

Закон О некоторых мерах по реализации государственной программы «Первый дом»

Статья 1. Цель закона

Целью настоящего закона является создание правовой базы для реализации государственной программы «Первый дом» (далее – Программа) и облегчения доступа физических лиц к приобретению жилья путем заключения договоров об ипотечных кредитах, частично гарантируемых государством.

Статья 2. Предмет Программы

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

(2) Жилье, указанное в части (1), должно быть завершено и сдано в эксплуатацию до дня обращения бенефициара Программы за ипотечным кредитом.

Статья 3. Субъекты Программы

Субъектами Программы являются:

а) бенефициар – физическое лицо, отвечающее предусмотренным Программой критериям отбора и получающее ипотечный кредит в рамках Программы;

б) кредитор (финансирующий банк) – банк, получивший лицензию Национального банка Молдовы согласно положениям действующего законодательства и допущенный к участию в Программе;

с) гарант – Правительство в лице Министерства финансов, которое наделяет Организацию по развитию сектора малых и средних предприятий (далее – ОРМСП) правом выдавать гарантии от имени и за счет государства в пользу кредитора в пределах лимитов, ежегодно утверждаемых на эти цели Парламентом.

Статья 4. Критерии отбора бенефициаров Программы

(1) Для получения ипотечного кредита в рамках Программы физическое лицо должно соответствовать одновременно следующим условиям:

а) быть не старше 50 лет на момент обращения за ипотечным кредитом;

b) быть гражданином Республики Молдова, трудоустроенным в Республике Молдова;

с) получать доход, позволяющий выплачивать ипотечный кредит, по которому ежемесячный взнос, процентная ставка и комиссия за гарантию не должны превышать 50 процентов совокупного чистого дохода бенефициара и/или его семьи, а также родственника первой степени бенефициара и/или супруга/супруги такового;

d) площадь жилья, приобретаемого в рамках Программы, должна превышать площадь жилья, которым обладает на правах исключительной собственности или совместно с другими членами семьи. Соответствующим установленным условиям считается также лицо, обладающее на правах исключительной собственности или совместно с другими членами семьи жильем, независимо от его площади, в селе (коммуне), полученным в результате наследования или дарения;

e) супруг не должен/супруга не должна обладать на правах исключительной собственности или совместно с другими членами семьи, кроме бенефициара, жильем, превышающим площадь жилья, приобретаемого в рамках Программы. Соответствующим установленным условиям считается также лицо, супруг/супруга которого обладает на правах исключительной собственности или совместно с другими членами семьи жильем, независимо от его площади, в селе (коммуне), полученным в результате наследования или дарения;

f) бенефициару или супругу/супруге такового не иметь приобретенного посредством Программы жилья.»;

(2) В смысле настоящей статьи членами семьи считаются супруг/супруга бенефициара и их ребенок до достижения им на момент обращения за кредитом 18 лет. Справка, подтверждающая, что физическое лицо отвечает предусмотренным в пунктах d) и e) части (1) критериям, выдается Агентством государственных услуг.

Статья 5. Критерии отбора финансирующих банков

(1) Банки принимают участие в Программе на добровольной основе.

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

(3) Критерии допуска к участию в Программе устанавливаются Правительством.

(4) Банки принимают участие в Программе после заключения ими договора о сотрудничестве с ОРМСР и Министерством финансов.

Статья 6. Условия Программы

(1) Физическое лицо, отвечающее критериям отбора, предусмотренным в статье 4, вправе обратиться за предоставлением ипотечного кредита в рамках Программы при условии, что:

а) цена покупки жилья не превышает одного миллиона леев;

б) размер первоначального собственного взноса составляет минимум 5 процентов цены покупки жилья;

в) срок возврата ипотечного кредита, за исключением его досрочной выплаты, составляет до 25 лет, но не превышает стандартного пенсионного возраста, установленного законодательством;

г) ипотечный кредит выдается в национальной валюте.

(2) В отступление от положений Закона о кредитных договорах с потребителями № 202/2013 максимальная годовая процентная ставка выражается суммой следующих компонентов:

а) индикативной ставки для Программы, опубликованной Национальным банком Молдовы (рассчитанной в качестве средневзвешенной процентной ставки по вновь привлеченным вкладам в национальной валюте сроком от 6 до 12 месяцев);

б) максимальной маржи до 3 процентов, ежегодно уточняемой Правительством;

в) комиссии за гарантию до 0,5 процента годовых остатка государственной гарантии, установленной Министерством финансов. Комиссия за гарантию пересматривается как минимум один раз в два года Министерством финансов на основании опыта дефолта по кредитам Программы. Комиссия за гарантию исчисляется ежемесячно кредитором (финансирующим банком) с первого дня выдачи кредита бенефициару Программы из остатка государственной гарантии и до полного погашения кредита, а в случае исполнения государственной гарантии – до продажи ипотечного жилья.

(3) Максимальная годовая процентная ставка является плавающей и публикуется ПУ ОРП каждые полгода на ее официальной веб-странице. Процентная ставка, применяемая к периоду с 1 июля по 31 декабря, основывается на опубликованной Национальным банком Молдовы индикативной ставке за май, а процентная ставка, применяемая к периоду с 1 января по 30

июня, – на опубликованной Национальным банком Молдовы индикативной ставке за ноябрь предшествующего года. Для предоставленных кредитов повышение процентной ставки не может превышать 4 процентных пункта раз в 6 месяцев, а в течение 12 месяцев подряд не может превышать 6 процентных пунктов. В отступление от положений части (б) статьи 39 Закона об ипотеке № 142/2008 эти ставки доводятся до сведения бенефициара кредита в письменном виде или в электронной форме финансирующим банком в течение 10 календарных дней до изменения максимальной годовой процентной ставки. Изменение максимальной процентной ставки является обязательным для банков только в случае снижения индикативной ставки.

(4) Банки не вправе взимать дополнительные сборы, за исключением единой комиссии при предоставлении кредита для покрытия юридических расходов, связанных с документацией по кредиту, размер которой составляет не более одного процента стоимости кредита.

(5) Бенефициар обязан застраховать ипотечное жилье в пользу финансирующего банка и Министерства финансов в равных долях по стоимости замещения от всех рисков случайной гибели или повреждения.

(6) На недвижимое имущество, приобретаемое в рамках Программы, в отступление от положений Закона об ипотеке № 142/2008 устанавливается ипотечное право в пользу государства и финансирующего банка в равных частях.

(7) Бенефициар вправе отчуждать приобретенное в рамках Программы жилье только после погашения ипотечного кредита и процентов по нему.

(8) Бенефициар с согласия кредитора и ОРМСП может обратиться о замене его другим лицом, которое в свою очередь отвечает критериям отбора, установленным Программой, и возместит ему выплаченную банку в рамках Программы сумму.

(9) В случае досрочного погашения бенефициаром полученного на договорной основе кредита кредитор не вправе взимать дополнительные сборы, комиссии или проценты.

Статья 7. Государственная гарантия

(1) В отступление от положений Закона о долге публичного сектора, государственных гарантиях и государственном рекредитовании №419/2006 Правительство в лице Министерства финансов вправе:

- а) выдавать государственные гарантии в пользу кредиторов в рамках Программы;
- б) уполномочить ОРМСП выдавать государственные гарантии от имени и за счет государства в пользу кредиторов в рамках Программы, заключать с кредиторами договоры о государственной гарантии, а с бенефициарами – договоры о выдаче государственной гарантии и ипотечные договоры.

(2) Ипотечный кредит, предназначенный для покупки жилья в рамках Программы, гарантируется государством в размере 50 процентов остатка кредита (основной суммы) за вычетом процентов, комиссий и других банковских платежей.

(3) Ежегодный лимит государственных гарантий, которые могут выдаваться согласно настоящему закону, а также сумма финансовых средств, предназначенных для исполнения государственных гарантий, выданных в рамках Программы, предусматриваются ежегодно в законе о государственном бюджете.

(4) Условия выдачи кредита финансирующим банком, выдачи и исполнения государственной гарантии, а также условия использования ипотечного жилья устанавливаются Правительством.

(5) Правительство ежегодно предлагает ассигнования из государственного бюджета для предоставления денежных возмещений в рамках Программы, а также для ипотечных кредитов, полученных до начала реализации государственной программы «Первый дом», бенефициары которых соответствуют критериям отбора, указанным в статье 4, в установленном им порядке.

Статья 8. Исполнение ипотечного права

(1) Одновременно с отнесением кредита к категории безнадежных согласно документам Национального банка Молдовы из-за невыплаты основной суммы и процентов в течение 91 дня и запроса выплаты государственной гарантии банк незамедлительно инициирует процесс исполнения ипотечного права в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

(2) Стоимость продажи ипотечного жилья согласовывается финансирующим банком с ОРМСП в установленном Правительством порядке.

(3) Финансирующий банк в течение 10 рабочих дней со дня продажи ипотечного жилья уведомляет ОРМСП о размере денежных средств, вырученных от его продажи, и расходах, связанных с исполнением ипотечного права.

(4) Связанные с исполнением ипотечного права расходы возмещаются финансирующим банком из денежных средств, вырученных от продажи ипотечного жилья, только после их подтверждения ОРМСП.

(5) Финансирующий банк перечисляет Министерству финансов 50 процентов суммы вырученных денежных средств (за вычетом расходов, связанных с исполнением ипотечного права) в течение пяти рабочих дней со дня письменного уведомления ОРМСП о продаже ипотечного жилья, но не больше суммы, полученной в результате выдачи государственной гарантии. За любое опоздание Министерство финансов взимает с финансирующего банка процентную ставку, равную базисной ставке, установленной Национальным банком Молдовы.

(6) Требования, вытекающие из выданных и выплаченных в пользу банка в рамках Программы государственных гарантий и не обеспеченные в полном объеме в результате продажи ипотечного жилья, а также необоснованно оплаченных денежных компенсаций, удовлетворяются за счет бенефициаров на основании решения Министерства финансов, являющегося исполнительным документом.

Статья 9. Заключительные положения

Правительству в двухмесячный срок:

- a) привести свои нормативные акты в соответствие с настоящим законом;
- b) разработать и утвердить положения и иные нормативные акты, необходимые для введения в действие настоящего закона.

Закон действующий. Актуальность проверена 03.09.2021