2026/849

23.7.2026 г.

ДЕЛЕГИРАН РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2026/849 НА КОМИСИЯТА

от 16 април 2026 година

за допълнение на Регламент (ЕС) № 575/2013 на Европейския парламент и на Съвета чрез регулаторни технически стандарти за определяне на това какво представлява равностоен правен механизъм, с който се гарантира, че жилищен имот в строеж ще бъде завършен в разумен срок

(текст от значение за ЕИП)

ЕВРОПЕЙСКАТА КОМИСИЯ,

като взе предвид Договора за функционирането на Европейския съюз,

като взе предвид Регламент (ЕС) № 575/2013 на Европейския парламент и на Съвета от 26 юни 2013 г. относно пруденциалните изисквания за кредитните институции и за изменение на Регламент (ЕС) № 648/2012 ([1]), и по-специално член 124, параграф 14 от него,

като има предвид, че:

(1) За да се гарантира, че имот в строеж в съответствие с посоченото в член 124, параграф 3, буква а), точка iii) от Регламент (ЕС) № 575/2013 ще бъде завършен в разумен срок, правният механизъм по член 124, параграф 3, буква а), точка iii), подточка 2) от същия регламент следва да предвижда доставчик на защита, който да е в състояние да действа в разумен срок и да е достатъчно кредитоспособен.

(2) Кредитните институции и застрахователните предприятия с лиценз в Съюза подлежат на строги пруденциални изисквания. По тази причина те са най-подходящи да действат като доставчици на защита.

(3) За да се гарантира, че правният механизъм по член 124, параграф 3, буква а), точка iii), подточка 2) от Регламент (ЕС) № 575/2013 е равностоен на посочените в същия член механизми, той следва да бъде част от националното право, приложимо за строителството на жилищен имот.

(4) Когато защитата се предоставя от субекта, който се ползва от същата защита, няма да има намаляване на риска, тъй като този субект едновременно ще се ползва от гаранцията и ще носи отговорност за нея. Поради това когато кредитиращата институция и доставчикът на защита принадлежат към една и съща група, третирането следва да не се прилага на консолидирано равнище. Вместо това признаването на ползите от намаляването на риска, произтичащи от гаранцията за завършване, по-специално третирането на имот като завършен, следва да бъде ограничено до изчисляването на капиталовите изисквания на равнището на отделната институция.

(5) Тъй като едновременното използване на няколко доставчици на защита може да възпрепятства координацията при завършването на цял имот, е необходимо да се изисква или гаранциите за завършване на всички жилища в жилищния имот в строителство да се предоставят от един и същ субект, или няколко доставчици на защита да предоставят солидарно една гаранция.

(6) За да се запази ефективността на гаранцията за завършване и да се направи така, че доставчикът на защита да остане ангажиран със своевременното завършване на жилищния имот, на доставчика на защита следва да не се разрешава да увеличава действителните разходи за защитата, едностранно да намалява срока на тази защита или да отменя защитата, нито по друг начин да се освобождава от задълженията си, освен в случаите, свързани с непредвидими и неизбежни събития, покрити от друга застраховка или гаранция.

([1]) ОВ L 176, 27.6.2013 г., стр. 1, ELI: http://data.europa.eu/eli/reg/2013/575/oj.

(7) Гаранцията за завършване може да бъде преобразувана в гаранция за изплащане, в резултат на което длъжникът може да получи финансово обезщетение от доставчика на защита. За да не може длъжникът свободно да се разпорежда с това обезщетение, той следва да бъде задължен да го прехвърли на кредитиращата институция, за да погаси обезпечения с незавършения имот заем.

(8) Настоящият регламент е изготвен въз основа на проектите на регулаторни технически стандарти, представени на Комисията от Европейския банков орган.

(9) Европейският банков орган проведе открити обществени консултации по проектите на регулаторни технически стандарти, въз основа на които е изготвен настоящият регламент, анализира потенциалните разходи и ползи и поиска становището на създадената с член 37 от Регламент (ЕС) № 1093/2010 на Европейския парламент и на Съвета Група на участниците от банковия сектор ([2]),

ПРИЕ НАСТОЯЩИЯ РЕГЛАМЕНТ:

Член 1

Равностоен правен механизъм

1. Правният механизъм, с който се гарантира, че имот в строеж ще бъде завършен в разумен срок, в съответствие с посоченото в член 124, параграф 3, буква а), точка iii), подточка 2) от Регламент (ЕС) № 575/2013, трябва да отговаря на определените в параграфи 2—13 условия.

2. Гаранцията за завършване трябва да се изисква от законодателството на държавата членка, в която се строи жилищният имот.

3. Правният механизъм изисква и гарантира правната изпълнимост на гаранцията за завършване, която се прилага до завършването на строителството на жилищния имот и която се документира в писмена форма.

4. Гаранцията за завършване по параграф 2 се предлага от доставчик на защита, който е кредитна институция по смисъла на член 4, параграф 1, точка 3 от Регламент (ЕС) № 575/2013 или застрахователно предприятие по смисъла на член 4, параграф 1, точка 5 от същия регламент.

5. Когато доставчикът на защита и кредитиращата институция принадлежат към една и съща група, гаранцията за завършване не се счита за равностоен правен механизъм за консолидираното равнище на всяка група, към която принадлежат едновременно кредитиращата институция и доставчикът на защита.

6. Рисковото тегло, приложимо за пряка необезпечена експозиция към доставчика на защита, не надвишава 30 % от съответната експозиция в съответствие с определеното в членове 120—122 от Регламент (ЕС) № 575/2013.

7. Обхватът на гаранцията за завършване по параграф 2 е ясно определен в договорната документация между кредитиращата институция, доставчика на защита и длъжника.

8. Гаранцията за завършване по параграф 2 е валидна до завършването на жилищния имот в строеж.

9. Когато в даден жилищен имот в строеж има няколко жилища, всички жилища се обхващат от една гаранция за завършване, предоставена от един доставчик на защита или от няколко доставчици на защита, които са солидарно отговорни за тази гаранция за завършване.

([2]) Регламент (ЕС) № 1093/2010 на Европейския парламент и на Съвета от 24 ноември 2010 г. за създаване на Европейски надзорен орган (Европейски банков орган), за изменение на Решение № 716/2009/ЕО и за отмяна на Решение 2009/78/ЕО на Комисията (ОВ L 331, 15.12.2010 г., стр. 12, ELI: http://data.europa.eu/eli/reg/2010/1093/oj).

10. Задължението на доставчика на защита по гаранцията за завършване се задейства своевременно, без условия, които да ограничават задействането на гаранцията за завършване. Евентуално неизпълнение от страна на длъжника не възпрепятства задействането на гаранцията за завършване.

11. Гаранцията за завършване не съдържа клауза, която да позволява на доставчика на защита — по причини, различни от тези под прекия контрол на длъжника, включително увеличаване на риска строителният предприемач да не завърши имота в строеж — да извърши някое от следните действия:

а) да увеличи действителните разходи за гаранцията за завършване;

б) да отмени гаранцията за завършване;

в) едностранно да намали размера или срока на гаранцията за завършване;

г) да се освободи:

i) от задължението за своевременно завършване на имота в строеж по параграф 12, буква а);

ii) когато гаранцията за завършване е преобразувана в гаранция за изплащане — от задължението за изплащане по параграф 12, буква б).

Буква г) не се прилага в случай на непредвидими и неизбежни събития, които са извън контрола на участващите страни, при условие че тези събития са покрити от друга застраховка или гаранция в полза на доставчика на защита, на кредитиращата институция или на длъжника.

12. Веднага щом вече не е сигурно, че строителството на жилищния имот ще бъде завършено в разумен срок, доставчикът на защита е задължен:

а) да финансира, незабавно и без ограничение или таван, включително поради евентуални бюджетни преразходи, всички оставащи строителни разходи за завършване на строителството на жилищния имот до самото завършване;

б) когато гаранцията за завършване е преобразувана в гаранция за изплащане в съответствие с определеното в член 2 — незабавно да изплати на кредитиращата институция пряко или чрез длъжника сума, която е най-малко равна на сумата, която длъжникът все още дължи на кредитиращата институция във връзка с незавършения жилищен имот.

13. Длъжникът и кредитиращата институция имат във всички съответни държави членки подлежащо на принудително изпълнение право срещу доставчика на защита за задълженията по параграф 12, буква а) или б).

Член 2

Преобразуване на гаранция за завършване в гаранция за изплащане

Гаранцията за завършване не може да бъде преобразувана в гаранция за изплащане, освен ако е изпълнено всяко едно от следните условия:

а) сумата по член 1, параграф 12, буква б) веднага става изискуема;

б) когато доставчикът на защита плаща сумата по член 1, параграф 12, буква б) чрез длъжника, последният е правно задължен да изплати получената сума на кредитиращата институция веднага щом я получи от доставчика на защита;

в) след задействането на гаранцията за изплащане не може да бъдат усвоявани допълнителни суми по обезпечената с незавършеното имущество експозиция, освен ако преди усвояването бъде създаден нов равностоен правен механизъм, отговарящ на всички определени в член 1 критерии.

Член 3

Влизане в сила

Настоящият регламент влиза в сила на двадесетия ден след деня на публикуването му в *Официален вестник на Европейския съюз*.

Той е задължителен в своята цялост и се прилага пряко във всички държави членки.

Съставено в Брюксел на 16 април 2026 година.

За Комисията
Председател
Ursula VON DER LEYEN