха; 5) последњи рекласификовани биланс стања и успеха; 6) извештај овлашћеног ревизора о извршеној ревизији последњег годишњег обрачуна; 7) последњи извештај о усклађености пословања са одредбама закона којим се уређују банке и друге финансијске организације достављен НБС; 8) податке о лицима са посебним овлашћењима и одговорностима; 9) изјаву да је упознат са Правилима пословања Корпорације и да ће се придржавати одредаба Правила пословања, важећег програма рада и других општих аката Корпорације, као и да ће у односима са Корпорацијом поступати уз поштовање начела законитости и пословног морала, 10) изјаву о прихватању сразмерног учешћа у подели ризика; 11) другу документацију коју одреди Управни одбор Корпорације (изјаве из тачака 9) и 10) овог члана предају се у оригиналу на меморандуму банке или друге финансијске организације, потписане од стране директора банке или друге финансијске организације).

Услови прихватања осигурања се могу поделити у три основне групе: услове кредита, услове који се односе на корисника кредита и услове који се тичу непокретности која је предмет хипотеке.

Према „Условима осигурања-прилог 2“, услови кредита су следећи:

Рок отплате кредита: до 30 година Провизија за обраду захтева банке: - за стамбене кредите са ЛТВ рациом испод или једнаким 80 – у складу са пословном политиком банке, - за субвенционисане кредите као и за стамбене кредите са ЛТВ рациом већим од 80 – до 0.5% као и од износа кредита који се осигурава. Учешће или депозит: 10% од купопродајне вредности некретнине над којом се конституише хипотека, уколико је некретнина која се купује предмет обезбеђења. Уколико је предмет обезбеђења друга непокретност чија је вредност већа за минимално 30% од износа кредита, депозит или учешће није потребно.

Тиме се на недвосмислен начин потврђује значај хипотеке као средства обезбеђења осигураног кредита.

Јемци по кредиту нису обавезни, али постоји могућност да их банка захтева. Национална корпорација одобрава стандарду форму захтева за кредит и уговора о кредиту банке као и

---

<sup>662</sup> *Ibid.*, чл. 9.

потврда о запослењу и висини примања. Условима осигурања-Прилог 2<sup>663</sup> је предвиђено да оверен уговор о хипотеци или оверена заложна изјава о успостављању заложног права I реда, односно заложног права II реда, са пријемним печатом надлежног регистра непокретности, који имају снагу извршне исправе, морају бити сачињени у складу са Законом о хипотеци: форма овог документа мора бити одобрена од стране Корпорације .

Истовремено се у Прилогу 2 наводи да Корпорација осигурава и потраживања банке од физичких лица по основу стамбених кредита обезбеђених хипотеком II реда, одобрених за куповину, адаптацију и изградњу некретнина, онда када је хипотека I реда успостављена као средство обезбеђења било које врсте кредита одобрене физичком лицу од стране исте банке, те да уколико је хипотека I реда успостављена као средство обезбеђења стамбеног кредита одобреног физичком лицу од стране исте банке, кредит мора бити осигуран од стране Корпорације.

Такође се напомиње да осигурање потраживања банке од физичких лица по основу стамбених кредита обезбеђених хипотеком другог реда не односи се на случајеве када је хипотека првог реда успостављена као средство обезбеђења субвенционисаног кредита, с обзиром да је Уговором о регулисању међусобних односа у пословима кредитирања становништва уз коришћење средстава из буџета Републике Србије забрањено додатно оптерећење заложене непокретности, односно непокретности чија се куповина кредитира из средстава банке и буџета Републике Србије све до коначне отплате кредита.

Тиме је недвосмислено потврђен утицај и контрола државе на хипотекарном тржишту, нарочито када је реч о субвенционисаним стамбеним кредитима. Забрана додатног оптерећења заложене непокретности јасно указује на намеру државе да од почетка, доношењем посебних уредби и програма, преко обавезног осигурања од стране државне корпорације за осигурање кредита, те и начина контроле оптерећења непокретности, утиче на хипотекарно тржиште и тржиште осигурања стамбених кредита.

Интерним прописима Националне корпорације<sup>664</sup> су предвиђени услови који се односе на непокретност која обезбеђује кредит који се залаже. Њима је изричито указано да непокретност која је предмет хипотеке мора бити укњижена у земљишњој књизи или катастру непокретности; док на територији Републике Србије није био успостављен Катастар непокретности односно за делове на којима није био успостављен, прихватала се евиденција непокретности тапија и земљишних књига.

---

<sup>663</sup> Услови осигурања, прилог 2, стр. 1.

<sup>664</sup> *Ibid.*

Условима осигурања је предвиђено да се Национална корпорација мора сагласити са проценом те у случају да постоје грешке у процени односно мањкавости ( нарочито се наводе случајеви: процењена вредност некретнине није усаглашена са тренутним стањем на тржишту некретнина, укључивање неукњижених делова у укупну процењену вредност укњижене непокретности, преувеличана вредност адаптација рађених на некретнини,) Корпорација задржава право да врати на ревизију процену вредности некретнине и/или да пошаље овлашћеног проценитеља по свом избору о трошку Банке.

Из наведених одредби се закључује да је хипотека основа стамбених кредита и њиховог осигурања и најзначајнији фактор за процену ризика и обезбеђење отплате.

Стога, највећи део документације која је неопходна за осигурање стамбених кредита се односи на непокретност која је предмет хипотеке. Садржина процене непокретности сталног судског вештака, заложна изјава, решење о упису хипотеке као и полиса осигурања имовине су усмерени на заштиту предметног средства обезбеђења потраживања из уговора о кредиту. Процена неокретности двојачко обезбеђује очување вредности непокретности којом се обезбеђује потраживање. Пре свега, кроз одређивање тржишне вредности, чија вредност директно утиче на висину кредита коју корисник кредита може добити, чиме се онемогућава добијање неразумно веће вредности кредита, који би обезбеђивала вредносно неадекватна непокретност. Други аспект процене непокретности као обавезног услова за осигурање имовине има свој значај при одређивању грађевинске вредности непоретности, чија висина се користи за одређивање суме осигурања у полиси осигурања имовине јер „некретнина мора да буде осигурана од основних ризика, а полиса осигурања винкулирана на банку<sup>665</sup>“ Када није испуњен неки од услова за осигурање, предметни стамбени кредит неће бити осигуран.

Оправдано је својевремено прихватање непокретности које су уписане у Тапије од стране банака и Корпорације као средстава обезбеђења јер би предствљало својеврсну дискриминацију одбијање осигурања ових кредита, иако уписи у Тапије некада могу бити спорни. Ипак, кредити са средством обезбеђења које је уписано у тапије се више не осигуравају јер је успостављен Катастар за целу Републику Србију. У случају да банка достави захтев за ретроактивно осигурање кредита са изводом из тапије, требало би тражити да банка достави са извод из листа непокретности са спорведеним уписом хипотеке.

Наведени услов осигурања који се односи на процену је евидентно постављен како би се смањила могућност наступања штете за Корпорацију. Како она сноси 75% нето губитка од штете коју претрпи банка након продаје непокретности, битно је да благовремено буде

---

<sup>665</sup> *Ibid.*, стр. 3.

одређена стварна односно тржишна вредност непокретности како би се Корпорација заштитила (дозвољавањем мањег кредита који би осигурала, одбијање осигурања кредита итд).

Посебно се за објекте у изградњи наводе правила<sup>666</sup> да ће Национална корпорација ће осигуравати стамбене кредите обезбеђене хипотеком на објекту у изградњи у смислу Закона о хипотеци у следећим случајевима:

1. За стамбене кредите одобрене од Банке за куповину станова у објектима у изградњи у случају када је Инвеститор на том објекту кредитиран за његову изградњу од стране исте банке (или је са истом банком формирао заједничко предузеће у циљу инвестирања у изградњу тог објекта) и у наведеном случају Инвеститор може бити како посебно лице тако и предузеће формирано између тог лица и Банке у циљу инвестирања у изградњу тог објекта.

Такође, детаљно се наводи да банка мора обезбедити супервизију читавог пројекта и дати Почетни извештај, месечне извештаје и Завршни извештај о пројекту, и проверавати и одобравати износе наведене у сваком Захтеву за повлачење средстав који упуту Инвеститор, као и да ће Банка дозволити Инвеститору повлачење средстава кредита за изградњу објекта тек након пријема Захтева за повлачење праћеног извештајем супервизора и одговарајућом документацијом којом се повлачење правда, у износу који провери и одобри супервизор – дакле само за радове који су већ изведени на градилишту;

У случају када није формирано заједничко предузеће са циљем инвестирања у изградњу објекта, средства са наменског рачуна купца – корисника кредита моћи ће да се користе у сврху отплате кредита одобреног Инвеститору по завршетку изградње, односно 90% средстава се може пренети Инвеститору тек по добијању правоснажне употребне дозволе, а преосталих 10% средстава се може пренети Инвеститору тек по укњижби објекта.

2. За стамбене кредите банке одобрене за куповину неукњижених, физички завршених објеката који се у смислу Закона о хипотеци изједначавају са објектима у изградњи, под условом да се ради о у потпуности завршеним и усељивим објектима код којих фактичко стање објекта не одступа од грађевинске дозволе у мери у којој би то могло довести до рушења целог објекта или његовог дела чиме би се значајно смањила вредност објекта.

---

<sup>666</sup> Услови осигурања, прилог 2, стр. 4.

За стамбене кредите одобрене од банке за куповину станова у објектима за које је закључком Владе Републике Србије предложено Националној корпорацији за осигурање стамбених кредита да предузме све мере и активности на омогућавању прихватања осигурања кредита са предметом обезбеђења у виду хипотеке првог реда на непокретностима у почетним фазама изградње тј. за пројекте „Степа Степановић“ и „Браће Јерковић“ код којих је Грађевинска дирекција Србије носилац грађевинске дозволе - без обзира на степен завршености објекта.

Национална корпорација је према класификацији на основу величине велико правно лице.

Национална корпорација, као велико правно лице, у обавези је да примењује Међународне стандарде финансијског извештавања („МСФИ“), који у смислу наведеног закона, обухватају: Оквир за припремање и приказивање финансијских извештаја („Оквир“), Међународни рачуноводствени стандарди („МРС“), Међународни стандарди финансијског извештавања („МСФИ“) и са њима повезана тумачења, издата од Комитета за тумачење рачуноводствених стандарда („ИФРИЦ“), накнадне измене тих стандарда и са њима повезана тумачења, одобрени од Одбора за међународне рачуноводствене стандарде („Одбор“), чији је превод утврдило и објавило министарство надлежно за послове финансија и који су били на снази на дан 31. децембра 2014. године.<sup>667</sup>

Извештај независног ревизора је финансијски извештај и представља један од најважнијих докумената односно извештаја Националне корпорације.

„Финансијско извештавање представља веома битан сегмент пословања предузећа чија се улога састоји у остваривању стабилне и поуздане инфраструктуре у комуникацији предузећа са окружењем.“<sup>668</sup> Може се тврдити да мањкаво финансијско извештавање доприноси правној несигурности и нетранспарентности рада једног предузећа – било да је реч о приватном или државном правном лицу.

„Релевантност и поузданост финансијског извештавања дошла је у први план појавом глобалне финансијске а затим и економске кризе, као и услед огромних губитака које су инвеститорима проузроковали финансијски скандали настали крајем 20 и почетком 21. века.“<sup>669</sup> „Финансијски извештаји су важан извор информација о трансакцијама које

<sup>667</sup> Извештај независног ревизора за 2014. годину, стр. 9., доступно на: [http://www.nkosk.rs/sites/default/files/info\\_page\\_documents/Izvestaj%20NKOSK%20-%202014\\_Final.pdf](http://www.nkosk.rs/sites/default/files/info_page_documents/Izvestaj%20NKOSK%20-%202014_Final.pdf), датум приступа: 11.04.2016.

<sup>668</sup> Тадија Ђукић. Милош Павковић, „Квалитет финансијског извештавања у Републици Србији“, Економске теме, 52 (1), 2014, стр. 101 и 102.

<sup>669</sup> Слободан Видаковић, „Напуштање неолибералног економског модела – примарни услов враћања кредибилитета у рачуноводствену професију“, Business Consultant / Пословни консултант, 2014, Vol. 6, Issue 36, стр.2

предузеће има са окружењем, а без којих је немогуће адекватно организовати пословање самог предузећа и доносити исправне одлуке.“<sup>670</sup>

Из тог разлога је неопходно да се исуни услов квалитета и његове контроле.

„Контрола квалитета ревизије се остварује на два нивоа као интерна и екстерна контрола.“<sup>671</sup> „Интерна контрола квалитета ревизије се спроводи на нивоу ревизорске фирме и ревизорског ангажмана, док се екстерна контрола квалитета остварује од стране професионалних организација и њихових регулаторних тела и посебно кроз систем јавног надзора.“<sup>672</sup> Извештај независног ревизора за сваку календарску годину се саставља од стране екстерне ревизије. „Екстерна ревизија укључује спровођење поступака ради прибављања ревизијских доказа о износима и обелодањивањима изнетим у финансијским извештајима.“<sup>673</sup> Обавезом ангажовања независног ревизора путем јавне понуде је дужност на коју је Корпорација обавезана законом и статутом. „Приликом процене ових ризика, ревизор сагледава интерне контроле које су релевантне за састављање и истинито приказивање финансијских извештаја ради осмишљавања ревизијских поступака који су одговарајући у датим околностима, али не у циљу изражавања мишљења о делотворности интерних контрола правног лица.“<sup>674</sup>

„Успостављање стабилног управљања у сектору осигурања захтева два нивоа одбране и то: први ниво укључује успостављање интерних органа друштва (менаџмент, систем управљања ризицима, интерна ревизија и систем интерних контрола) са надзорним одбором, који би требало да контролише све друге органе и успостављени систем интерних контрола, те су оба нивоа одбране подједнако важна и неопходна да обезбеде висок ниво транспарентности и одговорности“<sup>675</sup> „Екстерна ревизија такође укључује оцену примењених рачуноводствених политика и значајних процена извршених од стране руководства, као и оцену опште презентације финансијских извештаја.“<sup>676</sup>

Презентација финансијских извештаја захтева од руководства Корпорације коришћење најбољих могућих процена и разумних претпоставки. које имају ефекта на презентоване вредности средстава и обавеза као и обелодањивање потенцијалних потраживања и

<sup>670</sup> Тадија Ђукић, Милош Павковић, стр. 101 и 102.

<sup>671</sup> Љиљана Бонић, Милица Ђорђевић: „Контрола квалитета и јавни надзор екстерне ревизије“, Економске теме, 2013, 51(2), стр. 351

<sup>672</sup> *Ibid.*

<sup>673</sup> Извештај независног ревизора Националне корпорације за осигурање стамбених кредита за 2014. годину, стр. 2

<sup>674</sup> Извештај независног ревизора Националне корпорације за осигурање стамбених кредита за 2014. годину, стр. 2

<sup>675</sup> Љиљана Стојковић, стр. 47.

<sup>676</sup> Извештај независног ревизора Националне корпорације за осигурање стамбених кредита за 2014. годину, стр. 2

обавеза на дан састављања финансијских извештаја, као и прихода и расхода у току извештајног периода.<sup>677</sup>

Како би се обезбедио квалитет ревизије Националне корпорације, неопходно је да постоји јавни надзор те ревизије.

Јавни надзор је битан елемент за обезбеђење поверења у ревизорску функцију и систем јавног надзора треба да настоји да буде независан од утицаја ревизора и ревизорских фирми и мора да буде законски регулисан.<sup>678</sup> Такође постоје становишта у теорији да би значајан квалитативни искорак за рачуноводствену професију значило повлачење државе из ове проблематике, односно да би било оправдано уступање места и простора професионалним асоцијацијама.<sup>679</sup>

Извештај независног ревизора има обавезне елементе те да би се овај извештај за Корпорацију могао сматрати комплетним мора садржати све релевантне податке о: билансу успеха, билансу стања, извештај о променама на капиталу, извештај о токовима готовине, извештај о осталом резултату као и напомене уз финансијске извештаје.

Дакле, пословање Националне корпорације и сви сегменти који се односе на њен рад су садржани у извештајима које је она обавезна да саставља. На основу извештаја се може закључити да ли Национална корпорација послује са губитком, број осигураних кредита са посебним бројем субвенционисаних стамбених кредита, те се може утврдити повећање или смањење броја субвенционисаних кредита, узевши у обзир одобрена средства за ову сврху у контексту услова стамбеног кредитирања. На основу њих држава може вршити увид у стамбену политику и креирати је уредбама и програмима, пре свега преко субвенционисаних стамбених кредита

## **VII ПОЛОЖАЈ БАНАКА И ФИЗИЧКИХ ЛИЦА У СЛУЧАЈУ ПРОМЕНЕ ВЛАСНИЧКЕ СТРУКТУРЕ НАЦИОНАЛНЕ КОРПОРАЦИЈЕ ЗА ОСИГУРАЊЕ СТАМБЕНИХ КРЕДИТА**

Одрђивање положаја банака и физичких лица у случају промене власничке структуре Националне корпорације за осигурање стамбених кредита је комплексно јер је присутан изразит недостатак правне праксе и законске регулативе који се односи на ову област.

---

<sup>677</sup> Више о томе у Извештају независног ревизора Националне корпорације за осигурање стамбених кредита, стр. 17. доступно на: [http://www.nkosk.rs/sites/default/files/info\\_page\\_documents/Finansijski%20izveštaj%20za%202015%20%20godinu.pdf](http://www.nkosk.rs/sites/default/files/info_page_documents/Finansijski%20izveštaj%20za%202015%20%20godinu.pdf), датум приступа: 09.01.2017.

<sup>678</sup> Више о томе: Љиљана Бонић, Милица Ђорђевић, стр. 346. Аутори наводе да је у ЕУ са развојем тржишта капитала, Европска комисија оформила и Европску групу тела за надзор ревизије (ЕГАОВ)

<sup>679</sup> О томе детаљно: Слободан Видаковић, стр. 11 и фуснота 40; Аутор наводи да се законском регулативом мора створити добар оквира за професионално деловање рачуновођа и ревизора, али да сама регулатива унутар професије мора бити препуштена професији, уз напомену да се подразумева професионална контрола квалитета рада рачуновођа и ревизора.

Осигурање стамбених кредита је у Републици Србији је везано за рад Националне корпорације, која је прво и једино правно лице које се искључиво бави осигурањем ове врсте кредита

У складу са наведеним ограничењима, посматрање и анализа утицаја промене власничке структуре Националне корпорације на положај банака и физичких лица се мора посматрати са анализе појма и поделе акционарских друштава и намере законодавца иза законске могућности претварања Националне корпорације у акционарско друштво.

## 7.1. ОПРАВДАНСТ ПРОМЕНЕ ВЛАСНИЧКЕ СТРУКТУРЕ

### 7.1.1. Законска могућност промене облика организовања

Национална корпорација је основна као правно лице Законом<sup>680</sup>, а регистрована је у Агенцији за привредне регистре у складу са Законом<sup>681</sup>.

Према правној форми представља правно лице специјализовано за осигурање потраживања по основу стамбених кредита. Дакле, није ни акционарско друштво ни друштво са ограниченом одговорношћу, другим речима – није организована као привредно друштво.

Њеним радом управљају директор, управни и надзорни одбор.

Једини власник Корпорације од оснивања до данас је Република Србија. То доприноси правној сигурности како корисника кредита тако и банака уз претпоставку да држава не може да пропадне.

„Посматрајући структуру осигуравајућих друштава у Србији, закључује се да су она већином у страном власништву – тачније, од 28 друштава за осигурање у 2013. години, 21 је у страном власништву, док су преостала у домаћем власништву (већинском).“<sup>682</sup> „Процес приватизације обезбедио је осигуравајућим друштвима улазак на тржиште иностраних компанија, али је исто тако потиснуо домаћи капитал – осигуравајућа друштва у страном већинском власништву у 2013. години имају учешће у премији животних осигурања од 91%, премији неживотних осигурања од 58,8%, укупно имовини са 70, 1%, и у броју запослених од 68%.“<sup>683</sup> „Сектор осигурања у Србији дозвољава одлив средстава премије и техничких резерви у иностранство и улазак иностраних осигураваача на домаће тржиште.“<sup>684</sup>

Услед тога, оснивање Националне корпорације као домаћег лица је стратешки економско посматрано оправдано јер не постоји одлив премија осигурања са једне стране, а са друге стране, препуштање осигурања стамбених кредита страном правном лицу би нарушило концепт контроле тржишта

<sup>680</sup> Закон о националној корпорацији за осигурање стамбених кредита, чл. 1.

<sup>681</sup> Закон о агенцији за привредне регистре, "Службени гласник РС", бр. 55/2004, 111/2009 и 99/2011, чл. 4.

<sup>682</sup> Драгана Милић, Снежана Милошевић, Дајана Ерцеговац, стр. 228.

<sup>683</sup> *Ibid.*

<sup>684</sup> *Ibid.*



осигурања стамбених кредита од стране државе, који је неопходан за готово свако хипотекарно тржиште а нарочито тржиште осигурања стамбених кредита у Републици Србији.

Постојање страних осигуравача на домаћем тржишту је корисно и оправдано, али када је реч о осигурању стамбених кредита развијених држава, ова врста осигурања је поверена домаћим осигуравачима у државном и приватном власништву, уз све важнију улогу државних осигуравача на хипотекарном тржишту.

Осим одлуке да се повери осигурање стамбених кредита и државној агенцији, значајно је каквог је састава власничка структура.

Закон који се односи на правно лице које обавља послове осигурања кредита треба да буде прописан начин његовог организовања.

Законом је прописано да се „Корпорација може, у складу са законом, организовати као акционарско друштво, при чему Корпорација издаје Републици Србији акције у висини вредности уложеног капитала Републике те да у том случају вредност државног капитала у укупном капиталу не може бити мања од 51%.“<sup>685</sup>

Тиме је законом предвиђено да ће Национална корпорација остати у државном власништву чак и у случају другачијег организовања. Тиме је законодавац определио карактер власништва Националне корпорације у наведеном случају, опредељујући се за мешовито власништво у наведеној ситуацији.

Правна форма Националне корпорације за осигурање стамбених кредита ће се променити иако ће она наставити да обавља идентичан посао те ће постати привредно друштво односно акционарско друштво.

У случају када би Национална корпорација променила облик организовања у акционарско друштво, неопходна би била примена прописа који се односе на акционарска друштва, узимајући у обзир на специфичности које важе за друштва за осигурање.

„Акционарско друштво за осигурање оснивају најмање два правна односно физичка лица.“<sup>686</sup>

Специфичност у односу на друга предузећа је да није могуће да се оснује једночлано друштво за осигурање.<sup>687</sup>

Наведени члан Закона је вишеструко значајан јер недвосмислено дозвољава промену правне форме Корпорације, истовремено је ограничавајући висином удела државе у будућем акционарском друштву. Тиме је формално дефинисана улога коју држава намерава да задржи у осигурању стамбених кредита - да буде већински акционар.

---

<sup>685</sup> Закон о националној корпорацији за осигурање стамбених кредита, чл. 8.

<sup>686</sup> Здравко Петровић, Драган Мркшић, стр. 44.

<sup>687</sup> *Ibid.*

Разлог за овакву законску дефиницију се налази у значају осигурања стамбених кредита за тржиште непокретности и хипотекарно тржиште, са крајњим ефектом на читаво тржиште.

Како број акција једног акционарског друштва које одређено лице поседује одређује власништво, наведеном законском одредбом је недвосмислено дефинисано да је већинско власништво у Националној корпорацији власништво Републике Србије.

Услед тога је јасно да ће тренд осигурања стамбених кредита остати у државном власништву, односно да Република Србија по тренутним законским решењима не намерава да следи пример Аустралије, која је осигурање стамбених кредита, као што је већ наведено, препустила искључиво приватним корпорацијама.

„Један од основних разлога настанка акционарства, односно емитовања акција, јесте укупљавање капитала већег броја инвеститора ради финансирања скупих пројеката.“<sup>688</sup> „Акционарство има бројне предности по питању почетног финансирања привредног друштва јер омогућава да се доста капитала прикупи из већег броја мањих улога, а власници-акционари на основу свог удела у капиталу имају право на: дивиденду, право учествовања у одлучивању и право на део ликвидационе масе у случају ликвидације привредног друштва.“<sup>689</sup>

Организовање Корпорације као акционарског друштва би имало различите последице.

Пре свега, за Корпорацију би почео да се примењује Закон о привредним друштвима.

Овим законом је дефинисано да „акционарско друштво поред оснивачког акта има и статут којим се уређује управљање друштвом и друга питања у складу са овим законом, ако посебним законом није другачије прописано“<sup>690</sup>, што ће резултирати доношењем новог статута.

Корпорација је основана Законом а уређење њеног пословања и управљања је дефинисано статутом.

„Ипак, основни оснивачки акт акционарског друштва је уговор о оснивању акционарског друштва и овај уговор треба да садржи следеће одредбе о :

1. фирми и седишту;
2. имену, односно фирми оснивача и њиховом седишту;
3. пословима осигурања;
4. начину сазивања оснивачке скупштине;
5. износу основног капитала и других средстава и начину уплате акција;
6. правима, обавезама и одговорностима оснивача према друштву и друштва према оснивачу;
7. условима и начину распоређивања добити и сношењу губитка;
8. заступању друштва.“<sup>691</sup>

---

<sup>688</sup> Горан Маричић, „Затворена акционарска друштва у Републици Србији и Босни и Херцеговини“, Годишњак Факултета правних наука, година 4, Бр. 4, Бања Лука, 2014., 238-248  
Стр. 239

<sup>689</sup> *Ibid.*

<sup>690</sup> Закон о привредним друштвима, Сл. Гласник, бр. 36/2011, 99/2011, 83/2014 - др. закон и 5/2015) чл. 11, ст. 4.

<sup>691</sup> Здравко Петровић, Драган Мркшић, стр. 45 и 46.

„Поред наведеног, уговор о оснивању треба да садржи и друге одредбе значајне за оснивање и пословање друштва о којима се споразумеју оснивачи.“<sup>692</sup>

„Средства за оснивање и почетак рада Корпорације обезбеђена су у буџету Републике Србије.“<sup>693</sup> Предвиђени минимални оснивачки капитал, када је реч о Националној корпорацији, износи 10.000.000,00 евра. Наведени износ капитала се обрачунава у динарској противвредности по средњем курсу на дан уплате. Предвиђено је уплаћивање минимума половине од наведеног износа капитала на привремени рачун до уписа у судски регистар. Успостављена је обавеза уплате остатка обавезног минималног капитала у периоду до две године, рачунајући од дана када је извршена регистрација Националне корпорације у надлежном регистру. Са друге стране, „минимални капитал за оснивање акционарског друштва износи 3.000.000,00 динара, осим ако посебним законом није предвиђен већи износ“<sup>694</sup>.

„Оснивачки капитал акционарског друштва за осигурање чине улози оснивача, који могу бити у новцу и улозима у стварима и правима.“<sup>695</sup> „Битна разлика у односу на друга акционарска друштва је да је обавезни новчани део основног капитала значајно већи за друштва за осигурање и да је прописан Законом о осигурању.“<sup>696</sup> Како је Законом о Националној корпорацији за осигурање стамбених кредита наведеним чланом 8., јединим који регулише потенцијалну промену односно реорганизацију Корпорације у акционарско друштво, предвиђено само да ће Корпорација бити обавезна да издаје акције држави у висини уложеног капитала. У складу са садашњим законским решењем о висини капитала Корпорације а уједно и у складу са Законом о привредним друштвима, минимални основни капитал Корпорације у случају претварања у акционарско друштво би могао да остане неизмењен. У случају повећања капитала, може се претпоставити да би Национална корпорација била у могућности да преузме већи обим обавеза.

#### 7.1.2. Подела акционарских друштава

„У Великој Британији се акционарско друштво означава као „public company“, а у САД као „private corporation“, мада је енглески појам „company“ еквивалентан америчком појму „corporation“, док, мада делује парадоксално, енглески појам „public“ приближно одговара америчком појму „private“.“<sup>697</sup>

„У САД се јавним (public) сматрају она друштва која оснива држава или њени органи ради обављања одрђених јавних служби, а приватна (private) су у рукама приватних лица са циљем обављања

---

<sup>692</sup> *Ibid.*

<sup>693</sup> Статут Националне корпорације за осигурање стамбених кредита, чл. 12.

<sup>694</sup> Закон о привредним друштвима, чл. 6

<sup>695</sup> Здравко Петровић, Драган Мркић, стр. 45

<sup>696</sup> *Ibid.*

<sup>697</sup> Мирко Васиљевић, Компанијско право, Правни факултет Универзитета у Београду-Центар за публикације, Београд, 2005, стр. 204.

„business“-насупротив томе, у Великој Британији друштва са јавноправним карактером означавају се не „public“ већ „chartered“ или „statutory“ (јер се оснивају најчешће актом круне или парламента), док се као „public“ означавају друштва која се оснивају јавним уписом акција, а „private“ друштва која се оснивају без јавног уписа акција.<sup>698</sup> Насупрот томе, у називу Националне корпорације за осигурање стамбених кредита реч корпорација не одговара садашњем облику организовања мада упућује на законску могућност претварања у акционарско друштво.

Промена облика организовања Националне корпорације у акционарско друштво не би утицала на јавну функцију коју она обавља – осигурање стамбених комерцијалних и субвенционисаних стамбених кредита. Без обзира на облик организовања ових компанија, тенденција је, нарочито у временима економских криза, државни утицај на тржишту осигурања стамбених кредита.

Законом којим се регулише пословање Националне корпорације није решено питање какво ће акционарско друштво она постати у случају промене облика организовања.

#### 7.1.2.1. Отворено и затворено акционарско друштво

Према Закону о привредним друштвима пре измена из 2011. године, постојала су отворена и затворена акционарска друштва. „Које акционарско друштво ће бити основано одређивало се у оснивачком акту друштва, у случају да то није одређено оснивачким актом, важила је законска претпоставка да је акционарско друштво отворено.“<sup>699</sup> „У упоредном праву по правилу је претпоставка обрнута - ради се о затвореном акционарском друштву, али се ипак чини да је наведено решење за земље у транзицији боље јер иначе не постоји велика склоност ка отварању акционарских друштава.“<sup>700</sup>

„Затворено акционарско друштво је било друштво чије се акције издају само његовим оснивачима или ограниченом броју других лица, у складу са законом и оно може имати највише 100 акционара; ако се број акционара затвореног акционарског друштва повећа и одржи изнад 100 акционара у периоду дужем од годину дана, то друштво постаје отворено друштво.“<sup>701</sup>

„Затворено друштво није могло да врши упис акција јавном понудом или да на други начин нуди своје акције јавним путем<sup>702</sup>, а отворено друштво не може ограничити пренос акција трећим лицима.“<sup>703</sup>

---

<sup>698</sup> *Ibid.*

<sup>699</sup> Закон о привредним друштвима „Службени гласник РС“, бр. 125/04, чл. 193. ст. 2.

<sup>700</sup> Мирко Васиљевић, Компанијско право, 2005, стр. 212.

<sup>701</sup> Више о томе у Закону о привредним друштвима пре измена-Закон о привредним друштвима „Службени гласник РС“, бр. 125/04, чл. 194.

<sup>702</sup> Закон о привредним друштвима, „Службени гласник РС“, бр. 125/04, чл. 194, ст. 4.

<sup>703</sup> Закон о привредним друштвима, „Службени гласник РС“, бр. 125/04, чл. 196, ст. 4.

Према Закону о привреним друштвима, „акционарско друштво се сматра отвореним ако оснивачи учине јавни позив за упис и уплату акција у време оснивања друштва, односно ако такав позив учини друштво након оснивања, а јавни позив се може вршити јавном понудом и проспектом у складу са овим законом и законом којим се уређује тржиште хартија од вредности“.

Када је реч о Националној корпорацији, иако није предвиђено законом којим је основана да ли ће променом организовања постати отворено или затворено акционарско друштво, требало би поћи од претпоставке да је било једино оправдано да она постане затворено акционарско друштво због карактера њене делатности и улоге на хипотекарном тржишту у случају да је до реорганизовања дошло пре измена Закона о привредним друштвима од 2011. године.

„Отворено акционарско друштво може бити котирано и некотирано у складу са законом којим се уређује тржиште хартија од вредности.“<sup>704</sup>

„Концепт постојања ове две форме акционарског друштва постоји још у неким земљама (Француска, Македонија, Чешка, на пример), док у неким другим земљама постоји само форма отвореног акционарског друштва.“<sup>705</sup>

„У пракси је случај да је знатно мањи број регистрованих затворених акционарских друштава у односу на отворена; на пример, према подацима Агенције за привредне регистре Србије пре доношења Закона о привредним друштвима 2011. године, у Србији је друштава са ограниченом одговорношћу било 100.076, отворених акционарских друштава 2.026, а затворених акционарских друштава 346.“<sup>706</sup>

Графикон бр. 16. Графикон: Број регистрованих друштава и 2011. години



<sup>704</sup> Закон о привредним друштвима, чл. 196., ст. 3.

<sup>705</sup> Мирко Васиљевић, Компанијско право, Правни факултет Универзитета у Београду-Центар за публикације, Београд, 2005, стр. 212.

<sup>706</sup> Горан Маричић, „Затворена акционарска друштва у Републици Србији и Босни и Херцеговини“, стр. 247 и стр. 248.

„Тренд је напуштање форме затвореног акционарског друштва, које је веома блиско друштву са ограниченом одговорношћу, али се од њега ипак разликује по врсти капитала (подељен на акције, а не на уделе), капитал је ипак покретљивији од удела и поред могућности ограничења преноса (право пречег стицања итд.), број акционара е дупло већи (100 уместо 50), и слично.“<sup>707</sup>

Пре законских измена Закона о привредним друштвима је била предвиђена промена затвореног акционарског друштва у отворено и обратно. Наведене промене су морале да буду у складу са наведеним законом али и законом којим се уређује тржиште хартија од вредности.

„Претварање затвореног акционарског друштва у отворено друштво, односно отвореног акционарског друштва у затворено акционарско друштво, врши се изменом оснивачког акта и не сматра се променом правне форме привредног друштва, у смисли Закона о привредним друштвима.“<sup>708</sup>

Изменама Закона о привредним друштвима 2011. године, укинута је подела на затворена и отворена акционарска друшта и уведена је подела на јавна друштва и она која то нису.

„Прописане су неке обавезе које се односе искључиво на јавна акционарска друштва, у чему се и огледа разлика између јавних и она која то нису; дакле, јавно акционарско друштво је у обавези да најкасније у року од три дана од одржане седнице, на својој интернет страници, објави донете одлуке и резултате гласања о свим тачкама дневног реда о којима су акционари гласали на скупштини акционара.“<sup>709</sup>

„Јавно акционарско друштво је дужно да: 1. на интернет страници друштва, најкасније наредног дана од дана пријема предлога о додатним тачкама дневног реда једног или више акционара, који поседује најмање 5% акција са правом гласа, исти обајавити, 2. годишњи извештај о пословању, који обавезно садржи и изјаву о примени кодекса корпоративног управљања, и консолидовани годишњи извештај о пословању објави у складу са законом који уређује тржиште капитала, као и да их региструје у складу са законом о регистрацији.“<sup>710</sup>

Претварањем Националне корпорације у акционарско је, посматрано са аспекта једине законске одредбе која регулише наведено питање се закључује следеће:

1. Национална корпорација ће остати и у државном власништву, уз могућност да власништво буде мешовито. Овде треба приметити да наведеном одредбом није дефинисано да Национална корпорација неће остати у искључивом државном власништву, односно,

---

<sup>707</sup> Мирко Васиљевић, Компанијско право, Београд, 2005, стр. 212.

<sup>708</sup> Закон о привредним друштвима, чл. 194., ст. 6.; за претварање затвореног у отворено акционарско друштво и обрнуто у Босни и Херцеговини потребно је одобрење Комисије за хартије од вредности у складу са прописима којима се уређује тржиште хартија од вредности, више о томе: Горан Маричић, стр.243.

<sup>709</sup> Више о томе: Горан Маричић, „Затворена акционарска друштва у Републици Србији и Босни и Херцеговини“, стр. 241.

<sup>710</sup> *Ibid.*

2. Република Србија ће бити већински власник Националне корпорације организоване у акционарско друштво, чиме се не искључује могућност мешовитог власништва.

Претпоставка је да би се Национална корпорација организовала у акционарско друштво мешовитог карактера, односно да не би била искључиво у државном власништву јер би то омогућило повећање капитала.

Ипак, поједина важна питања која се односе на претварање Националне корпорације у акционарско друштво нису решена:

1. да ли ће Национална корпорација у наведеном случају да буде јавно акционарско друштво или не, и
2. ко ће, узевши у обзир значај ове врсте осигурања за хипотекарно тржиште, али и тржиште уопште, бити њен мањински власник.

Положај Националне корпорације за осигурање стамбених кредита у случају претварања у акционарско друштво би се променио пре свега у смислу надзора над њеним радом и закона који се на њу примењују.

Пре свега, Корпорација би постала привредно друштво, за разлику од садашњег начина организовања. Како је она основана посебним Законом, на посебан начин се регулише њен положај и тај закон се примењује само на њу, не и на друга осигуравајућа друштва, нити на друге државне агенције.

Специфичност организовања државне корпорације као осигуравајућег друштва чини Корпорацију јединственим правним лицем у Републици Србији, не само у контексту делатности већ и смислу функције.

Она обавља како привредну тако и јавну функцију и као што је ретходно закључено, поред браних сличности, разликује се од постојећих државних агенција.

### 7.1.3. Промене надзора Националне корпорације

У случају да се Корпорација организује као акционарско друштво, Закон о националној корпорацији за осигурање стамбених кредита би требало, уз обавезне измене и допуне, да се и даље на њу примењује.

Ипак, осим овог закона, на њу ће се у том случају примењивати Закон о привредним друштвима, као и Закон о осигурању.

У погледу надзора над њеним радом ће доћи до значајних измена јер више неће бити контролисана од стране Министарства финансија већ од стране Народне банке Србије.

„Друштво за осигурање је дужно да систем интерних контрола организује, примењује и развија у складу са Законом о осигурању и Одлуком Народне банке Србије о систему интерних контрола и управљању ризицима у пословању друштва за осигурање и то тако што утврђује организациону структуру, писмене процедуре, поступке и радње којима се обезбеђује идентификовање, мерење и

процена ризицима, њихова примена и стална провера, као и прилагођавање промењеним условима пословања друштва.<sup>711</sup>

## **7.2. ПРЕДНОСТИ И НЕДОСТАЦИ ОРГАНИЗОВАЊА НАЦИОНАЛНЕ КОРПОРАЦИЈЕ У АКЦИОНАРСКО ДРУШТВО**

Како Закон о Националној корпорацији за осигурање стамбених кредита само у једном члану, прилично штуро, оставља могућност организовања у акционарско друштво, нејасно је како и на који начин би се спровела та промена.

Како је претходно закључено, није јасно коме би могла да буде продата, што предствља изузетно важно питање с обзиром да од њеног рада зависи стабилност читавог хипотекарног тржишта.

Корпорација сада нема филијале, али ако би се организовала као акционарско друштво, требало би да има филијале у другим градовима, јер се бави осигурањем стамбених кредита који су обезбеђени хипотекама на територији целе Републике Србије.

Тиме би се повећаћи трошкови рада Корпорације јер би се уједно повећао и број запослених.

Сви уговори са банкама би требало да остану на снази јер промена правне форме не би требало да банке стави у неповољнији положај.

Корисници кредита не би могли променом правне форме Корпорације да буду у неповољнијем положају јер корисници кредита нису у уговорном односу са њом.

Наведена законска одредба о Националној корпорацији, иако штура, је обезбеђењем већинског власништва државе у случају претварања у акционарско друштво, донекле осигурала положај својих уговорних партнера банака, а посредно и корисника кредита.

Како би држава задржала контролу на овом тржишту, путем већинског власништва, услови осигурања не би могли да се мењају без њене подршке. Утицајем на услове осигурања, држава би утицала на услове који се односе на корисника кредита, запослење, висину ЛТВ-а, непокретност као предмет хипотеке и осталих услова значајних за доношење позитивне одлуке о осигурању предметног кредита.

Изменом Правила пословања и других интерних аката Националне корпорације би се променили услови осигурања. Висина премије осигурања би, између осталог, највише, као и до сада, зависила од висине ЛТВ-а.

---

<sup>711</sup> Љиљана Стојковић, стр. 50.



У случају да би се започело са другачијим обрачуном премије (на пример да се почне премија наплаћивати и унапред и на месечном односно годишњем нивоу), не би требало да дође до ретроактивне примене тог правила.

Корпорација би на тај начин почела да наплаћује премију на начин који је уобичајен у другим државама са развијеним системом осигурања стамбених кредита. То би пре свега значило да треба да се премија наплаћује на месечном и годишњем нивоу, као и једнократна премија унапред, која би евентуално могла да буде урачуната у износ кредита.

Ефекат такве наплате премије на број и отплату стамбених кредита у Републици Србији се не може предвидети.

Ипак, чини се да је питање односно проблем премије, њеног обрауна и наплате, најмање споран и ризичан у случају њеног претварања у акционарско друштво.

Највећи проблем представља зрелост хипотекарног тржишта и његовог значајног сегмента – осигурања стамбених кредита.

Иако је тржиште непокретности и пре свега хипотекарно тржиште прошло кроз готово деценију и по убрзаног развоја, најпре због оснивања Националне корпорације за осигурање стамбених кредита, његов развој је неупоредив у односу на тржишта развијених земаља која нису пролазила кроз процес транзиције.

Такође, претварањем Корпорације у акционарско друштво, Република Србија би ишла супротним путем у односу на нове светске стандарде и трендове у области осигурања стамбених кредита; већина држава поново укључује државне агенције у осигурање стамбених кредита, или им повећава улогу додељивањем различитих програма за реализацију стамбених кредита, пре свега субвенционисаним стамбеним кредитима за различите категорије корисника кредита.

Исто тако, без обзира коме би била дозвољена куповина удела у Корпорацији, не може се очекивати да ће она потом задржати своју наглашену социјалну функцију коју сада има.

Циљ тог акционарског друштва би претежно био стицање профита и смањење трошкова и, без обзира на већинско власништво државе у њему, начин одлучивања неће дозволити постављање истих односно истоврсних циљева у пословању.

Са друге стране, Корпорација би на овај начин имала докапитализацију.

Иако је она сада профитабилна, евидентан је пораст броја доспелих кредита, чији се пораст очекује у наредним годинама, с обзиром на финансијску ситуацију корисника кредита (пораст незапослености и смањење плата).

Обавезе Корпорације по основу броју доспелих кредита су из године у годину све већа те је једна од разумних опција била остављање законске могућности за реорганизацију Корпорације у акционарско друштво. Законодавац је могао (и морао) да предвиди повећање броја доспелих кредита протоком година.

Са друге стране, поставља се питање проблематичности капитала, чак и у случају докапитализације, у случају да Национална корпорација буде делимично купљена од стране иностраног правног лица.

У том случају капитал Националне корпорације не би био више искључиво државни.

„Стабилност осигуравајућег и банкарског сектора у Србији је у великој мери завистан од стабилности доминантног капитала у тим секторима.“<sup>712</sup> „С обзиром да поменуте секторе карактерише већинско инострано учешће у капиталу, адекватност капитала зависи од сваког вида смањења или повлачења страног капитала, те када би се реализовао такав сценарио, довела би се у питање стабилност финансијског система Србије.“<sup>713</sup>

Надзор Народне банке Срије над радом Корпорације би променио њен начин извештавања.

Наиме, за све извештаје које доноси а за које је неопходна сагласност Министарства надлежног за послове финансија, била би неопходна сагласност НБС, која би била надређена у односу на Корпорацију.

Врсте премије које се обрачунавају би морале да буду у складу са Законом о осигурању .

Положај корисника кредита би остао непромењен јер, осим што не би требало ретроактивно применити законе у случају реорганизације, стечена права корисника кредита по основу осигурања би остала непромењена.

У последу положаја банака, било би неопходно састављање и закључивање нових уговора које би оне закључиле са Корпорацијом након реорганизације.

Како би могло да дође до промене услова осигурања будућих кредита, тако је могуће да би одустале од поновног закључења уговора под новим условима поједине банке које се не би сагласиле са новим условима осигурања.

Са друге стране, Народна банка Србије, с обзиром да би вршила надзор и над Корпорацијом и над пословним банкама које одобравају стамбене кредите, по свему судећи прилагодила своја правила овим тржишним субјектима, који, осим што су под њеним надзором, су и мешусобно повезани.

Дакле, положај банака у зависности од наплате премије, врсте премије и њеног обрачуна као и у зависности од могућности промене услова осигурања, могле да буду у драстично повољнијем или неповољнијем положају у односу на онај који су имале пре реорганизације Корпорације.

---

<sup>712</sup> Драгана Милић, Снежана Милошевић, Дајана Ерцеговац, стр. 232.

<sup>713</sup> *Ibid.*

### 7.3. ПРИМЕНА ПРОПИСА НА НАЦИОНАЛНУ КОРПОРАЦИЈУ

Како је већ наглашено, надзор и контрола рада Националне корпорације у случају реорганизовања у акционарско друштво би прешла са Министарства финансија на Народну банку Србије.

Уједно би се на Националну корпорацију, осим Закона којим је основана, примењивао читав сет других правних аката: Закон о осигурању, Закон о привредним друштвима, посебне Одлуке Народне банке које се односе на осигуравајућа друштва итд.

У оквиру Европске Уније су донете Директиве које су од вишеструког значаја за осигуравајућа друштва. Реч је пре свега о Директивама Совентност I и Солвентност II, као и Базел III.

„Солвентност осигуравајућег друштва подразумева његову спремност да све штете, без обзира на њихов број и величину, може без тешкоћа надокнадити осигураницима, али и удовољити свим новчаним обавезама према држави, запосленима, другим осигуравачима и реосигуравачима, о року њиховог доспећа.“<sup>714</sup>

„Делатност осигурања у Европској унији је у претходном периоду била уређена већим бројем директива из оквира Солвентност I, а којима се у протеклим деценијама вршила постепена хармонизација правила за обављање делатности осигурања.“<sup>715</sup> „Применом овог оквира у Европској унији, поред бројних предности, идентификоване су и одређене мањкавости, које нарочито укључују следеће: оквир није довољно стимулисао друштва за осигурање/реосигурање да адекватно управљају ризицима и инвестицијама, нису отклоњене све препреке за правовремену интервенцију супервизора, није у потпуности обезбеђена адекватна алокација капитала и није довољно пажње посвећено супервизији групе.“<sup>716</sup>

„Да би се осигурала солвентност, осигуравајућа друштва морају адекватно управљати својим капиталом и ризицима, односно треба да осигурају адекватну величину капитала за покриће свих ризика са којима се у свом пословању суочавају.“<sup>717</sup>

„Основни циљеви Директиве Солвентност II су заштита осигураника, управљање свим ризицима којима је друштво изложено, антиципирање тржишних промена и заснованост на принципима а не на строгим правилима.“<sup>718</sup>

„Она прати широк фронт хармонизације права надзора у осигурању које треба да усклади са прописима за надзор кредитних институција, са циљем избегавања противречности регулативе у пословању ова два сектора.“<sup>719</sup>

<sup>714</sup> Миро Сокић, Дејан Дрљача, Зорица Којчин, стр. 308.

<sup>715</sup> „Стратегија за имплементацију Солвентности II у Републици Србији“, Народна банка Србије, 2016, стр. 3, доступно на: [https://www.nbs.rs/internet/latinica/60/60\\_5/strategija\\_solventnost\\_II.pdf](https://www.nbs.rs/internet/latinica/60/60_5/strategija_solventnost_II.pdf), датум приступа: 01.03.2017.

<sup>716</sup> Ibid.

<sup>717</sup> Миро Сокић, Дејан Дрљача, Зорица Којчин, стр. 308.

<sup>718</sup> Љиљана Стојковић, стр. 48

„Солвентност II се ослања на три стуба: стуб I – квантитативни захтеви са сопственим капиталом – финансијска опремљеност са квантитативним задацима; стуб II – квалитативни надзор - поступак правне провере од стране надзора (оцена делотворности система управљања ризицима и интерне контроле; додатни захтеви за капиталом у посебним случајевима) и стуб III – тржишна дисциплина – прописи о транспарентности и објављивању података.“<sup>720</sup>

„Овај приступ је сличан оквиру рада Базел II који се примењује у банкарском сектору, с обзиром да се осигуравачи и банке сада такмиче на многим тржиштима, нудећи сличне производе.“<sup>721</sup>

„Квантитативним захтевима обезбеђује се хармонизација стандарда за процену средстава и обавеза на тржишним основама, а такође, утврђују се и прихватљива сопствена средства, која укључују и капитал, класификована према квалитету за покриће капиталних захтева.“<sup>722</sup>

„Квалитативним захтевима обухваћени су захтеви који се односе на подобност лица која управљају друштвом или обављају кључне функције у друштву, кључне функције, сопствену процену ризика и солвентности (ORSA-own risk and solvency assessment) и начин вршења супервизије при чему се инсистира на поштовању начела пропорционалности, односно на испуњавању наведених захтева у складу са природом, обимом и сложености послова који се обављају у друштву, величином и организационом структуром друштва, као и обимом активности и врстама осигурања које друштво обавља.“<sup>723</sup>

„Транспарентност се обезбеђује достављањем значајних информација супервизору и јавним објављивањем прописаних информација.“<sup>724</sup>

„Нови регулаторни оквир за делатност осигурања, Солвентност II, захтева од друштава за осигурање успостављање функције управљања ризиком и успостављање интерних контрола, што посебно укључује организовање функције за контролу усклађености пословања.“<sup>725</sup>

„Регулаторни оквир ЕУ има следеће циљеве: трајно јачање финансијских тржишта у ЕУ, правовремено препознавање системских ризика, координацију поступака надзорних власти, унификовање побољшаних прописа осигурања, заједничке поступке у кризама.“<sup>726</sup>

---

<sup>719</sup> Wolfgang Rohrbach, 2014, стр. 44

<sup>720</sup> Љиљана Стојковић, стр. 48.

<sup>721</sup> Мирјана Илић, „Утицај примене директиве Европске Уније Солвентност ии на сектор осигурања у Србији“, докторска дисертација, Економси факултет, Универзитет у Нишу, стр. 59.

<sup>722</sup> „Стратегија за имплементацију Солвентности II у Републици Србији“, стр. 3.

<sup>723</sup> *Ibid.*

<sup>724</sup> *Ibid.*, стр. 4.

<sup>725</sup> Љиљана Стојковић, стр. 48.

<sup>726</sup> *Ibid.*

## VIII ПРАВЦИ РЕФОРМЕ ОБЛАСТИ ОСИГУРАЊА СТАМБЕНИХ КРЕДИТА

Осигурање стамбених кредита у Републици Србији је још увек у зачетку. Ипак, то не мења чињеницу да је је осигурање стамбених кредита радом Националне корпорације значајно развијено, уз узајамни развој тржишта непокретности и хипотекарног права.

Једини закон са непосредном применом на осигурање стамбених кредита је Закон о националној корпорацији за осигурање стамбених кредита. Са друге стране, како се Национална корпорација бави осигурањем стамбених кредита, дужна је да се у свом раду придржава Закона о хипотеци, Закона о извршењу и обезбеђењу, Закона о планирању и изградњи, Закону о државном премеру и катастру и других закона који се односе на предмет хипотеке, одосно на непокретност као средство обезбеђења ових кредита.

Такође, унапређење наведених законских прописа утиче на бржи и једноставнији поступак осигурања кредита.

Као једна о могућности за развој осигурања је могућност увођења различитог покрића осигурања према степену изложености ризику ненаплативости потраживања. Уместо покрића 75% вредности ненаплаћеног потраживања, требало предвидети могућност већег или мањег покрића, сходно којем би се примењивале различите премијске стопе у складу са преузетим ризиком.

За разлику од законске регулативе која се непосредно односи на поступак и делатност осигурања стамбених кредита, подзаконски акти који се односе на осигурањестамбених кредита су бројни и непосредно су повезани са осигурањем субвенционисаних стамбених кредита (Уредбе и Програми Владе Републике Србије).

Уз осигурање стамбених кредита је држава показала спремност да одобри значајан број субвенционисаних стамбених кредита који су допринели да велики број њених грађана стекне непокретност за становање и реши свој стамбени проблем.

Ипак, закључује се да је велики простор правне регулације остављен подзаконским актима и прописима Националне корпорације.

Једини закон који тренутно регулише осигурање стамбених кредита - Закон о Националној корпорацији за осигурање стамбених кредита који је донет пре оснивања Националне корпорације, којим је заправо она и основана, није анахрон.

Ипак, чини се да је супротно упоредној правној пракси у области осигурања стамбених кредита немењање законских прописа у области осигурања.

Закон о националној корпорацији за осигурање стамбених кредита је донет у време када је осигурање стамбених кредита било у зачетку, а примена других прописа је парцијална.

Уједно на Националну корпорацију, у овој форми организовања, када није привредно друштво, се не примењује ни Закон о осигурању ни Закон о привредним друштвима, док ће, са друге стране, у случају да буде односно када буде реорганизована као акционарско друштво бити промењен како њен надзорни орган, тако и законска регулатива.

Промена надзорног органа ће, према тренутном стању, бити посредна. Дакле, самом чињеницом да ће Национална корпорација постати акционарско друштво, за њу ће важити одредбе Закона о осигурању као и Закона о привредним друштвима.

Како је сада према Закону о националној корпорацији за осигурање стамбених кредита за контролу њеног рада надлежно Министарство финансија, тако ће применом наведених закона за надзор њеног рада бити надлежна Народна банка Србије.

Закон о осигурању Републике Србије прописује да је Народна банка Србије надлежна за надзор над обављањем делатности осигурања у циљу заштите осигураника и других корисника осигурања<sup>727</sup>

„Опредељење законодавца да народној банци Србије повери вршење послова надзора делатности осигурања је доживело критику у нашој стручној јавности.“<sup>728</sup>

„У свету се државни надзор спроводи преко надзорног тела које је организациони део у Министарству финансија или пак независна агенција која је непосредно одговорна влади.“<sup>729</sup>

Начин надзора над радом Националне корпорације који постоји сада је у складу са упоредном праксом.

„У образложењу Предлога Закона о осигурању из 2004. године, било је наведено да решење да Народна банка Србије врши надзор над обављањем делатности осигурања представља први корак ка успостављању будуће интегрисане супервизије целог финансијског сектора.“<sup>730</sup>

Такође, предуслов промене надзора над радом Националне корпорације је потпуно штуро предвиђен у Закону о Националној корпорацији.

Чини се као да реорганизацијом овог правног лица, које је специјализовано за осигурање стамбених кредита, у акционарско друштво се претпоставља примена прописа закона који важе за друштва за осигурање и акционарска друштва.

После више од деценије успешног пословања Националне корпорације, неопходна је измена Закона о националној корпорацију у смислу детаљне разраде правила која је односе на претварање у привредно друштво.

---

<sup>727</sup> Види члан==== Закона о осигурању и Здравко Петровић, Дрган Мркшић, стр. 170.

<sup>728</sup> Здравко Петровић, Драган Мркшић, стр. 170.

<sup>729</sup> *Ibid.*

<sup>730</sup> *Ibid.*, стр. 171.

Такође, како се временом у портфолију осигураних кредита кредита Националне корпорације све више повећава број доспелих кредита, за које Национална корпорација плаћа месечни анuitет, те има све већи обим обавеза по овом основу, требало би размотрити; 1. увођење обавезног животног осигурања за корисника кредита, као услова за осигурање кредита и 2. другачији начин обрачуна и наплате премије.

Тржиште животног осигурања у Србији се паралелно развија са тржиштем осигурања кредита јер банке у појединим случајевима захтевају осигурање живота корисника кредита уз осигурање кредита. „Међутим, тржиште животног осигурања у Србији још увек је у повоју и није на нивоу развијености земаља Европе и Америке, где учешће премије животног осигурања у укупној премији прелази 60 одсто.“<sup>731</sup>

Како су стамбени кредити дугорочни кредити са неизвесним ризиком, обавезно животно осигурање корисника кредита би могло да умањи тај ризик. У случају смрти корисника кредита, често је веома тешко надокнадити штету која настаје из продаје непокретности која је предмет хипотеке јер уколико су дугови корисника кредита били већи од наследства, наследници могу дати негативну наследну изјаву, услед чега они неће имати никакав однос са банком као ни са Националном корпорацијом.

У том смислу можемо говорити о нето губитку Националне корпорације као о трајном, ненадокнадивом губитку услед смрти корисника кредита и непостојања наследника а без његовог животног осигурања.

Како расте број осигураних кредита, тако ће расти број случајева код којих ће Национална корпорација остати ненамирена уколико се не уведе обавезно осигурање живора као услов за осигурање стамбеног кредита.

#### Детаљније о резервисањима за штету

Корпорација обавља две врсте резервисања: резервисање за штету, односно доспеле кредите, и резервисање за преносну премију. У Солвентности има нпр 5 основа по којима се формира резервисање.

За разлику од Корпорације, осигуравајућа друштва која обављају неживотна осигурања морају резервисања и премију према

Како „резервисање подразумева предвиђање развоја ситуације са штетама у будућности на основу искуства из прошлости, а да будућност није потпуно предвидива<sup>732</sup>“, требало би узети у обзир, приликом донешењу оцене о врстама резервисања за штете када је реч о

<sup>731</sup> Сарита Олевић, стр. 64.

<sup>732</sup> Бранко Павловић, „Адекватност резервације обавезна за штете (Run off analiza), доступно на: <http://brankopavlovic.rs/documentation/run%20off.pdf>, датум приступа: 05.03.2017., стр. 10.

Националној корпорацији да је њено постојање и рад релативно нов и да ће се њеним даљим развојем као и повећањем броја доспелих кредита, развијати и потреба за другачијим начином резервисања.

Када је реч о премији, требало би дефинисати ближе које врсте премије ће постојати у раду Националне корпорације.

Такође, Национална корпорација би могла да следи амерички модел *upfront premium*, али да уведе, поред ње, и премију коју ће корисник кредита плаћати, посредством банке на пример, по избору на годишњем или месечном нивоу.

Закон о националној корпорацији за осигурање стамбених кредита би требало да буде измењен и у смислу дефинисања свих или приближно свих врста осигурања кредита Националне корпорације. У том смислу би требало на посебан и темељан начин законски регулисати субвенционисане стамбене кредите, јер су значајан део портфолиа осигураних кредита Националне корпорације.

Такође би требало предвидети, када је реч о субвенционисаним стамбени кредитима, под којим околностима држава може да донесе одлуку да се одређени број х кредита може одобрити за куповину тачно одређених непокретности.

Наиме, како је на пример било прописано да се средства предвиђена једном од уредби могу користити делимично за куповину било којих непокретности које испуњавају услове за куповину уз коришћење субвенционисаних стамбених кредита, а делимично за куповину непокретности које је градила Грађевинска дирекција Србије, потребно је посебним актом дефинисати које су околности под којима се држава може одлучити на тај корак.

У супротном се може догодити да подзаконски акти буду резултат политичких околности а не резултат стварне потребе грађана.

Ипак, овакав утицај државе је датом случају био оправдан јер цена квадратног метра непокретности које је продавала Грађевинска дирекција Србије је нижа у односу на просечну вредност квадрата других непокретности – новоградње у истом месту.

Истовремено, држава је стимулисала рад и продају непокретности предузећа – Грађевинске дирекције Србије, које је у њеном искључивом власништву.

Ово пре свега јер у датом случају се држава појављује на три начина истим поводом – у кредиту: 1. омогућавање да се уз помоћ субвенционисаног кредита купи непокретност, где је држава једна од уговорних страна у кредиту, 2. држава осигурава стамбени кредит путем Националне корпорације и 3. ограничава куповину непокретности уз ову врсту кредита у одређеном проценту превиђених средстава.



Иако је утицај државе на тржишту непокретности и пре свега у осигурању стамбених хипотекарних кредита неопходан, чини се да у случају субвенционисаних стамбених кредита тај утицај свеобухватан и да је интервенција државе потпуна.

Управо због тога би требало или допунити закон који се односи на осигурање стамбених кредита, или следити пример САД где се за велики број суштински важних субвенционисаних стамбених кредита (на пример, Закон о кредитима без учешћа), доносе посебни закони који се примењују само за ту врсту кредита.

Тим законом, који би важио за субвенционисане стамбене кредите, би најпре требало предвидети на основу којих критеријума се одређује висина зараде потенцијалних корисника кредита који могу конкурисати за ове кредите, с обзиром да је до сада било могуће да добију овај тип кредита лицима чија је зарада три пута већа од просечне зараде у Републици Србији у датом моменту.

Ова врста осигурања и њене мањкавости су добринеле интензитету последње финансијске кризе, која се са правом назива хипотекарном кризом. У корак са њом се мењало и осигурање стамбених кредита, од претходне тендеције осигурања нових кредита према све већем броју кредита који се рефинсирају. Улога државе је у том смислу неопходна и кроз осигурање кредита за рефинансирање или регулишући услове за осигурање тих кредита али и креирајући програме којима ће помагати своје грађане.

„Током најновије финансијске кризе, фокус држава, када је реч о финансирању хипотекарних кредита, је, пре свега, на отпису хипотекарног дуга и рефинансирању хипотекарних кредита, нарочито за домаћинства која су искусила велике падове у погледу вредности непокретности – конкретно, Програм модификације приступачног становања (*Home Affordable Modification Program - HAMP*) и Програм за рефинансирање приступачног становања (*Home Affordable Refinance Program - HARP*) су помогли власницима кућа који су искусили губитке у приходима, повећање трошкова које нису могли да приуште, или смањење вредности непокретности.“<sup>733</sup>

Доношење нових закона и програма помоћи за стамбене кредите и њихово осигурање као начин борбе финансијске кризе је нужност за све државе које су кризом чак и делимично погођене.

Иако су банке и друге финансијске организације прве које су у ланцу одговорности за њен настанак јер су одобравале другоразредне кредите, осигурање кредита и њихова даља

---

<sup>733</sup> Wayne Passmore, Shane M. Sherlund, „Government-Backed Mortgage Insurance, Financial Crisis, and the Recovery from the Great Recession“, <sup>733</sup> Finance and Economics Discussion Series Divisions of Research & Statistics and Monetary Affairs Federal Reserve Board, Washington, D.C., 2016, доступно на: <https://www.federalreserve.gov/econresdata/feds/2016/files/2016031pap.pdf>, датум приступа: 08.03.2017., стр. 2.

продаја инвеститорима на секундарном хипотекарном тржишту је темељ настанка и разбуктавања кризе.

Велико је питање да ли би банке и друге организације одобравале ове кредите да није било њиховог осигурања и чак и уколико би их одобравале, да ли би то било у истом обиму.

Одговорно понашање субјеката на финансијском тржишту једне државе је услов, иако не једини, за њен економски развој и спречавање настанка криза повезаних са овим тржиштем.

Лекција за банке, агенције и корпорације за осигурање стамбених кредита, као и субјекте на секундарном хипотекарном тржишту, није само да треба избегавати другоразредне кредите.

Постављање строгих услова за осигурање кредита је основни услов за постојње стабилности на хипотекарном тржишту, док је његов предуслов доношење закона који ће створити основни оквир за понашање субјеката за осигурање кредита на финансијском тржишту.

У том смислу, с обзиром на значај ове врсте осигурања, требало би да се, као и до сада, на Националну корпорацију примењује посебан закон, чак и у случају реорганизације у акционарско друштво.

Иако је примарно тржиште хипотекарних кредита у Србији развијено, секундарно хипотекарно тржиште заправо није ни формирано.

За развој секундарног хипотекарног тржишта је неопходан пре свега законски оквир, који у Србији не постоји. Корак ка настајању секундарног хипотекарног тржишта у Србији је започет када је готово пре једне деценије – 2008. године, сачињен нацрт Закона о секјуритизацији. Закон још увек није донет, да би неколико година касније, 2013. године, била извршена Анализа усклађености домаћег регулаторног оквира са захтевима стандарда који прописује Базел III од стране Народне банке Србије, те је уочено да је важећа регулатива у Србији различита у поређењу са прописима Европске уније путем којих се заправо и уводи Базел III, те је уочено и да је неопходно да се усагласи регулаторни оквир Србије јер, између осталог, је појам секјуритизације непознат у домаћем законодавству.

Нацртом закона о секјуритизацији је било предвиђено да ће учесници секјуритизације бити: иницијатор, дужник, друштво за управљање фондовима секјуритизације, поверилац фонда, сервисер, фонд секјуритизације и инвеститор.

Иницијатор је правно лице које преноси потраживање или кредитни ризик (у случају да се не преноси потраживање) на друштво за управљање фондовима секјуритизације, које је привредно друштво у Републици Србији.

Ово друштво предвиђено нацртом закона да би обаљало послове секјуритизације потраживања би морало да добије дозволу за рад од Комисије за хартије од вредности.

Наведени нацрт закона предвиђа да се на фонд секјуритизације пренесу потраживања односно кредитни ризик. Након тога би друштво за управљање фондовима секјуритизације емитовало хартије од вредности које су обезбеђене имовином фонда.

Секјуритизација, као главни узрок последње финансијске кризе, је ипак неопходна на сваком развијеном финансијском тржишту, јер омогућава лакше функционисање на примарном хипотекарном тржишту – било путем система хипотекарних обвезница или МБС.

Да би банке биле у могућности да одобравају адекватан број хипотекарних кредита, најефикаснији начин је продаја кредита односно секјуритизација и то потпуна, ванбилансна.

Уз то, какве хартије од вредности ће их пратити зависи које су подобније за одређену државу.

Традиционална секјуритизација је најбоље решење за Србију јер омогућава продају кредита (и ризика) без кредитних употребе кредитних деривата. У том случају би Национална корпорација осигуравала хартије од вредности које су обезбеђене хипотеком на основу потраживања која су пренета са банке.

Иако би било логичније да Србија следи промер транзиционих земаља, те да се секјуритизација врши уз коришћење хипотекарних обвезница, није сигурно да ли би ове хартије од вредности биле подобније. МБС хартије од вредности омогућавају отклањање одобрених кредита из активе субјеката који одобравају кредите, док код хипотекарних обвезница то није случај. Са једне стране, банке путем МБС могу да се ослободе ризичних кредита, али са друге стране на исти начин уклањају и најбоље кредите, па је спорно колико су заинтересоване за то односно колико им је то исплативо.

Хипотекарне обвезнице би са друге стране додатно регулисале понашање банака јер би оне биле одговорне за наплативост потраживања те не би биле спремне да олако одобравају другоразредне кредите. „По директивама Европске Уније хипотекарне обвезнице морају да буду издате од стране кредитних институција, буду под специјалним надзором јавних регулаторних тела, имају довољно покриће за обавезе из обвезнице и имају привилегије за власнике обвезница у случају банкрота емитента.“<sup>734</sup> Хипотекарне обвезнице се генерално сматрају сигурнијим хартијама од вредности у односу на МБС.

Секјуритизација у Републици Србији се према нацрту закона односила на домаће тржиште и није дозвољена тзв. cross border секјуритизација, која не би била у складу са трнутим развојем нашег финансијског тржишта.

Начин уређења секундарног хипотекарног тржишта је од суштинског значаја за осигурање стамбених кредита. Наиме, Национална корпорација може осигуравати хартије од вредности

---

<sup>734</sup> Милорад Унковић, Милан Милосављевић, Немања Станишић, „Савремено берзанско и електринско пословање“, Универзитет Сингидунум, Београд 2010, стр. 48.

и тиме им повећати вредност.

Тачније, када би банка пренела потраживање уговором који је оверен у суду (потраживање се може пренети нпр. Цесијом) на Друштво за управљање фондовима секјуритизације, ово друштво би морало да закључи уговор са сервисером који би заправо вршио наплату од дужника.

У САД на пример кредитори настављају да сервисирају кредит, односно да након његове продаје и даље врше током целе отплате наплату од корисника кредита. Средства која се наплаћују тако, и у случају да банка још увек сервисира кредит, више нису актива банке већ су средства на основу којих се издају хартије од вредности – у Србији је било предвиђено да то ради Друштво за управљање фондова секјуритизације док у САД то ради посебно лице формирано у те сврхе – SPV (Speciale purpose vehicle).

Национална корпорација би пре продаје хартија од вредности инвеститорима осигуравала те хартије те би на тај начин рејтинг тих хартија био већи а ризик за инвеститоре пропорционално мањи. Кредитни рејтинг би им порастао и у случају да хипотекарне хартије од вредности осигурава друго правно лице које има дозволу за то, али се чини да је највиши кредитни рејтинг оних хартија од вредности које осигуравају државне агенције.

Дакле, за Националну корпорацију је од изузетног значаја који тип хартија од вредности би осигуравала и под који критеријумима. У случају образовања секундарног хипотекарног тржишта, неопходна је измена важећег закона којим је регулисано половање Националне корпорације. Потребно је најпре регулисати који тип хипотекарних хартија од вредности би требало осигурати, у којем обиму и који би био проценат осигураног нето губитка.

Надзор над пословањем банака које одобравају хипотекарне кредите би вршила Народна банка Србије, док би надзор над пословањем Националне корпорације требало да настави Министарство финансија а контролу Друштва за управљањем фонда секјуритизација би требало препустити Комисији за хартије од вредности.

Тек по доношењу Закона о секјуритизацији и изменама и допунама Закона о националној корпорацији за осигурање стамбених кредита може бити речи о развијеном хипотекарном тржишту, које би се састојало од примарног и секундарног хипотекарног тржишта, као и осигурања потраживања из уговора о кредиту и хартија од вредности.

Најзад, функционисање овог дела финансијског тржишта зависи од регулатрног оквира и надзора и контроле државе, чија је контрола и надзор на оба сегмента хипотекарног тржишта са осигурањем ових потраживања неопходна.

У случају да осигурање стамбених кредита остане у искључивој надлежности Националне корпорације, требало би ради целисходнијег обављања послова из њене надлежности размотрити и тзв. шему аутоматског осигурања.

Правилима о пословању<sup>735</sup> је дефинисано да се осигурање кредита закључује по индивидуалној шеми за осигурање, те да она подрзумева разматрање сваког појединачног захтева банке или друге финансијске организације за осигурање кредита и да Корпорација самостално врши анализу кредитног аранжмана и евалуацију захтева за осигурање кредита.

Уједно је предвиђено да Управни одбор Корпорације може, својом одлуком, одобрити да се сарадња са одређеном банком или другом финансијском организацијом у целости или делимично, под одређеним условима, одвија по аутоматској шеми осигурања, у складу са условима и критеријумима за осигурање кредита из наведених правила, Програма рада и других аката Корпорације и утврдити оквирни износ за осигурање кредита за такву банку или другу финансијску организацију.

Такође је дефинисано у истом члану да се се под аутоматском шемом осигурања кредита подразумева се осигурање кредита одређене банке или друге финансијске организације без разматрања сваког појединачног захтева, те да уговор који Корпорација закључује са банком или другом финансијском организацијом, по аутоматској шеми осигурања, садржи услове, критеријуме и друге одредбе одлуке Управног одбора Корпорације из истог члана.

Овај начин осигуравања стамбених кредита никада није реализован од стране Националне корпорације, иако постоји могућност за то.

Предност овакве врсте осигурања кредита је да би дошло до смањења трошкова Националне корпорације приликом обраде захтева са једне стране док би ефекат односно последице у случају накнадне провере осигураних захтева био исти: осигурање кредита би постојало под раскидним условом.

---

<sup>735</sup> Правила пословања Националне корпорације за осигурање стамбених кредита, доступно на: [http://www.nkosk.rs/sites/default/files/info\\_page\\_documents/pravila\\_poslovanja\\_nkosk\\_cyr.pdf](http://www.nkosk.rs/sites/default/files/info_page_documents/pravila_poslovanja_nkosk_cyr.pdf), датум приступа: 01.02.2017., чл. 12.