

Pr. 302/2022
CEB



CANCELARIA DE STAT A REPUBLICII MOLDOVA

Nr.31-06-8710

Chișinău

„07” septembrie 2022

Biroul Permanent al Parlamentului

În temeiul prevederilor art.58 din Regulamentul Parlamentului, adoptat prin Legea nr.797/1996, se prezintă *Avizul la proiectul de lege pentru completarea Legii nr.293/2017 privind unele măsuri în vederea implementării Programului de stat „Prima casă”* (inițiativa legislativă nr.302 din 14 iulie 2022), aprobat prin Hotărârea Guvernului nr.632 din 07 septembrie 2022.

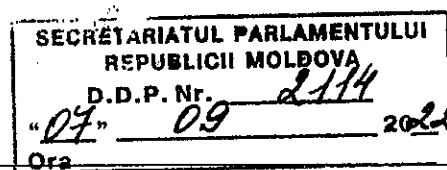
Anexă:

1. Hotărârea Guvernului cu privire la aprobarea Avizului (în limba română – 1 filă și în limba rusă – 1 filă);
2. Avizul la proiectul de lege (în limba română – 3 file și în limba rusă – 3 file).

Secretar general adjunct
al Guvernului

Roman CAZAN

ex: Silvia Muntean
tel: 022250201
e-mail: silvia.muntean@gov.md



Casa Guvernului,
MD-2033, Chișinău,
Republica Moldova

Telefon:
+ 373-22-250104

Fax:
+ 373-22-242696



GVERNUL REPUBLICII MOLDOVA

HOTĂRÂRE nr. 632

din 7 septembrie 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

Contrasemneaza:

Ministrul finanțelor

Dumitru Budianschi

Ministrul economiei

Sergiu Gaibu

Aprobat
prin Hotărârea Guvernului nr. 632/2022

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.



ПРАВИТЕЛЬСТВО РЕСПУБЛИКИ МОЛДОВА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ № 632

от 7 сентября 2022 г.

Кишинэу

**Об утверждении Заключения по проекту закона о внесении
дополнений в Закон № 293/2017 о некоторых мерах по
реализации Государственной программы «Первый дом»**

Правительство ПОСТАНОВЛЯЕТ:

Утвердить и представить Парламенту Заключение по проекту закона о внесении дополнений в Закон № 293/2017 о некоторых мерах по реализации Государственной программы «Первый дом».

Премьер-министр

НАТАЛЬЯ ГАВРИЛИЦА

Контрасигнуют:

Министр финансов

Думитру Будиянски

Министр экономики

Серджиу Гайбу

Утверждено
Постановлением Правительства № 632/2022

ЗАКЛЮЧЕНИЕ
по проекту закона о внесении дополнений в
Закон № 293/2017 о некоторых мерах по реализации
Государственной программы «Первый дом»

Правительство рассмотрело проект закона о внесении дополнений в Закон № 293/2017 о некоторых мерах по реализации Государственной программы «Первый дом», представленный в качестве законодательной инициативы (№ 302 от 14 июля 2022 года) группой депутатов Парламента, и сообщает следующее.

Согласно статье 1 Закона № 293/2017 его целью является создание правовой базы для реализации Государственной программы «Первый дом» и облегчения доступа физических лиц к приобретению жилья путем заключения договоров об ипотечных кредитах, частично гарантируемых государством.

С точки зрения инициативы по регламентированию проект нормативного акта направлен на дополнение статьи 6 Закона № 293/2017 частью (10), которая устанавливает обязательство Правительства компенсировать бенефициарам Государственной программы «Первый дом» увеличение ставки при условии, что она повышается не более чем на 2 процентных пункта по сравнению со ставкой, установленной при заключении договора.

В данном контексте отмечаем, что в соответствии с положениями части (2) статьи 6 Закона № 293/2017 «в отступление от положений Закона о кредитных договорах с потребителями № 202/2013 максимальная годовая процентная ставка выражается суммой следующих компонентов:

а) индикативной ставки для Программы, опубликованной Национальным банком Молдовы (рассчитанной в качестве средневзвешенной процентной ставки по вновь привлеченным вкладам в национальной валюте сроком от 6 до 12 месяцев);

б) максимальной маржи до 3 процентов, ежегодно уточняемой Правительством;

с) комиссии за гарантию до 0,5 процента годовых остатка государственной гарантии, установленной Министерством финансов. Комиссия за гарантию пересматривается как минимум один раз в два года Министерством финансов на основании опыта дефолта по кредитам Программы. Комиссия за гарантию исчисляется ежемесячно кредитором (финансирующим банком) с первого дня выдачи кредита бенефициару Программы из остатка государственной гарантии и до полного погашения

кредита, а в случае исполнения государственной гарантии – до продажи ипотечного жилья».

В то же время, часть (5) статьи 7 вышеуказанного закона предусматривает, что: «Правительство ежегодно предлагает ассигнования из государственного бюджета для предоставления денежных возмещений в рамках Программы, а также для ипотечных кредитов, полученных до начала реализации Государственной программы «Первый дом», бенефициары которых соответствуют критериям отбора, указанным в статье 4, в порядке, установленном Правительством».

В этом отношении, исходя из потребности в реализации Программы, а также финансовых средств, имеющихся в государственном бюджете, Правительство может предложить определенные компенсации для частичного покрытия расходов, понесенных бенефициарами при получении ипотечного кредита «Первый дом».

Следует отметить, что в настоящее время могут обращаться за компенсацией в программы компенсаций, начатые в 2018 году, бенефициары Программы, которые соответственно являются либо работниками государственного или частного сектора, либо относятся к категории семей с детьми, имеющих на иждивении несовершеннолетних детей.

В данном контексте сообщаем, что в конце июня текущего года Национальный банк Молдовы обнародовал индикативный показатель, который будет применяться при формировании максимальной процентной ставки по ипотечным кредитам «Первый дом», показатель, который по сравнению со значением на период 1 января 2022 года по 30 июня 2022 года увеличился на 5,35 процентных пункта.

В этой связи Решением Комиссии Республики Молдова по чрезвычайным ситуациям от 13 июля 2022 года был установлен максимально применимый предел в размере 11,37% для процентной ставки по кредитам «Первый дом», доступным до момента его пересмотра. Правительство также утвердило Постановление Правительства № 564/2022 об утверждении Положения о порядке предоставления компенсаций в целях компенсации повышения процентной ставки по кредитам, частично гарантированным государством, предоставленным в рамках Государственной программы «Первый дом», которое предусматривает компенсацию до 50% от суммы повышения процентной ставки для бенефициаров, получивших ипотечный кредит «Первый дом» до 30 июня 2022 года. Данная мера была применена в качестве краткосрочного чрезвычайного инструмента в контексте снижения риска неплатежеспособности бенефициаров кредитов и, соответственно, выплаты гарантий из государственного бюджета в результате ускоренного повышения индикативного показателя, установленного Национальным банком Молдовы.

Таким образом, установление законом нормы, которая бы обуславливала выплату компенсации за увеличение процентной ставки не более чем на 2%, не является целесообразным в контексте того, что до 1 июля 2022 года максимальная процентная ставка, применяемая к кредитам «Первый дом», изменялась в пределах 2 процентных пунктов за счет базового индекса, что не являлось дополнительным финансовым бременем для бенефициаров.

Более того, предоставление возмещений, компенсирующих рост процентной ставки по кредитам, окажет серьезное давление на государственный бюджет в долгосрочной перспективе, так как количество бенефициаров постоянно растет. По этой причине в долгосрочной перспективе целесообразно найти решения, которые позволят снизить риск невыполнения обязательств по выплате кредита бенефициарами программы «Первый дом», не создавая финансового давления на государственный бюджет.

Также отмечаем, что информационная записка не содержит финансово-экономический анализ законодательной инициативы, который позволил бы оценить финансовые средства, необходимые для ее реализации.

Исходя из изложенного Правительство считает, что проект закона о внесении дополнений в Закон № 293/2017 о некоторых мерах по реализации Государственной программы «Первый дом» не может быть поддержан концептуально.