



GUVERNUL REPUBLICII MOLDOVA

HOTĂRÂRE nr. ____

din _____ 2024

Chișinău

Cu privire la modificarea unor hotărâri ale Guvernului („Prima casă Plus”)

Guvernul HOTĂRĂȘTE:

1. Hotărârea Guvernului nr. 202/2018 cu privire la aprobarea Regulamentului de implementare a Programului de stat „Prima casă” (Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2018, nr. 68-76, art. 233), cu modificările ulterioare, se modifică după cum urmează:

1.1. în hotărâre punctele 2 și 2¹ se exclud;

1.2. în Regulament:

1.2.1. la punctul 3 la noțiunea „garanție de stat”, textul „în proporție de 50%” se substituie cu textul „în proporție de 50%, 65% sau 70% (în funcție de mărimea cotei garanției de stat)”;

1.2.2. punctul 6 va avea următorul cuprins:

„6. Pentru a beneficia de un credit ipotecar în cadrul Programului, persoana fizică trebuie să întrunească cumulativ următoarele condiții:

1) să fie cetățean al Republicii Moldova;

2) sa fie rezident al Republicii Moldova, astfel cum este definit la art. 5 pct. 5) din Codul fiscal nr. 1163/1997;

3) beneficiarul și/sau soțul/soția acestuia trebuie să dispună de venituri oficiale, obținute în Republica Moldova, pentru achitarea creditului ipotecar. Raportul dintre rata lunară plus dobânda și comisionul de garantare și veniturile nete cumulate ale beneficiarului și ale rudelor de gradul I ale acestuia și/sau ale soțului/soției beneficiarului, care participă cu venituri la rambursarea creditului ipotecar în calitate de codebitori, este calculat în corespundere cu reglementările de creditare responsabilă ale Băncii Naționale a Moldovei și nu poate fi mai mare de 70%;

4) la data solicitării creditului ipotecar, beneficiarul sau soțul/soția acestuia nu deține nicio locuință în proprietate exclusivă sau împreună cu alți membri ai familiei ori:

a) deține cel mult o locuință care, indiferent de modul și de data la care a fost dobândită, are suprafața locuibilă mai mică sau egală cu 50 de metri pătrați; sau

b) deține în proprietate exclusivă sau împreună cu alți membri ai familiei o locuință, indiferent de suprafața locuibilă a acesteia, situată într-un sat sau comună, cu excepția satelor și comunelor din municipiul Chișinău;

5) beneficiarul sau soțul/soția acestuia a procurat anterior cel mult o locuință prin intermediul Programului a cărei suprafață locuibilă este mai mică sau egală cu 50 de metri pătrați și a achitat integral creditul ipotecar contractat în cadrul Programului.

În sensul prezentului punct, membri ai familiei se consideră soțul/soția beneficiarului și copiii acestora care nu au atins vârsta de 18 ani la data solicitării creditului.”;

1.2.3. la punctul 15 subpunctul 2), textul „1 milion” se substituie cu textul „2,5 milioane”;

1.2.4. la punctul 17:

1.2.4.1. subpunctul 5) va avea următorul cuprins:

„5) documente confirmative privind dispunerea de venituri oficiale, obținute în Republica Moldova, sau ale soțului/soției, după caz”;

1.2.4.2. subpunctul 7) va avea următorul cuprins:

„7) raportul generat de către creditor din biroul istoriilor de credit și/sau extrasul generat din baza de date a Registrului bunurilor imobile la care creditorul are acces pentru locuința deținută în proprietate, prin care se confirmă că beneficiarul sau soțul/soția acestuia corespunde criteriilor stabilite la pct. 6 subpct. 4). Dacă extrasul generat din baza de date a Registrului bunurilor imobile la care creditorul are acces nu demonstrează respectarea criteriilor stabilite la pct. 6 subpct. 4), solicitantul Programului va prezenta suplimentar actul de proprietate sau certificatul eliberat de Instituția publică „Cadastrul bunurilor imobile” în care să fie indicată suprafața totală și locativă a locuinței deținute în proprietate”;

1.2.5. la punctul 28 subpunctul 4), textul „50%” se substituie cu textul „50%, 65% sau 70% (în funcție de mărimea cotei garanției de stat)”;

1.2.6. punctul 31 va avea următorul cuprins:

„31. Contractul de garanție de stat și contractul de acordare a garanției de stat vor intra în vigoare la data înregistrării la Instituția publică „Cadastrul bunurilor imobile” a contractului de ipotecă, încheiat între banca finanțatoare și beneficiarul Programului.”;

1.2.7. la punctul 34, în ambele cazuri, cifrele „25” se substituie cu cifrele „30”;

1.2.8. la punctul 41, textul „trilateral cu banca finanțatoare și IP ODA” se substituie cu textul „cu banca finanțatoare”;

1.2.9. punctele 42 și 45 se abrogă;

1.2.10. la punctul 46, al treilea enunț se exclude;

1.2.11. punctul 47 va avea următorul cuprins:

„**47.** În contractul de asigurare a locuinței, beneficiar al despăgubirii de asigurare va fi banca finanțatoare.”;

1.2.12. la punctul 49:

1.2.12.1. textul „După acordarea creditului beneficiarului Programului, creditorul va prezenta IP ODA, în termen de 30 zile calendaristice de la data înregistrării contractului de ipotecă la subdiviziunea competentă a Instituției publice „Agenția Servicii Publice”, următoarele acte:” se substituie cu textul „După înregistrarea contractului de ipotecă la Instituția publică „Cadastrul bunurilor imobile” și acordarea creditului beneficiarului Programului, creditorul va prezenta IP ODA următoarele acte:”;

1.2.12.2. subpunctul 3), cuvântul „originalul” se substituie cu cuvântul „copia”;

1.2.12.3. subpunctele 5), 6) și 7) se abrogă;

1.2.12.4. subpunctul 8) va avea următorul cuprins:

„8) copia extrasului din contul de credit cu privire la debursarea creditului”;

1.2.13. punctul 59 va avea următorul cuprins:

„**59.** Beneficiarul poate folosi locuința procurată în cadrul Programului doar pentru folosința proprie ori împreună cu membrii familiei sale și trebuie să aibă domiciliul permanent în locuința procurată prin intermediul Programului până la scadența creditului ipotecar.”;

1.2.14. denumirea secțiunii a 2-a a capitolului IV va avea următorul cuprins:

„**Vânzarea locuinței și refinanțarea creditului**”;

1.2.15. punctul 60 se completează cu textul „ , cu excepția situațiilor în care acesta solicită repetat sau soțul/soția acestuia solicită procurarea unei locuințe cu suprafața locuibilă mai mare sau egală cu 50 de metri pătrați prin intermediul Programului, iar înstrăinarea are loc în scopul achitării creditului ipotecar conform art. 4 alin. (1) lit. e) din Legea nr. 293/2017 privind unele măsuri în vederea implementării Programului de stat «Prima casă»”;

1.2.16. punctul 61 va avea următorul cuprins:

„**61.** Beneficiarul poate solicita refinanțarea creditului ipotecar de către un alt creditor (bancă finanțatoare) admis pentru participare în cadrul Programului. În acest caz, garanția de stat este transferată noului creditor (bancă finanțatoare) în aceeași cotă în care a fost emisă la data contractării creditului ipotecar respectiv.”;

1.2.17. punctele 62, 63 și 64 se abrogă;

1.2.18. punctul 67 va avea următorul cuprins:

„67. Despăgubirea de asigurare va fi achitată în beneficiul creditorului (băncii finanțatoare). În termen de 3 zile lucrătoare de la data recepționării despăgubirii de asigurare, creditorul (banca finanțatoare) informează despre acest fapt Ministerul Finanțelor. Surplusul bănesc înregistrat în urma achitării soldului creditului, a dobânzii și a comisionului de garantare restante va fi restituit beneficiarului în termen de 3 zile lucrătoare.”;

1.2.19. punctele 68 și 69 se abrogă;

1.2.20. denumirea secțiunii a 4-a a capitolului IV va avea următorul cuprins:

„**Încetarea și executarea contractului de garanție de stat**”;

1.2.21. după titlul secțiunea a 4-a se completează cu punctul 69¹ cu următorul cuprins:

„69¹. Garanția de stat încetează în cazul în care:

- 1) obligația garantată este pe deplin stinsă/executată;
- 2) termenul garanției de stat a expirat;
- 3) mijloacele obținute din creditul garantat de stat nu sunt utilizate în scopurile stabilite de contractul de acordare a garanției de stat;
- 4) obligația garantată cu garanție de stat a fost modificată, fără acordul garantului, când această modificare atrage mărirea sau extinderea răspunderii în calitatea sa de garant;

- 5) contractul de preluare a obligației garantate cu garanție de stat sau contractul de cesiune a creanței garantate cu garanție de stat a fost încheiat, cu excepția cazului în care menținerea garanției de stat este permisă de IP ODA în modul stabilit de prevederile contractului de garanție de stat/contractului de acordare a garanției de stat;

- 6) locuința ipotecată a pierit sau s-a deteriorat iremediabil;

- 7) banca finanțatoare a vândut, a achiziționat locuința ipotecată sau a efectuat orice alte acțiuni sau inacțiuni, care au avut ca efect trecerea dreptului de proprietate asupra locuinței ipotecate către o altă persoană;

- 8) prețul de vânzare-cumpărare al locuinței procurate prin intermediul Programului este mai mare de 2,5 milioane lei și/sau este mai mare decât prețul de piață indicat în raportul de evaluare a locuinței;

- 9) organele/persoanele competente au vândut sau au înstrăinat în orice alt mod locuința ipotecată;

- 10) garanția de stat a fost executată cu condiția că beneficiarul Programului nu a achitat datoriile la zi sau părțile nu au convenit asupra reeșalonării datoriei înainte de executarea ipotecii conform pct. 76.

Contractul de colaborare trilateral sau contractul de garanție de stat/contractul de acordare a garanției de stat pot să prevadă cazuri suplimentare de încetare a garanției de stat.”;

1.2.22. la punctul 74, al doilea enunț va avea următorul cuprins: „Cererea de executare a garanției de stat se respinge în cazurile în care garanția respectivă a fost încetată sau în alte cazuri prevăzute de prezentul Regulament,

de contractul de colaborare trilateral sau de contractul de garanție de stat/contractul de acordare a garanției de stat.”;

1.2.23. la punctul 75, textul „50%” se substituie cu textul „50%, 65% sau 70% (în funcție de mărimea cotei garanției de stat)”;

1.2.24. punctul 76 se completează cu alineatul doi cu următorul cuprins:

„Dacă garanția de stat este executată, iar beneficiarul Programului achită datoriile la zi sau părțile convin asupra reșalonării datoriei înainte de executarea ipotecii, banca finanțatoare va înceta procedura de executare a ipotecii, va informa imediat IP ODA și Ministerul Finanțelor despre acest fapt și va restitui Ministerului Finanțelor suma întregă a garanției executate în decurs de 15 zile lucrătoare, beneficiarul Programului continuând să achite ratele lunare conform contractului de credit sau convenției privind reșalonarea datoriei. Termenul de 15 zile lucrătoare începe să curgă din data achitării de către beneficiarul Programului a datoriilor la zi sau din data încheierii unei convenții de către banca finanțatoare și beneficiarul Programului privind reșalonarea datoriei.”;

1.2.25. la punctul 80, textul „50%” se substituie cu textul „50%, 65% sau 70% (în funcție de mărimea cotei garanției de stat)”;

1.2.26. se completează cu punctul 80¹ cu următorul cuprins:

„80¹. Dacă nu a fost solicitată confirmarea prețului de vânzare al locuinței ipotecate de la IP ODA, banca finanțatoare va executa, în termen de 15 zile lucrătoare, cererea Ministerului Finanțelor de a restitui întreaga sumă a garanției plătite creditorului în cazul în care aceasta nu a fost acoperită integral în urma vânzării locuinței respective.”;

1.3. în anexa la Regulament:

1.3.1. subpunctul 2.4 va avea următorul cuprins:

„2.4. Mandantul împuternicește Mandatarul să emită și să înregistreze preavizele de executare a ipotecii asupra locuințelor în care statul deține calitatea de creditor gajist, inclusiv cu dreptul să împuternicească creditorul sau un reprezentant al acestuia, prin procură autentificată notarial, cu drepturile de a emite și de a înregistra preavizele de executare a ipotecii în numele Mandantului.”;

1.3.2. subpunctul 2.5 va avea următorul cuprins:

„2.5. Mandantul împuternicește Mandatarul:

2.5.1. să emite avize de radiere a ipotecii;

2.5.2. să emite acordul pentru privatizarea terenului aferent locuinței procurate prin intermediul Programului sau pentru extinderea ipotecii asupra construcțiilor accesorii construite pe terenul aferent locuinței procurate și ipotecate în cotă de 50% în beneficiul Ministerului Finanțelor;

2.5.3. să emite acordul pentru modificarea proprietarului locuinței procurate în cadrul Programului, în caz de divorț, în sensul transferării dreptului de proprietate asupra locuinței procurate către unul dintre soții beneficiari ai Programului;

2.5.4. să emite acordul pentru transferul sumei despăgubirii de asigurare în cazul daunelor parțiale ale locuinței procurate, în contul beneficiarului Programului, pentru efectuarea lucrărilor de reparație;

2.5.5. să emite avize de radiere a ipotecii în caz de refinanțarea a creditelor solicitate pentru locuințele în care statul deține calitatea de creditor gajist, cu condiția instituirii ipotecii în favoarea noului creditor;

2.5.6. să acorde permisiuni pentru vânzarea locuințelor ipotecate în favoarea statului, cu menținerea grevării până la achitarea integrală a creditului ipotecar și a altor plăți aferente.”;

1.3.3. la subpunctul 3.1.4, textul „50%” se substituie cu textul „50%, 65% sau 70% (în funcție de mărimea cotei garanției de stat)”;

1.3.4. la subpunctul 4.1.3, textul „, de ipotecă” se exclude.

2. Regulamentul privind modul de acordare din bugetul de stat a compensațiilor pentru angajații din sectorul public participanți în cadrul Programului de stat „Prima casă” și pentru beneficiarii de credite ipotecare accesate până la lansarea acestui program, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 567/2018 (Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2018, nr. 210-223, art. 618), cu modificările ulterioare, se modifică după cum urmează:

2.1. punctul 5 se completează cu textul „, dar care nu va depăși 95% din costul locuinței prevăzut la pct. 4.”;

2.1.1. punctul 5¹ va avea următorul cuprins:

„**5¹**. Volumul compensației pentru beneficiarii care se încadrează în categoria tinerilor specialiști angajați, conform art. 11 din Legea ocrotirii sănătății nr. 411/1995, Hotărârii Guvernului nr. 611/2023 pentru aprobarea Regulamentului cu privire la acordarea facilităților tinerilor specialiști cu studii superioare în medicina veterinară, Hotărârii Guvernului nr. 391/2024 cu privire la încadrarea tinerilor specialiști în câmpul muncii în funcții didactice vacante și la modificarea și abrogarea unor hotărâri ale Guvernului și Hotărârii Guvernului nr. 392/2024 pentru aprobarea Regulamentului cu privire la modul de calcul, repartizare, utilizare și evidență a transferurilor cu destinație specială pentru susținerea tinerilor specialiști din domeniul culturii, și activează în mediul rural/urban, cu excepția municipiilor Chișinău și Bălți, inclusiv suburbiile acestora, se calculează în mărime de 100% din suma creditului ipotecar (suma principală) prevăzută în contractul de credit, dar care nu va depăși 95% din costul locuinței prevăzut la pct. 4. Pentru locuința al cărei cost depășește 600 (șase sute) mii de lei, se aplică condiția prevăzută la pct. 4¹. Se compensează 100% din suma principală a creditului, dar care nu va depăși 95% din costul locuinței prevăzut la pct. 4, în cazul în care locuința procurată este amplasată în localitatea/raionul în care persoana fizică a fost repartizată să activeze.”;

2.1.2. la punctul 7:

2.1.2.1. textul „Cr – valoarea creditului ipotecar (suma principală)/soldul creditului rămas pentru solicitanții din pct. 7¹, care nu include dobânzile aferente,

comisionul de garantare și alte plăți bancare” se completează cu textul „, dar care nu va depăși 95% din costul locuinței prevăzut la pct. 4”;

2.1.2.2. textul „L – numărul de luni (300 de luni) echivalent a 25 de ani calendaristici” se substituie cu textul „L – numărul de luni (360 de luni) echivalent a 30 de ani calendaristici”;

2.1.3. punctul 7¹ se completează cu textul „, dar care nu va depăși 95% din costul locuinței prevăzut la pct. 4.”;

2.1.4. se completează cu punctul 7² cu următorul cuprins:

„7². În cazul în care beneficiarul se încadrează în categoriile de participanți ca familie cu copii, în conformitate cu Regulamentul privind modul de acordare din bugetul de stat a compensațiilor bănești pentru familiile cu copii, participanți în cadrul Programului de stat „Prima casă”, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 797/2018 și ca beneficiar de compensație bănească în conformitate cu prezentul Regulament, mărimea compensației bănești cumulative nu poate depăși valoarea calculată conform formulei:

$$CI + C \leq Cr / LI,$$

unde:

$CI + C$ – compensația bănească lunară cumulativă;

Cr – valoarea creditului ipotecar (suma principală), care nu include dobânzile aferente, comisionul de garantare și alte plăți bancare, dar nu mai mult decât 1 milion de lei moldovenești;

LI – numărul de luni (216 luni) echivalent a 18 ani calendaristici.”;

2.1.5. la punctul 8, subpunctul 4) va avea următorul cuprins:

„4) solicitantul sau soțul/soția acestuia nu deține nicio locuință în proprietate exclusivă sau împreună cu alți membri ai familiei ori:

a) deține cel mult o locuință care are suprafața locuibilă mai mică sau egală cu 9 m² pentru fiecare membru al familiei în decursul ultimelor 12 luni până la data încheierii contractului de credit; sau

b) deține în proprietate exclusivă sau împreună cu alți membri ai familiei o locuință, indiferent de suprafața locuibilă a acesteia, situată într-un sat sau comună, cu excepția satelor și comunelor din municipiul Chișinău.”;

2.1.6. la punctul 12:

2.1.6.1. subpunctul 3), în ambele cazuri, textul „Instituția publică «Agenția Servicii Publice»” se substituie cu textul „Instituția publică «Cadastrul bunurilor imobile»”;

2.1.6.2. subpunctul 5) va avea următorul cuprins:

„5) certificatul care confirmă statutul de tânăr specialist angajat conform art. 11 din Legea ocrotirii sănătății nr. 411/1995, Hotărârii Guvernului nr. 611/2023 pentru aprobarea Regulamentului cu privire la acordarea facilităților tinerilor specialiști cu studii superioare în medicina veterinară, Hotărârii Guvernului nr. 391/2024 cu privire la încadrarea tinerilor specialiști în câmpul muncii în funcții didactice vacante și la modificarea și abrogarea unor hotărâri ale Guvernului și Hotărârii Guvernului nr. 392/2024 pentru aprobarea

Regulamentului cu privire la modul de calcul, repartizare, utilizare și evidență a transferurilor cu destinație specială pentru susținerea tinerilor specialiști din domeniul culturii”;

2.1.6.3. se completează cu subpunctul 6) cu următorul cuprins:

„6) certificatul eliberat de angajator/angajatori ai solicitantului și soțului/soției acestuia, precum că aceștia nu beneficiază de compensații bănești pentru chiria spațiului locativ.”;

2.1.7. punctul 14 va avea următorul cuprins:

„14. Solicitantul prezintă/transmite operatorului originalul documentului semnat olograf/electronic de angajator/angajatori privind data încadrării solicitantului în autoritatea publică/instituția publică, menționat la pct. 12.”;

2.1.8. punctul 16 va avea următorul cuprins:

„16. Refuzul de a include solicitantul în lista potențialilor beneficiari de compensații bănești poate interveni în următoarele cazuri:

1) datele introduse în Registru sunt eronate sau nevalabile;
2) solicitantul nu a întrunit cumulativ condițiile prevăzute la pct. 8;
3) prețul de vânzare-cumpărare al locuinței procurate prin intermediul Programului depășește 2,5 milioane de lei moldovenești (valoarea indicată în contractul de vânzare-cumpărare);

4) prețul de vânzare-cumpărare al locuinței procurate prin intermediul Programului este mai mare decât prețul de piață indicat în raportul de evaluare a locuinței;

5) încheierea contractului de vânzare-cumpărare a locuinței pentru care a fost solicitat creditul a avut loc după 15 zile lucrătoare de la data încheierii contractului de credit;

6) solicitantul sau soțul/soția acestuia este beneficiar de compensații bănești pentru chiria spațiului locativ;

7) documentele atașate nu sunt lizibile sau conțin erori;

8) termenul de prezentare a originalului documentului, prevăzut la pct. 14, depășește 60 de zile de la confirmarea depunerii cu succes de către solicitant a cererii de acordare a compensațiilor în Registru.”;

2.1.9. la punctul 21:

2.1.9.1. subpunctul 1) va avea următorul cuprins:

„1) informează solicitantul cu privire la:

a) oferirea compensației lunare;

b) obligația beneficiarului de a informa Ministerul Finanțelor, în termen de 5 zile lucrătoare de la apariția situației, despre modificarea/încetarea raporturilor de serviciu cu angajatorul și/sau despre acordarea compensațiilor pentru chiria spațiului locativ;

c) faptul că neîndeplinirea obligației de informare în termenul stabilit la lit. b) are drept consecință încetarea alocării compensației, iar compensațiile achitate ulterior vor fi restituite de beneficiar, fie benevol, fie silit, conform

procedurii prevăzute de Regulamentul de implementare a Programului de stat „Prima casă”, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 202/2018”;

2.1.9.2. subpunctul 3) se completează cu textul „și despre faptul că angajatorul este obligat să informeze Ministerul Finanțelor, în termen de 5 zile lucrătoare de la apariția situației, despre modificarea/încetarea raporturilor de serviciu cu angajatul și/sau despre acordarea în beneficiul acestuia a compensațiilor pentru chiria spațiului locativ”;

2.1.10. la punctul 24:

2.1.10.1. subpunctul 1) va avea următorul cuprins:

„1) a încetat raporturile de serviciu cu angajatorul în orice circumstanțe, cu excepția cazului în care beneficiarul a fost angajat/transferat/detașat la o altă autoritate publică/instituție publică eligibilă începând cu ziua lucrătoare imediat următoare”;

2.1.10.2. se completează cu subpunctul 3) cu următorul cuprins:

„3) a introdus în Registru date neconforme, ceea ce a condus la validarea și acceptarea eronată a cererii de finanțare”;

2.1.11. punctul 25 va avea următorul cuprins:

„**25.** Cu privire la situațiile prevăzute la pct. 24 subpct. 1) și 2), care determină încetarea alocării compensației, angajatorii cu care încetează și cei cu care încep raporturi de serviciu și beneficiarul compensației vor informa în scris Ministerul Finanțelor, în termen de 5 zile lucrătoare de la apariția acestor situații.”;

2.1.12. la punctul 26, cuvintele „Ministerul Finanțelor va executa garanția de stat” se substituie cu textul „Ministerul Finanțelor va recepționa notificarea IP ODA despre necesitatea executării garanției de stat”;

2.1.13. la punctul 27, cuvântul „modificarea” se substituie cu textul „modificarea/încetarea”;

2.1.14. se completează cu punctul 30 cu următorul cuprins:

„**30.** Beneficiarii de compensații bănești acordate conform prezentului Regulament nu pot fi în același timp și beneficiari ai programului destinat salariaților angajați în sectorul privat, reglementat de Regulamentul privind modul de acordare din bugetul de stat a compensațiilor pentru salariații angajați în sectorul privat participanți în cadrul Programului de stat „Prima casă” și pentru beneficiarii de credite ipotecare accesate până la lansarea acestui program, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 253/2019”.

3. Hotărârea Guvernului nr. 797/2018 pentru aprobarea Regulamentului privind modul de acordare din bugetul de stat a compensațiilor bănești pentru familiile cu copii, participanți în cadrul Programului de stat „Prima casă” (Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2018, nr. 285-294, art. 826), cu modificările ulterioare, se modifică după cum urmează:

3.1. punctul 2 va avea următorul cuprins:

„2. În cadrul Programului de stat „Prima casă” din bugetul de stat pot fi acordate compensații bănești persoanei fizice care este părinte și/sau tutore/curator al copilului/copiilor dacă acesta sau soțul/soția acestuia nu deține nicio locuință în proprietate exclusivă sau împreună cu alți membri ai familiei ori:

1) deține cel mult o locuință care are suprafața locuibilă mai mică sau egală cu 9 m² pentru fiecare membru al familiei în decursul ultimelor 12 luni până la data încheierii contractului de credit; sau

2) deține în proprietate exclusivă sau împreună cu alți membri ai familiei o locuință, indiferent de suprafața locuibilă a acesteia, situată într-un sat sau comună, cu excepția satelor și comunelor din municipiul Chișinău.”;

3.2. în Regulament:

3.2.1. la punctul 4, textul „1 milion” se substituie cu textul „2,5 milioane”;

3.2.2. la punctul 6, textul „Cr – valoarea creditului ipotecar (suma principală), care nu include dobânzile aferente, comisionul de garantare și alte plăți bancare” se completează cu textul „, dar nu mai mult de 1 milion de lei moldovenești”;

3.2.3. la punctul 7, textul „Cr – valoarea creditului ipotecar (suma principală), care nu include dobânzile aferente, comisionul de garantare și alte plăți bancare” se completează cu textul „, dar nu mai mult decât 1 milion de lei moldovenești”;

3.2.4. punctul 11 se completează cu subpunctele 4) și 5) cu următorul cuprins:

„4) certificatul eliberat de Instituția publică „Cadastrul bunurilor imobile” care confirmă că solicitantul și soțul/soția acestuia întrunesc condițiile prevăzute în pct. 2 din prezenta hotărâre. Dacă certificatul eliberat de Instituția publică „Cadastrul bunurilor imobile” nu conține informația prevăzută în pct. 2 din prezenta hotărâre, solicitantul va prezenta suplimentar copia adeverinței de naștere a copiilor minori, precum și actul de proprietate sau certificatul emis de instituția abilitată în care să fie indicată suprafața totală și locativă a locuinței deținute în proprietate de către solicitant sau soțul/soția acestuia;

5) după caz, certificatul eliberat de angajator/angajatori al/ai solicitantului și soțului/soției acestuia, precum că aceștia nu beneficiază de compensații bănești pentru chiria spațiului locativ.”;

3.2.5. punctul 16 va avea următorul cuprins:

„16. Refuzul de a include solicitantul în lista potențialilor beneficiari de compensații bănești poate interveni în următoarele cazuri:

1) datele introduse în Registru sunt eronate sau nevalabile;

2) solicitantul nu a întrunit condițiile prevăzute în pct. 2 din prezenta hotărâre;

3) prețul de vânzare-cumpărare al locuinței prin intermediul Programului depășește 2,5 milioane lei moldovenești (valoarea indicată în contractul de vânzare-cumpărare);

4) prețul de vânzare-cumpărare al locuinței procurate prin intermediul Programului este mai mare decât prețul de piață indicat în raportul de evaluare a locuinței;

5) încheierea contractului de vânzare-cumpărare a locuinței pentru care a fost solicitat creditul a avut loc după 15 zile lucrătoare de la data încheierii contractului de credit;

6) solicitantul sau soțul/soția acestuia este beneficiar de compensații bănești pentru chiria spațiului locativ;

7) documentele atașate nu sunt lizibile sau conțin erori.”;

3.2.6. la punctul 25:

3.2.6.1. subpunctul 1), cuvintele „Ministerul Finanțelor va executa garanția de stat” se substituie cu textul „Ministerul Finanțelor va recepționa notificarea IP ODA despre necesitatea executării garanției de stat”;

3.2.6.2. se completează cu subpunctul 5) cu următorul cuprins:

„5) validării și acceptării eronate a cererii de finanțare, inclusiv ca urmare a introducerii de către solicitant în Registru a unor date neconforme”.

4. Hotărârea Guvernului nr. 253/2019 pentru aprobarea Regulamentului privind modul de acordare din bugetul de stat a compensațiilor pentru salariații angajați în sectorul privat participanți în cadrul Programului de stat „Prima casă” și pentru beneficiarii de credite ipotecare accesate până la lansarea acestuia program (Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2019, nr. 178-184, art. 289), cu modificările ulterioare, se modifică după cum urmează:

4.1. punctul 2¹ va avea următorul cuprins:

„2¹. Compensația se acordă salariatului beneficiar al Programului de stat „Prima casă” dacă acesta sau soțul/soția acestuia nu deține nicio locuință în proprietate exclusivă sau împreună cu alți membri ai familiei ori:

1) deține cel mult o locuință care are suprafața locuibilă mai mică sau egală cu 9 m² pentru fiecare membru al familiei în decursul ultimelor 12 luni până la data încheierii contractului de credit; sau

2) deține în proprietate exclusivă sau împreună cu alți membri ai familiei o locuință, indiferent de suprafața locuibilă a acesteia, situată într-un sat sau comună, cu excepția satelor și comunelor din municipiul Chișinău.”;

4.2. în Regulament:

4.2.1. punctul 5 se completează cu textul „, dar nu va depăși 95% din costul locuinței stipulat la pct. 4”;

4.2.2. la punctul 7:

4.2.2.1. textul „Cr – valoarea creditului ipotecar (suma principală)/soldul creditului rămas pentru solicitanții menționați în pct. 7¹, care nu include dobânzile aferente, comisionul de garantare și alte plăți bancare” se completează cu textul „, dar care nu va depăși 95% din costul locuinței stipulat la pct. 4”;

4.2.2.2. textul „L – numărul de luni (300 de luni) echivalent a 25 de ani calendaristici” se substituie cu textul „L – numărul de luni (360 de luni) echivalent a 30 de ani calendaristici”;

4.2.3. punctul 7¹ se completează cu textul „, , dar care nu va depăși 95% din costul locuinței stipulat la pct. 4”;

4.2.4. la punctul 11, textul „Cr – valoarea creditului ipotecar (suma principală), care nu include dobânzile aferente, comisionul de garantare și alte plăți bancare” se completează cu textul „, , dar nu mai mult decât 1 milion de lei moldovenești”;

4.2.5. punctul 15 se completează cu subpunctele 4) și 5) cu următorul cuprins:

„4) certificatul eliberat de Instituția publică „Cadastrul bunurilor imobile” care confirmă că solicitantul și soțul/soția acestuia întrunesc condițiile prevăzute în pct. 2¹ din prezenta hotărâre. Dacă certificatul eliberat de Instituția publică „Cadastrul bunurilor imobile” nu conține informația prevăzută în pct. 2¹ din prezenta hotărâre, solicitantul va prezenta suplimentar copia adeverinței de naștere a copiilor minori, precum și actul de proprietate sau certificatul emis de instituția abilitată în care să fie indicată suprafața totală și locativă a locuinței deținute în proprietate de către solicitant sau soțul/soția acestuia;

5) certificatul eliberat de angajator/angajatori ai solicitantului și soțului/soției acestuia, precum că aceștia nu beneficiază de compensații bănești pentru chiria spațiului locativ.”;

4.2.6. punctul 18 va avea următorul cuprins:

„18. Refuzul de a include solicitantul în lista potențialilor beneficiari de compensații bănești poate interveni în următoarele cazuri:

1) datele introduse în Registru sunt eronate sau nevalabile;
2) solicitantul nu a întrunit condițiile prevăzute în pct. 2¹ din prezenta hotărâre;

3) prețul de vânzare-cumpărare al locuinței prin intermediul Programului depășește 2,5 milioane de lei moldovenești (valoarea indicată în contractul de vânzare-cumpărare);

4) prețul de vânzare-cumpărare al locuinței procurate prin intermediul Programului este mai mare decât prețul de piață indicat în raportul de evaluare a locuinței;

5) încheierea contractului de vânzare-cumpărare a locuinței pentru care a fost solicitată acordarea creditului a avut loc după 15 zile lucrătoare de la momentul încheierii contractului de credit;

6) solicitantul sau soțul/soția acestuia este beneficiar de compensații bănești pentru chiria spațiului locativ;

7) documentele atașate nu sunt lizibile sau conțin erori.”;

4.2.7. la punctul 26, cuvintele „Ministerul Finanțelor va executa garanția de stat” se substituie cu textul „Ministerul Finanțelor va recepționa notificarea IP ODA despre necesitatea executării garanției de stat”.

5. Prezenta hotărâre intră în vigoare la data publicării în Monitorul Oficial al Republicii Moldova și se aplică cererilor de acordare a compensațiilor depuse după data intrării în vigoare a Legii nr. 218/2024 pentru modificarea unor acte normative („Prima casă Plus”).

Prim-ministru

DORIN RECEAN

Contrasemnează:

Viceprim-ministru,
ministrul dezvoltării
economice și digitalizării

Dumitru ALAIBA

Ministrul finanțelor

Victoria Belous

NOTA DE FUNDAMENTARE
la proiectul hotărârii Guvernului cu privire la modificarea unor hotărâri ale Guvernului
(”Prima casă Plus”)

| |
|--|
| 1. Denumirea sau numele autorului și, după caz, a/al participanților la elaborarea proiectului actului normativ |
| Proiectul hotărârii Guvernului cu privire la modificarea unor hotărâri ale Guvernului (”Prima casă Plus”) a fost elaborat de Ministerul Finanțelor. |
| 2. Condițiile ce au impus elaborarea proiectului actului normativ |
| <p>2.1. Temeiul legal sau, după caz, sursa proiectului actului normativ.</p> <p>Proiectul hotărârii Guvernului cu privire la modificarea unor hotărâri ale Guvernului a fost elaborat întru racordarea Hotărârii Guvernului nr.202/2018 cu privire la aprobarea Regulamentului de implementare a Programului de stat ”Prima casă”, a Hotărârii Guvernului nr.567/2018 pentru aprobarea Regulamentului privind modul de acordare din bugetul de stat a compensațiilor pentru angajații din sectorul public participanți în cadrul Programului de stat ”Prima casă” și pentru beneficiarii de credite ipotecare accesate până la lansarea acestui program, Hotărârii Guvernului nr.797/2018 pentru aprobarea Regulamentului privind modul de acordare din bugetul de stat a compensațiilor bănești pentru familiile cu copii, participanți în cadrul Programului de stat ”Prima casă” și Hotărârii Guvernului nr.253/2019 pentru aprobarea Regulamentului privind modul de acordare din bugetul de stat a compensațiilor pentru salariații angajați în sectorul privat participanți în cadrul Programului de stat ”Prima casă” și pentru beneficiarii de credite ipotecare accesate până la lansarea acestui program, la noile modificări operate la Legea nr.293 /2017 privind unele măsuri în vederea implementării Programului de stat ”Prima casă” prin Legea nr.218/2024 (în vigoare din 05.08.2024).</p> <p>În conformitate cu art.102 alin.(2) din Constituția Republicii Moldova, art.37 alin.(1) din Legea nr.136/2017 cu privire la Guvern și art.14 alin.(1) din Legea nr.100/2017 cu privire la Guvern, hotărârile Guvernului se adoptă pentru organizarea executării legilor.</p> <p>Este notabil că hotărârile Guvernului enunțate supra au fost aprobate întru executarea prevederilor Legii nr.293/2017 privind unele măsuri în vederea implementării Programului de stat ”Prima casă”.</p> <p>Potrivit art.III alin.(2) din Legea nr.218/2024 pentru modificarea unor acte normative (Prima casă plus), Guvernul, în termen de 30 de zile de la data intrării în vigoare a prezentei legi, va aduce actele sale normative în conformitate cu aceasta și va asigura ajustarea cadrului normativ la prezenta lege.</p> <p>Intrarea în vigoare a acestei hotărâri de la data publicării în Monitorul Oficial este necesară în vederea racordării cât mai rapide a prevederilor celor 4 hotărâri enunțate la prevederile Legii nr.218/2024.</p> |
| <p>2.2. Descrierea situației actuale și a problemelor care impun intervenția, inclusiv a cadrului normativ aplicabil și a deficiențelor/lacunelor normative.</p> <p>Prin Legea nr.293/2017 a fost instituit Programul de stat ”Prima casă”, scopul legii constând 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.</p> <p>Prin Legea nr.218/2024 (în vigoare 05.08.2024) au fost operate modificări la Legea nr.293/2017 privind unele măsuri în vederea implementării Programului de stat ”Prima casă”.</p> <p>Astfel, având în vedere că Hotărârea Guvernului nr.202/2018 cu privire la aprobarea Regulamentului de implementare a Programului de stat ”Prima casă”, Hotărârea Guvernului nr.567/2018 pentru aprobarea Regulamentului privind modul de acordare din bugetul de stat a compensațiilor pentru angajații din sectorul public participanți în cadrul Programului de stat ”Prima casă” și pentru beneficiarii de credite ipotecare accesate până la lansarea acestui</p> |

program, Hotărârea Guvernului nr.797/2018 pentru aprobarea Regulamentului privind modul de acordare din bugetul de stat a compensațiilor bănești pentru familiile cu copii, participanți în cadrul Programului de stat “Prima casă” și Hotărârea Guvernului nr.253/2019 pentru aprobarea Regulamentului privind modul de acordare din bugetul de stat a compensațiilor pentru salariații angajați în sectorul privat participanți în cadrul Programului de stat “Prima casă” și pentru beneficiarii de credite ipotecare accesate până la lansarea acestui program, sunt parte a cadrului legal de reglementare creat prin Legea nr.293/2017 prin care a fost instituit programul de stat “Prima casă”, operarea modificărilor la actul primar (lege) implică și operarea modificărilor și la cadru secundar (hotărâri de Guvern).

3. Obiectivele urmărite și soluțiile propuse

3.1. Principalele prevederi ale proiectului și evidențierea elementelor noi

Prin Legea nr.218/2024 (în vigoare din 05.09.2024) au fost operate modificări la Legea nr.293/2017 privind unele măsuri în vederea implementării Programului de stat “Prima casă” cu privire la:

- criteriile de eligibilitate pe care trebuie să le întrunească beneficiarul;
- condițiile programului;
- garanția de stat;
- aspecte aferente ipotecii.

Se precizează că modificările operate la Legea nr.293/2017 privind unele măsuri în vederea implementării Programului de stat “Prima casă” vizează 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, mediatorii, taximetriști, artiști, etc., dar și persoane din diasporă, care dispun de venituri oficiale în țară);
- majorarea valorii maxime a locuințelor procurate prin Program de la 1 milion de lei până la 2,5 milioane de lei, așa încât persoanele care își doresc procurarea unei locuințe să aibă posibilități mai mari, care corespund nevoilor acestora și situației actuale de piața imobiliară;
- majorarea perioadei maxime a creditului de la 25 de ani la 30 de ani pentru ca persoanele cu venituri mai mici să poată contracta credite cu rate mai mici;
- cota de garantare a creditelor solicitate pentru locuințele din afara municipiului Chișinău a fost majorată de la 50% la 50%, 65% sau 70% (în dependență de localitate, durată de exploatare și statutul locuinței). Această schimbare facilitează accesul la locuințe 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;
- posibilitatea de refinanțare a creditului ipotecar în cadrul Programului. Beneficiarii activi a Programului vor avea dreptul să-și schimbe banca creditoare prin refinanțarea creditului, în cazul unor condiții mai avantajoase;
- posibilitatea de aplicare repetată la Program. Persoanele care dețin locuințe cu o suprafață locuibilă de până la 50 m² 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 la 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 IP. ODA de la 0,5% la 0,4%, astfel fiind reduse costurile pentru beneficiarii Programului.

În conformitate cu art.102 alin.(2) din Constituția Republicii Moldova, art.37 alin.(1) din Legea nr.136/2017 cu privire la Guvern și art.14 alin.(1) din Legea nr.100/2017 cu privire la Guvern, hotărârile Guvernului se adoptă pentru organizarea executării legilor.

Astfel, întru executarea prevederilor enunțate supra, se propun modificări la Hotărârea Guvernului nr.202/2018, Hotărârea Guvernului nr.567/2018, Hotărârea Guvernului nr.797/2018 și Hotărârea Guvernului nr.253/2019.

Modificările la Hotărârea Guvernului nr.202/2018 cu privire la aprobarea Regulamentului de implementare a Programului de stat Prima casă vizează inclusiv:

- excluderea pct.2 și pct.2¹ din hotărârea Guvernului, întru racordarea la art.6 alin.(2) lit.b) din Legea nr.293/2017 care prevede că marja maximă a dobânzii anuale de până la 3% se aprobă anual de către Guvern;

- modificarea cotei de garantare fixe de 50% cu cota procentuală de 50%, 65% sau 70% (în dependență de localitate, durată de exploatare și statutul locuinței);

- expunerea pct.6 din Regulament în redacție nouă pentru racordarea la noile condiții de eligibilitate pe care trebuie să le întruească solicitantul și anume:

- 1) să fie cetățean al Republicii Moldova;

- 2) să fie rezident al Republicii Moldova, astfel cum acesta este definit la art. 5 pct. 5) din Codul fiscal nr. 1163/1997;

- 3) beneficiarul și/sau soțul/soția acestuia trebuie să dispună de venituri oficiale, obținute în Republica Moldova, pentru achitarea creditului ipotecar. Raportul dintre rata lunară, plus dobânda și comisionul de garantare și veniturile nete cumulate ale beneficiarului și ale rudelor de gradul I ale acestuia și/sau ale soțului/soției beneficiarului, care participă cu venituri la rambursarea creditului ipotecar în calitate de codebitori, este calculat în corespundere cu reglementările de creditare responsabilă ale Băncii Naționale a Moldovei și nu poate fi mai mare de 70%;

- 4) la data solicitării creditului ipotecar, beneficiarul sau soțul/soția acestuia nu deține nicio locuință în proprietate exclusivă sau împreună cu alți membri ai familiei ori:

- deține cel mult o locuință care, indiferent de modul și de data la care a fost dobândită, are suprafața locuibilă mai mică sau egală cu 50 de metri pătrați; sau

- deține în proprietate exclusivă sau împreună cu alți membri ai familiei o locuință, indiferent de suprafața locuibilă a acesteia, situată într-un sat sau comună, cu excepția satelor și comunelor din municipiul Chișinău;

- 5) beneficiarul sau soțul/soția acestuia a procurat anterior cel mult o locuință prin intermediul Programului a cărei suprafață locuibilă este mai mică sau egală cu 50 de metri pătrați și a achitat integral creditul ipotecar contractat în cadrul Programului.

În sensul prezentului punct, membri ai familiei se consideră soțul/soția beneficiarului și copiii acestora care nu au atins vârsta de 18 ani la data solicitării creditului;

- majorarea valorii maxime a locuinței procurate în cadrul Programului de la 1 milion de lei la 2,5 milioane de lei;

- majorarea perioadei de acordare a creditului ipotecar de la 25 de ani la 30 de ani;

- excluderea prevederilor privind instituirea unui contract de ipotecă trilateral în cotă a câte 50% în favoarea băncii și Ministerului Finanțelor, cu menținerea ipotecii în favoarea băncii;

- abrogarea prevederilor vis-a-vis de procedura încheierii contractului de asigurare;

- expunerea pct.59 din Regulament în nouă redacție: “Beneficiarul poate folosi locuința procurată în cadrul Programului doar pentru folosința proprie ori împreună cu membrii familiei sale și trebuie să aibă domiciliul permanent în locuința procurată prin intermediul Programului până la scadența creditului ipotecar;”

- includerea prevederilor vis-a-vis de refinanțarea creditului acordat în cadrul Programului de către o altă bancă care este acceptată în cadrul Programului, respectiv excluderea prevederilor privind substituirea beneficiarilor în cadrul Programului;

- expunerea pct.67 din Regulament în redacție nouă: “Despăgubirea de asigurare va fi achitată în beneficiul creditorului (băncii finanțatoare). În termen de 3 zile lucrătoare de la data recepționării despăgubirii de asigurare, creditorul (banca finanțatoare) informează despre acest fapt Ministerul Finanțelor. Surplusul bănesc înregistrat în urma achitării soldului creditului, a dobânzii și a comisionului de garantare restante va fi restituit beneficiarului în termen de 3 zile lucrătoare;”

- redenumirea capitolului 4, secțiunii a 4-a din Regulament din “Executarea contractului de garanție de stat” în “Stingerea și executarea contractului de garanție de stat”, completarea secțiunii cu pct.69¹ și modificarea pct.76 aferent garanției de stat.

Modificările operate la Hotărârea Guvernului nr.567/2018, Hotărârea Guvernului nr.797/2018 și Hotărârea Guvernului nr.253/2019, vizează ajustarea acestora la modificările operate la Legea nr.293/2017 privind unele măsuri în vederea implementării Programului de stat “Prima casă” prin Legea nr.218/2024 (în vigoare din 05.08.2024), precum și concretizarea unor prevederi întru înlăturarea neclarităților și deficiențelor în procesul de aplicare a actului normativ.

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

Nu există opțiuni alternative, altele decât operarea modificărilor la Hotărârea Guvernului nr.202/2018 cu privire la aprobarea Regulamentului de implementare a Programului de stat Prima casă, Hotărârea Guvernului nr.567/2018 pentru aprobarea Regulamentului privind modul de acordare din bugetul de stat a compensațiilor pentru angajații din sectorul public participanți în cadrul Programului de stat Prima casă și pentru beneficiarii de credite ipotecare accesate până la lansarea acestui program, Hotărârea Guvernului nr.797/2018 pentru aprobarea Regulamentului privind modul de acordare din bugetul de stat a compensațiilor bănești pentru familiile cu copii, participanți în cadrul Programului de stat Prima casă și Hotărârea Guvernului nr.253/2019 pentru aprobarea Regulamentului privind modul de acordare din bugetul de stat a compensațiilor pentru salariații angajați în sectorul privat participanți în cadrul Programului de stat Prima casă și pentru beneficiarii de credite ipotecare accesate până la lansarea acestui program, acte normative emise întru executarea Legii nr.293/2017 privind unele măsuri în vederea implementării Programului de stat “Prima casă”.

Necesitatea de ajustare a cadrului normativ secundar aferent Programului de stat “Prima casă” este stipulată expres la art.III alin.(2) din Legea nr.218/2024 pentru modificarea unor acte normative (Prima casă Plus).

4. Analiza impactului de reglementare

4.1. Impactul asupra sectorului public

Prin programul de compensare instituit prin Hotărârea Guvernului nr.567/2017 se acordă compensații angajaților din sectorul public participanți în cadrul Programului de stat “Prima casă”, fapt care constituie o modalitate adițională de menținere și recrutare a personalului necesar pentru sectorul public.

4.2. Impactul financiar și argumentarea costurilor estimative

Aprobarea și implementarea proiectului de hotărâre a Guvernului 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 include 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 mii. lei, ceea ce reprezintă 0,13%, fiind achitate din bugetul de stat garanții în valoare de 3,1 mii. lei.

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.

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 milioane de 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 milioane de lei, pe parcursul a următorilor 5 ani de implementare a Programului.

Totodată, întru executarea prevederilor art.7 alin.(5) din Legea nr.293/2017 privind unele măsuri în vederea implementării Programului de stat “Prima casă”, care stipulează că 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, operarea modificărilor la Hotărârea Guvernului nr.567/2018 pentru aprobarea Regulamentului privind modul de acordare din bugetul de stat a compensațiilor pentru angajații din sectorul public participanți în cadrul Programului de stat “Prima casă” și pentru beneficiarii de credite ipotecare accesate până la lansarea acestui program, Hotărârea Guvernului nr.797/2018 pentru aprobarea Regulamentului privind modul de acordare din bugetul de stat a compensațiilor bănești pentru familiile cu copii, participanți în cadrul Programului de stat “Prima casă” și Hotărârea Guvernului nr.253/2019 pentru aprobarea Regulamentului privind modul de acordare din bugetul de stat a compensațiilor pentru salariații angajați în sectorul privat participanți în cadrul Programului de stat “Prima casă” și pentru beneficiarii de credite ipotecare accesate până la lansarea acestui program, va implica costuri adiționale din bugetul de stat în anul curent în limita alocațiilor bugetare, iar în următorii 3 ani în sumă de 40 milioane, 50 milioane și respectiv 60 milioane de lei.

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.

| |
|---|
| <p>4.4. Impactul social</p> <p>Principalele impacturi de ordin social se vor manifesta prin accesul crescut al populației la locuințe și reducerea exodului de tineri.</p> <p>- acces crescut la locuințe:</p> <p>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;</p> <p>- reducerea exodului de tineri.</p> <p>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.</p> |
| <p>4.4.1. Impactul asupra datelor cu caracter personal</p> <p>Nu este aplicabil.</p> |
| <p>4.4.2. Impactul asupra echității și egalității de gen</p> <p>Nu este aplicabil.</p> |
| <p>4.5. Impactul asupra mediului</p> <p>Nu este aplicabil.</p> |
| <p>4.6. Alte impacturi și informații relevante</p> <p>Nu este aplicabil.</p> |
| - |
| <p>5. Compatibilitatea proiectului actului normativ cu legislația UE</p> |
| <p>5.1. Măsuri normative necesare pentru transpunerea actelor juridice ale UE în legislația națională</p> <p>Nu este aplicabil.</p> |
| <p>5.2. Măsuri normative care urmăresc crearea cadrului juridic intern necesar pentru implementarea legislației UE</p> <p>Nu este aplicabil.</p> |
| <p>6. Avizarea și consultarea publică a proiectului actului normativ</p> <p>Proiectul hotărârii Guvernului cu privire la modificarea unor hotărâri ale Guvernului ("Prima casă Plus"), în conformitate cu art.32 alin.(5) din Legea nr.100/2017 cu privire la actele normative, a fost avizat de Ministerul Dezvoltării Economice și Digitalizării, Organizația pentru Dezvoltarea Antreprenoriatului și Asociația Băncilor din Moldova.</p> <p>Totodată, proiectul hotărârii Guvernului cu privire la modificarea unor hotărâri ale Guvernului ("Prima casă Plus") a fost plasat pentru consultare publică pe pagina web a Ministerului Finanțelor.</p> |
| <p>7. Concluziile expertizelor</p> |

Proiectul hotărârii de Guvern a fost supus expertizei anticorupție și expertizei juridice potrivit art. 36 și art. 37 din Legea nr. 100/2017 cu privire la actele normative.
Prin scrisoarea nr.06/2/16985 din 08.10.2024, Centrul Național Anticorupție a prezentat raportul de expertiză anticorupție, potrivit căruia proiectul nu conține factori și riscuri de corupție.
Ministerul Justiției, prin scrisoarea nr. 04/1-8821 din 04.10.2024, a prezentat expertiza juridică asupra acestui proiect, care a fost inclusă în Sinteza obiecțiilor și propunerilor la proiect.

8. Modul de încorporare a actului în cadrul normativ existent

Aprobarea proiectului hotărârii Guvernului cu privire la modificarea unor hotărâri ale Guvernului ("Prima casă Plus") nu implică modificarea sau abrogarea unor acte normative în vigoare.

9. Măsurile necesare pentru implementarea prevederilor proiectului actului normativ

Aprobarea proiectului hotărârii Guvernului cu privire la modificarea unor hotărâri ale Guvernului ("Prima casă Plus") nu implică realizarea unor măsuri de implementare.

Ministru

Victoria BELOUS

SINTEZA
la proiectul hotărârii Guvernului cu privire la modificarea unor hotărâri
ale Guvernului

| Participantul la avizare, consultare publică, expertizare | Nr. crt. | Conținutul obiecției, propunerii, recomandării, concluziei | Argumentarea autorului proiectului |
|--|-----------------|--|---|
| Avizare și consultare publică | | | |
| Ministerul Dezvoltării Economice și Digitalizării | 1. | Lipsă de propuneri și obiecții | - |
| Organizația pentru Dezvoltarea Antreprenoriatului | 1. | La pct.17, subpct.5) se propune următoarea redacție: documente confirmative privind dispunerea de venituri oficiale, obținute în Republica Moldova sau ale soțului/soției, după caz. | Se acceptă |
| | 2. | La pct.17, subpct.7) se propune următoarea redacție: raportul generat de către creditor din Biroul Istoriilor de Credit si/sau extrasul generat din baza de date a Registrului bunurilor imobile la care creditorul are acces pentru locuința deținută în proprietate prin care se confirmă că beneficiarul sau soțul/soția acestuia corespunde criteriilor stabilite la pct. 6 subpct. 4). | Se acceptă |
| | 3. | La pct.17 se introduce un subpunct nou 7 ¹ cu textul: Dacă extrasul generat din baza de date a Registrului bunurilor imobile la care creditorul are acces nu demonstrează respectarea criteriilor stabilite la pct. 6 subpct.4) solicitantul Programului va prezenta suplimentar actul de proprietate sau certificatul eliberat de Instituția publică ”Cadastrul bunurilor imobile” în care să fie indicată suprafața totală si locativă a locuinței deținute în proprietate. | Se acceptă |
| | 4. | La pct.49: se exclude subpct.5) | Se acceptă |
| | 5. | La pct. 69 ¹ se completează cu subpct. 10) cu textul: garanția de stat a fost executată cu condiția că | Se acceptă |

| | | | |
|--------------------------------|----|--|---|
| | | beneficiarul programului nu a achitat datoriile la zi conform pct.76. | |
| | 6. | În anexă la regulament: pct.2.5 de reformulat după cum urmează: 2.5. Mandantul împuternicește Mandatarul cu dreptul de a: 2.5.1. emite avize de radiere a ipotecii; 2.5.2. elibera acordul privind privatizarea terenului aferent locuinței procurate prin intermediul Programului sau extinderea ipotecii asupra construcțiilor accesorii construite pe terenul aferent locuinței procurate și ipotecate în cotă de 50% în beneficiul Ministerului Finanțelor; 2.5.3. emite acordul de modificare a proprietarului locuinței procurate în cadrul Programului în cazul intervenirii divorțului, în sensul transferării dreptului de proprietate asupra locuinței procurate către unul dintre soți beneficiar al Programului. | Se acceptă |
| Asociația Băncilor din Moldova | 1. | Se consideră că prevederile respective din punct de vedere al legalității, nu au acoperire la nivel de normă primară. Or, nici Legea nr.293/2017 privind unele măsuri în vederea implementării Programului de stat “Prima casă” și nici Legea nr.218/2024 pentru modificarea unor acte normative (“Prima casă plus”), nu stabilesc o astfel de condiție. În acest sens, considerăm că includerea condiției menționate în cadrul normativ subsecvent Legilor enunțate, încalcă prevederile art.102 alin.(2) din Constituția Republicii Moldova, art.37 alin.(1) din Legea nr.136/2017 cu privire la Guvern și art.14 alin.(1) din Legea nr.100/2017 cu privire la actele normative, în conformitate cu care | Nu se acceptă. La art.7 alin.(4) din Legea nr.293/2017 este stipulat că, condițiile de acordare a creditului de către banca finanțatoare, cele de acordare și executare a garanției de stat, precum și cele de valorificare a locuinței ipotecate se stabilesc de Guvern. Astfel, în hotărârile de Guvern de punere în aplicare a Legii nr.293/2017 au fost efectuate modificările corespunzătoare pentru a asigura acordarea conformă a creditelor ipotecare în cadrul Programului, Guvernul fiind împuternicit, prin |

| | | | |
|--|--|---|---|
| | | <p>hotărârile Guvernului se adoptă pentru organizarea executării legilor.</p> <p>Mai mult, introducerea unei astfel de condiții în cadrul normativ secundar, suplimentar celor indicate în legile speciale, nu a fost însoțită de o argumentare și o analiză de impact relevantă în Nota de fundamentare la proiect.</p> <p>ABM vine cu solicitarea de a exclude condiția ”să fie mai mare decât prețul de piață indicat în raportul de evaluare a locuinței” de la pct.19, pct.69¹ subpct.8, propus spre completare la Regulamentul aprobat prin HG nr.202/2018, pct.16 alin.(4) la Regulamentul, aprobat prin HG nr.567/2018, la pct.16 alin.(4) la Regulamentul, aprobat prin HG nr.797/2018 și la pct.18 alin.(4) din Regulamentul, aprobat prin HG nr.253/2019. În cazul neacceptării excluderii condiției respective, venim cu propunerea de a modifica pct.19 din Regulamentul, aprobat prin HG nr.202/2018, fiind propusă următoarea redacție: ”Prețul de vânzare-cumpărare nu poate fi mai mare decât cu 15% față de prețul indicat în raportul de evaluare”.</p> | <p>prisma art.7 alin.(4) din Legea nr.293/2017, să reglementeze procedura de acordare/executare a garanției de stat.</p> <p>De asemenea, considerăm că prevederea referitoare la faptul că prețul de vânzare-cumpărare a locuinței nu trebuie să depășească prețul de piață indicat în raportul de evaluare a locuinței (a se vedea pct.19 din HG nr.202/2018) urmează a fi menținută. Acest fapt va permite de a nu admite careva abuzuri la procurarea locuințelor în cadrul programului, precum și diminuează riscurile de nerambursare a întregii sume achitate de la bugetul de stat, în caz de vânzare a locuinței ipotecate.</p> |
| | | | |

| | | |
|------------|--|--|
| Guțu Marin | <p>1. Potrivit prevederilor pct. 2 lit. k) din proiectul Hotărîrii de Guvern, se propune expunerea pct. 24 subpct. 1) din Regulamentul privind modul de acordare din bugetul de stat a compensațiilor pentru angajații din sectorul public participanți în cadrul Programului de stat "Prima casă" și pentru beneficiarii de credite ipotecare accesate până la lansarea acestui program, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr.567/2018, în următoarea redacție: „1) a încetat raporturile de serviciu cu angajatorul în orice circumstanțe, cu excepția angajării/transferării/detașării la altă autoritate publică/instituție publică eligibilă din ziua lucrătoare imediat următoare;”. Astfel, la persoanele care beneficiază de compensații și se angajează în altă autoritate publică în altă zi decât ziua lucrătoare imediat următoare, va fi sistată finanțarea doar din cauza unei proceduri birocratice, reprezentând o sancțiune neproportională cu încălcarea admisă. Având în vedere că angajatorii asemenea sunt obligați să informeze Ministerul Finanțelor despre modificarea raporturilor de serviciu, în baza informației obținute, Ministerul Finanțelor ar putea reține compensațiile pentru zilele cât persoana nu a fost angajată, astfel fiind sistate compensațiile proporțional zilelor când persoana nu a fost angajată nici la o autoritate. O astfel de normă contravine spiritului și scopului acestui regulament, creând doar temei formal de sistare a compensațiilor. Totodată, impunerea persoanei să se angajeze în ziua imediat următoare fără a asigura angajatul cu careva drepturi speciale, practic face</p> | <p>Nu se acceptă. Prin acest proiect angajatul din sectorul public nu este impus să se angajeze în următoarea zi lucrătoare, acestuia aparținând dreptul de a decide asemenea aspecte precum angajarea sau demisionarea din funcție. Prevederea respectivă vine să concretizeze prevederea actuală în sensul în care dacă angajatul din sectorul public, în cazul demisionării, nu se reangajează în același sector public în următoarea zi lucrătoare, acestuia i se întrerupe plata compensației. În acest caz, angajatul respectiv va putea beneficia de compensația respectivă în cazul încărcării actelor necesare în sistem.</p> |
|------------|--|--|

| | | | |
|--|--|---|--|
| | | <p>imposibilă realizarea acestei condiții.</p> <p>Dacă art. 85 alin. (1) din Codul Muncii nr. 154/2003 asigură angajatul cu dreptul de a alege ziua demisiei, cu condiția că cererea de demisie este depusă în prealabil cu 14 zile, la determinarea zilei angajării, angajatul nu are nici un drept. Ca urmare, nu pot fi puse în sarcina angajatului sarcini care executarea cărora nu depind exclusiv de acesta. Mai mult, introducerea normei respective nu este explicată și justificată în Nota de fundamentare. În cele din urmă, se propune extinderea termenului de angajare fără informarea MF, până la o lună.</p> | |
| | | | |

Expertizare

| | | | |
|----------------------|----|---|------------|
| Ministerul Justiției | 1. | Cu referire la clauza de adoptare, referințele la dispozițiile finale ale unui act normativ, prin care o autoritate publică se obligă să amendeze actele sale în conformitate cu noile reglementări, nu constituie temei juridic de adoptare. În conformitate cu art. 44 din <i>Legea nr. 100/2017</i> , clauza de adoptare a actului normativ constă într-o propoziție care cuprinde denumirea autorității publice emitente și decizia de adoptare, aprobare sau emitere a actului normativ, iar pentru proiectele de legi cuprinde și categoria acestora. Clauza de adoptare a actului normativ poate conține, după caz, și temeiul legal de adoptare a actului normativ respectiv. | Se acceptă |
| | 2. | La pct. 1 sbp. 1), textul „în hotărâre:” se va exclude ca fiind inutil (obiecție valabilă inclusiv pentru pct. 3 sbp. 1) și pct. 4 sbp. 1)). | Se acceptă |
| | 3. | La pct. 1 sbp. 2) lit. 1), cu referire la cuvintele „la final”, amintim că completarea unui text sau alineat, fără a specifica ordinea în care se inserează cuvintele, semnifică, conform regulii generale de tehnică legislativă, completarea textului la sfârșitul acestuia. Prin urmare, în dispozițiile de modificare se vor exclude cuvintele „la final”, or acestea sunt inutile. Obiecția dată este valabilă tuturor cazurilor | Se acceptă |

| | | | |
|--|----|--|---|
| | | similare din proiect. | |
| | 4. | <p>La pct. 1 sbp. 2) lit. l) prin care se completează pct. 49 sbp. 1) și 2) propunându-se următoarele:</p> <p>„49. După acordarea creditului beneficiarului Programului, creditorul va prezenta IP ODA, în termen de 30 zile calendaristice de la data înregistrării contractului de ipotecă la subdiviziunea competentă a Instituției publice „Agenția Servicii Publice”, următoarele acte:</p> <p>1) originalul contractului de garanție de stat sau semnat electronic;</p> <p>2) originalul contractului de acordare a garanției de stat sau semnat electronic”, expunem următoarele:</p> <p>Documentul electronic, în sensul <i>Legii nr. 124/2022 privind identificarea electronică și serviciile de încredere</i>, reprezintă conținutul în formă electronică, în special sub formă de text ori de înregistrare sonoră, vizuală sau audiovizuală, căruia i-a fost aplicată semnătura electronică sau sigiliul electronic. Luând în considerare prevederile art. 21 alin. (1) și (2) din legea nominalizată, conform căruia semnătura electronică și sigiliul electronic, indiferent de gradul de protecție de care dispun, produc efecte juridice și semnătura electronică calificată are aceeași valoare juridică ca și semnătura olografă, se sugerează reformularea amendamentului indicat la pct. 1 sbp. 2) lit. l) din proiectul hotărârii.</p> | <p>Nu se acceptă</p> <p>Considerăm că, pentru o mai bună claritate, este necesară stabilirea expresă a posibilității semnării electronice a acestor acte.</p> |
| | 5. | <p>De asemenea, cu referire la excluderea subpunctelor 5)-7) ale punctului 49 din <i>Regulamentul de implementare a Programului de stat „Prima casă”</i>, aprobat prin</p> | <p>Se acceptă</p> |

| | | | |
|--|-----|---|--|
| | | <i>Hotărârea Guvernului nr. 202/2018, semnalăm că, formula „se exclude” se utilizează în cazul excluderii unor cuvinte, sintagme, propoziții, iar cuvintele „se abrogă” se utilizează pentru exprimarea normativă a intenției de scoatere din vigoare a unor prevederi, precum este situația în cauză.</i> | |
| | 6. | La pct. 1 sbp. 2) lit. n), în scopul clarității amendamentului, înainte de textul „Secțiunea a 2-a” se va completa cu textul „La Capitolul IV,”. Obiecția dată este valabilă și pentru amendamentul de la lit. t). | Se acceptă |
| | 7. | La pct. 1 sbp. 2), lit. o) nu corespunde cerinței clarității normei juridice, or, prima parte a textului propus pentru completarea pct. 60 contravine părții a doua, motiv pentru care se recomandă a fi reformulată. | Nu se acceptă Este preluată redacția respectivă din art.6 alin.(7) din Legea nr.293/2017. |
| | 8. | La pct. 1 sbp. 2) lit. x), dispoziția de modificare se recomandă a se reda după cum urmează: „punctul 76 se completează cu alineatul doi cu următorul cuprins:” | Se acceptă |
| | 9. | La pct. 1 sbp. 3), în vederea exprimării concise, textul „în anexă:” se va substitui cu textul „în anexa la Regulament:”. | Se acceptă |
| | 10. | La pct. 2 lit. i), la amendamentul ce vizează pct. 16 sbp. 2), cuvintele „din prezentul regulament” sunt excedente. În cazul în care se face trimitere la o normă juridică care este stabilită în același act normativ sau element structural, pentru evitarea reproducerii acesteia, se face trimitere la norma juridică relevantă fără a se preciza că aceasta face parte din același act | Se acceptă |

| | | | |
|--|-----|--|------------|
| | | normativ sau element structural (obiecție valabilă în toate cazurile similar). | |
| | 11. | La pct. 3, în alineatul introductiv, sursa de publicare a actului supus modificării se va indica după următoarea schemă: (Monitorul Oficial al Republicii Moldova, anul publicării, numărul Monitorului, numărul articolului). | Se acceptă |
| | 12. | La sbp. 1) se va revizui divizarea subpunctului în litere (obiecție valabilă și în cazul pct. 4 sbp. 1)). | Se acceptă |
| | 13. | La pct. 5, cuvintele „punerii în aplicare” se vor substitui cu cuvintele „intrării în vigoare”. | Se acceptă |