



# GUVERNUL REPUBLICII MOLDOVA

**HOTĂRÂRE nr. \_\_\_\_**

**din \_\_\_\_\_ 2023**

**Chișinău**

**Pentru aprobarea Regulamentului privind modul de acordare  
a compensațiilor pentru compensarea majorării ratei dobânzii  
la creditele parțial garantate de stat acordate în cadrul  
Programului de stat „Prima casă”**

-----

În temeiul art. 7 alin. (5) din Legea nr. 293/2017 privind unele măsuri în vederea implementării Programului de stat „Prima casă” (Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2018, nr. 18-26, art. 95), cu modificările ulterioare, Guvernul HOTĂRĂȘTE:

1. Se aprobă Regulamentul privind modul de acordare a compensațiilor pentru compensarea majorării ratei dobânzii la creditele parțial garantate de stat acordate în cadrul Programului de stat „Prima casă” (se anexează).
2. Compensațiile se acordă pentru perioada ianuarie-iunie 2023 persoanelor care la data de 31 decembrie 2022 au statut de beneficiar în cadrul Programului de stat „Prima casă”.
3. Transferul compensațiilor pentru luna ianuarie 2023 se va efectua în luna februarie 2023, după intrarea în vigoare a prezentei hotărâri.
4. Controlul asupra executării prezentei hotărâri se pune în sarcina Ministerului Finanțelor.
5. Se abrogă Hotărârea Guvernului nr. 564/2022 cu privire la aprobarea Regulamentului privind modul de acordare a compensațiilor pentru compensarea majorării ratei dobânzii la creditele parțial garantate de stat, acordate în cadrul Programului de stat „Prima casă” (Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2022, nr. 245, art. 634).

**6.** Prezenta hotărâre intră în vigoare la data publicării în Monitorul Oficial al Republicii Moldova.

**Prim-ministru**

**NATALIA GAVRILIȚA**

Contrasemnează:

**Ministrul finanțelor**

**Dumitru Budianschi**

Aprobat  
prin Hotărârea Guvernului nr. /2023

**REGULAMENT**  
**privind modul de acordare a compensațiilor pentru compensarea**  
**majorării ratei dobânzii la creditele parțial garantate de stat acordate**  
**în cadrul Programului de stat „Prima casă”**

**I. DISPOZIȚII GENERALE**

**1.** Prezentul Regulament este elaborat în scopul stabilirii mecanismului de compensare a majorării dobânzii la creditele ipotecare în cadrul Programului de stat „Prima casă” (în continuare – *Program*), suportate de beneficiari începând cu 1 ianuarie 2023.

**2.** În sensul prezentului Regulament se utilizează următoarele noțiuni:

*beneficiar de compensație* – beneficiarul Programului în conformitate cu prevederile Legii nr. 293/2017 privind unele măsuri în vederea implementării Programului de stat „Prima casă”, care are încheiat un contract de credit în cadrul Programului până la 31 decembrie 2022;

*compensație* – formă a ajutorului bănesc acordat de către Ministerul Finanțelor beneficiarilor de compensații în scopul diminuării poverii, care compensează parțial plata lunară a dobânzii aferente creditului ipotecar;

*creditor (bancă finanțatoare)* – bancă licențiată de Banca Națională a Moldovei, admisă pentru participare la Program în conformitate cu prevederile Legii nr. 293/2017 privind unele măsuri în vederea implementării Programului de stat „Prima casă”.

**II. MODUL DE STABILIRE A MĂRIMII COMPENSAȚIILOR**

**3.** Compensația se acordă pentru acoperirea parțială a cheltuielilor pe care le suportă beneficiarul pentru achitarea dobânzii lunare a creditului ipotecar în cadrul Programului, ca urmare a creșterii accelerate a ratei dobânzii.

**4.** Volumul compensației acordate din bugetul de stat unui beneficiar se calculează în mărime de până la 4 p.p. din suma majorării dobânzii calculate din soldul creditului rămas.

**5.** Compensația se acordă lunar, pentru perioada ianuarie-iunie 2023. În cazul stingerii anticipate a creditului ipotecar, transferul compensației încetează din luna următoare celei în care a fost achitată ultima rată.

6. Valoarea lunară a compensației este calculată conform următoarelor formule de calcul:

$$C = \frac{S_r \cdot i\%}{N_a} * n_l,$$

unde:

**C** – valoarea compensației lunare, exprimată în lei;

**$S_r$**  – soldul rămas al creditului ipotecar la sfârșitul lunii;

**$i\%$** :

a) 4 p.p. din diferența dintre rata dobânzii stabilite în perioada 1 ianuarie 2022-30 iunie 2022 și rata dobânzii stabilite pentru perioada 1 ianuarie 2023-30 iunie 2023;

b) 2 p.p. din diferența dintre rata dobânzii stabilite în perioada 1 iulie 2022-31 decembrie 2022 și rata dobânzii stabilite pentru perioada 1 ianuarie 2023-30 iunie 2023 pentru beneficiarii de credite ipotecare în cadrul Programului accesate în perioada 1 iulie 2022-31 decembrie 2022;

**$N_a$**  – numărul de zile într-un an calendaristic (365/366 de zile);

**$n_l$**  – numărul de zile în luna pentru care se face calculul compensației.

7. Creditorul, lunar, nu mai târziu de data de 7 a lunii, va prezenta Organizației pentru Dezvoltarea Antreprenoriatului informația privind soldul rămas pentru luna precedentă al creditelor ipotecare acordate până la 31 decembrie 2022, per beneficiar, conform formularului din anexă.

8. Organizația pentru Dezvoltarea Antreprenoriatului, în termen de 3 zile lucrătoare, va valida informația recepționată și o va transmite Ministerului Finanțelor pentru transferul compensațiilor.

9. Raportul privind soldul rămas pentru luna precedentă al creditelor ipotecare necesar pentru calculul și finanțarea compensării, numărul de beneficiari și informațiile detaliate per beneficiar se întocmește și se prezintă lunar Organizației pentru Dezvoltarea Antreprenoriatului, conform anexei, în format electronic (fișier Excel și pdf). Versiunea pdf va fi autentificată prin semnătură electronică calificată de către persoana responsabilă de întocmirea acesteia sau de către persoana împuternicită.

### III. ACORDAREA COMPENSAȚIILOR LUNARE

10. Transferul compensației se efectuează lunar, pe parcursul lunilor ianuarie-iunie, de către Ministerul Finanțelor, direct la contul utilizat de către beneficiar la instituția creditară pentru decontările aferente creditului ipotecar.

**11.** Creditorul nu va putea include în raportul indicat în punctul 9 creditele aferent cărora sunt înregistrate plăți curente restante pentru o perioadă mai mare de 60 de zile consecutive sau creditele calificate drept neperformante în corespundere cu prevederile Hotărârii Guvernului nr. 202/2018 cu privire la aprobarea Regulamentului de implementare a Programului de stat „Prima casă”.

**12.** Creditorii (directorul/persoana împuternicită) poartă răspundere personală (disciplinară, civilă, contravențională sau penală, după caz) pentru veridicitatea și corectitudinea evidenței beneficiarilor, calculul soldului rămas al creditului ipotecar, precum și de deducerea sumei acestei compensații din suma totală a ratei lunare spre plată datorată de către beneficiari.

#### **IV. DISPOZIȚII FINALE**

**13.** Controlul privind corectitudinea și veridicitatea evidenței beneficiarilor incluși în informația transmisă Ministerului Finanțelor se efectuează de către Organizația pentru Dezvoltarea Antreprenoriatului. Directorul Organizației pentru Dezvoltarea Antreprenoriatului sau persoana împuternicită, după caz, poartă răspundere personală (disciplinară, civilă, contravențională sau penală, după caz) pentru informația cu privire la beneficiarii incluși în Raportul privind dobânda majorată a beneficiarilor de credite parțial garantate de stat în cadrul Programului, transmis Ministerului Finanțelor.

**14.** Controlul asupra corectitudinii aplicării prezentului Regulament se efectuează de către Inspecția Financiară din cadrul Ministerului Finanțelor și alte organe abilitate conform legislației.

Anexă  
la Regulamentul privind modul de acordare  
a compensațiilor pentru compensarea majorării  
ratei dobânzii la creditele parțial garantate de stat  
acordate în cadrul Programului de stat „Prima casă”

**RAPORT**  
**privind dobânda majorată a beneficiarilor de credite parțial garantate**  
**de stat în cadrul Programului de stat „Prima casă”**

Nume	Prenume	IDNP	Suma creditului acordată	Soldul creditului rămas	Data acordării creditului	Data scadenței creditului ipotecar	Cod IBAN (contul curent aferent creditului ipotecar)	Rata maximă a dobânzii pentru perioada 1 ianuarie 2022-30 iunie 2022 (%)	Rata maximă a dobânzii pentru perioada 1 iulie 2022- 31 decembrie 2022 (%)	Rata maximă a dobânzii pentru perioada 1 ianuarie 2023- 30 iunie 2023 (%)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11

**Director**  
**(persoană împuternicită)** \_\_\_\_\_

## NOTA INFORMATIVĂ

*la proiectul hotărârii Guvernului pentru aprobarea Regulamentului privind modul de acordare a compensațiilor pentru compensarea majorării ratei dobânzii la creditele parțial garantate de stat acordate în cadrul Programului de stat „Prima casă”*

<b>1. Denumirea autorului și, după caz, a participanților la elaborarea proiectului</b>
Proiectul hotărârii Guvernului cu privire la acordarea din bugetul de stat a compensațiilor pentru compensarea majorării ratei dobânzii la creditele parțial garantate de stat acordate în cadrul Programului de stat „Prima casă” (în continuare – proiect) este elaborat de Ministerul Finanțelor
<b>2. Condițiile ce au impus elaborarea proiectului și finalitățile urmărite</b>
Proiectul prenotat este elaborat pentru acoperirea parțială a cheltuielilor pe care le suportă beneficiarul pentru achitarea dobânzii lunare creditului ipotecar în cadrul Programului, ca urmare a creșterii accelerate a ratei dobânzii.
<b>3. Descrierea gradului de compatibilitate pentru proiectele care au ca scop armonizarea legislației naționale cu legislația Uniunii Europene</b>
Prezentul proiect de hotărâre nu contravine legislației UE.
<b>4. Principalele prevederi ale proiectului și evidențierea elementelor noi</b>
<p>În temeiul art.7 alin.(5) din Legea nr.293/2017 privind unele măsuri în vederea implementării Programului de stat „Prima casă” (Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2018, nr. 18-26, art. 95) care prevede că anual Guvernul propune alocații din bugetul de stat pentru acordarea compensațiilor bănești în cadrul Programului, precum și în scopul susținerii beneficiarilor Programului de stat „Prima casă”, ca urmare a creșterii accelerate a ratei dobânzii în cadrul Programului.</p> <p>La sfârșitul lunii iunie, Banca Națională a Moldovei a făcut public indicatorul de referință care va fi aplicat la formarea ratei maxime a dobânzii pentru creditele ipotecare ”Prima casă”, indicator care în comparație cu valoarea pentru perioada 1 ianuarie 2022-30 iunie 2022 sa majorat cu 5,35 puncte procentuale. În urma majorării indicelui de referință rata maximă a dobânzii pentru creditele ipotecare „Prima casă” constituie aproximativ 11,97 % pentru creditele a căror marja maximă aplicată a fost 2% și 12,97 % pentru creditele acordate la marja de 3%.</p> <p>În scopul reducerii riscului de intrare în incapacitate de plată a beneficiarilor Programului, risc cu impact negativ major atât asupra bunăstării cetățenilor beneficiari de credite ipotecare parțial garantate de stat „Prima casă” cât și asupra sistemului bancar, ori constatarea creditelor ca neperformante ar genera un proces îndelungat de executare a garanției de stat și rambursare a datoriilor din vânzarea locuințelor ipotocate, prin Decizia Comisiei Situații Excepționale din 13 iulie 2022 sa descis plafonarea creșterii maxime a ratei dobânzii anuale pe perioada 1 iulie 2022-31 decembrie 2022 la o valoare ce nu va depăși 11,37%.</p> <p>Totodată, în scopul micșorării poverii financiare a beneficiarilor de credite ipotecare parțial garantate de stat Prima casă care sunt persoane fizice cu venituri mici spre medii, Guvernul a decis compensarea din fondul de rezervă, de pînă la 50% din majorarea de dobîndă pentru perioada 1 iulie -31 decembrie 2022. În acest scop pentru perioada <b>iulie 2022-decembrie 2022</b> din Fondul de rezervă a Guvernului au fost <b>alocate 42 000,00 mii lei</b></p>

La 20 decembrie 2022 BNM a publicat indicatorul de referință care va fi aplicat la formarea ratei maxime a dobânzii pentru creditele ipotecare "Prima casă" pentru perioada 01.01.2023-30.06.2023 , care constituie 13,42%. Respectiv rata dobânzii pentru creditele noi acordate, precum și ajustarea acestora pentru creditele Prima casă existente ar constitui 16,67 %.

La 28 iulie 2022 Parlamentul a aprobat modificarea Legii nr. 293/2017 privind unele măsuri în vederea implementării Programului de stat „Prima casă” , care prevede plafonarea creșterii ratei dobânzii pentru creditele acordate ce nu va depăși 4 puncte procentuale o dată la 6 luni, iar pe parcursul a 12 luni consecutive nu va depăși 6 puncte procentuale.

Reieșind din prevederile legale, în perioada 01.01.2023-30.06.2023 rata dobânzii maximă aplicată la creditele Prima casă acordate va constitui 13,37 % anual.

Prin urmare, pentru perioada 01.01.2023-01.06.2023 în Legea bugetului de stat nr. 359/2022 au fost prevăzute alocații pentru compensarea creșterii ratei dobânzii la creditele Prima casă.

Calculul compensației se va face din soldul creditului rămas pentru luna precedentă lunii în care se face calculul conform următoarei formule:

$$C = \frac{S_r * i\%}{N_a} * n_l$$

C – valoarea compensației lunare, exprimată în lei;

$S_r$ - Soldul rămas al creditului ipotecar la finele lunii;

$i\%$  - **a) 4 p.p.** din diferența dintre rata dobânzii stabilite în perioada 01.01.2022- 30.06.2022 și rata dobânzii stabilite pentru perioada 01.01.2023-30.06.2023, pentru beneficiarii de credite ipotecare Prima casă accesate până la 30.06.2022

**b) 2 p.p.** din diferența dintre rata dobânzii stabilite în perioada 01.07.2022-31.12.2022 și rata dobânzii stabilite pentru perioada 01.01.2023-30.06.2023, pentru beneficiarii de credite ipotecare Prima casă accesate în perioada 01.07.2022-31.12.2022

$N_a$  – Numărul de zile într-un an calendaristic (365 zile/366 zile) ;

$n_l$  – numărul de zile în luna pentru care se face calculul compensației.

Proiectul propus va atenua efectul creșterii accelerate a ratei maxime a dobânzii la creditele Prima casă, ca urmare a creșterii indicelui de referință și va preveni riscul activării garanțiilor de stat și transferul din bugetul de stat către băncile finanțatoare din program a acestora. Recuperarea mijloacelor financiare, transferate în calitate de garanții către băncile partener, va fi posibilă doar după executarea dreptului de ipotecă de către banca comercială, și vânzarea imobilului ipotecat, procedura respectivă fiind una îndelungată și creează premise pentru blocarea temporară a mijloacelor financiare ce pot fi utilizate în finanțarea altor cheltuieli prioritare.

Potrivit art. 56 alin. (1) din *Legea nr. 100/2017 cu privire la actele normative*, actele normative intră în vigoare peste o lună de la data publicării în Monitorul Oficial al Republicii Moldova sau la data indicată în textul actului normativ, care nu poate fi anterioară datei publicării. Totodată, alin. (3) al acestui articol dispune că „Intrarea în vigoare a actelor normative poate fi stabilită pentru o altă dată doar în cazul în care se urmărește protecția drepturilor și libertăților fundamentale ale omului, realizarea angajamentelor internaționale ale Republicii Moldova, conformarea cadrului normativ hotărârilor Curții Constituționale, eliminarea unor



lacune din legislație sau contradicții între actele normative ori dacă există alte circumstanțe obiective.” Respectiv, proiectul hotărârii urmează a intra în vigoare la data publicării în Monitorul Oficial având în vedere urgența necesității de intervenție pentru a preveni intrarea în incapacitate de plată masivă a beneficiarilor de credit ipotecar parțial garantat de stat și activarea garanțiilor cu transferul către băncile finanțatoare a acestora din bugetul de stat.

#### **5. Fundamentarea economico-financiară**

Proiectul prevede alocarea mijloacelor din bugetul de stat în sumă de 75000,0 mii lei. Până la revizuirea ratei maxime a dobânzii în cadrul Programului de stat ” Prima casă” de credite ipotecare garantate parțial de stat beneficiază peste 8000 persoane. În medie majorarea de dobândă după revizuirea ratei maxime a dobânzii aplicabilă pentru semestrul I anul 2023 constituie 1300 lei. Respectiv, lunar pentru acoperirea necesității de compensare a beneficiarilor, va fi necesară alocarea a circa 12500,00 mii lei .Calculul și achitarea compensației se va efectua pentru perioada ianuarie 2023-iunie 2023.

#### **6. Avizarea și consultarea publică a proiectului**

În scopul respectării prevederilor Legii nr. 100/2017 cu privire la actele normative și Legii nr. 239 din 13 noiembrie 2008 privind transparența în procesul decizional, proiectul hotărârii Guvernului cu privire la acordarea a compensațiilor pentru compensarea majorării ratei dobânzii la creditele parțial garantate de stat acordate în cadrul Programului de stat „Prima casă” a fost plasat pe pagina web oficială a Ministerului Finanțelor ([www.mf.gov.md](http://www.mf.gov.md)), în compartimentul ”Transparența decizională” a fost supus procesului de avizare și expertiză juridică conform cadrului normativ în vigoare.

În urma avizării și expertizării proiectul hotărârii a fost modificat și completat conform propunerilor înaintate .

MINISTRU

Dumitru BUDIANACHI