



## GUVERNUL REPUBLICII MOLDOVA

Nr. 31-06-8443

Chișinău

„08” 11.2017

### Biroul Permanent al Parlamentului

În temeiul art.73 și art.74 alin. (3) din Constituția Republicii Moldova, se prezintă spre examinare, *în mod prioritar*, proiectul legii privind unele măsuri în vederea implementării Programului de stat ”Prima casă”, aprobat prin Hotărîrea Guvernului nr. 955 din 7 noiembrie 2017.

Responsabil de prezentarea în Parlament a proiectului de lege este Ministerul Finanțelor.

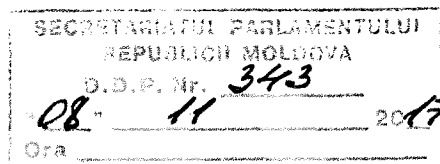
#### Anexe:

1. Hotărîrea Guvernului privind aprobarea proiectului de lege (în limba română – 1 filă și în limba rusă – 1 filă);
2. Proiectul de lege (în limba română – 4 file și în limba rusă – 5 file);
3. Nota informativă la proiectul de lege (1 file);
4. Raportul de expertiză al Centrului Național Anticorupție (8 file);
5. Avizul Ministerului Justiției (4 file).

Prim- ministru

Pavel FILIP

Ex.: Ina Railean  
Tel.: 250 203



Casa Guvernului,  
MD-2033, Chișinău,  
Republica Moldova

Telefon:  
+ 373 22 250 101

Fax:  
+ 373 22 242696



# GUVERNUL REPUBLICII MOLDOVA

## HOTĂRÎRE nr.955

din 7 noiembrie 2017

Chișinău

**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:

Viceprim-ministru,  
ministrul economiei  
și infrastructurii

Octavian CALMÎC

Ministrul 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**

Scopul prezentei legi constă în crearea cadrului juridic pentru implementarea Programului de stat „Prima casă” (în continuare – *Program*), facilitarea accesului persoanelor fizice la procurarea unei locuințe prin contractarea de credite bancare garantate parțial de stat.

**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 alin. (1) trebuie să fie finalizate și date în exploatare pînă la data solicitării creditului bancar de către beneficiarul Programului.

**Articolul 3. Subiecții Programului**

În calitate de subiecți ai Programului sînt:

- a) beneficiarul – persoana fizică care corespunde criteriilor de eligibilitate stabilite pentru Program și care procură o locuință prin creditare;
- b) creditorul (banca finanțatoare) – banca licențiată de Banca Națională a Moldovei, admisă pentru participare la Program, în conformitate cu prevederile Legii instituțiilor financiare nr.550-XIII din 21 iulie 1995;
- c) garantul – Guvernul, 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 de către Parlament pentru acest scop.

**Articolul 4. Criteriile de eligibilitate a beneficiarului Programului**

Pentru procurarea unei locuințe, beneficiarul Programului trebuie să 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, dobînda și comisionul de garantare, să nu depășească 50% din veniturile oficiale nete cumulative ale familiei acestuia. La stabilirea valorii veniturilor sînt acceptate și veniturile oficiale ale rudelor de gradul I;
- d) să nu dețină în proprietate exclusivă sau comună cu soțul/soția o locuință și/sau să nu aibă în derulare un credit ipotecar pentru procurarea unei locuinței;
- e) soțul/soția persoanei care aplică la Program să nu dețină în proprietate exclusivă o locuință și/sau să nu aibă în derulare un credit ipotecar pentru procurarea unei locuinței;
- f) să nu fi procurat anterior prin intermediul Programului o locuință.

### **Articolul 5. Criteriile de eligibilitate a băncii finanțatoare**

- (1) Participarea băncilor în cadrul Programului 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 către 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 întrunește criteriile de eligibilitate prevăzute în art.4 este în drept să solicite acordarea unui credit ipotecar în cadrul Programului, cu condiția că:
  - a) prețul de procurare a locuinței nu depășește suma de 1 milion de 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 pînă la 25 de ani, dar nu va depăși vîrsta de pensionare a beneficiarului, stabilită de legislație;
  - d) creditul bancar se va acorda în moneda națională.
- (2) Prin derogare de la prevederile Legii nr.202 din 12 iulie 2013 privind contractele de credit pentru consumatori, rata maximă efectivă a dobînzii va reprezenta suma următoarelor componente:
  - a) rata de referință pentru Program comunicată de către Banca Națională a Moldovei (calculată ca rata medie ponderată a dobînzilor la depozitele noi atrase cu termenul de la 6 luni pînă la 12 luni);

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

c) comisionul de garantare de pînă la 0,5% anual din soldul garanției de stat stabilit de Ministerul Finanțelor. 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) Rata maximă efectivă a dobînzii va fi flotantă și va fi publicată de către ODIMM, o dată la 6 luni, pe pagina sa web oficială. Rata dobînzii 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 pînă la modificarea ratei maxime efective a dobînzii. Modificarea ratei maxime efective a dobînzii 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% 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 pieire sau deteriorare fortuită.

(6) Asupra bunurilor imobile procurate în cadrul Programului, prin derogare de la Legea nr. 142-XVI din 26 iunie 2008 cu privire la ipotecă, se instituie un drept de ipotecă de 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-XVI din 22 decembrie 2006 cu privire la datoria sectorului public, garanțiile de stat și recreditarea de stat, Ministerul Finanțelor este împuternicit să mandateze ODIMM 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 stabilesc anual în legea bugetului de stat.

(4) Condițiile de acordare a creditului de către banca 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 Băncii Naționale a Moldovei, ca urmare a neachitării sumei principale și a dobînzii în decurs de cel puțin 91 de zile consecutive și a solicitării plății garanției de stat, banca inițiază imediat procesul de executare a dreptului de ipotecă în modul stabilit de legislația în vigoare.

(2) Prețul de vînzare a locuinței ipotecate urmează să fie coordonat de către bancă cu ODIMM.

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

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

(5) Banca va transfera, în termen de 5 zile lucrătoare de la data informării în scris a ODIMM cu privire la vînzarea locuinței ipotecate, Ministerului Finanțelor 50% din suma mijloacelor bănești obținute (cu deducerea cheltuielilor de executare a dreptului de ipotecă), 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 de stat acordate și plătite băncii în cadrul Programului și neacoperite integral în urma vînzării locuinței ipotecate sînt încasate din contul beneficiarilor prin deciziile Ministerului Finanțelor care constituie documente executorii.

### **Articolul 9. Dispoziții finale**

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.

### **Președintele Parlamentului**

**Notă informativă**  
**la proiectul de lege privind unele măsuri în vederea**  
**implementării Programului de stat "Prima casă"**

Proiectul 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 familii 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 a 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 în 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 a 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 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](http://www.mf.gov.md), compartimentul Transparența decizională, fiind totodată supus procesului de avizare de către autoritățile interesate, inclusiv expertizei juridice și anticorupție.

VICEMINISTRU



Iuri CICIBABA