*proiect*

**GUVERNUL REPUBLICII MOLDOVA**

**HOTĂRÎRE** nr.\_\_\_\_\_\_

din \_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_ 2017

**pentru aprobarea proiectului de lege**

**privind unele măsuri în vederea implementării**

**Programului de stat ”Prima casă”**

Guvernul HOTĂRĂŞTE:

Se aprobă şi se prezintă Parlamentului spre examinare proiectul de lege privind unele măsuri în vederea implementării Programului de stat ”Prima casă”.

**Prim-ministru Pavel FILIP**

Contrasemnează:

Ministru al finanțelor Octavian ARMAȘU

*proiect*

**PARLAMENTUL REPUBLICII MOLDOVA**

**LEGE**

**privind unele măsuri în vederea implementării**

**Programului de stat ”Prima casă”**

Parlamentul adoptă prezenta lege organică.

**Articolul 1. Scopul legii**

(1) Scopul prezentei legi constă în implementarea Programului de stat ”Prima casă”, denumit în continuare Program, ca program de stat care are ca scop facilitarea accesului persoanelor fizice la procurarea unei locuinţe prin contractarea de credite bancare garantate parţial de stat, în special pentru familii tinere.

(2) Programul este unul naţional şi poartă un caracter social, reprezentat de intervenţia statului în procesul de garantare a creditelor bancare.

**Articolul 2. Obiectul Programului**

(1)Obiectul Programului îl reprezintă locuinţele sub formă de apartamente din blocurile locative sau casele de locuit individuale, care se află pe teritoriul Republicii Moldova.

(2) Locuințele enumerate la alineatul (1) trebuie să fie finalizate şi date în exploatare pînă la data solicitării creditului bancar de către beneficiarul Programului.

**Articolul 3. Subiecţii Programului**

Deţin calitatea de subiecţi în cadrul Programului:

a) beneficiarul – persoana fizică care corespunde criteriilor de eligibilitate stabilite pentru Program şi care doreşte să-şi procure o locuinţă prin creditare;

b) creditorul (banca finanțatoare) – banca licențiată de Banca Națională conform prevederilor Legii instituțiilor financiare nr.550/1995, admisă pentru participare la Program;

c) garantul – Ministerul Finanţelor, care este împuternicit să mandateze Organizaţia pentru Dezvoltarea Sectorului Întreprinderilor Mici şi Mijlocii (în continuare – ODIMM) să emită garanţii în numele şi din contul statului, în favoarea băncilor care acordă credite persoanelor fizice pentru procurarea unei locuinţe în cadrul Programului, în limitele plafoanelor aprobate anual pentru acest scop.

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

Pentru procurarea unei locuinţe, beneficiarul Programului trebuie să întrunească cumulativ următoarele condiţii:

a) vîrsta de pînă la 45 de ani la momentul solicitării creditului ipotecar;

b) să fie cetăţean al Republicii Moldova, angajat în Republica Moldova şi să dispună de venituri din surse oficiale;

c) plata lunară achitată sub formă de rată la credit şi dobîndă să nu depăşească 50% din veniturile oficiale nete cumulative ale familiei acestuia. La stabilirea valorii veniturilor sunt acceptate şi veniturile oficiale ale rudelor de gradul I;

d) să nu deţină în proprietate exclusivă, sau comună cu soţul/soţia o locuinţă şi să nu aibă în derulare un credit ipotecar pentru procurarea unei locuinţei;

e) să nu fi procurat anterior prin intermediul Programului o locuinţă.

**Articolul 5.** **Criteriile de eligibilitate ale băncii finanţatoare**

(1) Participarea băncilor la Program se bazează pe principiul disponibilităţii.

(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 Guvern.

**Articolul 6. Condiţiile Programului**

(1)Persoana fizică care, potrivit art. 3 lit. a) din prezenta lege, întrunește calitatea de beneficiar, poate solicita acordarea unui credit bancar în cadrul Programului, cu condiţia că:

a) preţul de procurare a locuinţei nu depăşeşte suma de 1 milion lei;

b) participația proprie inițială este de cel puțin 10% din prețul de procurare a locuinței;

c) termenul de rambursare a creditului bancar va fi de pînă la 25 ani, dar care nu va depăşi vîrsta de pensionare a beneficiarului stabilită de legislaţia în vigoare;

d) creditul bancar se va acorda în moneda națională.

(2) Prin derogare de la prevederile Legii nr.202/2013 privind contractele de credit pentru consumatori, rata maximă efectivă a dobînzii (în continuare – RED) 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 cu termenul de la 6 luni pînă la 12 luni);

b) o marjă maximă de pînă la 3,0%, care va fi precizată anual de către Guvern;

c) comisionul de garantare de 0,5 % anual din soldul garanției de stat.

(3) RED va fi flotantă și va fi publicată de către ODIMM, o dată la 6 luni, pe pagina sa web. 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. Aceasta va fi adusă la cunoștința beneficiarului de credit, în scris sau în format electronic, de către băncile finanțatoare în termen de 10 zile calendaristice pînă la modificarea RED. Modificarea RED 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, dar nu mai mult de 1,0 % 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. 142/2008 cu privire la ipotecă, se instituie un drept de ipotecă de 50% în beneficiul statului şi 50% în beneficiul băncii finanţatoare.

(7) Beneficiarul Programului se obligă să nu înstrăineze locuinţa procurată în primii 5 ani de la data dobîndirii în proprietate, cu excepţia cazului de achitare deplină a datoriei pe credit, care include suma principală, dobînda şi comisioanele aferente.

(8) După expirarea termenului de 5 ani de la procurarea locuinţei, beneficiarul poate cu acordul băncii şi al ODIMM, să solicite substituirea acestuia cu o altă persoană, care la rîndul ei întruneşte condiţiile de eligibilitate stabilite pentru Program.

**Articolul 7. Garanţia de stat**

(1)Prin derogare de la prevederile Legii nr.419/2006 cu privire la datoria sectorului public, garanţiile de stat şi recreditarea de stat, Ministerul Finanţelor este împuternicit să mandateze ODIMM, creată prin Hotărîrea Guvernului nr.538 din 17 mai 2007, în vederea emiterii de garanţii în numele şi în contul Guvernului, în favoarea băncilor care acordă credite bancare persoanelor fizice pentru procurarea unei locuinţe în cadrul Programului.

(2) Creditele bancare destinate procurării locuinţelor în cadrul Programului sînt garantate de către stat în cotă de 50% din soldul creditului (suma principală), exceptînd dobînzile, comisioanele şi tarifele bancare.

(3) Plafonul anual al garanţiilor de stat, care pot fi emise în temeiul prezentei legi, se stabileşte anual în legea bugetului de stat.

(4) Condiţiile de acordare a creditului de către bancă admisă la Program, cele de acordare şi executare a garanţiei de stat, precum şi cele de valorificare a bunului ipotecat, se stabilesc de Guvern.

**Articolul 8. Executarea dreptului de ipotecă.**

(1) Odată cu clasificarea creditului ca neperformant și solicitării plății garanției de stat, banca imediat va iniţia procesul de executare a dreptului de ipotecă în modul stabilit de legislaţia în vigoare.

(2) Preţul de vînzare a locuinţei ipotecate urmează a fi coordonat de către bancă cu ODIMM. În cazul comercializării locuinţei ipotecate, banca va transfera Ministerului Finanţelor 50% din preţul obţinut (cu deducerea costurilor administrative generate de procedurile de vînzare a locuinţei ipotecate confirmate de ODIMM), dar nu mai mult decît suma primită ca urmare a activării garanţiei de stat.

(3) În cazul în care suma obţinută de Ministerul Finanţelor ca urmare a comercializării locuinţei ipotecate este mai mică decît cea transferată băncii din contul garanţiei de stat, beneficiarul este obligat să achite diferenţa datoriei Ministerului Finanţelor şi băncii în decurs de 90 de zile calendaristice.

(4) Creanțele rezultate din garanțiile acordate și plătite băncii în cadrul Programului și neacoperite integral în urma comercializării locuinței ipotecate, se recuperează prin executare silită de către Serviciul Fiscal de Stat.

**Articolul 9. Dispoziţii finale**

(1)Prezenta lege intră în vigoare la data publicării.

(2) Guvernul, în termen de 2 luni:

a) va aduce actele sale normative în concordanţă cu prezenta lege;

b) va elabora şi va aproba regulamentele şi alte acte normative necesare executării prezentei legi.

|  |  |
| --- | --- |
| **Preşedintele Parlamentului** |  |
|  |  |