



ПРАВИТЕЛЬСТВО РЕСПУБЛИКИ МОЛДОВА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ №955

от 7 ноября 2017 г.

Кишинэу

О проекте закона о некоторых мерах по реализации Государственной программы «Первый дом»

Правительство ПОСТАНОВЛЯЕТ:

Одобрить и представить Парламенту на рассмотрение проект закона о некоторых мерах по реализации Государственной программы «Первый дом».

Премьер-министр

ПАВЕЛ ФИЛИП

Контрасигнуют:

Зам. Премьер-министра,
министр экономики и
инфраструктуры

Октавиан КАЛМЫК

Министр финансов

Октавиан Армашу

ПАРЛАМЕНТ РЕСПУБЛИКИ МОЛДОВА**ЗАКОН****о некоторых мерах по реализации
государственной программы «Первый дом»**

Парламент принимает настоящий органический закон.

Статья 1. Цель закона

Целью настоящего закона является создание юридической базы для реализации государственной программы «Первый дом» (далее – *Программа*), облегчения доступа физических лиц к приобретению жилья посредством получения банковских кредитов, частично гарантированных государством.

Статья 2. Предмет Программы

(1) Предметом Программы является жилье в виде квартир в многоквартирных жилых домах и индивидуальных жилых домов, расположенных на территории Республики Молдова.

(2) Жилье, предусмотренное в части (1), должно быть завершено и сдано в эксплуатацию до подачи бенефициаром Программы заявления о получении банковского кредита.

Статья 3. Субъекты Программы

Субъектами Программы являются:

а) бенефициар – физическое лицо, которое соответствует критериям отбора, предусмотренным Программой, и которое приобретает жилье посредством кредитования;

б) кредитор (финансирующий банк) – банк, получивший лицензию от Национального банка, допущенный к участию в Программе, согласно положениям Закона № 550-ХІІІ от 21 июля 1995 года о финансовых учреждениях;

с) гарант – Правительство, через Министерство финансов, которое уполномочивает Организацию по развитию сектора малых и средних предприятий (далее – *ОРМСІР*) правом выдавать гарантии от имени и за счет государства в пользу банков, предоставляющих кредиты физическим лицам на приобретение жилья в рамках Программы, в пределах лимита, ежегодно устанавливаемого для этой цели Парламентом.

Статья 4. Критерии отбора бенефициаров Программы

Для приобретения жилья бенефициар Программы должен соответствовать одновременно следующим условиям:

а) возраст до 45 лет на момент представления запроса на получение ипотечного кредита;

б) является гражданином Республики Молдова, трудоустроенным в Республике Молдова и располагающим доходом из официальных источников;

с) ежемесячная плата, выплачиваемая в виде основной суммы кредита, процентов и комиссии за гарантирование, не должна превышать 50% от общего чистого дохода членов семьи бенефициара. При установлении размера доходов принимаются и официальные доходы родственников I степени;

д) не владеет исключительно или совместно с супругом/супругой жильем и не имеет активного ипотечного кредита на приобретение жилья;

е) супруг/супруга лица, желающего приобрести жилье в рамках Программы, не владеет исключительно жильем и/или не имеет активного ипотечного кредита на приобретение жилья;

ф) не приобрел ранее жилье посредством данной Программы.

Статья 5. Критерии отбора финансирующих банков

(1) Участие банков к Программе основывается на принципе добровольности.

(2) Любой лицензированный банк из Республики Молдова, допущенный к участию в Программе, может предоставлять ипотечные кредиты бенефициарам, которые соответствуют критериям отбора, предусмотренным Программой.

(3) Критерии отбора банков для участия в Программе устанавливаются Правительством.

(4) Участие банков в Программе будет иметь место после заключения договора о сотрудничестве между ОРМСП, банком и Министерством финансов.

Статья 6. Условия Программы

(1) Физическое лицо, соответствующее критериям отбора, предусмотренным в статье 4, вправе подавать запрос на получение ипотечного кредита в рамках Программы, с условием, что:

а) закупочная стоимость жилья не превышает сумму в 1 миллион леев;

б) первоначальный собственный взнос составляет минимум 10% от закупочной стоимости жилья;

с) срок возврата банковского кредита, за исключением его возврата бенефициаром ранее установленного срока, составляет до 25 лет, но не

превышает возраста выхода бенефициара на пенсию, установленного законодательством.

d) банковский кредит предоставляется в национальной валюте.

(2) В отступление от положений Закона № 202 от 12 июля 2013 года о кредитных договорах с потребителями, максимальная эффективная процентная ставка будет представлена суммой следующих компонентов:

a) индикативной ставки для Программы, указанной Национальным банком Молдовы (рассчитанной в качестве средневзвешенной процентной ставки по вновь привлеченным депозитам сроком от 6 до 12 месяцев);

b) максимальной маржи до 3,0%, которая ежегодно уточняется Правительством;

c) комиссии за гарантирование до 0,5% годовых от остатка государственной гарантии, установленной Министерством финансов. Комиссия за гарантирование будет пересматриваться минимум один раз в два года Министерством финансов на основании опыта дефолта по кредитам Программы.

(3) Эффективная процентная ставка является плавающей и публикуется ОРМСР раз в 6 месяцев на ее официальном сайте. Процентная ставка, применяемая к периоду 1 июля – 31 декабря, основывается на опубликованной Национальным банком Молдовы индикативной ставке за месяц май, а к периоду 1 января – 30 июня основывается на опубликованной Национальным банком Молдовы индикативной ставке за ноябрь предыдущего года. Данные ставки доводятся до сведения бенефициара кредита в письменной форме или в электронном формате финансирующими банками в течение 10 календарных дней до изменения эффективной процентной ставки. Изменение эффективной процентной ставки является обязательным для банков только в случае снижения индикативной ставки.

(4) Банки не вправе взимать другие дополнительные сборы, за исключением единой комиссии при предоставлении кредита на покрытие юридических расходов, связанных с документацией кредита, размер которой составляет не более 1% от суммы кредита.

(5) Бенефициар обязан оплатить страховой взнос за страхование ипотеки в пользу банка и Министерства финансов в равных долях по стоимости замещения против всех рисков случайной гибели или случайного повреждения.

(6) На недвижимое имущество, приобретенное в рамках Программы, в отступление от Закона № 142-XVI от 26 июня 2008 года об ипотеке, устанавливается ипотечное право в размере 50% в пользу государства и 50% в пользу финансирующего банка.

(7) Бенефициар Программы обязуется не отчуждать приобретенное жилье в течение первых 5 лет с момента приобретения в собственность, за исключением случая полного погашения задолженности по кредиту, включающей основную сумму, процент и соответствующие комиссии.

(8) По истечении 5 лет с момента приобретения жилья, бенефициар может, с согласия банка и ОРМСП, просить о замене его другим лицом, которое, в свою очередь, соответствует критериям отбора, установленным Программой.

Статья 7. Государственная гарантия

(1) В отступление от положений Закона № 419-XVI от 22 декабря 2006 года о долге публичного сектора, государственных гарантиях и государственном рекредитовании, Министерство финансов вправе уполномочить ОРМСП выдавать гарантии от имени и за счет Правительства в пользу банков, предоставляющих кредиты физическим лицам на приобретение жилья в рамках Программы.

(2) Банковские кредиты, предназначенные для приобретения жилья в рамках Программы, гарантируются государством в размере 50% от остатка кредита (основной суммы), исключая проценты, комиссии и банковские тарифы.

(3) Ежегодный лимит государственных гарантий, которые могут быть выданы согласно настоящему закону, а также сумма финансовых средств, предназначенных для исполнения государственных гарантий, предоставленных согласно Программе, предусматриваются ежегодно в законе о государственном бюджете.

(4) Условия предоставления кредита банком, допущенным к Программе, выдачи и исполнения государственных гарантий, а также условия реализации ипотеки, устанавливаются Правительством.

Статья 8. Осуществление ипотечного права

(1) Одновременно с классификацией кредита как неблагоприятного согласно документам Национального банка Молдовы, вследствие невыплаты основной суммы и процента в течение более 91 дня подряд и запроса на выплату государственной гарантии, банк незамедлительно инициируют процесс осуществления ипотечного права в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

(2) Стоимость продажи ипотечного жилья согласовывается банком с ОРМСП.

(3) Банк представляет ОРМСП информацию о размере денежных средств, полученных от продажи ипотечного жилья, и расходов, связанных с исполнением ипотечного права, в течении 10 рабочих дней с даты продажи ипотечного жилья.

(4) Расходы, связанные с исполнением ипотечного права, возмещаются банком из денежных средств, полученных от продажи ипотечного жилья, только после их утверждения ОРМСП.

(5) Банк перечисляет Министерству финансов 50% от суммы полученных денежных средств (за вычетом расходов, связанных с исполнением ипотечного права) в течение 5 рабочих дней с даты

письменного уведомления ОРМСП о продаже ипотечного жилья, но не более суммы, полученной вследствие активации государственной гарантии. За любое опоздание Министерство финансов взимает с банка процент, равный базисной ставке, установленной Национальным банком Молдовы.

(6) Требования, вытекающие из выданных и выплаченных в пользу банка государственных гарантий в рамках Программы и не покрытых в полном объеме вследствие продажи ипотечного жилья, взыскиваются с бенефициаров на основании решений Министерства финансов, которые являются исполнительными документами.

Статья 9. Заключительные положения

Правительство в двухмесячный срок:

- a) приведет свои нормативные акты в соответствии с настоящим законом;
- b) разработает и утвердит положения и другие нормативные акты, необходимые в целях исполнения настоящего закона.

Председатель Парламента