



Republica Moldova

## GUVERNUL

**HOTĂRÎRE** Nr. 202

din 28.02.2018

### cu privire la aprobarea Regulamentului de implementare a Programului de stat „Prima casă”

Publicat : 02.03.2018 în Monitorul Oficial Nr. 68-76 art Nr : 233

În scopul punerii în aplicare a Legii nr.293 din 21 decembrie 2017 privind unele măsuri în vederea implementării Programului de stat „Prima casă” (Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2018, nr.18-26, art.95), Guvernul HOTĂRĂȘTE:

1. Se aprobă Regulamentul de implementare a Programului de stat „Prima casă” (se anexează).
2. Mărimea marjei prevăzute la art. 6 alin. (2) lit. b) din Legea nr.293 din 21 decembrie 2017 privind unele măsuri în vederea implementării Programului de stat „Prima casă” pe care creditorii o pot aplica pe parcursul anului 2018 pentru creditele garantate de către stat în baza Programului de stat „Prima casă” este stabilită în mărime de pînă la 3% anual.
3. Ministerul Finanțelor va publica pe pagina sa web oficială semestrial, pînă la 15 august pentru semestrul I al anului curent și pînă la 15 februarie pentru semestrul II al anului precedent, informația privind implementarea Programului de stat „Prima casă”.

**PRIM-MINISTRU**

**Pavel FILIP**

**Contrasemnează:**

**Ministrul finanțelor**

**Octavian Armașu**

**Ministrul economiei**

**și infrastructurii**

**Chiril Gaburici**

**Nr. 202. Chișinău, 28 februarie 2018.**

Aprobat

prin Hotărîrea Guvernului nr.202

din 28 februarie 2018

## REGULAMENTUL

### de implementare a Programului de stat „Prima casă”

#### Capitolul I

#### DISPOZIȚII GENERALE

1. Prezentul Regulament reglementează modul de implementare a Programului de stat „Prima casă” (în continuare – *Program*), aprobat prin Legea nr. 293 din 21 decembrie 2017 privind unele măsuri în vederea implementării Programului de stat „Prima casă” de către instituțiile și subiecții

implicați.

2. Programul este implementat pe întreg teritoriul Republicii Moldova.

3. În sensul prezentului Regulament, noțiunile de bază sînt definite în modul următor:

*solicitantul Programului* – persoană fizică care depune cerere de acordare a creditului în cadrul Programului pentru procurarea locuinței la una din băncile finanțatoare;

*beneficiarul Programului* – persoană fizică care corespunde criteriilor de eligibilitate pentru Program și care procură o locuință prin creditare;

*locuință* – bun imobil sub formă de apartament sau casă de locuit individuală care întrunește condițiile prezentului Regulament și poate fi procurată prin intermediul Programului;

*creditor (banca finanțatoare)* – banca licențiată de Banca Națională a Moldovei, admisă pentru participare la Program, în conformitate cu prevederile legislației în vigoare;

*garant* – Guvernul, prin intermediul Ministerului Finanțelor, care delegă Organizației pentru Dezvoltarea Sectorului Întreprinderilor Mici și Mijlocii (în continuare – ODIMM) dreptul să emită garanții în numele și pe contul statului, în favoarea băncilor care acordă credite persoanelor fizice pentru procurarea unei locuințe în cadrul Programului, în limita plafoanelor aprobate anual de către Parlament pentru acest scop;

*ordonatorul garanției* – beneficiarul Programului, al cărui credit este garantat cu garanție de stat;

*beneficiarul garanției* – banca finanțatoare care primește garanția de stat pentru asigurarea parțială a creditului acordat ordonatorului de garanție;

*garanție de stat* – angajament asumat de către garant față de creditor, care participă în calitate de beneficiar de garanție, pentru garantarea în proporție de 50% din suma soldului creditului ipotecar (suma principală) acordat beneficiarului Programului, care participă în calitate de ordonator de garanție.

4. Guvernul, prin intermediul Ministerului Finanțelor, delegă ODIMM 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. În vederea executării prezentului mandat, între Ministerul Finanțelor și ODIMM se încheie un contract de mandat, conform modelului prevăzut în anexă.

5. Principiile care stau la baza implementării Programului sînt:

1) *transparența* – punerea la dispoziția tuturor celor interesați a informațiilor referitoare la Program;

2) *diversitatea* – tratamentul nediscriminatoriu al solicitanților, indiferent de locul de trai, venituri sau tipul de locuință aleasă pentru creditare;

3) *egalitatea* – criteriile de selecție și aprobare a cererilor de creditare vor fi aplicate astfel încît orice solicitant să aibă șanse egale la obținerea creditului;

4) *libera concurență* – asigurarea condițiilor pentru ca oricare bancă interesată care întrunește condițiile de eligibilitate să poată deveni creditor în cadrul Programului;

5) *primul venit, primul servit* – acceptarea solicitărilor de garantare a creditelor pentru locuințe care corespund criteriilor de eligibilitate ale Programului va avea loc cu respectarea consecutivității de înregistrare a cererilor, în limitele plafoanelor aprobate anual de Parlament. În sensul prezentei prevederi, cererea va fi considerată depusă în momentul recepționării de către ODIMM a tuturor documentelor și informațiilor prevăzute de prezentul Regulament.

## **Capitolul II**

### **CRITERII DE ELIGIBILITATE**

6. Pentru a putea deveni beneficiar al Programului, în momentul depunerii cererii la creditor (banca finanțatoare), solicitantul trebuie să întrunească cumulativ următoarele condiții:

1) să aibă vîrsta de pînă la 45 de ani;

2) să fie cetățean al Republicii Moldova, angajat în Republica Moldova, și să dispună de venituri din surse oficiale;

3) mărimea ratei lunare pentru achitarea creditului ipotecar, plus dobînda și comisionul de garantare, să nu depășească 50% din veniturile oficiale nete cumulative ale beneficiarului și/sau ale familiei acestuia, precum și ale rudelor de gradul I;

4) să nu dețină în proprietate exclusivă sau comună în devălmășie cu soțul/soția nicio locuință în decursul ultimelor 12 luni pînă la data solicitării creditului ipotecar și să nu aibă în derulare un credit

ipotekar pentru procurarea unei locuințe;

5) soțul/soția beneficiarului să nu dețină în proprietate exclusivă nicio locuință în decursul ultimelor 12 luni pînă la data solicitării creditului ipotecar și să nu aibă în derulare un credit ipotecar pentru procurarea unei locuințe;

6) să nu fi procurat anterior o locuință prin intermediul Programului;

7) să contribuie cu cel puțin 10% din prețul de procurare a locuinței.

**7.** Pentru a putea deveni creditor în cadrul Programului, banca solicitantă va depune o cerere la Ministerul Finanțelor. La cerere se vor anexa următoarele acte:

1) copia certificată a licenței eliberate de Banca Națională a Moldovei conform prevederilor legale;

2) confirmarea Băncii Naționale a Moldovei că banca solicitantă nu este în niciuna dintre situațiile de incompatibilitate prevăzute la pct.8.

**8.** O bancă nu poate participa în calitate de creditor în cadrul Programului în următoarele circumstanțe:

1) i-a fost retrasă licența eliberată de Banca Națională a Moldovei conform prevederilor legale;

2) în privința acesteia a fost declanșată o procedură de rezoluție de către Banca Națională a Moldovei în temeiul art. 58 din Legeanr. 232 din 3 octombrie 2016 privind redresarea și rezoluția băncilor;

3) i-au fost aplicate măsuri de supraveghere ce țin de interzicerea acordării creditelor, prevăzute la art. 139 alin. (3) din Legea nr. 202 din 6 octombrie 2017 privind activitatea băncilor.

**9.** Cererile băncilor depuse conform pct. 7 vor fi examinate de Ministerul Finanțelor în termen de 5 zile lucrătoare. La expirarea acestui termen, Ministerul Finanțelor va anunța banca solicitantă despre admiterea sau neadmiterea în Program.

**10.** În cazul admiterii în Program, Ministerul Finanțelor va încheia un contract trilateral de colaborare cu ODIMM și banca respectivă, conform modelului aprobat de Ministerul Finanțelor. Contractul trilateral de colaborare va conține cel puțin următoarele elemente obligatorii:

1) denumirea părților;

2) obiectul contractului;

3) drepturile și obligațiile părților;

4) modul de colaborare a părților în procesul de acordare a creditelor și garanțiilor;

5) proiectul contractului-tip de credit pentru Program.

**11.** Banca finanțatoare (creditor) se obligă să informeze, în decurs de 3 zile lucrătoare, Ministerul Finanțelor despre intervenirea uneia dintre circumstanțele prevăzute la pct. 8 subpct. 2)-3). În cazul în care intervine una dintre circumstanțele prevăzute la pct. 8 subpct. 2)-3), participarea băncii respective în Program va fi suspendată de către Ministerul Finanțelor. Participarea băncii respective în cadrul Programului va fi reluată la decizia Ministerului Finanțelor, după încetarea circumstanțelor ce au dus la suspendare. Garanțiile de stat emise în favoarea băncii pentru garantarea creditelor pentru locuințe rămân active.

**12.** În situația prevăzută la pct. 8 subpct. 1), banca respectivă va fi exclusă din Program. Creditele pentru locuință vor fi transmise altui creditor admis în Program. Garanțiile de stat emise în favoarea băncii excluse din Program vor fi transmise, în condițiile și termenele inițiale de garantare, altui creditor din Program care a acceptat creditele pentru locuințele garantate.

**13.** Ministerul Finanțelor și ODIMM publică și actualizează pe paginile web oficiale ale acestora lista băncilor admise în calitate de creditori în Program.

**14.** Creditorii participanți în Program vor afișa la sediile sucursalelor și agențiilor lor informația despre Program și condițiile de eligibilitate pentru beneficiari.

**15.** O locuință va putea fi procurată în credit prin intermediul Programului dacă întrunește următoarele condiții:

1) se află pe teritoriul Republicii Moldova;

2) valoarea indicată în contractul de vânzare-cumpărare nu depășește 1 milion de lei moldovenești;

3) este finisată, dată în exploatare finală și înregistrată în modul corespunzător în Registrul bunurilor imobile, ținut de Instituția publică „Agenția Servicii Publice”, pînă la momentul depunerii cererii de creditare;

- 4) nu are niciun fel de defecte sau vicii materiale sau juridice ascunse;
- 5) nu este grevată cu ipotecă sau alte drepturi ale terților, nu este supusă interdicțiilor aplicate de instanța de judecată, organul de urmărire penală, executorul judecătoresc, administratorul insolabilității sau alte organe competente.

### **Capitolul III**

## **PROCEDURA DE ACORDARE A CREDITULUI**

### **Secțiunea 1. Cererea de creditare**

**16.** Solicitățile de acordare a creditului pentru procurarea locuinței vor fi înaintate direct creditorilor Programului.

**17.** Pentru a putea deveni beneficiar al Programului, solicitantul va depune la creditor următoarele acte:

- 1) cerere semnată de solicitant privind acordarea creditului în cadrul Programului (conform modelului aprobat de creditor);
- 2) cererea de acordare a garanției de stat în cadrul Programului, conform modelului aprobat prin contractul de colaborare prevăzut la pct.10;
- 3) buletinul de identitate propriu și al soțului/soției, după caz;
- 4) adeverința de venit proprie și a soțului/soției, după caz (conform modelului aprobat de creditor);
- 5) carnetul de muncă și/sau contractul individual de muncă ori licența pentru activitate profesională proprie și a soțului/soției, după caz;
- 6) extrasul valabil din Registrul bunurilor imobile pentru locuința care urmează a fi procurată prin intermediul Programului și certificatul privind lipsa datoriilor, eliberat de Serviciul Fiscal de Stat;
- 7) certificatul, eliberat de Instituția publică „Agenția Servicii Publice”, care confirmă că beneficiarul nu deține în proprietate exclusivă sau comună în devălmășie cu soțul/soția sau soțul/soția beneficiarului nu deține în proprietate exclusivă nicio locuință în decursul ultimelor 12 luni pînă la data solicitării certificatului;
- 8) alte documente care confirmă proveniența veniturilor oficiale nete;
- 9) raportul de evaluare a locuinței care urmează a fi procurată, elaborat de o companie de evaluare agreată de către creditor;
- 10) alte documente prevăzute de actele normative ale Băncii Naționale a Moldovei și actele interne ale creditorului.

**18.** În cazul în care se solicită luarea în considerare a veniturilor rudelor de gradul I, documentele prevăzute la pct. 17 subpct.3) și 5) vor fi prezentate și pentru acele persoane.

**19.** Prețul de vânzare-cumpărare a locuinței nu poate fi mai mare decât prețul de piață indicat în raportul de evaluare a locuinței care urmează a fi procurată prin intermediul Programului.

### **Secțiunea a 2-a. Examinarea cererii de creditare**

**20.** Creditorul va examina cererea și actele prezentate de solicitant în termenul stabilit de regulamentul intern al creditorului. Creditorul va expedia ODIMM cererea și actele anexate în termen de 3 zile lucrătoare de la luarea deciziei sale.

**21.** ODIMM va examina cererea solicitantului și actele anexate împreună cu decizia creditorului în decurs de 5 zile lucrătoare.

**22.** În cazul în care creditorul acceptă acordarea creditului și solicitantul întrunește toate condițiile pentru a deveni beneficiar al Programului, ODIMM emite o decizie de garantare a creditului.

**23.** În cazul în care refuzul creditorului se bazează pe neîntreținerea unui criteriu stabilit în politica internă a acestuia, dar sînt îndeplinite toate celelalte condiții din prezentul Regulament, creditorul informează ODIMM despre aceasta.

**24.** În cazul în care solicitantul nu întrunește condițiile prezentului Regulament, cu excepția situației prevăzute la pct. 23, ODIMM va emite o decizie argumentată de refuz în garantarea creditului solicitat.

**25.** Decizia luată de ODIMM în temeiul pct. 22 și 24 va fi expedită băncilor respective și adusă la cunoștința solicitantului.

**26.** În cazul epuizării plafonului anual al garanțiilor de stat, stabilit pentru Program în Legea bugetului de stat pentru anul respectiv, ODIMM imediat informează despre aceasta creditorii și Ministerul Finanțelor.

### **Secțiunea a 3-a. Încheierea contractelor de garanție de stat**

**27.** În termen de 10 zile lucrătoare de la emiterea deciziei de garantare a creditului în temeiul pct. 22, ODIMM va încheia un contract de garanție de stat cu creditorul și un contract de acordare a garanției de stat cu solicitantul Programului, conform modelului aprobat de Ministerul Finanțelor.

**28.** În contractul de garanție de stat se vor indica obligatoriu:

- 1) datele garantului;
- 2) datele creditorului, în calitate de beneficiar de garanție;
- 3) datele solicitantului Programului, în calitate de ordonator de garanție;
- 4) cuantumul garanției de stat, care va constitui 50% din soldul creditului (suma principală), exceptând dobânzile, comisioanele și alte plăți bancare la data executării garanției;
- 5) termenele și modul de executare a garanției de stat;
- 6) termenul de garantare;
- 7) drepturile și obligațiile părților;
- 8) alte elemente prevăzute de art. 36 din Legea nr. 419-XVI din 22 decembrie 2006 cu privire la datoria sectorului public, garanțiile de stat și recreditarea de stat.

**29.** În contractul de acordare a garanției de stat se vor indica obligatoriu:

- 1) datele garantului;
- 2) datele solicitantului Programului;
- 3) condițiile de executare și obligațiile solicitantului Programului de achitare a comisionului pe întreaga perioadă de garantare a creditului;
- 4) obligația de constituire a dreptului de ipotecă și de suportare a cheltuielilor de constituire a acesteia de către ordonatorul garanției;
- 5) obligația de rambursare a sumei achitate de Ministerul Finanțelor ca urmare a executării garanției de stat și a diferențelor ce ar putea apărea în urma executării ipotecii;
- 6) drepturile și obligațiile părților;
- 7) alte elemente prevăzute de art. 37 din Legea nr. 419-XVI din 22 decembrie 2006 cu privire la datoria sectorului public, garanțiile de stat și recreditarea de stat.

**30.** Contractele prevăzute la pct. 27 vor fi încheiate pentru un termen egal cu termenul contractului de credit.

**31.** Contractul de garanție de stat și contractul de acordare a garanției de stat vor intra în vigoare la momentul încheierii contractului de ipotecă. Contractul de garanție de stat și contractul de acordare a garanției de stat vor deveni nule în cazul în care ODIMM nu va recepționa de la creditor contractul de ipotecă cu parafa de înregistrare a subdiviziunii competente a Instituției publice „Agenția Servicii Publice” în termen de 30 de zile calendaristice de la data înregistrării.

**32.** În urma semnării contractului de acordare a garanției de stat și a contractului de garanție de stat, solicitantul Programului primește calitatea de beneficiar al Programului și ordonator al garanției, iar creditorul primește calitatea de beneficiar al garanției.

**33.** Comisionul de garantare se va calcula de către creditor, începând cu prima zi de acordare a creditului beneficiarului Programului, din soldul garanției de stat acordate. Calculul comisionului de garantare se va face pe baza anului calendaristic de 365 sau 366 de zile, luând în calcul, la numărătorul fracției formulei, numărul efectiv de zile cuprins între scadențe, iar la numitorul aceleiași fracții – 365 sau, respectiv, 366 de zile.

### **Secțiunea a 4-a. Încheierea contractului de credit**

**34.** Contractul de credit va fi încheiat pentru un termen maxim de 25 de ani, dar în niciun caz nu va depăși data atingerii vârstei standard de pensionare pentru limita de vârstă, stabilită de legislație. În cazul în care vârsta legală de pensionare este modificată pe parcursul executării contractului de credit, la cererea beneficiarului, termenul contractului este prelungit corespunzător, cu recalcularea ratelor lunare, până la atingerea termenului maxim de 25 de ani.

**35.** Dobânda prevăzută în contractul de credit va fi calculată conform prevederilor Legii nr. 293 din 21 decembrie 2017 privind unele măsuri în vederea implementării Programului de stat „Prima casă”.

**36.** În temeiul contractului de credit, beneficiarul va avea dreptul de a restitui anticipat suma principală a creditului. În acest caz, creditorul nu este în drept să perceapă taxe, comisioane sau dobânzi suplimentare.

37. Pe lângă clauzele contractuale obișnuite, contractul de credit va conține informații despre oferirea creditului în cadrul Programului.

38. Creditorii (băncile finanțatoare) nu vor percepe nicio taxă adițională decât un comision unic la acordarea creditului pentru acoperirea costurilor juridice ce țin de documentarea creditului, care nu va depăși 1,0% din suma creditului.

#### **Secțiunea a 5-a. Încheierea contractului de vânzare-cumpărare**

39. În timp de 5 zile lucrătoare de la momentul încheierii contractului de credit, beneficiarul va încheia contractul de vânzare-cumpărare a locuinței pentru care a fost solicitată acordarea creditului. Beneficiarul va putea semna contractul de vânzare-cumpărare a locuinței până la semnarea contractului de credit, cu condiția că a fost prevăzută achitarea prețului de vânzare-cumpărare în rate, iar termenul de achitare nu a expirat.

40. Contractul de vânzare-cumpărare va fi autentificat notarial, cu respectarea condițiilor de formă și conținut prevăzute de legislație, și ulterior înregistrat în Registrul bunurilor imobile.

#### **Secțiunea a 6-a. Încheierea contractului de ipotecă**

41. La data încheierii contractului de vânzare-cumpărare, beneficiarul va încheia un contract de ipotecă trilateral cu banca finanțatoare și ODIMM, conform modelului aprobat de Ministerul Finanțelor.

42. Prin contractul de ipotecă va fi instituit un drept de ipotecă în beneficiul statului și al creditorului în părți egale.

43. Contractul de ipotecă va fi învestit cu formulă executorie, conform art. 33<sup>1</sup> din Legea nr. 142-XVI din 26 iunie 2008 cu privire la ipotecă și art. 54<sup>1</sup> din Legea nr. 1453-XV din 8 noiembrie 2002 cu privire la notariat.

44. Contractul de ipotecă va fi autentificat notarial, cu respectarea condițiilor de formă și conținut prevăzute de legislație, și ulterior înregistrat în Registrul bunurilor imobile.

45. ODIMM este în drept să delege băncilor finanțatoare semnarea în numele său a contractului de ipotecă.

#### **Secțiunea a 7-a. Încheierea contractelor de asigurare a locuinței**

46. În termen de 5 zile lucrătoare de la încheierea contractului de credit, beneficiarul va încheia contract de asigurare a locuinței împotriva riscurilor de pierdere sau deteriorare fortuită, la valoarea de înlocuire, pe toată durata executării contractului de credit. Banca finanțatoare va monitoriza ca beneficiarul Programului să reînnoiască polița de asigurare înainte de expirarea termenului de valabilitate, până la scadența creditului sau până la rambursarea integrală a acestuia. În termen de 10 zile lucrătoare, banca va transmite ODIMM, după fiecare reînnoire a poliței de asigurare, un exemplar (în original) al poliței de asigurare și copia confirmării achitării primei de asigurare.

47. În contractul de asigurare a locuinței, beneficiarii ai despăgubirii de asigurare vor fi Ministerul Finanțelor și creditorul în rate egale.

### **Capitolul IV**

#### **MONITORIZAREA PROCESULUI DE GARANTARE**

##### **Secțiunea 1. Monitorizarea și raportarea garanției de stat**

48. ODIMM îl va monitoriza, prin intermediul creditorului, pe beneficiarul Programului până la stingerea creditului și a garanției de stat sau până la situația prevăzută în pct. 80.

49. După acordarea creditului beneficiarului Programului, creditorul va prezenta ODIMM, în termen de 30 zile calendaristice de la data înregistrării contractului de ipotecă la subdiviziunea competentă a Instituției publice „Agenția Servicii Publice”, următoarele acte:

- 1) originalul contractului de garanție de stat;
- 2) originalul contractului de acordare a garanției de stat;
- 3) originalul contractului de ipotecă cu dovada înregistrării ipotecii în Registrul bunurilor imobile;
- 4) copia contractului de credit;
- 5) contractele de fidejusiune (după caz);
- 6) copia certificatului din Registrul bunurilor imobile, eliberat de Instituția publică „Agenția Servicii Publice”;
- 7) copia contractului de asigurare și un exemplar al poliței de asigurare împreună cu copia

confirmării de efectuare a plății;

8) copia extrasului din contul de credit;

9) alte acte prevăzute în contractul trilateral de colaborare, conform pct. 10.

**50.** Creditorul va prezenta lunar, pînă la data de 15 a fiecărei luni următoare lunii de gestiune, ODIMM și Ministerului Finanțelor, conform formularului aprobat prin ordinul ministrului finanțelor, informația privind situația beneficiarilor Programului.

**51.** ODIMM va prezenta lunar, pînă la data de 15 a fiecărei luni următoare lunii de gestiune, Ministerului Finanțelor, conform formularului aprobat prin ordinul ministrului finanțelor, informația privind garanțiile de stat acordate în luna raportată, agregată la nivelul fiecărui creditor.

**52.** Creditorul va prezenta anual, pînă la data de 25 ianuarie, Ministerului Finanțelor, conform formularului aprobat prin ordinul ministrului finanțelor, scadențarul estimativ al rambursărilor de rate a sumei principale aferente soldului creditelor acordate în cadrul Programului.

**53.** Creditorul și ODIMM vor prezenta orice altă informație solicitată de către Ministerul Finanțelor în privința implementării Programului.

**54.** De la momentul încheierii contractului de credit, beneficiarul Programului va achita ratele lunare compuse din suma principală a creditului, dobînda și comisionul de garantare, conform graficului de plăți oferit de creditor.

**55.** Creditorul va transfera trimestrial, pînă la data de 25 a lunii următoare trimestrului de gestiune, comisionul pentru garanția de stat la contul ODIMM.

**56.** ODIMM va fi în drept să solicite și alte documente de la creditor conform contractului trilateral de colaborare prevăzut la pct. 10.

**57.** În cazul în care creditorul are restante la transferul comisionului pentru garanții de stat, exceptînd situațiile prevăzute la pct. 72, garantul nu execută garanția de stat pînă la achitarea integrală de către creditor a comisionului.

**58.** Pînă la executarea integrală a contractului de credit, beneficiarul îi este interzisă efectuarea oricăror lucrări de modificare a locuinței care ar putea duce la diminuarea valorii acesteia.

**59.** Beneficiarul va folosi locuința cumpărată în cadrul Programului doar pentru uzul propriu ori împreună cu membrii familiei sale.

#### **Secțiunea a 2-a. Vânzarea locuinței și substituirea beneficiarului**

**60.** Beneficiarul este în drept să înstrăineze locuința procurată în cadrul Programului doar în cazul achitării integrale a creditului ipotecar și a dobînzilor.

**61.** Beneficiarul poate solicita, cu acordul creditorului și al ODIMM, substituirea sa cu o altă persoană, care, la rîndul ei, întrunește condițiile de eligibilitate stabilite pentru Program și care îi va rambursa suma achitată creditorului.

**62.** Cererea de substituire a beneficiarului Programului va fi însoțită de toate documentele prevăzute la pct. 17 și 18 pentru noul solicitant al Programului.

**63.** Aprobarea substituirii beneficiarului va avea loc cu acordul creditorului și al ODIMM, iar în momentul substituirii, noul beneficiar și locuința trebuie să întrunească toate condițiile de eligibilitate din prezentul Regulament.

**64.** După aprobarea substituirii beneficiarului, modificările respective vor fi introduse în contractul de garanție de stat, contractul de acordare a garanției de stat, contractul de credit, contractul de ipotecă și contractul de asigurare.

#### **Secțiunea a 3-a. Executarea contractului de asigurare**

**65.** În cazul pieririi sau deteriorării fortuite a locuinței beneficiarul va solicita companiei de asigurări achitarea despăgubirii de asigurare și va informa imediat creditorul.

**66.** De la momentul depunerii cererii de achitare a despăgubirii de asigurare pînă la momentul achitării despăgubirii, obligația beneficiarului de a achita ratele lunare va fi suspendată.

**67.** Despăgubirea de asigurare va fi achitată în două plăți egale, și anume – 50% creditorului și 50% garantului. Surplusul bănesc înregistrat în urma achitării integrale Ministerului Finanțelor a creanțelor rezultate în urma executării garanției de stat, a soldului creditului, a dobînzii și a comisionului de garantare restante va fi restituit beneficiarului în termen de 3 zile lucrătoare.

**68.** Beneficiarul are dreptul de a solicita continuarea contractului de credit cu schimbarea locuinței. În acest caz, la cererea beneficiarului, Ministerul Finanțelor și creditorul pot transfera, în temeiul pct. 67, pentru achiziționarea noii locuințe sumele obținute cu titlu de despăgubire de

asigurare.

**69.** La momentul solicitării redirecționării despăgubirii de asigurare pentru achiziția locuinței noi, atât beneficiarul, cât și locuința nouă trebuie să întrunească toate condițiile de eligibilitate din prezentul Regulament.

#### **Secțiunea a 4-a. Executarea contractului de garanție de stat**

**70.** Creditorul duce evidența achitării ratelor lunare de către beneficiar și îl informează pe acesta despre orice întârzieri sau rețineri de plată.

**71.** În cazul în care beneficiarul omite să achite ratele lunare o perioadă mai mare de 60 de zile consecutiv, creditorul, cu informarea și acordul în scris al ODIMM, va propune beneficiarului măsuri de remediere și evitare a incapacității totale de plată a beneficiarului.

**72.** În cazul în care părțile nu ajung la un acord privind măsurile de remediere, iar beneficiarul nu achită ratele lunare o perioadă mai mare de 91 de zile consecutiv, creditul va fi calificat de creditor drept neperformant.

**73.** În situația prevăzută la pct. 72, creditorul va solicita ODIMM executarea garanției de stat. Cererea de executare a garanției de stat va fi însoțită de corespondența ce demonstrează imposibilitatea atingerii unui acord de remediere cu beneficiarul, informații despre soldul creditului restant, precum și alte documente stabilite în contractul trilateral de colaborare prevăzut la pct. 10.

**74.** În termen de 5 zile lucrătoare de la data primirii de la creditor a cererii pentru executarea garanției, ODIMM va informa Ministerul Finanțelor despre necesitatea executării garanției de stat.

**75.** În termen de 15 zile lucrătoare de la data primirii din partea ODIMM a cererii acceptate și confirmate pentru executarea garanției de stat, Ministerul Finanțelor va transfera în contul creditorului 50% din soldul creditului restant.

**76.** Dacă înainte de momentul executării garanției beneficiarul achită datoriile acumulate, creditorul retrage cererea de executare a garanției de stat în aceeași zi.

#### **Secțiunea a 5-a. Executarea contractului de ipotecă**

**77.** La momentul înaintării cererii de executare a garanției de stat, creditorul va iniția procedura de executare a contractului de ipotecă investit cu formulă executorie în modul prevăzut de Legea nr. 142-XVI din 26 iunie 2008 cu privire la ipotecă.

**78.** Prin derogare de la pct. 77, creditorul va solicita confirmarea prețului de vânzare al locuinței ipotecate de la ODIMM în modul prevăzut în contractul trilateral de colaborare.

**79.** Creditorul va suporta toate costurile de executare a ipotecii, pe care le va proba prin acte confirmative. Creditorul prezintă ODIMM informația detaliată despre cheltuielile suportate în urma executării dreptului de ipotecă.

**80.** În termen de 15 zile lucrătoare de la vânzarea locuinței, creditorul va transfera Ministerului Finanțelor 50% din suma mijloacelor bănești obținute, cu deducerea cheltuielilor de executare a dreptului de ipotecă, confirmate de către ODIMM, dar nu mai mult decât suma primită ca urmare a executării garanției de stat. Tipurile de cheltuieli de executare a dreptului de ipotecă se stabilesc prin contractul trilateral de colaborare prevăzut la pct. 10.

**81.** Orice surplus bănesc înregistrat după achitarea integrală Ministerului Finanțelor a creanțelor rezultate în urma executării garanției de stat, a soldului de credit și a datoriilor aferente creditului, în modul prevăzut de contractul trilateral de colaborare prevăzut la pct. 10, va fi restituit beneficiarului de către creditor în termen de 15 zile lucrătoare de la vânzarea locuinței.

**82.** Pentru orice întârziere de achitare a sumelor prevăzute la pct. 80 și 81, creditorul va achita o dobândă egală cu rata de bază a Băncii Naționale a Moldovei pentru perioada respectivă.

**83.** În cazul în care suma obținută de Ministerul Finanțelor în urma vânzării locuinței nu va acoperi suma garanției de stat plătite creditorului, diferența va fi achitată de către beneficiar.

**84.** În situația prevăzută la pct. 83, Ministerul Finanțelor va emite o decizie privind încasarea din contul beneficiarului a creanței respective, care va constitui document executoriu în temeiul art. 11 lit. 1) din Codul de executare al Republicii Moldova nr. 443-XV din 24 decembrie 2004.

**85.** Decizia Ministerului Finanțelor va fi expediată unui executor judecătoresc pentru a fi executată în modul prevăzut de lege.



a Programului de stat „Prima casă”

## **CONTRACT DE MANDAT**

### **1. Părțile**

1.1. Ministerul Finanțelor al Republicii Moldova, în calitate de emitent al garanțiilor de stat în numele Guvernului (în continuare – *Mandant*)

și

1.2. Organizația pentru Dezvoltarea Sectorului Întreprinderilor Mici și Mijlocii (în continuare – *Mandatar*),

în temeiul Legii nr. 293 din 21 decembrie 2017 privind unele măsuri în vederea implementării Programului de stat „Prima casă” și al Regulamentului de implementare a Programului de stat „Prima casă”, aprobat prin Hotărârea de Guvern nr. (...) din (...),  
au încheiat prezentul contract convenind asupra următoarelor.

### **2. Obiectul contractului**

2.1. Mandantul împuternicește Mandatarul să emită garanțiile de stat, în numele și pe contul statului, în favoarea creditorilor ce acordă credite ipotecare beneficiarilor care achiziționează locuințe prin intermediul Programului de stat „Prima casă”.

2.2. Mandantul împuternicește Mandatarul să încheie, în numele statului, contractele de garanție de stat și contractele de acordare a garanției de stat.

2.3. Mandantul împuternicește Mandatarul să încheie, în numele statului, contractele de ipotecă cu beneficiarul și creditorul în scopul garantării contractelor de acordare a garanției de stat.

### **3. Obligațiile Mandatarului**

3.1. Mandatarul se obligă:

3.1.1. să emită garanțiile de stat doar în modul și cu respectarea condițiilor prevăzute de Legea nr. 293 din 21 decembrie 2017 privind unele măsuri în vederea implementării Programului de stat „Prima casă” și de Regulamentul de implementare a Programului de stat „Prima casă”;

3.1.2. să emită garanțiile de stat doar în limita plafonului aprobat anual de Parlament;

3.1.3. să încheie contractele de garanție de stat, de acordare a garanției de stat și de ipotecă în modul prevăzut de Legea nr. 293 din 21 decembrie 2017 privind unele măsuri în vederea implementării Programului de stat „Prima casă” și de Regulamentul de implementare a Programului de stat „Prima casă”, precum și conform modelelor aprobate de Mandant;

3.1.4. să înregistreze și să monitorizeze toate garanțiile de stat emise;

3.1.5. să prezinte lunar informații Mandantului despre volumul garanțiilor de stat emise și executate în perioada de referință.

### **4. Termenul contractului**

4.1. Prezentul contract este încheiat pentru o perioadă nedeterminată de timp și poate fi revocat oricând de către Mandant.

4.2. Prezentul contract încetează de drept în cazul abrogării Legii nr. 293 din 21 decembrie 2017 privind unele măsuri în vederea implementării Programului de stat „Prima casă” sau a Regulamentului de implementare a Programului de stat „Prima casă”, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. (...) din (...).

### **5. Dispoziții generale**

5.1. Prezentul contract este încheiat în două exemplare cu forță juridică egală, în limba română, câte unul pentru fiecare parte.

5.2. Semnăturile de mai jos demonstrează faptul că prezentul contract a fost încheiat astăzi, (data, luna, anul).

**MANDANT**

Ministerul Finanțelor  
al Republicii Moldova

**MANDATAR**

Organizația pentru Dezvoltarea Sectorului  
Întreprinderilor Mici și Mijlocii

---

---