

Aprobat în ședința Guvernului din \_\_\_\_\_ 2024  
Decizia protocolară nr. \_\_\_\_\_/2024

*Proiect*

**LEGE**  
**pentru modificarea Legii nr. 293/2017 privind unele măsuri**  
**în vederea implementării Programului de stat „Prima casă”**

Parlamentul adoptă prezenta lege organică.

**Art. I.** – 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, se modifică după cum urmează:

1. Articolul 4 va avea următorul cuprins:

„**Articolul 4.** Criteriile de eligibilitate pentru beneficiarii Programului

(1) Pentru a beneficia de un credit ipotecar în cadrul Programului, persoana fizică trebuie să întrunească cumulativ următoarele condiții:

a) să fie cetățean al Republicii Moldova și să aibă vârsta de până la 50 de ani la momentul solicitării creditului ipotecar;

b) beneficiarul sau soțul/soția acestuia să dispună de venituri oficiale obținute în Republica Moldova pentru achitarea creditului ipotecar, a cărui rată lunară, plus dobânda și comisionul de garantare, să nu depășească 70% din veniturile nete cumulative ale beneficiarului și/sau ale familiei acestuia, precum și ale rudelor de gradul I ale beneficiarului și/sau ale soțului/soției acestuia care participă cu venituri la rambursarea creditului ipotecar;

c) la data solicitării creditului ipotecar, beneficiarul sau soțul/soția acestuia nu dețin nicio locuință în proprietate exclusivă sau împreună cu alți membri ai familiei ori dețin cel mult o locuință, indiferent de modul și de momentul în care a fost dobândită, a cărei suprafață locuibilă este mai mică sau egală cu 50 m<sup>2</sup>. Se consideră eligibilă și persoana sau soțul/soția acesteia care deține în proprietate exclusivă sau împreună cu alți membri ai familiei o locuință, indiferent de suprafața acesteia, într-un sat sau comună, cu excepția mun. Chișinău;

d) beneficiarul sau soțul/soția acestuia au procurat anterior cel mult o locuință prin intermediul Programului a cărei suprafață locuibilă este mai mică sau egală cu 50 m<sup>2</sup> și au achitat integral creditul ipotecar contractat anterior.

(2) În sensul prezentului articol, membri ai familiei se consideră soțul/soția beneficiarului și copilul acestora care nu a atins vârsta de 18 ani în momentul solicitării creditului”.

## 2. La articolul 6:

alineatul (1):

la litera a), textul „1 milion” se substituie cu textul „2,5 milioane”;

litera b) se abrogă;

la litera c), cifrele „25” se substituie cu cifrele „30”;

la alineatul (2):

litera a), după cuvintele „cu termenul de la 6 la 12 luni” se introduc cuvintele „total pe sectorul bancar”;

la litera c), textul „0,5%” se substituie cu textul „0,4%”, iar din enunțul al doilea, textul „, în baza experiențelor de default la creditele Programului” se exclude;

la alineatul (5), cuvintele „și Ministerului Finanțelor în rate egale” se exclud;

alineatul (6) se abrogă;

alineatul (7) se completează cu textul „cu excepția cazurilor în care beneficiarul sau soțul/soția acestuia solicită repetat procurarea unei locuințe cu suprafața locuibilă mai mare sau egală cu 50 m<sup>2</sup> prin intermediul Programului în scopul achitării creditului ipotecar în temeiul art. 4 alin. (1) lit. d)”;

alineatul (8) se abrogă.

## 3. La articolul 7:

alineatul (2) va avea următorul cuprins:

„(2) Soldul creditului ipotecar (suma principală) destinat procurării locuinței în cadrul Programului, exceptând dobânzile, comisioanele și alte plăți bancare, este garantat de stat în următoarele cote:

a) 70% din soldul creditului pentru procurarea locuințelor aflate în afara mun. Chișinău;

b) 70% din soldul creditului pentru procurarea locuințelor cu statut de monument pe întreg teritoriul țării (rural și urban). Confirmarea statutului de monument se realizează printr-un certificat eliberat de către Ministerul Culturii;

c) 65% din soldul creditului pentru procurarea locuințelor aflate în mun. Chișinău, cu condiția că acestea au fost date în exploatare finală cu cel mult 10 ani înainte de data solicitării creditului ipotecar în cadrul Programului;

d) 50% din soldul creditului pentru procurarea locuințelor aflate în mun. Chișinău, care au fost date în exploatare finală mai mult de 10 ani înainte de data solicitării creditului ipotecar în cadrul Programului”.

alineatul 5) se completează cu textul:

„Mărimea compensațiilor acordate în cadrul Programului nu poate depăși 1 milion de lei. Compensația nu se acordă pentru creditele ipotecare contractate de

solicitantul sau soția/soțul acestuia care a beneficiat anterior de compensație la procurarea altei locuințe în cadrul Programului”.

se completează alineatul (6) cu următorul cuprins:

„(6) Beneficiarul Programului poate solicita refinanțarea creditului ipotecar la un alt creditor acceptat în Program. În acest caz, garanția de stat se va transfera noului creditor în aceeași cotă care a fost în momentul emiterii”.

4. La articolul 8 alineatul (5), textul „Ministerului Finanțelor 50% din suma mijloacelor bănești obținute” se substituie cu textul „Ministerului Finanțelor 70%, 65% sau 50% din suma mijloacelor bănești obținute, în funcție de mărimea cotei garantate”.

**Art. II.** – (1) Prezenta lege intră în vigoare la data publicării în Monitorul Oficial al Republicii Moldova.

(2) Guvernul, în termen de 30 de zile de la data intrării în vigoare a prezentei legi, va modifica actele sale normative în conformitate cu prezenta lege.

## NOTA DE FUNDAMENTARE

### la proiectul hotărârii Guvernului cu privire la aprobarea proiectului de lege pentru modificarea Legii nr. 293/2017 privind unele măsuri în vederea implementării Programului de stat „Prima casă”, număr unic 603/MDED/2024

#### **1. Denumirea sau numele autorului și, după caz, a/al participanților la elaborarea proiectului actului normativ**

Proiectul de lege pentru modificarea Legii nr. 293/2017 privind unele măsuri în vederea implementării Programului de stat „Prima casă”, a fost elaborat de Ministerul Dezvoltării Economice și Digitalizării, în comun cu Ministerul Finanțelor și Instituția Publică Organizația pentru Dezvoltarea Antreprenoriatului (ODA).

#### **2. Condițiile ce au impus elaborarea proiectului actului normativ**

##### ***2.1. Temeiul legal sau, după caz, sursa proiectului actului normativ***

Deși aprobarea proiectului vizat nu este planificată în documentele de politici, ajustarea Legii nr. 293/2017 privind unele măsuri în vederea implementării Programului de stat „Prima casă” este necesară în vederea asigurării condițiilor optime pentru accesul la finanțare pentru achiziționarea unei locuințe pentru toți cetățenii Republicii Moldova, precum și rezolvarea principalelor impedimente în accesarea acestor resurse, în special în contextul creșterii continue a prețurilor la locuințe, care nu sunt corelate cu viteza de creștere a veniturilor populației.

##### ***2.2. Descrierea situației actuale și a problemelor care impun intervenția, inclusiv a cadrului normativ aplicabil și a deficiențelor/lacunelor normative***

Necesitatea modificării Legii nr. 293/2017 apare în situația în care accesul la finanțare pentru achiziționarea de locuințe rămâne una din principalele probleme cu care se confruntă cetățenii.

Principalele cauze care au determinat accesul limitat la finanțare pentru procurarea locuințelor sunt:

- *Venituri insuficiente.* Mulți cetățeni ai Republicii Moldova, în special tinerii și familiile cu venituri medii și mici, nu au veniturile necesare pentru a obține un credit ipotecar în condiții normale de piață. Băncile cer venituri stabile și suficiente pentru a asigura rambursarea creditelor, iar majoritatea familiilor tinere nu îndeplinesc aceste criterii.

- *Lipsa avansului necesar.* O altă barieră majoră este lipsa unui avans suficient pentru achiziționarea unei locuințe. Mulți cetățeni nu dispun de economiile necesare pentru a acoperi avansul cerut de bănci.

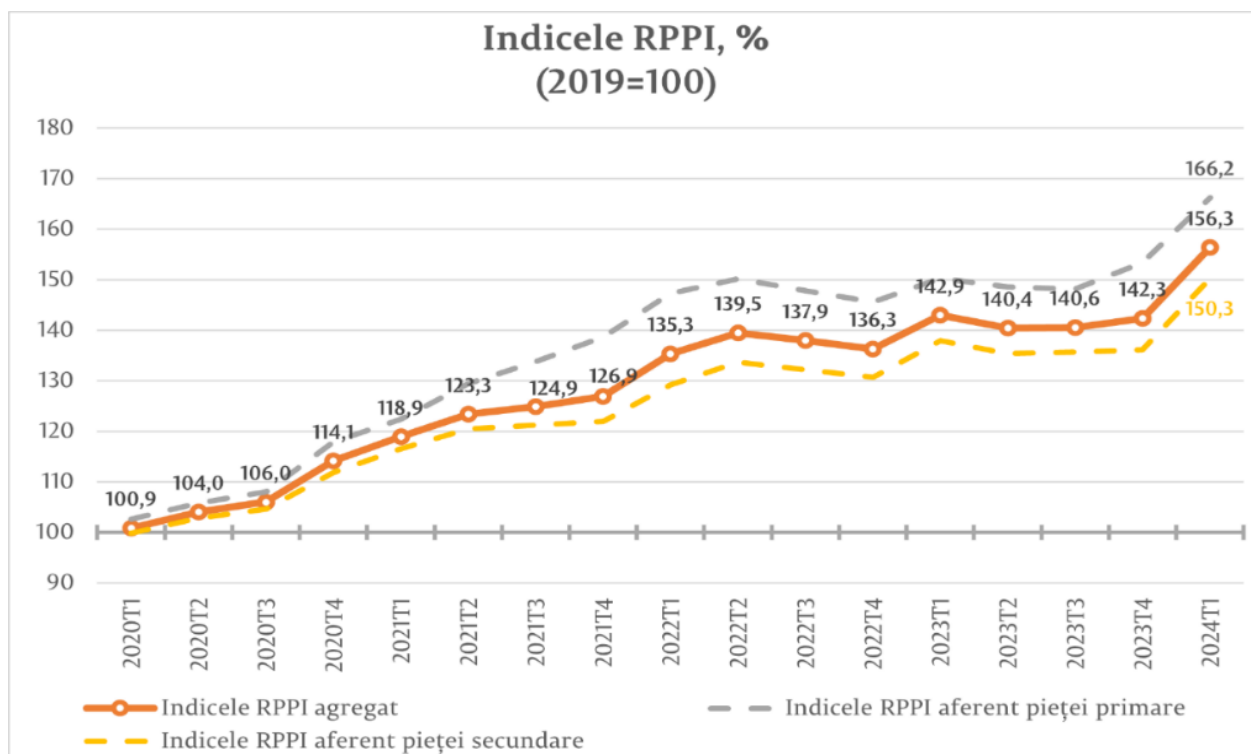
- *Fluctuațiile economice și inflația.* Inflația și instabilitatea economică din Republica Moldova complică accesul la credite ipotecare. Fluctuațiile economice afectează atât ratele dobânzilor, cât și stabilitatea veniturilor cetățenilor, făcând dificilă planificarea financiară pe termen lung.

- *Migrația forței de muncă.* Un factor semnificativ care contribuie la problema accesului la locuințe este migrația forței de muncă. Conform raportului Programului Națiunilor Unite pentru Dezvoltare (UNDP) care a analizat Programul, o problemă majoră cu care se confruntă Republica Moldova este migrația masivă a forței de muncă,

în special a tinerilor. Mulți dintre aceștia pleacă în străinătate în căutarea unui trai mai bun și a unor condiții economice mai stabile.

Mai mult ca atât, în contextul crizei inflaționiste din ultima perioadă și înăsprirea politicii monetare, accesul la creditele bancare a devenit mai dificil, atât din perspectiva dobânzilor, maturității, cât și gajului solicitat de bănci, pentru diminuarea riscului potențial de credit.

Este de menționat faptul că începând cu anul 2022, odată cu declanșarea războiului din țara vecină, declanșarea crizei energetice care a generat o criză inflaționistă fără precedent, rata de bază a BNM a crescut într-o perioadă de 6 luni de la 6,5% la 21,5%, influențând negativ nu doar Programul, dar și piața imobiliară în general. Ca rezultat, rata anuală a dobânzii pentru creditele ipotecare acordate în cadrul Programului a crescut de la 7,37% în semestrul I a anului 2022, până la 16,67% în Semestrul I al anului 2023. Acest fapt practic a blocat activitatea Programului, iar în perioada anului 2023 au fost acordate doar 60 de credite în valoare de 34,2 mil. lei, ceea ce reprezintă doar cca 1,2% din totalul creditelor acordate de bănci persoanelor fizice pe o perioadă de peste 5 ani pentru procurarea imobilelor.



Sursa: BNM (comunicatele RPPI), <https://bnm.md>

Toate aceste cauze au condus inevitabil la majorarea prețurilor la toate produsele, a materialelor de construcție și a locuințelor, per ansamblu. Doar în decurs de 3 ani de zile, prețurile la locuințe a crescut cu cel puțin 54.9%, conform indicelui prețului bunurilor imobile rezidențiale (mun. Chișinău), astfel în T1 2020 RPPI agregat a constituit 100.9% iar în T1 2024 RPPI agregat a constituit 156.3%. *Figura 1: Dinamica Indicelui RPPI (2020-2024)*

Inclusiv, doar pentru I trimestru 2024, prețul de ofertă pentru bunurile imobile rezidențiale din mun. Chișinău, a înregistrat o majorare accelerată comparativ cu situația din trimestrul precedent, indicele RPPI, fiind în creștere cu 9.8% față de trimestrul IV 2023 și cu 9.4% față de trimestrul I 2023.

În scopul reducerii efectelor negative aferente dificultății de accesare a creditelor imobiliare, proiectul de modificare a Legii vine cu o serie de propuneri pentru ajustarea condițiilor Programului de stat „Prima casă”, care vor permite resetarea Programului.

Dat fiind faptul că modificările sunt așteptate de multe persoane, fapt confirmat de adresările multiple la ODA, se propune ca modificările la lege să intre în vigoare la data publicării în Monitorul Oficial al Republicii Moldova.

### **3. Obiectivele urmărite și soluțiile propuse**

**Obiectivele** Programului sunt îndreptate spre:

1. Facilitarea accesului la locuințe pentru cel puțin 2000 familii anual.
2. Cel puțin 30% din locuințele procurate prin intermediul Programului vor fi accesate de către cetățenii care vor reveni în țară.
3. Crearea condițiilor optime pentru creșterea termenului de scadență a creditelor ipotecare până la 30 ani.
4. Creșterea cotei locuințelor procurate în afara mun. Chișinău cu cel puțin 50% comparativ cu perioada anterioară.

#### ***3.1. Principalele prevederi ale proiectului și evidențierea elementelor noi***

Proiectul de lege pentru modificarea Legii 293/2017 privind unele măsuri în vederea implementării Programului de stat „Prima casă” presupune o serie de îmbunătățiri în vederea eliminării barierelor în accesarea finanțării pentru procurarea locuințelor de către cetățenii Republicii Moldova, și anume:

-excluderea prevederii ca solicitantul să fie angajat în Republica Moldova (respectiv, vor putea aplica și persoanele care nu au statut de angajat, precum liber profesioniști, avocați, executori judecătorești, mediatori, taximetriști, artiști, etc., dar și persoane din diasporă);

-majorarea valorii maxime a locuințelor procurate prin Program de la 1 mil. lei până la 2,5 mil. lei, așa încât tinerii care își doresc un loc de trai să aibă posibilități mai mari, care corespund nevoilor lor;

-perioada maximă a creditului se majorează de la 25 de ani la 30 de ani pentru ca persoanele cu venituri mai mici să poată lua credite cu rate mai mici;;

-cota de garantare a creditelor solicitate pentru locuințele din afara municipiului Chișinău se propune a fi majorată de la 50% la 65% sau 70% (în dependență de localitate, durată de exploatare și statutul locuinței ). Această schimbare va facilita accesul la locuințe decente pentru familiile din zonele rurale, contribuind la dezvoltarea economică și socială a acestor regiuni, precum și va impulsiona sectorul construcțiilor, sporind cererea pentru locuințe din partea populației

-beneficiarii activi a Programului vor avea dreptul să-și schimbe banca creditoare prin refinanțarea creditului, în cazul unor condiții mai avantajoase;

-persoanele care dețin locuințe cu o suprafață locuibilă de până la 50 m<sup>2</sup> și au necesitatea de a procura o locuință mai mare, vor putea aplica repetat la Program;

-simplificarea procesului de aplicare prin eliminarea certificatelor eliberate de ASP cu privire la locuințele deținute în proprietate;

-excluderea necesității ca locuințele să fie ipotecate în favoarea statului, ceea ce va elimina necesitatea de a fi încheiate contracte trilaterale de ipotecă și va facilita administrarea Programului pe parcursul implementării;

- diminuarea comisionului de garantare care acoperă cheltuielile de administrare a I.P. ODA de la 0,5% la 0,4%, astfel fiind reduse costurile pentru beneficiarii Programului.

### ***3.2. Opțiunile alternative analizate și motivele pentru care acestea nu au fost luate în considerare***

1. Opțiunea "a nu face nimic" sau lipsa de intervenție va conduce la agravarea situației, pe următoarele dimensiuni:

1) *Persistența stagnării veniturilor.* Veniturile vor rămâne stagnante în raport cu creșterea prețurilor locuințelor, perpetuând dificultatea de a obține un avans suficient și de a îndeplini cerințele de venit pentru creditele ipotecare.

2) *Creșterea migrației.* Dacă nu se iau măsuri pentru a facilita accesul la locuințe, mulți tineri și familii tinere vor continua să plece în străinătate în căutarea unor condiții de viață mai bune. Aceasta va duce la o pierdere continuă a forței de muncă tinere și calificate, afectând negativ economia și dezvoltarea socială a țării.

3) *Concentrarea pieței imobiliare în mun. Chișinău.* Va crește în continuare accesul la locuințe doar pentru cetățenii din mun. Chișinău, dat fiind faptul că locuințele la sat sunt mai puțin lichide și sunt evaluate de bănci la valori mai mici în scopul ipotecării.

4) *Agravarea degradării demografice.* Emigrarea continuă a tinerilor va contribui la îmbătrânirea populației și la scăderea numărului de tineri care pot contribui la dezvoltarea economică și socială a Republicii Moldova. Aceasta va avea consecințe negative asupra sustenabilității sistemelor de asigurări sociale și de sănătate.

5) *Înrăutățirea condițiilor economice și sociale.* Fără intervenții adecvate, condițiile economice și sociale ale cetățenilor vor continua să se degradeze. Lipsa accesului la locuințe accesibile și la finanțare va contribui la instabilitatea economică și la creșterea sărăciei.

2. Alte opțiuni alternative nu au fost analizate pe motivul lipsei altor Programe de stat pentru facilitarea accesului populației la credite ipotecare.

## **4. Analiza impactului de reglementare**

### ***4.1. Impactul asupra sectorului public***

Modificările propuse vor avea impact pozitiv asupra sectorului public, dat fiind faptul că facilitarea accesului la locuințe va motiva populația să se stabilească cu traiul în localitățile din țară și va spori încrederea în instituțiile statului.

### ***4.2. Impactul financiar și argumentarea costurilor estimative***

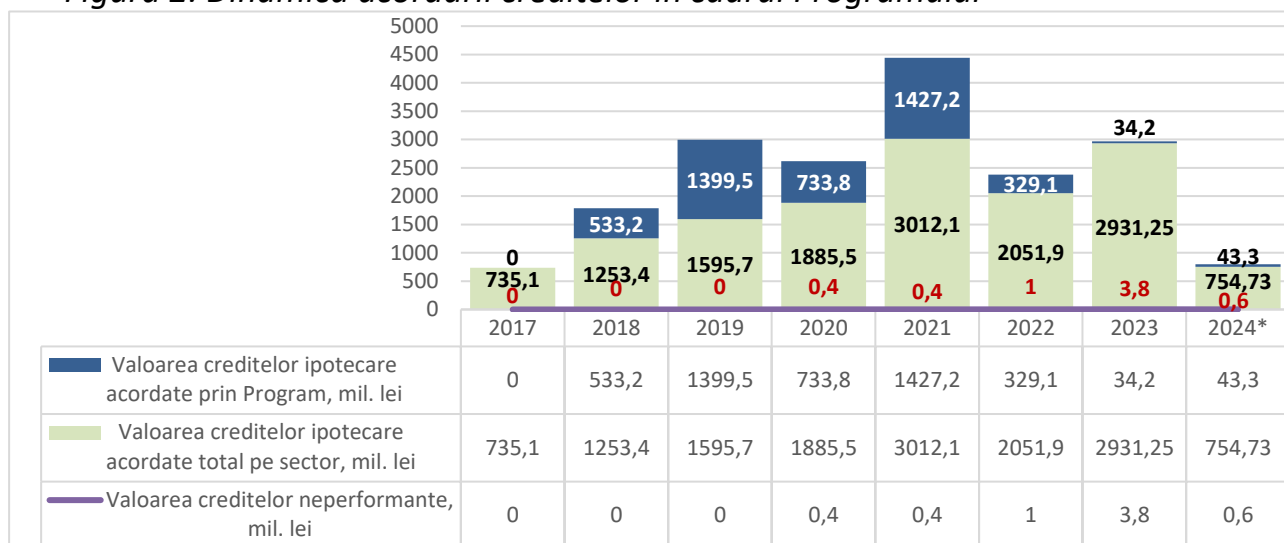
Adoptarea prezentului proiect poate avea ca efect majorarea cheltuielilor bugetare viitoare, în contextul executării garanțiilor financiare de o valoare mai mare.

Reieșind din datele statistice aferente dinamicii acordării creditelor în cadrul Programului în anii precedenți, putem menționa atractivitatea acestuia din primii ani de lansare. Prin urmare, în perioada anilor 2018-2021 cota medie a creditelor contractate prin intermediul Programului în total credite noi acordate persoanelor fizice pe o perioadă de peste 5 ani pentru procurarea imobilelor, a constituit cca 35%.

De la lansarea Programului, care includ 7 ani de implementare cuprinși de 2 crize majore, au fost garantate credite în valoare totală de 4,5 miliarde lei. Din total, suma creditelor neperformante, aferent cărora au fost solicitată executarea garanțiilor de stat,

a constituit ca valoare absolută 6,2 mil. lei, ceea ce reprezintă 0,13%, fiind achitate din Bugetul de Stat garanții în valoare de 3,1 mil. lei.

**Figura 2: Dinamica acordării creditelor în cadrul Programului**

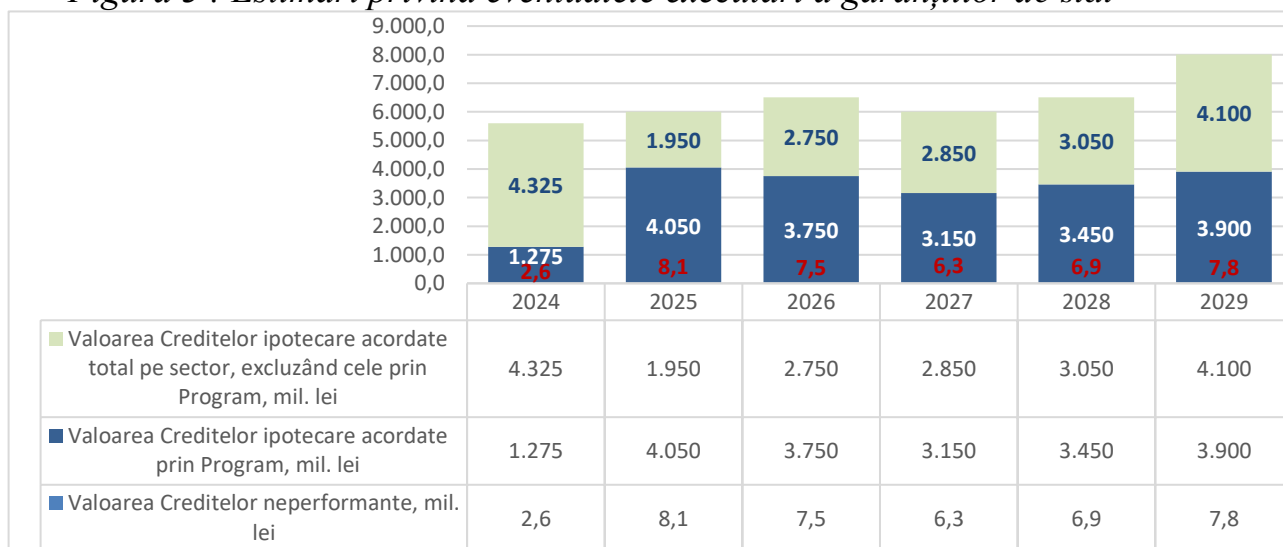


*Sursa: date statistice I.P. ODA.*

În consecință, Programul a impulsionat cererea creditelor ipotecare, ceea ce a dus la reorientarea băncilor spre noi categorii de clienți, care până la acea etapă nu constituiau un grup țintă. Astfel, Programul a servit drept catalizator al pieței imobiliare și a sectorului construcțiilor.

Pentru a prognoza efectele economice a intervenției statului, în cazul executării garanțiilor de stat, au fost luate în calcul tendința aproximativă a creșterii creditelor imobiliare per sectorul bancar, cota creditelor garantate de stat prin prisma Programului „Prima casă” în total credite imobiliare acordate, precum și cota aproximativă de executare a garanțiilor ce nu va depăși 0,2%. Astfel pentru următorii 5 ani, în condiții de solicitări în creștere, se estimează garantarea creditelor în valoare de aproximativ 19,6 miliarde lei.

**Figura 3 : Estimări privind eventualele executări a garanțiilor de stat**



*Sursa: Estimări efectuate de autor luând ca bază statistica I.P. ODA și evoluția creditelor ipotecare.*



Reieșind din atractivitatea noilor condiții, cota creditelor ipotecare garantate în cadrul Programului ar putea depăși 60% din total credite imobiliare acordate per sistemul bancar, iar în cazul unor eventuale executări, luând în calcul o valoare medie a creditului de 1.5 mil. lei, și o cotă de garantare medie de 60%, precum și o rată de credite neperformante de 0.2%. Raportat la creditele garantate, costul executării creditelor neperformante ar putea constitui aproximativ **23,7 mil. lei**, pe parcursul a următorilor 5 ani de implementare a Programului.

#### ***4.3. Impactul asupra sectorului privat***

Prin creșterea cererii pentru locuințe, programul susține dezvoltarea pieței imobiliare și poate stimula construcția de noi locuințe. Această stimulare poate avea efecte multiplicative în economie, generând locuri de muncă și impulsionând sectoare conexe precum construcțiile și materialele de construcție.

#### ***4.4. Impactul social***

Principalele impacturi de ordin social se vor manifesta prin accesul crescut al populației la locuințe și reducerea exodului de tineri.

##### ***1) Acces crescut la locuințe.***

Modificările propuse vor stimula tinerele familii, dar și liberii profesioniști să acceseze credite ipotecare pentru achiziționarea de locuințe, reducând astfel dificultățile financiare inițiale ale acestora. Pe termen lung, acest lucru poate contribui la creșterea ratei de proprietate a locuințelor în rândul tinerilor, îmbunătățind stabilitatea și calitatea vieții.

##### ***2) Reducerea exodului de tineri.***

Oferind oportunități mai bune pentru achiziționarea de locuințe, programul poate contribui la diminuarea fenomenului de migrație a tinerilor în căutarea unor condiții de viață mai bune. Pe termen lung, acest lucru poate duce la consolidarea capitalului uman în țară și la dezvoltarea economică sustenabilă.

#### ***4.4.1. Impactul asupra datelor cu caracter personal***

Nu este aplicabil.

#### ***4.4.2. Impactul asupra echității și egalității de gen***

Nu este aplicabil.

#### ***4.5. Impactul asupra mediului***

Nu este aplicabil.

#### ***4.6. Alte impacturi și informații relevante***

Nu este aplicabil.

### **5. Compatibilitatea proiectului actului normativ cu legislația UE**

Proiectul de lege nu conține norme privind armonizarea legislației naționale cu legislația Uniunii Europene.

#### ***5.1. Măsurile normative necesare pentru transpunerea actelor juridice ale UE în legislația națională***

Nu este aplicabil.

#### ***5.2. Măsurile normative care urmăresc crearea cadrului juridic intern necesar pentru implementarea legislației UE***

Nu este aplicabil.

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

Proiectul este supus avizării și consultărilor publice în conformitate cu Legea nr. 100/2017 cu privire la actele normative și Legea nr. 239/2008 privind transparența în procesul decizional.

Avizul privind inițierea elaborării proiectului de lege poate fi accesat la următorul link: [https://particip.gov.md/ro/document/stages/\\*/12739](https://particip.gov.md/ro/document/stages/*/12739).

Proiectul a fost transmis spre avizare Ministerului Finanțelor, Ministerului Muncii și Protecției Sociale și Ministerului Culturii.

Avizul privind consultarea publică a proiectului de lege poate fi accesat la următorul link: [https://particip.gov.md/ro/document/stages/\\*/12797](https://particip.gov.md/ro/document/stages/*/12797).

Rezultatele avizărilor și consultărilor publice sunt expuse în Sinteza obiecțiilor și propunerilor.

## **7. Concluziile expertizelor**

Rezultatele expertizei juridice și expertizei anticorupție sunt expuse în Sinteza obiecțiilor și propunerilor.

## **8. Modul de încorporare a actului în cadrul normativ existent**

În vederea implementării modificărilor operate în Legea nr. 293/2017 urmează a fi ajustate următoarele acte normative:

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

2. Ordinul nr. 73/2018 al Ministerului Finanțelor pentru aprobarea modelelor de acte utilizate în procesul de emitere a garanțiilor de stat în cadrul Programului.

3. Ordinul intern al Ministerului Finanțelor pentru aprobarea modelului contractului trilateral de colaborare semnat între I.P. ODA, Ministerul Finanțelor și băncile acceptate în calitate de creditori în cadrul Programului.

## **9. Măsurile necesare pentru implementarea prevederilor proiectului actului normativ**

Mecanismului de implementare a Programului de stat „Prima casă” este deja funcțional, Regulamentul de implementare fiind aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 202/2018.

Esența Mecanismului de implementare a Programului constă în faptul că, cităm din Regulament: ”Guvernul, prin intermediul Ministerului Finanțelor, delegă IP ODA dreptul să emită garanții de stat, în numele și pe contul statului, în favoarea creditorilor (băncilor finanțatoare) care acordă credite ipotecare persoanelor fizice pentru cumpărarea unei locuințe, acceptate în cadrul Programului”.

Detaliile tehnice de implementare sunt stabilite în documentele interne ale băncilor participante la Program, Ministerului Finanțelor și ODA, care vor fi ajustate conform modificărilor operate în Legea nr. 293/2018.

Monitorizarea implementării Programului se va efectua de către ODA lunar și anual, prin elaborarea rapoartelor de monitorizare cu reflectarea principalilor indicatori: numărul de solicitări de credite, numărul de credite acordate, volumul creditelor, numărul de locuințe procurate, etc.

**Secretar de stat**

**Veronica ARPINTIN**

## SINTEZA

### obiecțiilor și propunerilor (recomandărilor)

asupra proiectului hotărârii de Guvern cu privire la aprobarea proiectului de lege pentru modificarea Legii nr. 293/2017 privind unele măsuri în vederea implementării Programului de stat „Prima Casă”, număr unic 603/MDED/2024

Participantul la avizare (expertizare)/consultare publică	Conținutul obiecției/ propunerii (recomandării)	Argumentarea autorului proiectului
<b>Ministerul Finanțelor. Aizul nr. 04-03/ 467/1084 din 10.07.2024</b>	1) La <b>pct.1</b> , aferent <i>art.4 alin.(1) lit.c) și d)</i> , menționăm că potrivit art.4 din Legea nr.75/2015 cu privire la locuințe, <i>suprafață locuibilă</i> - suprafața camerelor de locuit (dormitoarele și salonul) din locuință. Respectiv, la art.4 alin.(1) lit.c) și d) textul ”suprafața locativă” urmează a fi substituit cu textul ”suprafața locuibilă”.	<b>Se acceptă</b> Pentru evitarea ambiguităților, a fost introdusă suplimentar sintagma „sau egală cu”.
	2) La <b>pct.1</b> , <i>art.4 lit.c)</i> , ultima propoziție se propune de a fi completat la final cu următorul text: ”, cu excepția mun. Chișinău”. De altfel, vor fi eligibili pentru Program persoanele, care au locuințe cu suprafața locuibilă de peste 50 m.p. (de exemplu, vor fi eligibili persoanele, care au case cu orice suprafață în satele Băcioi, Colonița, Tohatin, Trușeni ș.a.).	<b>Se acceptă</b> Pentru evitarea ambiguităților, a fost introdusă suplimentar sintagma „sau egală cu”.
	3) La <b>pct.2</b> , ce vizează <i>art.6 alin.(5)</i> , nu se acceptă excluderea ipotecării locuinței în beneficiul Ministerului Finanțelor. Totodată, având în vedere că statul va garanta creditele în cote diferite (50% și 70%), propunem ca la art.6 alin.(5) din lege textul ”în rate egale” să fie substituit cu textul ”în mărimea cotei garantate”. Respectiv, nu se acceptă excluderea nici a <i>art.6 alin.(6)</i> din proiect, urmând ca în prevederea respectivă din lege textul ”în beneficiul statului și al băncii finanțatoare în părți egale” să fie substituit cu textul ”în beneficiul statului în mărimea cotei garantate și al băncii finanțatoare”.	<b>Nu se acceptă</b> Excluderea ipotecii în favoarea statului va fluidiza procesul de acordare, emiteri și monitorizare a creditelor garantate, inclusiv prin optimizarea costurilor suportate de bănci și beneficiari. Reieșind din faptul că Hotărârea Guvernului nr.202/2018 cu privire la aprobarea Regulamentului de implementare a Programului de stat „Prima casă” precum și contractele trilaterale de colaborare semnate între MF, IP ODA și bancă conțin o serie de mecanisme de control, printre care:

		<p>monitorizarea obligatorie periodică a locuințelor din partea creditorilor, coordonarea prețului de vânzare cu IP ODA, dreptul statului de a nu onora plata garanției de stat în cazul nerespectării de către creditor a condițiilor Programului, considerăm oportună excluderea acestei obligații lipsită de riscuri.</p> <p>Până la acest moment, nu au fost prezentate careva riscuri ce ar sta la baza dezacordului excluderii obligativității de ipotecare a locuințelor în favoarea statului, odată ce locuința procurată este deja gajată în favoarea băncii creditoare, iar statul deține controlul prin monitorizarea băncilor în cadrul Programului, având toate pârghiile necesare de intervenție.</p>
	<p>4) La <b>pct.2</b>, ce vizează <i>art.6 alin.(7)</i>, după cuvântul ”suprafața” urmează a se completa cu cuvântul ”locuibilă”.</p>	<p style="text-align: center;"><b>Se acceptă</b></p> <p>Pentru evitarea ambiguităților, a fost introdusă suplimentar sintagma „sau egală cu”.</p>
	<p>5) La <b>pct.2</b>, aferent <i>art.6 alin.(9)</i>, în partea chestiunii de schimbare a băncii, urmează autorul să analizeze suplimentar dacă prin prevederea respectivă nu se reproduc prevederile <i>art.7 alin.(6)</i> din proiect, în care se stabilește că beneficiarul poate solicita refinanțarea creditului ipotecar la alt creditor acceptat în Program.</p> <p>Dacă autorul proiectului va menține propunerea de expunere în redacție nouă a <i>art.6 alin.(9)</i>, accentuăm că actuala prevedere din lege urmează a fi obligatoriu păstrată, potrivit căreia în cazul rambursării anticipate de către beneficiar a creditului contractat, creditorul nu este în drept să perceapă taxe, comisioane sau dobânzi suplimentare. De altfel, excluderea prevederii respective ar putea fi interpretată în sensul că băncile au obținut dreptul la perceperea taxelor, comisiunelor sau dobânzilor suplimentare în caz de rambursare anticipată a creditului.</p>	<p style="text-align: center;"><b>Se acceptă</b></p> <p>Esența modificării propuse este acordarea posibilității beneficiarilor să refinanțeze creditul ipotecar obținut în cadrul Programului la o altă bancă în cazul identificării unor oferte mai accesibile pe piața creditară.</p> <p>Odată ce prevederea propusă prin modificarea pentru <i>Articolul 6 alin. (9)</i> din Lege acoperă situația respectivă, <b>alin. (9)</b> va rămâne în redacția inițială.</p>

	6) Totodată, <i>art. 7 alin.(5)</i> din Legea nr.293/2017 urmează a fi completat cu următorul text: ”Mărimea compensațiilor acordate în cadrul Programului nu poate depăși 1 milion lei. Compensația nu se acordă dacă solicitantul sau soția/soțul acestuia a beneficiat anterior de compensație la procurarea altei locuințe în cadrul Programului”.	<b>Se acceptă</b> Art. 7 alin. 5 a fost ajustat corespunzător.
	7) La <i>art.8 alin.(5)</i> din lege textul ”Ministerului Finanțelor 50% din suma mijloacelor bănești obținute” urmează a fi substituit cu textul ”Ministerului Finanțelor 50% sau 70% din suma mijloacelor bănești obținute, în dependență de mărimea cotei garantate”.	<b>Se acceptă</b> Expus în redacție nouă, urmare a propunerilor Ministerului Finanțelor, Asociației Băncilor din Moldova și Ministerul Culturii, art. 7 alin. (2) a fost expus în redacției nouă, care înglobează toate propunerile.
<b>Propuneri (Marin Guțu) parvenite de la platforma <a href="http://www.particip.gov.md">www.particip.gov.md</a></b>	Rog examinarea posibilității de a include posibilitatea refinanțării creditelor existente care nu sunt în cadrul programului, inclusiv pentru persoanele care au beneficiat de credit în cadrul programului pentru locuințe mai mici de 50 mp, dar l-au înstrăinat în condițiile legii și au procurat un alt imobil în afara programului. Această modificare va face posibilă accesarea suportului în cadrul programelor „prima casă” 2 și 3. Totodată, la art. I pct. 2 subpct. 5) consider oportun de exclus textul „50 m <sup>2</sup> ”. Această propunere este justificată prin faptul că o mare parte dintre apartamentele cu 2 camere construite până în anul 1990 au o suprafață mai mică. Ca urmare o persoană care a procurat un apartament cu o cameră și dorește să îmbunătățească condițiile de trai nu va putea achiziționa un apartament cu 2 camere în fondul locativ secundar, fiind impus fie să cumpere pe piața imobiliară primară fie apartament un mai multe camere, în ambele cazuri costul acestor imobile fiind mai mari, crescând posibilitatea că această persoană deja să nu fie eligibilă din punct de vedere financiar.	<b>Nu se acceptă</b> Odată cu promovarea modificărilor propuse prin proiectul de lege, persoanele care au locuințe cu o suprafață <b>locuibilă</b> mai mică sau egală cu 50 m <sup>2</sup> indiferent de modul și timpul dobândirii acestora, vor fi pe același picior de egalitate cu ceilalți beneficiari a Programului. Respectiv, acestea vor putea procura o locuință în cadrul Programului, beneficiind în paralel de compensațiile corespunzătoare. Referitor la excluderea suprafeței de 50 m <sup>2</sup> , menționăm că potrivit art.4 din Legea nr.75/2015 cu privire la locuințe, suprafața locuibilă este suprafața camerelor de locuit (dormitoarele și salonul) din locuință, ceea ce presupune că suprafața totală a locuințelor este de regulă mai mare.
<b>Ministerul Culturii. Aizul nr. 04/2-</b>	La Articolul I punctul 3 a prezentului proiect de lege cu privire la modificarea articolului 7 a Legii nr. 293/2017 aliniatul (2) se va completa cu literele	<b>Se acceptă</b> Ca urmare a propunerilor Ministerului

<p><b>09/2142 din 09.07.2024</b></p>	<p>a) și b) cu următorul conținut:          „a) la procurarea spațiilor locative cu statut de monument pe întreg teritoriul țării (rural și urban), garanția de stat pentru creditul ipotecar este de 70%.”          „b) confirmarea statutului de monument se eliberează printr-un certificat de către Ministerul Culturii.”</p>	<p>Finanțelor, Asociației Băncilor din Moldova și Ministerului Culturii, art. 7 alin. (2) a fost expus în redacției nouă, care înglobează toate propunerile.</p>
<p><b>Ministerul Muncii și Protecției Sociale. Aizul nr. 19/3619 din 09.07.2024</b></p>	<p>Ministerul Muncii și Protecției Sociale a examinat proiectul de lege pentru modificarea Legii nr. 293/2017 privind unele măsuri în vederea implementării Programului de stat „Prima Casă” (număr unic 603/MDED/2024) și reieșind din competența funcțională comunică susținerea proiectului fără propuneri sau obiecții.</p>	<p><b>Se acceptă</b></p>
<p><b>Asociația Băncilor din Moldova. Aizul nr. 02-08/137 din 10.07.2024</b></p>	<p>Este de menționat că dezvoltarea creditării ipotecare pentru locuințe poate avea un impact pozitiv în ceea ce privește obiectivul de reținere a tinerilor în țară. Oferirea posibilității de a achiziționa o locuință nouă sau recent dată în exploatare prin credit ipotecar poate oferi tinerilor un sentiment de stabilitate și siguranță, ceea ce îi poate încuraja să rămână în țară.</p> <p>Astfel, în scopul creșterii eficienței și facilitării atingerii obiectivului Programului, se propune la pct.3 din proiect substituirea textului ”cu excepția creditelor solicitate pentru locuințe aflate în municipiul Chișinău, unde cota de garantare este de 50%” cu textul ”cu excepția creditelor solicitate pentru locuințe aflate în municipiul Chișinău, unde cota de garantare este de 50% pentru locuințele date în exploatare de mai mult de 10 ani la data depunerii cererii de creditare și 65% pentru locuințele date în exploatare de maxim 10 ani până la depunerea cererii de creditare”.</p>	<p><b>Se acceptă</b>          Ca urmare a propunerilor Ministerului Finanțelor, Asociației Băncilor din Moldova și Ministerului Culturii, art. 7 alin. (2) a fost expus în redacției nouă, care înglobează toate propunerile.</p>
<p><b>Ministerul Justiției. Avizul nr. 04/1-6598 din 11.07.2024</b></p>	<p>1. În cazul expunerii în redacție nouă a conținutului unui element structural se va utiliza sintagma „va avea următorul cuprins:”, urmată de redarea textului nou.</p> <p>2. La Art. I pct. 1: Deși autorul susține în nota de fundamentare la proiect că acesta vizează excluderea limitei de vârstă a solicitanților de 50 de ani, noua redacție a literei a) din art. 4 al Legii nr. 293/2017, statuează condiția: „a) să fie cetățean al Republicii Moldova și să aibă vârsta de până la 50 de ani la momentul solicitării creditului ipotecar”. Astfel, sugerăm elucidarea acestor confuzii.</p> <p>3. La pct. 2 sbp. 1), sugerăm evitarea folosirii cuvântului „sintagma”, deoarece acesta reprezintă o unitate sintactică stabilă, formată din mai multe cuvinte între care există un raport de subordonare, constituind o parte a unei propoziții sau a unei fraze. La schimbarea unor cuvinte din conținutul textului unui act normativ, pentru exprimarea corectă, se menționează despre substituirea „cuvintelor”</p>	<p><b>1. Se acceptă</b></p> <p><b>2. Se acceptă</b></p> <p><b>3. Se acceptă</b></p>

	<p>respective, iar la schimbarea unor cifre/semne și cuvinte din conținutul textului unui act normativ, pentru exprimarea corectă, se menționează despre substituirea „textului” respectiv. De asemenea, amintim că pentru exprimarea normativă a intenției de scoatere din vigoare a unor prevederi, se utilizează cuvintele „se abrogă” și nu „se exclude”. Sintagma „se exclude” se utilizează doar în cazul excluderii unor cuvinte, sintagme, propoziții.</p> <p>4. Totodată, cuvântul „cifra” se va substitui cu cuvântul „cifrele” (dacă nu conține semne), sau cu cuvântul „textul” în cazul schimbării unor cifre și semne (de exemplu 0,5%). Obiecțiile date sunt valabile și pentru alte cazuri similare din proiect.</p> <p>5. La pct. 3 sbp. 3), se va ține cont că în cazul operațiunii de completare cu un element structural nou se va utiliza sintagma „... se completează cu ... cu următorul cuprins:”. La pct. 4 cuvintele „urmează a fi substituit” se vor substitui cu verbul „se substituie”. La Art. II amintim că 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, potrivit alin. (3) al aceluiași articol, 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, fapt despre care se va relata detaliat în nota de fundamentare a proiectului.</p> <p>6. Subsecvent, alin. (1) se va completa cu cuvintele „al Republicii Moldova”, iar la alin. (2) cuvântul „publicării” se va substitui cu cuvintele „intrării în vigoare a”.</p>	<p><b>4. Se acceptă</b></p> <p><b>5. Se acceptă</b></p> <p><b>6. Se acceptă</b></p>
<p><b>Centrul Național Anticorupție. Aizul nr. 06/2/11352 din 11.07.2024</b></p>	<p>Potrivit notei informative a proiectului, finalitatea scontată a acestuia este asigurarea condițiilor optime pentru accesul la finanțare pentru achiziționarea unei locuințe pentru toți cetățenii Republicii Moldova, precum și rezolvarea principalelor impedimente în accesarea acestor resurse, în special în contextul creșterii continue a prețurilor la locuințe, care nu sunt corelate cu viteza de creștere a veniturilor populației.</p>	<p><b>Se acceptă</b></p>

<p>Autorul a prezentat <i>Sinteza</i> avizelor parvenite în cadrul procesului de consultare publică a proiectului de către autoritățile responsabile de implementarea prevederilor conținute în proiect/instituțiilor interesate, fapt ce denotă aspectul definitiv al acestuia și întrunirea condițiilor stabilite de prevederile art.28 al Legii integrității nr.82 din 25 mai 2017 - pentru efectuarea expertizei anticorupție.</p> <p>În procesul de promovare a proiectului, au fost respectate rigorile de asigurare a transparenței decizionale statuate de prevederile art.8 lit.a)-d) al Legii nr. 239-XVI din 13 noiembrie 2008 privind transparența în procesul decizional.</p> <p>Nota de argumentare a fost întocmită potrivit cerințelor Legii nr. 100/2017 (revizuite prin Legea nr. 49 din 21.03.2024).</p> <p>Implementarea prevederilor propuse, poate contribui la realizarea interesului public vizat de proiect, fapt care nu este detrimentul interesului public general (în sensul prevăzut de prevederile Legii integrității nr.82 din 25 mai 2017).</p>	
--	--

**Secretar de stat**

**Veronica ARPINTIN**