



GUVERNUL REPUBLICII MOLDOVA

HOTĂRÂRE nr. ____

din _____ 2022

Chișinău

**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”**

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”.

2. Compensațiile se acordă persoanelor care la data de 12 iulie 2022 au statut de beneficiar în cadrul Programului de stat „Prima Casă” pentru perioada iulie–decembrie 2022.

3. Transferul compensațiilor pentru luna iulie 2022 se va efectua în luna august 2022, după intrarea în vigoare a prezentei hotărâri.

4. Controlul asupra executării prezentei hotărâri se pune în sarcina Ministerului Finanțelor.

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

Prim-ministru

NATALIA GAVRILIȚA

Contrasemnează:

Viceprim-ministru
Ministrul finanțelor

Dumitru Budianschi

Aprobat
prin Hotărârea Guvernului nr.

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 din 1 iulie 2022.

2. În sensul prezentului Regulament se utilizează următoarele noțiuni:

beneficiar de compensație – beneficiar al 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 12 iulie 2022;

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

creditorul (banca finanțatoare) – bancă licențiată de către 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 la 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 50% din suma majorării de dobândă calculată din soldul creditului rămas .

5. Compensația se acordă lunar, pentru perioada iulie-decembrie 2022. 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 următoarei formule de calcul:

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

unde:

C – valoarea compensației lunare, exprimată în lei;

S_r – soldul rămas al creditului ipotecar la finele lunii;

$i\%$ – 50% din diferența dintre rata dobânzii stabilite în perioada 1 ianuarie 2022–30 iunie 2022 și rata dobânzii stabilite pentru perioada 1 iulie 2022–31 decembrie 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.

7. Creditorul, lunar, nu mai târziu de data de 7 a lunii, va prezenta Organizației pentru Dezvoltarea Antreprenorialului (în continuare – ODA) informația privind soldul rămas pentru luna precedentă al creditelor ipotecare acordate până la 30 iunie 2022, per beneficiar în parte, conform formularului din anexa 1.

8. ODA, 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, care este necesar pentru calculul și finanțarea compensării, numărul de beneficiari și informațiile detaliate per beneficiar, se întocmește și se prezintă lunar, în conformitate cu anexa nr. 1, în format electronic – fișier Excel și pdf către ODA. Versiunea pdf va fi autenticată prin semnătură electronică calificată de persoana responsabilă de întocmirea acestora sau de persoana împuternicită.

III. ACORDAREA COMPENSAȚIILOR LUNARE

10. Transferul compensației se efectuează lunar, pe parcursul lunilor august–decembrie, 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 la punctul 9 creditele aferente cărora sunt înregistrate plăți curente restante pentru o perioadă mai mare de 60 de zile consecutive sau creditul este calificat drept neperformant în

corespondere cu prevederile Hotărârii Guvernului nr. 202/2018 cu privire la aprobarea Regulamentului de implementare a Programului de stat „Prima casă”.

IV. DISPOZIȚII FINALE

12. Creditorii sunt responsabili de 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.

13. ODA este responsabilă de corectitudinea și veridicitatea evidenței beneficiarilor incluși în informația transmisă Ministerului Finanțelor.

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

Anexa nr. 1
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 casa”									
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 1 ianuarie 2022-30 iunie 2022 (%)	Rata maximă a dobânzii pentru 1 iulie 2022-31 decembrie 2022 (%)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10

Director
(persoană împuternicită)

NOTA INFORMATIVĂ

la 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”

1. Denumirea autorului și, după caz, a participanților la elaborarea proiectului
Proiectul hotărârii Guvernului cu privire la acordarea din fondul de rezervă 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
2. Condițiile ce au impus elaborarea proiectului și finalitățile urmărite
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.
3. Descrierea gradului de compatibilitate pentru proiectele care au ca scop armonizarea legislației naționale cu legislația Uniunii Europene
Prezentul proiect de hotărâre nu contravine legislației UE.
4. Principalele prevederi ale proiectului și evidențierea elementelor noi
<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 atît asupra bunăstării cetățenilor beneficiari de credite ipotecare parțial garantate de stat „Prima casă” cît 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 ipotecate, 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.</p> <p>Calculul compensației se va face din soldul creditului rămas pentru luna precedentă lunii în care se face calculul conform următoarei formule:</p> $C = \frac{S_r * i\%}{N_a} * n_l$

C – valoarea compensației lunare, exprimată în lei;

S_r - Soldul rămas al creditului ipotecar la finele lunii;

$i\%$ - 50% din diferența dintre rata dobânzii stabilite în perioada 01.01.2022- 30.06.2022 și rata dobânzii stabilite pentru 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 fondul de rezervă al Guvernului în sumă de 42000,0 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 7700 persoane. În medie majorarea de dobândă după revizuirea ratei maxime a dobânzii aplicabilă pentru semestrul II anul 2022 constituie 1800 lei. Respectiv, lunar pentru acoperirea necesității de compensare a beneficiarilor, va fi necesară alocarea a circa 7000, 00 mii lei .Calculul și achitarea compensației se va efectua pentru perioada iulie 2022-decembrie 2022.

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), în compartimentul ”Transparența decizională” și a fost supus procesului de avizare/expertizare conform cadrului normativ în vigoare.

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