

GVERNUL REPUBLICII MOLDOVA

HOTĂRÎRE nr. _____
din _____ 2017

**pentru aprobarea proiectului de lege
privind unele măsuri în vederea implementării
Programului de stat "Prima casă"**

Guvernul HOTĂRĂȘTE:

Se aprobă și se prezintă Parlamentului spre examinare proiectul de lege privind unele măsuri în vederea implementării Programului de stat "Prima casă".

Prim-ministru

Pavel FILIP

Contrasemnează:

Ministru al economiei și infrastructurii

Octavian CALMÎC

Ministru al finanțelor

Octavian ARMAȘU

PARLAMENTUL REPUBLICII MOLDOVA

LEGE

privind unele măsuri în vederea implementării Programului de stat "Prima casă"

Parlamentul adoptă prezenta lege organică.

Articolul 1. Scopul legii

(1) Scopul prezentei legi constă în crearea cadrului juridic pentru implementarea Programului de stat "Prima casă", denumit în continuare Program ca program de stat care are ca scop facilitarea accesului persoanelor fizice la procurarea unei locuințe prin contractarea de credite bancare garantate parțial de stat, în special pentru familii tinere.

(2) Programul este unul național și poartă un caracter social, reprezentat de intervenția statului în procesul de garantare a creditelor bancare.

Articolul 2. Obiectul Programului

(1) Obiectul Programului îl reprezintă locuințele sub formă de apartamente din blocurile locative sau casele de locuit individuale, care se află pe teritoriul Republicii Moldova.

(2) Locuințele enumerate la alineatul (1) trebuie să fie finalizate și date în exploatare pînă la data solicitării creditului bancar de către beneficiarul Programului.

Articolul 3. Subiecții Programului

Dețin calitatea de subiecți în cadrul Programului:

a) beneficiarul – persoana fizică care corespunde criteriilor de eligibilitate stabilite pentru Program și care dorește să-și procure o locuință prin creditare;

b) creditorul (banca finanțatoare) – banca licențiată de Banca Națională conform prevederilor Legii instituțiilor financiare nr.550/1995, admisă pentru participare la Program;

c) garantul – Guvernul Republicii Moldova prin intermediul Ministerului Finanțelor, care delegă Organizației pentru Dezvoltarea sectorului Întreprinderilor Mici și Mijlocii (în continuare - ODIMM) dreptul să emită garanții în numele și din contul statului, în favoarea băncilor care acordă credite persoanelor fizice pentru procurarea unei locuințe în cadrul Programului, în limitele plafoanelor aprobate anual pentru acest scop.

Articolul 4. Criteriile de eligibilitate a beneficiarului Programului

Pentru procurarea unei locuințe, beneficiarul Programului trebuie întrunească cumulativ următoarele condiții:

- a) vîrsta de pînă la 45 de ani la momentul solicitării creditului ipotecar;
- b) să fie cetățean al Republicii Moldova, angajat în Republica Moldova și să dispună de venituri din surse oficiale;
- c) plata lunară achitată sub formă de rată la credit, dobîndă și comisionul de garantare să nu depășească 50% din veniturile oficiale nete cumulative ale familiei acestuia. La stabilirea valorii veniturilor sunt acceptate și veniturile oficiale ale rudelor de gradul I;
- d) să nu dețină în proprietate exclusivă sau comună cu soțul/soția o locuință și să nu aibă în derulare un credit ipotecar pentru procurarea unei locuințe;
- e) să nu fi procurat anterior prin intermediul Programului o locuință.

Articolul 5. Criteriile de eligibilitate ale băncii finanțatoare

(1) Participarea băncilor la Program se bazează pe principiul disponibilității.

(2) Orice bancă licențiată din Republica Moldova, admisă pentru participare în cadrul Programului, poate acorda credite ipotecare beneficiarilor care îndeplinesc criteriile de eligibilitate stabilite pentru Program.

(3) Criteriile de admitere a băncilor pentru participare în cadrul Programului se stabilesc de Guvern.

(4) Participarea băncilor în cadrul Programului va avea loc după încheierea unui Contract de colaborare între ODIMM, bancă și Ministerul Finanțelor.

Articolul 6. Condițiile Programului

(1) Persoana fizică care, potrivit art. 3 lit. a) din prezenta lege, întrunește criteriile de eligibilitate, poate solicita acordarea unui credit ipotecar în cadrul Programului, cu condiția că:

- a) prețul de procurare a locuinței nu depășește suma de 1 milion lei;
- b) participația proprie inițială este de cel puțin 10% din prețul de procurare a locuinței;
- c) termenul de rambursare a creditului bancar, cu excepția achitării anticipate a acestuia de către beneficiar, va fi de minimum 15 ani și de maximum 25 ani, dar care nu va depăși vîrsta de pensionare a beneficiarului stabilită de legislația în vigoare. La solicitarea beneficiarului, contractul de credit bancar poate fi încheiat pe un termen mai mic.
- d) creditul bancar se va acorda în moneda națională.

(2) Prin derogare de la prevederile Legii nr.202/2013 privind contractele de credit pentru consumatori, rata maximă efectivă a dobînzii (în continuare – RED) va reprezenta suma următoarelor componente, însă mărimea dobînzii bancare prin

Program nu trebuie să depășească minimul dobânzilor bancare pentru credite din piața serviciilor bancare:

a) rata de referință pentru Program comunicată de către Banca Națională a Moldovei (calculată ca rata medie ponderată a dobânzilor la depozitele cu termenul de la 6 luni până la 12 luni);

b) o marjă maximă de până la 3,0%, care va fi precizată anual de către Guvern;

c) comisionul de garantare de 0,5 % anual din soldul garanției de stat. Comisionul de garantare va fi revizuit cel puțin o dată la 2 ani de către Ministerul Finanțelor, în baza experiențelor de default la creditele Programului.

(3) RED va fi flotantă și va fi publicată de către ODIMM, o dată la 6 luni, pe pagina sa web. Rata dobânzii, care se va aplica pentru perioada 1 iulie – 31

decembrie, se va baza pe rata de referință publicată de Banca Națională a

Moldovei pentru luna mai, iar pentru perioada 1 ianuarie – 30 iunie se va baza pe rata de referință publicată de Banca Națională a Moldovei pentru luna noiembrie a anului precedent. Aceste rate vor fi aduse la cunoștința beneficiarului de credit, în scris sau în format electronic, de către băncile finanțatoare în termen de 10 zile calendaristice până la modificarea RED. Modificarea RED va fi obligatorie pentru bănci doar în cazul micșorării ratei de referință.

(4) Băncile nu sînt în drept să perceapă alte taxe adiționale, cu excepția unui comision unic la acordarea creditului pentru a acoperi costurile juridice ce țin de documentarea creditului, care va constitui nu mai mult de 1,0 % din valoarea creditului.

(5) Beneficiarul este obligat să asigure locuința ipotecată în beneficiul băncii și Ministerului Finanțelor în rate egale, la valoarea de înlocuire, împotriva tuturor riscurilor de pierdere sau deteriorare fortuită.

(6) Asupra bunurilor imobile procurate în cadrul Programului, prin derogare de la Legea nr. 142/2008 cu privire la ipotecă, se instituie un drept de ipotecă cu 50% în beneficiul statului și 50% în beneficiul băncii finanțatoare.

(7) Beneficiarul Programului se obligă să nu înstrăineze locuința procurată în primii 5 ani de la data dobîndirii în proprietate, cu excepția cazului de achitare deplină a datoriei pe credit, care include suma principală, dobînda și comisioanele aferente.

(8) După expirarea termenului de 5 ani de la procurarea locuinței, beneficiarul poate cu acordul băncii și al ODIMM, să solicite substituirea acestuia cu o altă persoană, care la rîndul ei întrunește condițiile de eligibilitate stabilite pentru Program.

Articolul 7. Garanția de stat

(1) Prin derogare de la prevederile Legii nr.419/2006 cu privire la datoria sectorului public, garanțiile de stat și recreditarea de stat, Ministerul Finanțelor este împuternicit să mandateze ODIMM, creată prin Hotărîrea Guvernului nr.538

din 17 mai 2007, în vederea emiterii de garanții în numele și în contul Guvernului, în favoarea băncilor care acordă credite bancare persoanelor fizice pentru procurarea unei locuințe în cadrul Programului.

(2) Creditele bancare destinate procurării locuințelor în cadrul Programului sînt garantate de către stat în cotă de 50% din soldul creditului (suma principală exceptînd dobînzile, comisioanele și tarifele bancare.

(3) Plafonul anual al garanțiilor de stat, care pot fi emise în temeiul prezentei legi, precum și suma mijloacelor financiare destinate executării garanțiilor de stat emise conform Programului, se stabilește anual în legea bugetului de stat.

(4) Condițiile de acordare a creditului de către bancă admisă la Program, cele de acordare și executare a garanției de stat, precum și cele de valorificare a bunului ipotecat, se stabilesc de Guvern.

Articolul 8. Executarea dreptului de ipotecă.

(1) Odată cu clasificarea creditului ca neperformant potrivit actelor Banca Națională a Moldovei, dar care constituie nu mai puțin de 91 de zile consecutiv, și solicitării plății garanției de stat, banca imediat va iniția procesul de executare a dreptului de ipotecă în modul stabilit de legislația în vigoare.

(2) Prețul de vânzare al locuinței ipotecate urmează a fi coordonat de către bancă cu ODIMM.

(3) Banca prezintă ODIMM informația cu privire la mărimea mijloacelor bănești obținute din vânzarea locuinței ipotecate și a cheltuielilor de executare a dreptului de ipotecă în termen de pînă la 10 zile lucrătoare de la data vânzării locuinței ipotecate.

(4) Cheltuielile de executare a dreptului de ipotecă se recuperează de către bancă din contul mijloacelor bănești obținute din vânzarea locuinței ipotecate doar după confirmarea acestora de către ODIMM.

(5) Banca va transfera Ministerului Finanțelor 50% din suma mijloacelor bănești obținute (cu deducerea cheltuielilor de executare a dreptului de ipotecă) în termen de 5 zile lucrătoare de la data informării în scris a ODIMM cu privire la vânzarea locuinței ipotecate, dar nu mai mult decît suma primită ca urmare a activării garanției de stat. Pentru orice întîrziere, Ministerul Finanțelor va percepe de la bancă o dobîndă egală cu rata de bază stabilită de Banca Națională a Moldovei.

(6) Creanțele rezultate din garanțiile acordate și plătite băncii în cadrul Programului și neacoperite integral în urma vânzării locuinței ipotecate, sunt încasate prin deciziile Ministerului Finanțelor, care constituie documente executorii.

Articolul 9. Dispoziții finale

(1) Prezenta lege intră în vigoare la data publicării.

(2) Guvernul, în termen de 2 luni:

a) va aduce actele sale normative în concordanță cu prezenta lege;

b) va elabora și va aproba regulamentele și alte acte normative necesare executării prezentei legi.

Preşedintele Parlamentului

Notă informativă
la proiectul hotărîrii Guvernului privind aprobarea
proiectului de lege privind unele măsuri în vederea
implementării Programului de stat "Prima casă"

Proiectul hotărîrii Guvernului privind aprobarea proiectului de lege privind unele măsuri în vederea implementării Programului de stat "Prima casă" a fost elaborat de către Ministerul Finanțelor în temeiul pct.2 din Hotărîrea Guvernului nr.612 din 01 august 2017 pentru aprobarea Conceptului Programului de stat "Prima casă".

Adoptarea acestui proiect de lege este determinată de necesitatea ușurării accesului persoanelor fizice la achiziția unei locuințe prin contractarea de credite garantate parțial de stat, în special pentru familiile tinere. De fapt, scopul urmărit prin promovarea și implementarea acestui proiect de lege constă în acordarea unui suport către familiile tinere în obținerea primei locuințe prin facilitarea:

- a) accesului la credite ipotecare;
- b) crearea condițiilor optime pentru creșterea termenului de scadență creditelor ipotecare;
- c) reducerea migrației în rîndul tinerilor (potrivit studiilor de specialitate, lipsa unei locuințe este cauza principală pentru care tinerii moldoveni decid să emigreze);
- d) creșterea ratei de angajări oficiale în economia națională și transparentizarea salarizării;
- e) creșterea transparenței tranzacțiilor imobiliare.

După cum s-a menționat, proiectul de lege vizat presupune stabilirea cadrului legal de reglementare în ceea ce privește acordarea de către bănci beneficiul persoanelor fizice a creditelor ipotecare, sub garanția parțială a statului. Astfel, în proiectul de lege se regăsesc prevederi ce stabilesc calitatea subiecților, criteriile de eligibilitate pe care trebuie să le întrunească beneficiarul Programului, precum și condițiile Programului. Se mai prevede că statul va garanta 50 la sută din soldul creditului acordat (suma principală). Implementarea Programului "Prima casă" va avea loc prin intermediul Organizației pentru Dezvoltarea Sectorului Întreprinderilor Mici și Mijlocii.

Cheltuielile, ce pot apărea ca urmare a implementării acestui proiect, constă în eventuala achitare a mijloacelor financiare de la bugetul de stat ca urmare activării garanțiilor de stat eliberate. Totodată, se preconizează ca aceste mijloace bănești să fie recuperate din contul locuinței ipotecate, iar în caz de insuficiență – de către Ministerul Finanțelor printr-o decizie, care va constitui document executoriu.

În scopul respectării prevederilor Legii nr. 239 din 13 noiembrie 2008 privind transparența în procesul decizional, proiectul hotărîrii Guvernului privind aprobarea proiectului de lege privind unele măsuri în vederea implementării programului de stat "Prima casă" a fost plasat pe pagina web oficială a Ministerului Finanțelor www.mf.gov.md, compartimentul Transparență decizională. Proiectul se remite spre avizare autorităților și instituțiilor interesate precum și se va prezenta pentru a fi supus expertizei juridice și anticorupție.

Propunerile relevante vor fi luate în considerație la etapa de definitivare a proiectului.

Viceministru

Iuri CICIBABA