

# Cuprins

<b>Cuvânt-înainte .....</b>	<b>XIII</b>
<b>Prefață.....</b>	<b>XIX</b>
<b>Introducere.....</b>	<b>1</b>
<b>Titlul I. Creditul ipotecar .....</b>	<b>11</b>
Capitolul I. Creditul. Trăsături caracteristice.....	11
1.1. Creditul în general.....	11
1.2. Definiția creditului bancar .....	14
1.3. Clasificarea creditelor bancare.....	18
1.4. Contractul de credit – încheiere, caractere juridice.....	22
1.4.1. Încheierea contractului de credit .....	22
1.4.2. Condiții de formă.....	24
1.4.3. Condiții de fond.....	25
1.4.4. Durata contractului.....	28
1.4.5. Caracterele juridice ale contractului de credit .....	28
Capitolul II. Creditul ipotecar pentru investiții imobiliare.....	34
2.1. Scurt istoric al creditului ipotecar în România.....	34
2.2. Creditul ipotecar – noțiune, caracteristici .....	39
2.2.1. Creditul ipotecar pentru investiții imobiliare este acordat de „instituții autorizate”.....	40
2.2.2. Beneficiarii creditului ipotecar pentru investiții imobiliare sunt persoanele care pot deține un imobil în România .....	41
2.2.3. Creditul ipotecar este destinat efectuării de investiții imobiliare cu destinație locativă sau cu altă destinație ori rambursării unui credit ipotecar contractat anterior.....	43
2.2.4. Creditul ipotecar este garantat cel puțin prin ipotecă asupra imobilului – teren sau construcție – pentru care se acordă creditul .....	44

2.2.5. Ipoteca ce garantează creditul ipotecar pentru investiții imobiliare poate fi instituită și numai asupra imobilului (clădire) construit pe terenul altuia .....	46
2.2.6. Ipoteca poate fi transferată asupra unui alt imobil .....	47
2.2.7. Interdicția înstrăinării imobilului, până la rambursarea integrală a creditului .....	48
2.2.8. Protejarea beneficiarilor prin proceduri stricte privind contractarea și derularea creditului ipotecar .....	50
2.2.9. Asigurarea bunului ipotecat.....	52
2.2.10. Executarea creanțelor instituțiilor autorizate care acordă credite ipotecare .....	55
2.2.11. Cesiunea creanțelor ipotecare.....	56
2.3. Contractul de credit ipotecar pentru investiții imobiliare.....	64
2.3.1. Clauze obligatorii ale contractului.....	64
2.3.2. Alte clauze ale contractului .....	69
2.4. Garantarea creditului ipotecar.....	75
2.4.1. Ipoteca. Definiție .....	75
2.4.2. Ipoteca în baza Legii nr. 190/1999. Aspecte caracteristice.....	113
2.5. Comparația creditului ipotecar pentru investiții imobiliare cu alte metode de creditare similare .....	133
2.5.1. Creditul imobiliar vs. credit ipotecar .....	134
2.5.2. Creditul ipotecar în baza Legii nr. 190/1999 vs. Creditul ipotecar în baza Legii nr. 114/1996 .....	148
2.5.3. Creditul ipotecar în baza Legii nr. 190/1999 vs. creditul ipotecar în baza Legii nr. 152/1998 .....	156
2.5.4. Creditul ipotecar în baza Legii nr. 190/1999 vs. creditul acordat în sistem colectiv pentru domeniul locativ .....	157
2.5.5. Credit ipotecar pentru investiții imobiliare vs. leasing imobiliar .....	161
Capitolul III. Experiența europeană.....	176
3.1. Creditele ipotecare în Europa de Est.....	176
3.2. Integrarea piețelor ipotecare comunitare.....	177
3.2.1. Scurt istoric al demersurilor privind integrarea piețelor ipotecare la nivelul Uniunii Europene.....	179

3.2.2. Cartea Albă privind integrarea piețelor creditului ipotecar din Uniunea Europeană .....	185
3.2.3. Situația actuală și tendințe pe piețele ipotecare din Uniunea Europeană .....	187
3.2.4. Avantajele integrării piețelor ipotecare europene .....	189
3.2.5. Implicațiile integrării piețelor ipotecare europene .....	190
Capitolul IV. Câteva precizări privind creditul ipotecar în dreptul islamic .....	197

## **Titlul II. Finanțatorii pieței primare a creditului**

<b>ipotecar în România .....</b>	<b>201</b>
Introducere .....	201
Capitolul I. Organizarea sistemului bancar în România .....	203
1.1. Banca Națională a României .....	204
1.2. Rolul și funcțiile Băncii Naționale .....	206
1.3. Cooperarea Băncii Naționale cu alte autorități competente din țară și din Uniunea Europeană .....	210
Capitolul II. Instituțiile de credit .....	213
2.1. Cadrul juridic .....	213
2.2. Definiția instituției de credit .....	215
2.3. Funcțiile instituțiilor de credit .....	221
2.4. Apariția și rolul instituțiilor de credit (băncilor) în economia românească .....	223
2.5. Instituțiile de credit, persoane juridice române .....	228
2.5.1. Constituirea instituțiilor de credit .....	230
2.5.2. Autorizarea instituțiilor de credit .....	257
2.5.3. Supravegherea prudențială a instituțiilor de credit, persoane juridice române .....	260
2.6. Instituții de credit din alte state .....	265
2.6.1. Desfășurarea de activități bancare în România, în mod direct, de către instituțiile de credit din state membre ale Uniunii Europene .....	266
2.6.2. Sucursalele instituțiilor de credit din state membre ale Uniunii Europene .....	268
2.6.3. Sucursalele instituțiilor de credit din state terțe .....	270

2.6.4. Supravegherea prudențială a instituțiilor de credit străine care desfășoară activități în România ....	273
2.7. Instituții de credit specializate în acordarea de credite ipotecare.....	275
2.7.1. Băncile comerciale (societatea comercială bancară) – aspecte specifice .....	275
2.7.2. Băncile de credit ipotecar .....	277
2.7.3. Băncile de economisire-creditare pentru domeniul locativ .....	280
2.7.4. Organizațiile cooperatiste de credit .....	302
Capitolul III. Regimul juridic al instituțiilor financiare nebankare .....	331
3.1. Cadru juridic .....	332
3.2. Noțiuni.....	334
3.3. Organizarea și funcționarea instituțiilor financiare nebankare.....	337
3.4. Categoriile de IFN-uri.....	343
3.4.1. IFN-uri înscrise în Registrul general .....	343
3.4.2. IFN-uri înscrise în Registrul special.....	347
3.4.3. IFN-uri înscrise în Registrul de evidență.....	349
3.5. Monitorizarea și supravegherea prudențială a IFN-urilor ....	350
Capitolul IV. Instituții financiare din alte state membre ale Uniunii Europene .....	354
4.1. Desfășurarea de activități bancare în România, în mod direct, de către instituțiile financiare din state membre ale Uniunii Europene.....	355
4.2. Desfășurarea de activități bancare în România de către instituțiile financiare din state membre ale Uniunii Europene, prin înființarea de sucursale .....	358
4.3. Supravegherea prudențială a instituțiilor financiare din alte state membre ale Uniunii Europene și a sucursalelor lor din România .....	359
Capitolul V. Alte instituții care pot acorda credite ipotecare.....	361
5.1. Agenția Națională pentru Locuințe .....	362
5.2. Consiliile locale .....	371
5.2.1. Atribuțiile consiliilor locale în baza Legii locuinței nr. 114/1996.....	372

5.2.2. Atribuțiile consiliilor locale în baza Programului național privind sprijinirea construirii de locuințe proprietate personală.....	374
<b>Titlul III. Piața secundară a creditului ipotecar.....</b>	<b>382</b>
Capitolul I. Obligațiunile ipotecare .....	382
1.1. Introducere în domeniul obligațiunilor ipotecare.....	382
1.2. Noțiune.....	383
1.3. Scurt istoric în legătură cu apariția și dezvoltarea obligațiunilor ipotecare.....	387
1.4. Obligațiunile ipotecare în legislația comunitară europeană.....	390
1.5. Regimul juridic al obligațiunilor ipotecare în România..	396
1.5.1. Conformitatea dispozițiilor Legii nr. 32/2006 cu legislația europeană .....	396
1.5.2. Eligibilitatea creditelor ipotecare și a portofoliului de creanțe ipotecare.....	398
1.5.3. Agentul .....	402
1.5.4. Emisiunea de obligațiuni ipotecare .....	408
1.5.5. Drepturile deținătorilor de obligațiuni și insolvența emitentului .....	411
1.6. Eligibilitatea obligațiunilor ipotecare din perspectiva Băncii Centrale Europene.....	415
1.6.1. Criterii de eligibilitate .....	415
1.6.2. Procedura de evaluare a eligibilității .....	418
1.7. Elemente de drept comparat.....	419
1.7.1. Obligațiunile ipotecare în Germania ( <i>Pfandbrief</i> ).....	419
1.7.2. Obligațiunile ipotecare în Spania ( <i>Cédulas hipotecarias</i> ).....	421
1.7.3. Obligațiunile ipotecare în Olanda ( <i>Gedekte obligatie</i> ).....	422
1.8. Avantajele emisiunii de obligațiuni ipotecare.....	423
1.8.1. Perspectiva emitentului .....	424
1.8.2. Perspectiva investitorului .....	429
1.8.3. Restricții privind emiterea de obligațiuni ipotecare .....	433

Capitolul II. Securitizarea .....	435
2.1. Scurt istoric al securitizării .....	438
2.2. Ce este securitizarea? Noțiune. Caracteristici.	
Obiect .....	443
2.2.1. Noțiune .....	443
2.2.2. Obiectul securitizării .....	447
2.2.3. Tipuri de securitizare .....	449
2.2.4. Deosebiri între securitizare și alte forme de finanțare .....	453
2.3. Regimul juridic al securitizării în România .....	460
2.3.1. Cadrul juridic .....	462
2.3.2. Etapele securitizării .....	462
2.3.3. Emitentul (vehiculul investițional) .....	464
2.3.4. Administrarea portofoliului de creanțe cesionate .....	471
2.3.5. Managementul de portofoliu .....	478
2.3.6. Transferul creanțelor .....	484
2.3.7. Emisiunea de instrumente financiare securitizate .....	500
2.3.8. Falimentul emitentului .....	515
2.3.9. Executarea silită a portofoliului de creanțe .....	517
2.4. Elemente de drept comparat .....	518
2.4.1. Securitizarea în Statele Unite ale Americii .....	518
2.4.2. Securitizarea în Europa .....	527
2.4.3. Securitizarea în Spania .....	529
2.4.4. Securitizarea în Germania .....	531
2.4.5. Securitizarea în Franța .....	535
2.4.6. Securitizarea în Turcia .....	538
2.4.7. Securitizarea în Polonia .....	539
2.4.8. Securitizarea în Ungaria .....	541
2.5. Securitizarea în contextul crizei financiare din anii 2007-2008 .....	543
Capitol III. Obligațiuni ipotecare vs. securitizare (în România) ....	548
3.1. Emitentul .....	548
3.2. Recursul împotriva emitentului .....	549
3.3. Calitatea creanțelor din portofoliu .....	550
3.4. Accelerarea plăților către investitori .....	551
3.5. Agentul .....	552

3.6. Garanții suplimentare.....	553
3.7. Valorificarea produsului .....	553
3.8. Suportarea riscurilor.....	553
3.9. Protecția investitorilor față de insolvența inițiatorului.....	553
<b>Titlul IV. Propuneri de modificare a legislației privind piața secundară a creditului ipotecar.....</b>	<b>553</b>
1.1. Extinderea portofoliului de creanțe necesar emisiunii de obligațiuni ipotecare (și redenumirea acestora drept obligațiuni garantate).....	553
1.2. Portofoliu <i>unic</i> pentru toate emisiunile de obligațiuni garantate cu creanțe din aceeași categorie .....	553
1.3. Publicitatea ipotecii asupra creanțelor imobiliare și a cesiunii de creanțe imobiliare în scopul emisiunii de obligațiuni garantate cu creanțe imobiliare .....	553
1.4. Emisiunile de instrumente financiare private.....	553
1.5. Prospectul preliminar .....	553
1.6 Interzicerea compensației între emitent și debitorii creanțelor incluse în portofolii (Legea nr. 32/2006) .....	553
1.7. Active suplimentare .....	553
1.8. Limitele de refinanțare.....	553
1.9. Supragarantarea (Legea nr. 32/2006).....	553
1.10. Împrumuturi puse parțial la dispoziția beneficiarilor (Legea nr. 32/2006).....	553
1.11. Transparență.....	553
1.12. Monitorizarea riscurilor .....	553
1.13. Administratorii de portofoliu .....	553
1.14. Falimentul emitentului și executarea portofoliului de creanțe (Legea nr. 32/2006) .....	553
1.15. Protejarea datelor personale .....	553
1.16. Secretul bancar.....	582
<b>Bibliografie, legislație, jurisprudență.....</b>	<b>583</b>