



GUVERNUL REPUBLICII MOLDOVA

HOTĂRÂRE nr. ____

din _____ 2022

Chișinău

**Cu privire la aprobarea Avizului la proiectul de lege pentru completarea
Legii nr. 293/2017 privind unele măsuri în vederea implementării
Programului de stat „Prima casă”**

Guvernul HOTĂRĂȘTE:

Se aprobă și se prezintă Parlamentului Avizul la proiectul de lege pentru completarea Legii nr. 293/2017 privind unele măsuri în vederea implementării Programului de stat „Prima casă”.

Prim-ministru

NATALIA GAVRILIȚA

Contrasemnează:

Ministrul finanțelor

Dumitru Budianschi

Ministrul economiei

Sergiu Gaibu

Aprobat
prin Hotărârea Guvernului nr. /2022

AVIZ

la proiectul de lege pentru completarea Legii nr. 293/2017 privind unele măsurî în vederea implementării Programului de stat „Prima casă”

Guvernul a examinat proiectul de lege pentru completarea Legii nr. 293/2017 privind unele măsuri în vederea implementării Programului de stat „Prima casă”, înaintat cu titlu de inițiativă legislativă (nr. 302 din 14 iulie 2022) de către un grup de deputați în Parlament, și comunică următoarele.

Potrivit art. 1 din Legea nr. 293/2017 privind unele măsuri în vederea implementării Programului de stat „Prima casă” (în continuare – Legea nr. 293/2017), scopul acesteia constă în crearea cadrului juridic pentru implementarea Programului de stat „Prima casă” și facilitarea accesului persoanelor fizice la procurarea unei locuințe prin contractarea de credite ipotecare garantate parțial de stat.

Sub aspectul intenției de reglementare, proiectul de act normativ are ca scop completarea art. 6 din Legea nr. 293/2017 cu alin. (10), prin care se stabilește obligația Guvernului de a compensa beneficiarilor Programului de stat „Prima casă” majorarea ratei în condițiile în care rata va fi majorată cu cel mult 2 puncte procentuale în comparație cu rata prevăzută la semnarea contractului.

În acest context, remarcăm că, în conformitate cu prevederile art. 6 alin. (2) din Legea nr. 293/2017, „prin derogare de la prevederile Legii nr. 202/2013 privind contractele de credit pentru consumatori, rata maximă a dobânzii 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 dobânzilor la depozitele noi atrase în valuta națională cu termenul de la 6 la 12 luni);

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

c) comisionul de garantare de până 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 până la achitarea integrală a creditului, iar în caz de executare a garanției de stat – până la vânzarea locuinței ipotecate”.

Totodată, art. 7 alin. (5) din legea citată prevede următoarele: „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”.

Respectiv, ținând cont de necesitățile și evoluția programului, precum și de mijloacele financiare disponibile în bugetul de stat, Guvernul poate propune anumite compensări pentru acoperirea parțială a cheltuielilor suportate de beneficiari pentru creditul ipotecar „Prima casă”.

Este necesar a menționa că, actualmente, beneficiarii Programului pot solicita compensații în programele de compensare demarate din 2018, respectiv fie ca angajați ai sectorului public sau privat, fie ca familii cu copii, care au minori la întreținere.

În acest context, comunicăm că la sfârșitul lunii iunie a anului curent 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, s-a majorat cu 5,35 puncte procentuale.

În acest sens, prin Decizia Comisiei pentru Situații Excepționale a Republicii Moldova din 13 iulie 2022 a fost stabilit plafonul maxim aplicabil de 11,37 % pentru rata dobânzii la creditele „Prima casă” accesate până la revizuirea acesteia. De asemenea, Guvernul a aprobat 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”, care prevede compensarea de până la 50 % din majorarea de dobândă pentru beneficiarii care au accesat un credit ipotecar „Prima casă” până la 30 iunie 2022. Măsura respectivă a intervenit ca instrument de urgență pe perioadă scurtă, în contextul reducerii riscului de intrare în incapacitate de plată a beneficiarilor de credite și, respectiv, al achitării garanțiilor din bugetul de stat, ca urmare a creșterii accelerate a indicatorului de referință stabilit de Banca Națională a Moldovei.

Astfel, stabilirea prin lege a unei norme care ar condiționa achitarea compensațiilor pentru majorarea dobânzii cu cel mult 2 % nu este oportună în contextul în care până la 1 iulie 2022 rata dobânzii maximă aplicată la creditele „Prima casă” evolua în limitele a 2 puncte procentuale, din contul indicelui de referință, ceea ce nu era o povară financiară suplimentară pentru beneficiari.

Mai mult decât atât, acordarea compensațiilor pentru compensarea majorării ratei dobânzii la credite ar însemna pe termen lung presiune majoră asupra bugetului de stat, în condițiile în care numărul beneficiarilor este în continuă creștere. Prin urmare, pe termen lung ar fi oportună identificarea soluțiilor care ar reduce riscul de neplată a beneficiarilor „Prima casă” și nu ar crea presiune financiară asupra bugetului de stat.

De asemenea, menționăm că nota informativă nu conține analiza economico-financiară a inițiativei legislative, care ar permite estimarea necesarului de mijloace financiare pentru implementarea acesteia.

Având în vedere cele expuse, Guvernul constată că proiectul de lege pentru completarea Legii nr. 293/2017 privind unele măsuri în vederea implementării Programului de stat „Prima casă” nu poate fi susținut conceptual.