



**MINISTERUL JUSTIȚIEI  
AL REPUBLICII MOLDOVA**

str. 31 August 1989, nr. 82  
MD- 2012, mun. Chișinău,  
tel.: 0 22 23 47 95, fax: 0 22 23 47 97  
[www.justice.gov.md](http://www.justice.gov.md)

*03/11781* din *24.10.14*  
La nr. 19-06/1036 din 10 octombrie 2017

**Ministerul Finanțelor**

Urmare a examinării proiectului legii privind unele măsuri în vederea implementării Programului de stat „Prima Casă”, proiectului legii pentru modificarea și completarea unor acte legislative și proiectelor hotărârilor de Guvern pentru aprobarea acestora, comunicăm următoarele.

***I. La proiectul legii privind unele măsuri în vederea implementării Programului de stat „Prima casă”:***

La art. 1:

Alin. (1) se va revedea, deoarece determină atât scopul legii, cât și al Programului, prin urmare, nu corespunde titlului articolului.

Cuvintele „în special pentru familii tinere” se vor exclude, întrucât scopul legii este de a facilita procurarea locuințelor pentru toți beneficiarii indicați la art. 4 din proiect și nu doar a familiilor tinere. Mai mult, cuvintele „în special” crează incertitudine în partea ce ține de ordinea examinării cererilor de acordare a creditului bancar în cadrul Programului. Astfel, nu este clar dacă familiile tinere vor avea prioritate în raport cu persoanele necăsătorite la acordarea creditelor sau nu.

Totodată, atragem atenția că, la stabilirea condiției de familie tânără, se va ține cont de noțiunea „familie tânără” din art. 2 al *Legii nr. 215 din 29 iulie 2016 cu privire la tineret*.

Alin. (2) este declarativ și urmează a fi exclus.

La art. 3 lit. a), se va exclude textul „și care dorește să-și procure o locuință prin creditare”, or, acesta este unul explicativ, iar norma juridică trebuie să fie expusă fără explicații sau justificări.

La art. 3 lit.c), se va concretiza organul abilitat cu dreptul să aprobe plafoanele garanțiilor ce urmează a fi emise în numele și din contul statului.

La art. 4 lit. c), stabilirea valorii veniturilor acceptate se propune de completat și cu veniturile oficiale ale rudelor de gradul II, pentru a asigura scopul și sustenabilitatea programului.

La art. 6:

La alin. (1) semnalăm că, este eronată trimiterea la art. 3 lit. a), deoarece aceasta nu stabilește criteriile de eligibilitate pentru beneficiar. La lit. c) este de prisos și se va exclude textul „stabilită de legislația în vigoare”.

La alin. (2) textul „Legii nr. 202/2013” se va subsitui cu textul „Legii nr. 202 din 12 iulie 2013”. Observația este valabilă pentru toate cazurile similare din proiect (art. 6 alin. (6), art. 7 alin. (1)), precum și din proiectul legii pentru modificarea și completarea unor acte legislative.

La alin. (5) prevederea vizînd asigurarea locuinței ipotecate împotriva tuturor riscurilor de pieire sau deteriorare fortuită este formulată general și vag, or, este dificilă identificarea tuturor riscurilor ce ar putea surveni.

Redacția alin. (6) se va ajusta în sensul în care în privința bunului imobil procurat în cadrul programului, dreptul de ipotecă al statului și băncii se instituie doar pe perioada contractului de credit bancar.

Adițional remarcăm că, formula de instituire a dreptului de ipotecă 50% în beneficiul statului și 50% în beneficiul băncii finanțatoare este lipsită de logică, deoarece, de fapt, imobilul va fi grevat integral în favoarea tuturor creditorilor, doar că sumele garantate prin ipotecă vor fi diferite. În cazul în care se intenționează grevarea a 50% din imobil, menționăm că, acest fapt va duce la aceea că ipoteca va deveni inutilă, întrucît, este dificil, iar uneori și imposibil de a găsi cumpărători pentru o fracțiune din dreptul de proprietate și, în orice caz, prețul de vânzare a bunului dat va fi diminuat considerabil.

La alin. (7) este discutabilă soluția privind excluderea dreptului de înstrăinare a imobilului procurat în cadrul Programului, chiar și în cazul cînd bunul rămîne grevat cu ipotecă. Considerăm că, norma dată limitează disproporționat dreptul de proprietate, în măsura în care, creditorii oricum vor putea urmări bunul ipotecat și satisface creanța indiferent de proprietar, or, în cazul transmiterii, inclusiv al înstrăinării bunului imobil ipotecat către terți, ipoteca subzistă, cu excepția cazurilor în care creditorul ipotecar consimte în scris asupra încetării ipotecii (a se vedea în acest sens art. 26 alin. (5) din *Legea nr. 142-XVI din 26 iunie 2008 cu privire la ipotecă*). Mai mult, prin asemenea prevederi nu se va putea evita vânzarea imobilelor în cazurile în care persoanele vor dori să o facă. Astfel, persoanele vor fi impuse de situație să recurgă la subterfugii cum ar fi achitarea în avans de către cumpărător a sumelor necesare pentru a achita creditul. Soluția propusă doar va descuraja vânzarea, însă n-o va putea evita, doar că în ultimul caz, persoanele vor suporta costuri suplimentare.

La art. 8, la executarea dreptului de ipotecă în cazul clasificării creditului ca neperformant, se va lua în calcul suma creditului restituită de beneficiarul creditului. Astfel, banca finanțatoare și Ministerul Finanțelor trebuie să rețină doar sumele datorate de persoană și nu întreaga sumă obținută din vânzarea locuinței.

Art. 9 alin. (1) referitor la intrarea în vigoare a prezentei legi urmează a fi exclus, deoarece este inutil. Potrivit art. 76 din *Constituție* legea se publică în Monitorul Oficial al Republicii Moldova și intră în vigoare la data publicării sau la data prevăzută în textul ei. Curtea Constituțională în *Hotărîrea nr. 32 din 29 octombrie 1998 privind interpretarea art. 76 din Constituție* a statuat că legea publicată în Monitorul Oficial al Republicii Moldova intră în vigoare la data publicării, inclusiv în cazurile cînd această dată nu este prevăzută expres în textul legii sau la data prevăzută în textul ei, dar care nu poate precede data publicării legii.

Proiectul urmează a fi definitivat prin prisma art. 19 al *Legii nr. 780-XV din 27 decembrie 2001 privind actele legislative*, fiind expus în limbă clară și concisă, pentru a se exclude orice echivoc, iar textul articolelor trebuie să aibă un caracter dispozitiv. Verbele utilizate în text se vor expune la timpul prezent, forma afirmativă, pentru a se accentua caracterul imperativ al dispoziției respective.

Concomitent, se va uniformiza termenul de „credit bancar” și „credit ipotecar” din proiect.

## ***II. La proiectul legii pentru modificarea și completarea unor acte legislative:***

Potrivit normelor de tehnică legislativă, în cazul unei legi de modificare și completare a mai multor acte legislative, fiecărui act i se consacră un articol, numerotat cu cifre romane, după formula „**Art. I. –**”, urmat de expunerea titlului actului legislativ și a dispozițiilor de conținut.

La art. III semnalăm că, potrivit art. 32 din *Legea nr. 780-XV din 27 decembrie 2001*, elementul structural de bază al actului legislativ este articolul. Acesta poate fi compus din alineate numerotate cu cifre arabe, luate între paranteze. Alineatul poate avea diviziuni, însemnate, de regulă, cu litere latine mici și o paranteză.

Astfel, în dispoziția propriu-zisă de completare cuvîntul „punctul 1<sup>2</sup>” se va substitui cu cuvîntul „alineatul (1<sup>2</sup>)”.

La art. IV textul „(Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2008, nr. 138-139, art. 559)” este inutil și se va exclude, deoarece în cazul republicării, în sursa de publicare se indică doar sursa de republicare a actului normativ.

Nota de argumentare (informativă), separat pentru fiecare proiect de lege, va fi definitivată conform art. 20 din *Legea nr. 780-XV din 27 decembrie 2001*, fiind completată cu fundamentarea economico-financiară, deoarece realizarea noilor reglementări necesită cheltuieli financiare, precum și semnată de persoana responsabilă.

Semnalăm că, pînă a fi prezentat spre examinare Guvernului, proiectul actului normativ se prezintă în mod obligatoriu Ministerului Justiției pentru efectuarea expertizei juridice, însoțit de raportul de expertiză anticorupție, în conformitate cu art. 22 alin. (3) din *Legea nr. nr. 780-XV din 27 decembrie 2001*,

pct. 20 din Regulamentul cu privire la organizarea procesului de efectuare a expertizei anticorupție a proiectelor de acte legislative și normative, aprobat prin *Hotărârea Guvernului nr. 977 din 23 august 2006*.

Pe cale de consecință, menționăm că, la elaborarea proiectelor de acte normative, textele acestora, potrivit art. 4 alin. (2) din *Legea nr. 780-XV din 27 decembrie 2001*, trebuie să corespundă dispozițiilor constituționale și să fie în concordanță cu cadrul juridic existent, cu sistemul de codificare și unificare a legislației Republicii Moldova.

În temeiul alin. (3) al aceluiași articol, la elaborarea, adoptarea și aplicarea actului legislativ trebuie să fie respectate principiile: oportunității, coerenței, consecvenței și echilibrului între reglementările concurente; consecutivității, stabilității și predictabilității normelor juridice.

Viceministru



**Nicolae EȘANU**