

Legea Privind unele măsuri în vederea implementării Programului de stat „Prima casă”

Articolul 1. Scopul legii

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

Articolul 2. Obiectul Programului

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

(2) Locuințele menționate la alin. (1) trebuie să fie finalizate și date în exploatare pînă la data solicitării creditului ipotecar de către beneficiarul Programului.

Articolul 3. Subiecții Programului

Subiecți ai Programului sînt:

- a) beneficiarul – persoana fizică care îndeplinește criteriile de eligibilitate stabilite pentru Program și care obține un credit ipotecar în cadrul Programului;
- b) creditorul (banca finanțatoare) – banca licențiată de Banca Națională a Moldovei, conform prevederilor legislației în vigoare, și admisă pentru participare la Program;
- 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 pe contul statului, în favoarea creditorului, în limitele plafoanelor aprobate anual de către Parlament pentru acest scop.

Articolul 4. Criteriile de eligibilitate pentru beneficiarii Programului

(1) Pentru a beneficia de un credit ipotecar în cadrul Programului, persoana fizică trebuie să întrunească cumulativ următoarele condiții:

- a) să aibă vîrsta de pînă la 50 de ani la momentul solicitării creditului ipotecar;
- b) să fie cetățean al Republicii Moldova angajat în Republica Moldova;
- c) să dispună de venituri pentru achitarea creditului ipotecar, a cărei rată lunară, plus dobînda și comisionul de garantare, să nu depășească 50% din veniturile nete

cumulative ale beneficiarului și/sau ale familiei acestuia, precum și ale unei rude de gradul I a beneficiarului și/sau ale soțului/soției acesteia;

d) suprafața locuinței procurate în cadrul Programului să depășească suprafața locuinței pe care o deține în proprietate exclusivă sau împreună cu alți membri ai familiei. Se consideră eligibilă și persoana care deține, în proprietate exclusivă sau împreună cu alți membri ai familiei, o locuință, indiferent de suprafața acesteia, într-un sat (o comună), dobândită prin moștenire sau donație;

e) suprafața locuinței deținute în proprietate exclusivă sau împreună cu alți membri ai familiei, cu excepția beneficiarului, de către soțul/soția acestuia, să nu depășească suprafața locuinței procurate în cadrul Programului. Se consideră eligibilă și persoana al cărei soț/soție deține, în proprietate exclusivă sau împreună cu alți membri ai familiei, o locuință, indiferent de suprafața acesteia, într-un sat (o comună), dobândită prin moștenire sau prin donație;

f) beneficiarul sau soțul/soția acestuia să nu fi procurat o locuință prin intermediul Programului.

(2) În sensul prezentului articol, membri ai familiei se consideră soțul/soția beneficiarului și copilul acestora care nu a atins vârsta de 18 ani în momentul solicitării creditului. Certificatul care să confirme că persoana fizică este eligibilă și corespunde criteriilor prevăzute la alin. (1) lit. d) și e) se eliberează de către Agenția Servicii Publice.

Articolul 5. Criteriile de eligibilitate pentru băncile finanțatoare

(1) Participarea băncilor în cadrul Programului este voluntară.

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

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

(4) Participarea băncii 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 la art. 4 este în drept să solicite acordarea unui credit ipotecar în cadrul Programului, cu condiția că:

a) prețul de procurare al locuinței nu depășește suma de 1 milion de lei;

b) participația proprie inițială este de cel puțin 5% din prețul de procurare al locuinței;

c) termenul de rambursare a creditului ipotecar, cu excepția achitării anticipate a acestuia, va fi de pînă la 25 de ani, dar nu va depăși vîrsta standard de pensionare pentru limita de vîrstă, stabilită de legislație;

d) creditul ipotecar se va acorda în moneda națională.

(2) Prin derogare de la prevederile Legii nr. 202/2013 privind contractele de credit pentru consumatori, rata maximă a dobînzii anuale va reprezenta suma următoarelor componente:

a) rata de referință pentru Program publicată de către Banca Națională a Moldovei (calculată ca rata medie ponderată a dobînzilor la depozitele noi atrase în valuta națională cu termenul de la 6 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. Comisionul de garantare se va calcula lunar de către creditor (banca finanțatoare) din prima zi de acordare a creditului beneficiarului Programului, din soldul garanției de stat, și pînă la achitarea integrală a creditului, iar în caz de executare a garanției de stat – pînă la vînzarea locuinței ipotecate.

(3) Rata maximă a dobînzii anuale va fi flotantă și va fi publicată de către IP „ODA”, 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. Pentru creditele acordate, majorarea ratei dobînzii nu va depăși 4 puncte procentuale o dată la 6 luni, iar pe parcursul a 12 luni consecutive nu va depăși 6 puncte procentuale. Prin derogare de la art. 39 alin. (6) din Legea nr. 142/2008 cu privire la ipotecă, aceste rate vor fi aduse la cunoștința beneficiarului de credit, în scris sau în format electronic, de către banca finanțatoare în termen de 10 zile calendaristice pînă la modificarea ratei maxime a dobînzii anuale. Modificarea ratei maxime a dobînzii anuale va fi obligatorie pentru bănci doar în cazul micșorării ratei de referință.

(4) Băncile nu sînt în drept să perceapă 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 finanțatoare și Ministerului Finanțelor în rate egale, la valoarea de înlocuire împotriva tuturor riscurilor de pieire sau deteriorare fortuită.

(6) Prin derogare de la Legea nr. 142/2008 cu privire la ipotecă, asupra bunurilor imobile procurate în cadrul Programului se instituie un drept de ipotecă în beneficiul statului și al băncii finanțatoare în părți egale.

(7) Beneficiarul este în drept să înstrăineze locuința procurată în cadrul Programului doar în cazul achitării creditului ipotecar și a dobânzilor.

(8) Beneficiarul poate solicita, cu acordul creditorului și al ODIMM substituirea sa cu o altă persoană, care, la rîndul ei, întrunește condițiile de eligibilitate stabilite pentru Program și care îi va rambursa suma achitată băncii în cadrul Programului.

(9) În cazul rambursării anticipate de către beneficiar a creditului contractat, creditorul nu este în drept să perceapă taxe, comisioane sau dobânzi suplimentare.

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, Guvernul, în persoana Ministerului Finanțelor, este împuternicit:

a) să emită garanții de stat în favoarea creditorilor din cadrul Programului;

b) să mandateze ODIMM pentru a emite garanții de stat, în numele și pe contul statului, în favoarea creditorilor din cadrul Programului, pentru a încheia cu creditorii contracte de garanție de stat și pentru a încheia cu beneficiarii contracte de acordare a garanției de stat și contracte de ipotecă.

(2) Creditul ipotecar destinat procurării locuinței în cadrul Programului este garantat de stat în cotă de 50% din soldul creditului (suma principală), exceptînd dobînzile, comisioanele și alte plăți 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 în cadrul Programului se stabilesc anual în legea bugetului de stat.

(4) Condițiile de acordare a creditului de către banca finanțatoare, cele de acordare și executare a garanției de stat, precum și cele de valorificare a locuinței ipotecate se stabilesc de Guvern.

(5) Anual, Guvernul propune alocații din bugetul de stat pentru acordarea compensațiilor bănești în cadrul Programului, precum și pentru creditele ipotecare

accesate până la lansarea Programului de stat „Prima casă”, ai căror beneficiari întrunesc criteriile de eligibilitate menționate la art.4, în modul stabilit 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 dobânzii în decurs de 91 de zile 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 vânzare al locuinței ipotecate urmează să fie coordonat de către banca finanțatoare cu ODIMM în modul stabilit de Guvern.

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

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

(5) Banca finanțatoare va transfera, în termen de 5 zile lucrătoare de la data informării în scris a ODIMM cu privire la vânzarea locuinței ipotecate, Ministerului Finanțelor 50% din suma mijloacelor bănești obținute (cu deducerea cheltuielilor de executare a dreptului de ipotecă), dar nu mai mult decât suma primită ca urmare a activării garanției de stat. Pentru orice întârziere, Ministerul Finanțelor va percepe de la banca finanțatoare o dobândă 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 vânzării locuinței ipotecate, precum și pentru compensațiile bănești achitate neîntemeiat, sînt încasate din contul beneficiarului prin decizia Ministerului Finanțelor, care este document executoriu.

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 regulamente și alte acte normative necesare punerii în aplicare a prezentei legi.

Legea este valabilă. Relevanța verificată la 03.09.2021