**GUVERNUL REPUBLICII MOLDOVA**

**HOTĂRÎRE nr.\_\_\_\_\_\_**

**din \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**cu privire la aprobarea Regulamentului de implementare**

**a Programului de stat „Prima casă”**

În scopul punerii în aplicare a Legii privind unele măsuri în vederea implementării Programului de stat „Prima casă” nr. 293 din 21.12.2017, Monitorul Oficial al Republicii Moldova nr. 18-26 art. 95 din 19.01.2018, Guvernul

**HOTĂRĂŞTE:**

1. Mărimea marjei prevăzute de lit. b) alin. (2) art. 6 din Legea nr.293/2017 privind unele măsuri în vederea implementării Programului de stat „Prima casă” pe care creditorii o pot aplica pe parcusul anului 2018 pentru creditele garantate de către stat în baza Programului de stat ”Prima casă” este stabilită în mărimea de pînă la 3%.

2. Se aprobă Regulamentul de implementare a Programului de stat „Prima casă”.

3. Ministerul Finanțelor va publica pe pagina oficială informația despre implementarea Programului de stat ”Prima casă” semestrial pînă la 15 august pentru semestrul I al anului curent și pînă la 15 februarie pentru semestrul II al anului precedent.

**PRIM – MINISTRU: Pavel Filip**

**Contrasemnează:**

**Viceprim-ministru,**

**ministrul economiei şi infrastructurii: Chiril Gaburici**

**Ministrul finanţelor: Octavian Armaşu**

**Chişinău,**

**Anexa nr.1**

**la hotărârea Guvernului**

**Republicii Moldova**

**nr.[….] din [..][..][….]**

**REGULAMENTUL**

**de implementare a Programului de stat „Prima casă”**

**Capitolul I. DISPOZIŢII GENERALE**

**1.** Prezentul Regulament (în continuare „Regulamentul”) reglementează modul de implementare a Programului de stat „Prima casă” (în continuare „Programul”), aprobat prin Legea privind unele măsuri în vederea implementării Programului de stat „Prima casă” nr. 293 din 21.12.2017 (Monitorul Oficial al Republicii Moldova 18-26 art. 95 din 19.01.2018 de către instituţiile şi subiecţii implicaţi.

**2.** Programul este implementat pe întreg teritoriul Republicii Moldova.

**3.** În sensul prezentului Regulament, noţiunile de bază sunt definite în modul următor:

*solicitantul Programului –* persoană fizică care depune cerere de acordare a creditului în cadrul Programului pentru procurarea locuinţei la una din băncile finanţatoare;

*beneficiarul Programului* – persoana fizică care corespunde criteriilor de eligibilitate pentru Program şi care procură o locuință prin creditare;

*locuinţă* – bun imobil sub formă de apartament sau casă de locuit individuală care întruneşte condiţiile prezentului Regulament şi poate fi procurată prin intermediul Programului;

*creditor* (*banca finanțatoare*) – banca licențiată de Banca Națională a Moldovei, admisă pentru participare la Program, în conformitate cu prevederile legislației în vigoare

*garant* – Guvernul, prin intermediul Ministerului Finanțelor, care deleagă 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 limita plafoanelor aprobate anul de către Parlament pentru acest scop;

*ordonatorul garanției* – beneficiarul Programului creditul căruia este garantat cu garanție de stat

*beneficiarul garanției* – banca finanțatoare care primește garanția de stat pentru asigurarea parțială a creditului acordat ordonatorului de garanție;

*garanţie de stat* – angajament asumat de către garant faţă de creditor, care participă în calitate de beneficiar de garanție, pentru garantarea în proporție de 50% din suma soldului creditului ipotecar (suma principală) acordat beneficiarului Programului, care participă în calitate de ordonator de garanție.

**4.** Guvernul prin intermediul Ministerului Finanţelor deleagă ODIMM în vederea emiterii garanţiei de Stat în numele şi din contul statului în favoarea creditorilor (băncilor finanțatoare) care acordă credite ipotecare persoanelor fizice pentru cumpărarea unei locuinţe, acceptate în cadrul Programului. În vederea executării prezentului mandat, între Ministerul Finanţelor şi ODIMM se încheie un Contract de Mandat conform modelului prevăzut în Anexa nr. 1 la prezentul Regulament.

**5.** Principiile care stau la baza implementării Programului sunt:

1) **transparenţa** – punerea la dispoziţia tuturor celor interesaţi a informaţiilor referitoare la Program;

2) **diversitatea** – tratamentul nedescriminatoriu al solicitanţilor indiferent de locul de trai, venituri sau tipul de locuinţă aleasă pentru creditare;

3) **egalitatea -** criteriile de selecţie şi aprobare a cererilor de creditare vor fi aplicate astfel încât orice solicitant să aibă şanse egale la obţinerea creditului.

4) **libera concurenţă** – asigurarea condiţiilor pentru ca oricare bancă interesată care întruneşte condiţiile de eligibilitate să poate deveni creditor în cadrul Programului;

5) **primul venit, primul servit** – acceptarea solicitărilor de garantare a creditelor pentru locuințe care corespund criteriilor de eligibilitate a Programului va avea loc respectând consecutivitatea înregistrării cererilor, în limita plafoanelor aprobate anual de Parlament. În sensul prezentei prevederi, cererea va fi considerată depusă la momentul recepționării de către ODIMM a tuturor documentelor și informațiilor prevăzute de prezentul Regulament.

**Capitolul II. CRITERII DE ELIGIBILITATE**

**Secţiunea 1. Criterii de eligibilitate pentru beneficiari**

**6.** Pentru a putea deveni beneficiar al Programului, la momentul depunerii cererii la creditor (banca finanțatoare), solicitantul trebuie să întrunească cumulativ urrmătoarele condiţii:

a) să aibă vîrsta de până 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) mărimea ratei lunare pentru achitarea creditului ipotecar, plus dobînda și comisionul de garantare, nu va depăşi 50% din veniturile oficiale nete cumulative ale beneficiarului și/sau ale familiei acestuia, precum și ale rudelor de gradul I inclusiv ale soțului/soției beneficiarului.;

d) să nu deţină în proprietate exclusivă sau comună în devălmășie cu soţul/soţia nicio locuinţă în decursul ultimelor 12 luni pînă la data solicitării creditului ipotecar şi să nu aibă în derulare un credit ipotecar pentru procurarea unei locuinţe;

e) beneficiarul, soțul/soția beneficiarului să nu dețină în proprietate exclusivă nicio locuinţă în decursul ultimelor 12 luni pînă la data solicitării creditului ipotecar şi să nu aibă în derulare un credit ipotecar pentru procurarea unei locuinţe;

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

g) să contribuie cu cel puțin 10% din prețul de procurare a locuinței.

**Secţiunea 2. Criterii de eligibilitate pentru creditori**

**7.** Pentru a putea deveni creditor în cadrul Programului, banca solicitantă va înainta o cerere către Ministerul Finantelor. Cererea va fi însoţită de următoarele documente:

1) Copia licenţei eliberate de Banca Națională conform prevederilor legislației în vigoare;

2) Confirmare de la Banca Națională a Moldovei că banca nu este în nici una din situațiile de incompatibilitate prevăzute la pct.8.

**8.** O banca nu poate participa în calitate de creditor în Program în oricare din următoarele circumstanțe:

1) i-a fost retrasă licență eliberată de Banca Națională conform prevederilor legislației în vigoare legislației în vigoare;

2) îi este înlocuit organul de conducere de către Banca Naţională, conform art. 45 al Legii privind redresarea şi rezoluţia băncilor nr. 232/2016;

3) are un administrator temporar desemnat de Banca Naţională în temeiul art. 46 al Legii privind redresarea şi rezoluţia băncilor nr. 232/2016;

4) în privinţa acesteia a fost declanşată o acţiune de rezoluţie de către Banca Naţională în temeiul art. 58 al Legii privind redresarea şi rezoluţia băncilor nr. 232/2016;

**9.** Cererile băncilor depuse conform pct. 7 vor fi examinate de Ministerul Finanțelor în termen de 5 zile lucrătoare. La expirarea acestui termen Ministerul Finanțelor va anunţa banca solicitantă despre admiterea sau neadmiterea în Program.

**10.** În cazul admiterii în Program, Ministerul Finanțelor va încheia un contract trilateral de colaborare cu ODIMM și banca respectivă, conform modelului aprobat de Ministerul Finanțelor.

**11.** În cazul în care după admiterea în calitate de creditor, intervine una din circumstanţele prevăzute la pct. 8.2)-8.4), participarea băncii respective în Program va fi suspendată de către Ministerul Finanțelor. Participarea băncii respective în cadrul Programului va fi reluată la decizia Ministerului Finanțelor, după dispariţia circumstanţelor ce au dus la suspendare. Garanțiile emise în favoarea băncii pentru garantarea creditelor pentru locuințe rămân active.

**12.** În cazul intervenirii circumstanțelor prevăzute de pct. 8.1), banca respectivă va fi exclusă din Program. Creditele pentru locuință vor fi transmise la altă bancă participantă la Program conform legislației în vigoare. Respectiv, garanțiile emise în favoarea băncii excluse din Program vor fi transmise în condițiile și termenele inițiale de grantare, la banca participantă la Program care a acceptat creditele pentru locuințele garantate.

**13.** Ministerul Finanțelor și ODIMM publică şi actualizează pe paginile sale oficiale lista băncilor admise în calitate de creditori în Program .

**14.** Creditorii participanți în Program vor afişa la sediile filialelor şi agenţiilor lor informaţia despre Program şi condiţiile de eligibilitate pentru beneficiari.

**Secţiunea 3. Criterii de eligibilitate pentru locuinţe**

**15.** O locuinţă va putea fi procurată în credit prin intermediul Programului dacă întruneşte următoarele condiţii:

1) se află pe teritoriul Republicii Moldova;

2) are un preţ de vânzare de maxim 1 (un) milion lei moldovenești;

3) este finisată, dată în exploatare finală, şi înregistrată în modul corespunzător în Registrul bunurilor imobile ținut de Agenția Servicii Publice, până la momentul cererii de creditare;

4) este în stare tehnică bună şi nu are nici un fel de defecte sau vicii materiale sau juridice ascunse;

5) nu este grevată cu ipotecă sau alte drepturi ale terților, nu este supusă interdicțiilor aplicate de instanța de judecată, organul de urmărire penală, executorul judecătoresc sau administratorul de insolvabilitate.

**Capitolul III. PROCEDURA DE ACORDARE A CREDITULUI**

**Secţiunea 1. Cererea de creditare**

**16.** Solicitările de acordare a creditului pentru procurarea locuinţei vor fi înaintate direct creditorilor admişi în Program.

**17.** Pentru a putea deveni beneficiar al Programului solicitantul va depune la creditor următoarele documente:

1) cerere de acordare a creditului în cadrul Programului (conform modelului aprobat de creditor) semnată de solicitant;

2) cerere de acordare a garanției în cadrul Programului (conform modelului aprobat prin anexa la contract din pct. 10);

2) buletinul de identitate a solicitantului, buletinul de identitate al soţului/soţiei, după caz;

3) adeverinţa de venit proprie a solicitantului, a soţului/soţiei, după caz (conform modelului aprobat de creditor);

4) Carnetul de muncă şi/sau contractul individual de muncă sau licenţa pentru activitate profesională, proprie şi a soţului/soţiei, după caz;

5) Extras valabil din Registrul Bunurilor Imobile pentru locuința care urmează a fi procurată prin intermediul Programului precum și certificat privind lipsa datoriilor eliberat de Serviciul Fiscal de Stat;

6) Certificat eliberat de Agenția Serviciilor Publice care confirmă faptul că beneficiarul, soțul/soția beneficiarului nu dețin în proprietate exclusivă sau comună în devălmășie cu soţul/soţia nicio locuinţă în decursul ultimelor 12 luni pînă la data solicitării certificatului;

7) Alte documente care confirmă provenența veniturilor oficiale nete.

8) Raport de evaluare a locuinței care urmează a fi procurată, de la o companie de evaluare licențiată.

**18.** În cazul în care se solicită luarea în considerare a veniturilor rudelor de gradul I, documentele prevăzute la pct. 17.2)-17.4) vor fi prezentate şi pentru acele persoane.

**19.** Creditorilor le este interzis să solicite alte documente decât cele prevăzute la pct. 17 şi 18 din prezentul Regulament.

**20.** Prețul de vânzare-cumpărare a locuinței nu poate fi mai mare decît prețul de piață indicat în Raporul de evaluare a imobilului care urmează a fi procurat prin intermediul Programului.

**Secțiunea 2. Examinarea cererii de creditare**

**21.** Creditorul va examina cererea şi documentele prezentate de solicitant în decurs de 5 (cinci) zile lucrătoare. La expirarea acestui termen creditorul va expedia cererea şi documentele anexate către ODIMM împreună cu decizia sa. În cazul în care creditorul ia o decizie de refuz în acordarea creditului aceasta îşi va argumenta motivul.

**22.** ODIMM va examina cererea solicitantului şi documentele anexate împreună cu decizia băncii în decurs de 5 (cinci) zile lucrătoare.

**23.** În cazul în care creditorul va accepta acordarea creditului şi solicitantul întrunește toate condiţiile pentru a deveni beneficiar al Programului, ODIMM va emite o decizie de garantare a creditului.

**24.** În cazul în care refuzul creditorului se bazează pe neîntrunirea unui criteriu stabilit în politica internă a acestuia, dar sunt întrunite toate celelalte condiţii din prezentul Regulament, creditorul informează ODIMM despre aceasta.

**25.** În cazul în care solicitantul nu întrunește condițiile prezentului Regulament, altele decât situația prevăzută la pct. 21, ODIMM va emite o decizie argumentată de refuz în garantarea creditului solicitat.

**26.** Deciziile luate de ODIMM în temeiul pct. 23 și 25 vor fi expediate în adresa băncilor respective şi aduse la cunoștință sub semnătură solicitantului de către creditor. Creditorii poartă răspundere pentru informarea corespunzătoare a solicitanților.

**27.**În cazul epuizării plafonului anual al garanțiilor stabilit pentru Program în Legea bugetului de stat pentru anul respectiv, ODIMM imediat informează despre aceasta băncile - participante și Ministerul Finanțelor.

**Secţiunea 3. Încheierea contractelor de garanţie de stat**

**28.** În termen de 10 (zece) zile lucrătoare de la emiterea deciziei de garantare a creditului în temeiul pct. 23, ODIMM va încheia un contract de garanţie de stat cu creditorul și un contract de acordare a garanției de stat cu solicitantul Programului conform modelului aprobat de Ministerul Finanțelor.

**29.** În contractul de garanţie de stat vor fi indicate obligatoriu următoarele date:

* 1. datele garantului;
  2. datele creditorului în calitate de beneficiar de garanție;
  3. datele solicitantului Programului în calitate de ordonator de garanție;
  4. cuantumul garanţiei de stat, care va constitui 50% din soldul creditului la data executării garanţiei;
  5. termenele și modul de executare a garanției;
  6. termenul de garantare;
  7. drepturile și obligațiile părților;
  8. alte elemente prevăzute de art. 36 al Legii cu privire la datoria sectorului public, garanţiile de stat şi recreditarea de stat nr. 419-XVI din 22.12.2006.

**30.** În contractul de acordare a garanției de stat vor fi indicate obligatoriu următoarele date:

1. datele garantului;
2. datele solicitantului Programului;
3. condiţiile de executare precum şi obligațiile solicitantului Programului de achitare a comisionului pe întrega perioadă de garantare a creditului;
4. obligația de constituire a dreptului de ipotecă și de suportare a cheltuielilor de constituire a acesteia de către ordonatorul garanției;
5. obligația de suportare a cheltuielilor de executare a garanţiei de stat şi a diferenţelor ce ar putea apărea în urma executării ipotecii;
6. drepturile și obligațiile părților;
7. alte elemente prevăzute de art. 37 al Legii cu privire la datoria sectorului public, garanţiile de stat şi recreditarea de stat nr. 419-XVI din 22.12.2006.

**31.** Contractele prevăzute la pct. 28 vor fi încheiate pentru un termen egal cu termenul contractului de credit.

**32**. Contractul de garanție de stat va intra în vigoare la momentul încheierii contractului de ipotecă. Contractul de garanție va deveni nul în cazul în care ODIMM nu va recepționa contractul de ipotecă cu parafa de înregistrare a SCT ÎS Agenția Servicii Publice în termen de 15 zile calendaristice de la momentul înregistrării.

**33.** Contractul de acordare a garanției va intra în vigoare la momentul recepționării de către ODIMM a exemplarului său de contract de ipotecă și dovada înregistrării ipotecii în Registrul de Stat al Bunurilor Imobile ținut de Agenția Servicii Publice. Contractul de acordare a garanției de stat va deveni nul în cazul în care contractul de ipotecă cu parafa de înregistrare a SCT ÎS Agenția Servicii Publice nu va fi prezentat la ODIMM în termen de 15 zile calendaristice de la momentul înregistrării.

**34.** În urma semnării contractul de acordare a garanției și contractului de garanție de stat solicitantul Programului primește calitatea de beneficiar al Programului și ordonator al garanției de stat, iar creditorul primește calitatea de beneficiar al garanției de stat.

**Secţiunea 4. Încheierea contractului de credit**

**35.** După încheierea contractelor de garanţie de stat, creditorul va încheia contractul de credit cu beneficiarul Programului.

**36.** Contractul de credit va fi încheiat pentru un termen maxim de 25 de ani, dar în nici un caz nu va depăşi data atingerii vârstei standard de pensionare pentru limita de vîrstă, stabilită de legislaţie În cazul în care vârsta legală de pensionare este modificată pe parcursul executării contractului de credit, cu acordul garantului, la cererea beneficiarului, termenul contractului poate fi prelungit corespunzător cu recalcularea ratelor lunare până la atingerea termenului maxim de 25 de ani.

**37.** Dobânda prevăzută în contractul de credit va fi calculată conform prevederilor Legii privind unele măsuri în vederea implementării Programului de stat „Prima casă” nr. 293 din 21.12.2017.

**38.** În temeiul contractului de credit, beneficiarul va avea dreptul de a restitui anticipat suma principală a creditului oricând. În acest caz, creditorului nu este în drept să perceapă taxe, comisioane sau dobânzi suplimentare.

**39.** Pe lângă clauzele contractuale utilizate în mod normal de către creditor, contractul de credit va conţine informaţii despre oferirea creditului în cadrul Programului.

**40.** Creditorii (băncile finanţatoare) nu vor percepe nici o taxă adiţională decât un comision unic la acordarea creditului pentru acoperirea costurilor juridice care nu va depăşi 1,0% din suma creditului.

**Secţiunea 5. Încheierea contractului de vânzare-cumpărare**

**41.** În timp de 5 (cinci) zile lucrătoare de la momentul încheierii contractului de credit, beneficiarul va încheia contractul de vânzare-cumpărare a locuinţei pentru care a fost solicitată acordarea creditului.

**42.** Contractul de vânzare-cumpărare va fi autentificat notarial cu respectarea condiţiilor de formă şi conţinut prevăzute de legislaţia în vigoare şi înregistrare ulterioară în Registrul bunurilor imobile.

**Secţiunea 6. Încheierea contractelor de ipotecă**

**43.** La data încheierii contractului de vânzare-cumpărare beneficiarul va încheia un contract de ipotecă trilateral cu banca finanțatoare şi cu ODIMM conform modelului aprobat de Ministerul Finanțelor.

**44.** Prin contractul de ipotecă va fi instituit un drept de ipotecă Ministerul Finanțelor în beneficiul statului și al creditorului în părți egale.

**45.** Contractul de ipotecă va fi investit cu formulă executorie conform art. 331 al Legii cu privire la ipotecă nr. 142/2008 şi art. 541 al Legii cu privire la notariat nr. 145/2002.

**46.** Contractul de ipotecă va fi autentificat notarial cu respectarea condiţiilor de formă şi conţinut prevăzute de legislaţia în vigoare şi înregistrare ulterioară în Registrul bunurilor imobile.

**47.** ODIMM este în drept să delege băncilor finanțatoare semnarea în numele său a contractului de ipotecă.

**Secţiunea 7. Încheierea contractelor de asigurare a locuinţei**

**48** În termen de 5 (cinci) zile lucrătoare de la încheierea contractului de credit beneficiarul va încheia contract de asigurare a locuinţei la valoarea de înlocuire, împotriva tuturor riscurilor de pieire sau deteriorare fortuită pe toată durata executării contractului de credit. Banca finanțatoare va monitoriza ca beneficiarul Programului să reînoiască polița de asigurare înainte de expirarea termenului ei de valabilitate ori de cîte ori va fi necesar, pînă la scadența creditului sau pînă la rambursarea integrală a acestuia, precum și va transmite către ODIMM în termen de 10 zile lucrătoare, după fiecare reînnoire a poliței de asigurare, un exemplar (în original) al poliței de asigurare cu confirmarea achitarii primei de asigurare

**49.** În contractul de asigurare a locuinţei, beneficiari ai despăgubirii de asigurare vor fi Ministerul Finanţelor şi creditorul în rate egale.

**Capitolul IV. MONITORIZAREA PROCESULUI DE GARANTARE**

**Secțiunea 1. Monitorizarea și raportarea garanției de stat**

**50.** ODIMM va monitoriza prin intermediul creditorului pe beneficiarul Programului până la stingerea creditului și garanției de stat sau până la situația prevăzută în pct 72.

**51.** După acordarea creditului beneficiarului Programului, creditorii vor prezenta la ODIMM:

1. originalul contractului de garantare;
2. originalul contractului de acordare a garanției
3. originalul contractului de ipotecă cu dovada înregistrării ipotecii în Registrul de Stat al Bunurilor Imobile ținut de Agenția Servicii Publice.;
4. copia contractului de credit;
5. contractele de fidejusiune (după caz);
6. copia certificatului din Registrul bunurilor imobile eliberat de SCT, IP Agenția Servicii Publice;
7. copia contractului de asigurare și un exemplar a poliței de asigurare cu confirmarea efectuării plății;
8. copia extrasului din contul de credit;
9. alte documente prevăzute în Contractul de colaborare conform pct. 10 al prezentului Regulament.

**52.** Creditorul, lunar, până la data de 15 a fiecărei luni următoare lunei de gestiune, va prezenta către ODIMM și Ministerul Finanțelor, în format și modul stabilit conform ordinului Ministrului Finanțelor,informație privind situația beneficiarilor Programului.

**53.** ODIMM, lunar, pînă la data de 15 a fiecărei luni următoare lunei de gestiune, va prezenta Ministerului Finanțelor, conform formularului aprobat prin Ordinul Ministrului Finanțelor, informația privind garanțiile de stat acordate în luna raportată, agregată la nivelul de fiecare creditor.

**55.** Creditorul, anual, pînă la data de 25 ianuarie, vor prezenta Ministerului Finanțelor în format și modul stabilit conform ordinului Ministrului Finanțelor, scadenţarul estimativ al rambursărilor de rate de suma principală aferente soldului creditelor acordate în cadrul Programului.

**56.** Creditorul precum și ODIMM vor prezenta orice altă informația solicitată de către Ministerul Finanțelor în privința implementării Programului.

**57.** Din momentul încheierii contractului de credit beneficiarul Programului va achita ratele lunare compuse din suma principală a creditului, dobânda şi comisionul de garantare conform graficului de plăţi oferit de creditor.

**58.** Creditorul va transfera trimestrial comisionul pentru garanţia de stat la contul ODIMM până la data de 25 a luni următoare trimestrului de gestiune.

**59.** ODIMM va fi în drept să solicite și alte documente de la creditor conform Contractului prevăzut la pct.10 din prezentul Regulament.

**60.** În cazul în care Creditorul are restanțe la transferul comisionului pentru garanția de stat, garantul va fi în drept să refuze executarea garanției de stat.

**61.** Beneficiarul este în drept să înstrăineze locuința procurată în cadrul Programului doar în cazul achitării integrale a creditului ipotecar și a dobânzilor.

**62.** Până la scadența contractului de credit beneficiarului îi este interzisă efectuarea oricăror lucrări de modificare a locuinţei care ar putea duce la diminuarea valorii acesteia.

**63.** Beneficiarul va folosi locuința cumpărată în cadrul Programului doar pentru uzul propriu împreună cu membrii familiei sale. Beneficiarului îi este interzisă transmiterea locuinței în locațiune sau în orice alt mod în posesia și folosința terțelor persoane.

**Secţiunea 2. Vânzarea locuinței și substituirea beneficiarului**

**64.** Beneficiarul poate solicita, cu acordul creditorului şi al ODIMM substituirea sa cu o altă persoană, care, la rîndul ei, întruneşte condiţiile de eligibilitate stabilite pentru Program și care îi va rambursa suma achitată băncii în cadrul Programului.

**65.** Cererea de vânzare a beneficiarului Programului este transmisă de creditor la ODIMM, care acordă permisiunea de înstrăinare a locuinței cu păstrarea grevării până la stingerea creditului.

**66.** Cererea de substituire a beneficiarului Programului va fi însoţită de toate documentele prevăzute la pct. 17 şi 18 pentru noul solicitant al Programului.

**67.** Aprobarea substituirii beneficiarului va avea loc doar cu acordul ODIMM, în momentul substituirii noul beneficiar precum și locuința trebuie să întrunească toate condițiile de eligibilitate ale prezentului Regulament.

68. După aprobarea substituirii beneficiarului, modificările respective vor fi introduse în Contractul de garanție de stat, Contractul de acordare a garanției de stat, Contractul de credit, Contractul de ipotecă și contractul de asigurare.

**Secţiunea 3. Executarea contractului de asigurare**

**69.** În cazul pieirii sau deteriorării fortuite a locuinţei beneficiarul va solicita companiei de asigurări achitarea despăgubirii de asigurare și va informa imediat creditorul.

**70.** Din momentul depunerii cererii de achitare a despăgubirii de asigurare până la momentul achitării despăgubirii, obligaţia beneficiarului de a achita ratele lunare va fi suspendată.

**71.** Despăgubirea de asigurare va fi achitată în două plăţi egale 50% către creditor şi 50% către garant. Surplusul bănesc realizat în urma achitării integrale a soldului creditului, dobânzii și comisionului de garantare restante, va fi restituit beneficiarului în termen de 3 (trei) zile lucrătoare.

**72.** Beneficiarul are dreptul de a solicita continuarea contractului de credit cu schimbarea locuinței. În acest caz, la cererea beneficiarului, Ministerul Finanțelor și creditorul pot transfera sumele obținute cu titlu de despăgubire de asigurare în temeiul pct. 65 pentru achiziționarea noii locuințe.

**73.** La momentul solicitării redirecționării despăgubirii de asigurare pentru achiziția locuinței noi, atât beneficiarul cât și locuința nouă trebuie să întrunească toate condițiile de eligibilitate ale prezentului Regulament.

**Secțiunea 4. Executarea contractului de garanție de stat**

**74.** Creditorul duce evidența achitărilor ratelor lunare de către beneficiar și-l informează pe acesta despre orice întârzieri sau rețineri de plată.

**75.** În cazul în care beneficiarul omite să achite ratele lunare o perioadă mai mare de 60 (șaizeci) zile consecutiv, creditorul, cu informarea și acordul în scris a ODIMM, va propune beneficiarului măsuri de remediere și evitare a incapacității totale de plată a beneficiarului.

**76.** În cazul în care părțile nu ajung la un acord privind măsurile de remediere, iar beneficiarul nu achită ratele lunare o perioadă mai mare de 91 (nouăzeci și una) zile consecutiv, creditul va fi calificat de creditor drept neperformant.

**77.** În situația prevăzută la pct. 77 creditorul va solicita ODIMM executarea garanției de stat. Cererea de executare a garanției de stat va fi însoțită de corespondența ce demonstrează imposibilitatea atingerii unui acord de remediere cu beneficiarul, informaţii despre soldul creditului restant, precum și alte documente stabilite în contractul indicate în Contractul prevăzut la pct. 10 al prezentului Regulament.

**78.** În termen de 5 (cinci) zile lucrătoare de la data primirii de la creditor a cererii pentru executarea garanției, ODIMM va informa Ministerul Finanțelor despre necesitatea executării garanției de stat.

**79.** În termen de 15 (cincisprezece) zile lucrătoare de la data primirii de la ODIMM a cererii acceptate și confirmate pentru executarea garanției, Ministerul Finanțelor va transfera în contul creditorului 50% din soldul creditului restant.

**80.** Dacă înainte de momentul executării garanției Beneficiarul achită datoriile acumulate, creditorul retrage cererea de executarea a garanției în aceeași zi.

**81.** Dacă garanția este executată, iar beneficiarul achită datoriile la zi înainte de executarea ipotecii, creditorul va anula procedura de executare a ipotecii, va informa imediat ODIMM și va restitui Ministerului Finanțelor suma garanției executate în decurs de 15 zile lucrătoare, iar beneficiarul va continua să achite ratele lunare conform contractului de credit.

**Secțiunea 5. Executarea contractului de ipotecă**

**82.** La momentul înaintării cererii de executare a garanției de stat, creditorul va iniția procedura de executare a contractului de ipotecă investit cu formulă executorie.

**83.** Prețul inițial de vînzare a locuinței constituie creditul restant, plus 10%, dar nu mai puțin de valoarea procurării micșorată cu 2% pentru fiecare an de achitare a creditului.

**84.** Locuința se comercializează prin intermediul licitațiilor cu strigare.Cu cel puţin 15 zile înainte de începerea licitaţiei, creditorul publică în Monitorul Oficial al Republicii Moldova, pe pagina sa oficială, pe pagina oficială a ODIMM comunicatul informativ privind desfăşurarea licitaţiei. Comunicatul va include următoarele informaţii:

a) data, ora şi locul desfăşurării licitaţiei;

b) denumirea completă şi locul aflării locuinței;

c) preţul de expunere şi condiţiile de achitare a acestuia;

d) modul de familiarizare cu bunurile expuse la licitaţie;

e) conturile de decontare la care se va achita acontul;

f) termenul-limită de prezentare a cererii şi a documentelor necesare pentru participarea la licitaţia cu strigare;

j) după caz, condiţiile suplimentare pentru bunurile expuse la vînzare şi altă informaţie relevantă.

Sînt admise la licitaţie persoanele care au depus la timp cerere de participare, precum şi documentele necesare, şi care au plătit acont în mărime de 1% din preţul iniţial al locuinței dar nu mai puțin de 1000 lei.

Doritorii de a participa la licitaţie vor prezenta creditorului cerere de participare, copia de pe documentul care confirmă depunerea acontului pe contul bancar indicat în anunţ, procură, după caz, pentru dreptul de a participa la licitaţie. Primirea cererilor şi a documentelor se încheie cu 3 zile înainte de data licitaţiei. Termenul nominalizat este unul de decădere.

Persoana are dreptul să-şi retragă cererea de participare la licitaţie, adresînd creditorului, cu 3 zile înainte de data licitaţiei, un demers scris. În acest caz, persoanei i se va restitui acontul.

    Licitaţia se declară că nu a avut loc dacă:

a) la licitaţie nu s-a prezentat nici un participant;

b) nici un participant la licitaţie nu a propus cel puţin un preţ egal cu valoarea preţului iniţial stabilit;

c) cîștigătorul nu a achitat integral, în termen, costul locuinței cumpărate.

În cazul în care s-a declarat că licitaţia cu strigare nu a avut loc, la fiecare licitaţie repetată preţul inițial de vînzare se micșorează cu 10% din preţul iniţial al licitației precedente.

La încheierea licitării locuinței, banca va negocia direct cu cîștigătorul asupra termenelor de plată,  care nu poate depăși 3 zile lucrătoare, fapt care se consemnează în procesul-verbal privind rezultatele licitaţiei. Căștigătorul este obligat să semneze procesul-verbal privind rezultatele licitaţiei. Dacă acesta refuză să îl semneze sau nu achită în termen prețul locuinței, se consideră că licitaţia nu a avut loc. În aceste cazuri acontul nu se restituie și se ia în calcul la determinarea costurilor de executare a ipotecii.

La cumpărarea locuinței, acontul depus de cîștigător este inclus în suma stabilită în procesul-verbal privind rezultatele licitaţiei.

Aconturile persoanelor, care nu au fost declarați cîștigători, se restituie de către creditor în termen de 3 zile lucrătoare.

**85.** Creditorul este obligat să respecte toate termenele și rigorile de notificare a beneficiarului-debitor prevăzute de Legea cu privire la ipotecă nr. 142/2008.

**86.** Creditorul va suporta toate costurile de executare a ipotecii, pe care le va dovedi prin documente confirmative. Creditorul prezintă ODIMM informația detaliată despre cheltuielile suportate în urma executării dreptului de ipotecă.

**87.** În termen de 15 zile lucrătoare de la vânzarea locuinței, creditorul va transfera Ministerului Finanțelor 50% din suma mijloacelor bănești obținute cu deducerea cheltuielilor de executare a dreptului de ipotecă confirmate de către ODIMM, dar nu mai mult decât suma primită urmare a executării garanției de stat.

**88.** Orice surplus bănesc înregistrat după achitarea soldului de credit și a garanției de stat va fi restituit beneficiarului de către creditor în termen de 15 zile lucrătoare de la vânzarea locuinței.

**89.** Pentru orice întârziere de achitare a sumelor prevăzute la pct. 78 și 79, creditorul va suporta o dobândă egală cu rata de bază a Băncii Naționale a Moldovei pentru perioada respectivă.

**90.** În cazul în care suma obținută de Ministerul Finanțelor în urma vânzării locuinței nu va acoperi suma garanție de stat plătite creditorului, diferența va fi achitată de către beneficiar.

**91.** În situația prevăzută la pct. 90, Ministerul Finanțelor va emite o decizie privind încasarea din contul beneficiarului a creanței respective, care va constitui document executoriu în temeiul art. 11 lit. l1) al Codului de executare nr. 443/2004.

**92.** Decizia Ministerului Finanțelor va fi expediată unui executor judecătoresc pentru a fi executată în modul prevăzut de lege.

**Anexa 1**

**la Regulamentul de implementare**

**a Programului de stat „Prima casă”**

**CONTRACT DE MANDAT**

**1. Părțile**

1.1. Ministerul Finanțelor al Republicii Moldova, în calitate de emitent al garanțiilor de stat din numele Guvernului (în continuare ”Mandant”)

și

1.2. Organizația pentru Dezvoltarea Sectorului Întreprinderilor Mici și Mijlocii (în continuare ”Mandatar”),

În temeiul Legii privind unele măsuri în vederea implementării Programului de stat „Prima casă” nr. 293 din 21.12.2017, Monitorul Oficial al Republicii Moldova nr. 18-26 art. 95 din 19.01.2018 și al Regulamentului de implementare a Programului de stat ”Prima casă”, aprobat prin Hotărârea de Guvern nr. (…) din (dd.ll.aaaa),

Au încheiat prezentul contract în termenele și condițiile ce urmează.

**2. Obiectul contractului**

2.1. Mandantul împuternicește Mandatarul să emită garanțiile de stat, în numele și din contul statului, în favoarea creditorilor care acordă credite ipotecare beneficiarilor care achiziționează locuințe prin intermediul programului de stat ”Prima casă”.

2.2. Mandantul împuternicește Mandatarul să încheie, din numele statului, contractele de garanție de stat și contractele de acordare a garanției de stat.

2.3. Mandantul împuternicește Mandatarul să încheie din numele statului contractele de ipotecă cu beneficiarul și creditorul în scopul garantării contractelor de acordare a garanției de stat.

**3. Obligațiile Mandatarului**

3.1. Mandatarul se obligă:

3.1.1. Să emită garanțiile de stat doar în modul și cu respectarea condițiilor prevăzute de Lege și Regulament;

3.1.2. Să emită garanțiile de stat doar în limita plafonului aprobat anual de Guvern;

3.1.3. Să încheie contractele de garanție de stat, acordare a garanției de stat și ipotecă în modul prevăzut de Lege, Regulament și conform modelelor aprobate de Mandant;

3.1.4. Să înregistreze și să monitorizeze toate garanțiile de stat emis;

3.1.5. Să prezinte lunar informații Mandantului despre volumul de garanții emise și executate în perioada de referință;

**4. Termenul contractului**

4.1. Prezentul contract este încheiat pentru o perioadă nedeterminată de timp și poate fi revocat oricând de către Mandant.

4.2. Prezentul contract încetează de drept în cazul aborgării Legii privind unele măsuri în vederea implementării Programului de stat „Prima casă” nr. 293 din 21.12.2017, Monitorul Oficial al Republicii Moldova nr. 18-26 art. 95 din 19.01.2018 sau a Regulamentului de implementare a Programului de stat ”Prima casă”, aprobat prin Hotărârea de Guvern nr. (…).

**5. Dispoziții generale**

5.1. Prezentul contract este completat de prevederile relevante ale Codului Civil și este guvernat în întregime de Legislația Republicii Moldova.

5.2. Prezentul contract este încheiat în două exemplare cu forță juridică egală, în limba română, câte unul pentru fiecare parte.

5.3. Semnăturile de mai jos demonstrează faptul că prezentul contract a fost încheiat, astăzi, (dd.ll.aaaa).

|  |  |
| --- | --- |
| **MANDANT** | **MANDATAR** |
| Ministerul Finanțelor  al Republicii Moldova  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | Organizația pentru Dezvoltarea Sectorului Întreprinderilor Mici și Mijlocii  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |