



24 noiembrie 2017

Dj-8 nr. 422

A V I Z

**la proiectul de lege privind unele măsuri în vederea implementării
Programului de stat „Prima casă”
(nr.343 din 08.11.2017)**

Direcția generală juridică a examinat, în mod prioritar, proiectul de lege nominalizat, conform prevederilor art.54 din Regulamentul Parlamentului, aprobat prin Legea nr.797/02.04.1996, și ale Legii privind actele legislative nr.780/27.12.2001 și expune următoarele.

1. Proiectul de lege a fost înaintat cu titlu de inițiativă legislativă a Guvernului Republicii Moldova, aprobat prin Hotărârea nr.955 din 7.11.2017.

2. Proiectul de lege prevede stabilirea cadrului legal de reglementare pentru implementarea Programului „Prima casă”. Potrivit notei informative, scopul urmărit prin promovarea și implementarea proiectului de lege, constă în acordarea suportului familiilor tinere, prin ușurarea accesului acestora la achiziția unei locuințe, prin contractarea de credite garantate parțial de stat. Proiectul de lege conține prevederi referitoare la calitatea subiecților, criteriile de eligibilitate ale beneficiarilor și a băncii finanțatoare, condițiile programului, executarea dreptului de ipotecă.

Observații de ordin general

Facilitarea accesului tinerilor la locuințe trebuie să reprezinte una din preocupările de bază ale statului, astfel că necesitatea intervenției urgente din partea autorităților centrale pentru a pune în aplicare programe de susținere a tinerilor, reprezintă o inițiativă promițătoare în acest sens.

Concentrându-se, în principal, pe garantarea contractelor de credit, (sumei principale, fără a garanta și plata dobânzilor, altor comisioane sau tarife bancare) Programul „Prima casă” ar trebui să se axeze în primul rând pe diminuarea dobânzilor. Dobânda de aproximativ 9.5 % din cadrul Programului nu diferă substanțial de dobânda oferită de băncile comerciale în prezent (media dobânzii la

credite noi acordate în septembrie 2017 conform datelor BNM către persoane fizice pe termen mai mare de 5 ani, în monedă națională este de 8.49%).

Urmând logica calculului distribuite de către Guvernul RM, pentru contractarea unui credit imobiliar de aproximativ 715 000 lei (cca 35 mii euro), persoana fizică va urma să restituie pe parcursul a 25 de ani, aproximativ 1 718 000 lei.

Cu titlu de informare, costurile unui contract de credit imobiliar, diferă de la o banca la alta, astfel că, pentru aceeași sumă de 715 000 lei, contractată pentru un termen de 20 de ani, rata dobânzii anuale efective poate varia. Introducând aceeași sumă a creditului ipotecar pe calculatorul de rate online pe paginile oficiale web ale diferitor bănci din RM, suma necesară a fi restituită variază și aceasta poate fi de cca 1 912 401 lei (DAE - 13,4 %), 1 872 586 lei (DAE - 11,94), 1 418 042 lei (DAE - 8,23%).

Comparativ cu DAE existentă în România aplicabilă într-un program similar, aceasta variază între 3,41% și 4,85%.

Un criteriu la fel de decisiv, reprezintă caracterul flotant al dobânzii care urmează a fi achitată pe parcursul celor 25 de ani ai termenului de rambursare. Ținând cont de faptul că, creditele cu dobândă flotantă sunt influențate de evoluția și fluctuațiile de pe piață, variabilă care nu poate fi cunoscută anticipat, mai cu seamă pe un termen de 25 de ani, acest aspect sporește nesiguranța contractării unui credit. Luând în considerare că prezentul program este unul inițiat și susținut de stat, posibilitatea ca acesta să se implice pentru stabilirea unei dobânzi fixe se materializează prin adoptarea unor reglementări în acest sens. Luând în considerare cele relatate, va putea fi atins scopul programului inițiat, așa încât beneficiarii să poată contracta credite ipotecate, să își onoreze obligațiile astfel asumate, iar statul să suporte riscuri minime pentru bugetul de stat.

Observații de ordin tehnico-juridic

1. La examinarea art.2 alin.(1), se va ține cont de terminologia utilizată în Legea nr. 75/2015 cu privire la locuințe, care, în calitate de locuință recunoaște *casele de locuit individuale, apartamentele, încăperile locuibile din cămine și din clădiri cu altă destinație*, motiv pentru care sugerăm excluderea cuvintelor „din blocurile locative”.

2. La art.3, trimiterea la Legea instituțiilor financiare nr.550/1995 nu este oportună în contextul adoptării Legii nr.202 din 06.10.2017 privind activitatea băncilor. Potrivit dispozițiilor tranzitorii ale acesteia din urmă, de la data intrării în vigoare a legii, mai exact 1 ianuarie 2018, prevederile capitolelor I, II, (capitol ce

conține norme referitoare la licențierea băncilor) III, III1, IV, V, VI, VII și art. 37⁹ din Legea instituțiilor financiare nr. 550/1995 se abrogă.

La lit.c) al aceluiași articol, sugerăm înlocuirea textului „în favoarea băncilor care acordă credite persoanelor fizice pentru procurarea unei locuințe în cadrul Programului” cu cuvintele „în favoarea creditorilor”.

3. La art.4 lit.c), reieșind din faptul că, venitul net reprezintă venitul primit după reținerea tuturor taxelor și impozitelor, și care este mai mic comparativ cu venitul brut al persoanei fizice, propunem autorilor examinarea posibilității reexaminării proiectului de lege în sensul completării acestuia și cu alte surse de venit din contul cărora se va calcula rata dobânzii, cum ar fi: venitul obținut din activitatea de întreprinzător, din activitatea profesională, venitul din chirie (arendă), venitul obținut sub formă de dobândă.

La aceeași literă, prin formularea utilizată în proiect, este incertă situația unei persoane care nu este căsătorită, reieșind din faptul că plata lunară nu trebuie să depășească 50% din veniturile oficiale nete cumulative **ale familiei acestuia**. În acest sens, propunem completarea lit.c), așa încât, după textul „50% din veniturile oficiale nete” se introduc cuvintele „individuale sau”.

4. La art.4 lit.d) se va ține cont de reglementările Capitolului III al Codului civil și Capitolului 5 al Codului familiei, potrivit cărora bunurile dobândite de către soți în timpul căsătoriei aparțin ambilor cu drept de proprietate în devălmășie. Pentru asigurarea unui limbaj unitar propunem după textul „proprietate exclusivă sau comună” se v-or introduce cuvintele „în devălmășie”.

5. La art.5 alin.(1), în care este stipulat principiul disponibilității participării băncilor în cadrul programului, semnalăm obligativitatea explicării exprese a acestui principiu, ori, legislația în vigoare, mai exact norma art. 27 al Codului procesual civil conferă principiului disponibilității un caracter diferit de cel expus în prezentul proiect de lege. Propunem expunerea alin.(1) în următoarea formulă:

(1) Participarea băncilor în cadrul Programului este voluntară.

6. La art.6 alin.(2), ridică semne de întrebare utilizarea în textul proiectului de lege a termenului „rata maximă efectivă a dobânzii”. Reținem, că Legea nr.202/2013 utilizează sintagma „dobânda anuală efectivă (DAE)”, aceasta reprezentând costul total al creditului pentru consumator exprimat ca procent anual din valoarea totală a creditului. Pentru un spor de claritate, în scopul asigurării transparenței costului creditelor, solicităm autorilor revederea proiectului, astfel

încât să cuprindă dobânda anuală efectivă (DAE), pentru ca beneficiarii să poată aproxima costul total al creditului.

7. La art.6 alin.(2) lit. a), sugerăm revederea normei, în partea ce ține de utilizarea sintagmei „rata de referință”, având ca temei prevederea art.13 al Legii nr.202/2013, potrivit căreia, în contractele de credit cu dobândă flotantă, dobânda va fi compusă dintr-un **indice de referință**, stabilit conform metodologiei Băncii Naționale a Moldovei.

8. Cu referire la soluția legislativă propusă la art.6 alin.(2) lit.b), potrivit căreia rata maximă efectivă a dobânzii se va compune din o marjă maximă de până la 3%, precizată anual de către Guvern, norma dată conferă un caracter incert proiectului de lege. Mai mult, acesta nu corespunde caracterului fix al marjei stabilit la art.13 alin.(1) al Legii nr.202/2013, potrivit căreia în contractele de credit cu dobândă flotantă, **creditorul poate adăuga o anumită marjă fixă pe toată durata derulării contractului**. Totodată, ridică semne de întrebare, modalitatea prin care va fi stabilită această marjă, precum și criteriile în baza cărora acesta se va micșora sau majora. Ținând cont de aceasta, propunem autorilor examinarea posibilității modificării lit.b), astfel încât să prevadă aplicarea unei marje fixe de 1,5 %.

9. La art.8 alin.(6), reținem caracterul vădit dezavantajos al normei pentru persoana fizică care a procurat o locuință prin intermediul Programului. Astfel, în cazul în care persoana se află în imposibilitatea de achitare, ulterior executării dreptului de ipotecă și în cazul în care sumele astfel dobândite nu acoperă creanțele rezultate din garanțiile de stat acordate, urmează ca persoana fizică să achite mijloacele bănești neacoperite integral în urma vânzării locuinței. Astfel, aflându-se în imposibilitatea de achitare, cu locuința ipotecată vândută, persoana fizică riscă să fie în continuare dator statului. Pe cale de consecință, fără careva riscuri din partea Guvernului, Programul riscă să nu atingă scopul declarat prin prezentul proiect de lege.

Determinarea oportunității proiectului de lege ține de competența exclusivă a Parlamentului.



Șef Direcție
Ion Creangă