

Hotărârea Guvernului

Nr. ___ din ___ 2023

pentru aprobarea Regulamentului privind modul de acordare a compensațiilor pentru compensarea majorării ratei dobânzii la creditele parțial garantate de stat acordate în cadrul Programului de stat „Prima casă”

În temeiul art.7 alin.(5) din Legea nr.293/2017 privind unele măsuri în vederea implementării Programului de stat „Prima casă” (Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2018, nr. 18-26, art. 95)

Guvernul HOTĂRĂȘTE:

1. Se aprobă Regulamentul privind modul de acordare a compensațiilor pentru compensarea majorării ratei dobânzii la creditele parțial garantate de stat acordate în cadrul Programului de stat „Prima casă”.
2. Compensațiile se acordă persoanelor care la data de 31 decembrie 2022 au statut de beneficiar în cadrul Programului de stat ”Prima Casă”, pentru perioada ianuarie-iunie 2023.
3. Transferul compensațiilor pentru luna ianuarie 2023 se va efectua în luna februarie 2023, după intrarea în vigoare a prezentei hotărâri.
4. Controlul asupra executării prezentei hotărâri se pune în sarcina Ministerului Finanțelor.
5. Se abrogă Hotărârea Guvernului nr. 564/2022 cu privire la aprobarea Regulamentului privind modul de acordare a compensațiilor pentru compensarea majorării ratei dobânzii la creditele parțial garantate de stat, acordate în cadrul Programului de stat "Prima casă"
6. Prezenta hotărâre intră în vigoare la data publicării în Monitorul Oficial al Republicii Moldova.

PRIM-MINISTRU

REGULAMENT

privind modul de acordare a compensațiilor pentru compensarea majorării ratei dobânzii la creditele parțial garantate de stat acordate în cadrul Programului de stat „Prima casă”

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Prezentul Regulament este elaborat în scopul stabilirii mecanismului de compensare a majorării dobânzii la creditele ipotecare în cadrul Programului de stat „Prima Casă” (în continuare Program) suportate de beneficiari din 1 ianuarie 2023.

2. În sensul prezentului Regulament se utilizează următoarele noțiuni:

beneficiar de compensație – beneficiarul Programului „Prima Casă” în conformitate cu prevederile Legii nr.293/2017, care are încheiat un contract de credit în cadrul Programului până la 31 decembrie 2022;

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

creditorul (banca finanțatoare) – bancă licențiată de Banca Națională a Moldovei, admisă pentru participare la Program în conformitate cu prevederile Legii nr.293/2017;

II. MODUL DE STABILIRE A MĂRIMII COMPENSAȚIILOR

3. Compensația se acordă pentru acoperirea parțială a cheltuielilor pe care le suportă beneficiarul pentru achitarea dobânzii lunare creditului ipotecar în cadrul Programului, ca urmare a creșterii accelerate a ratei dobânzii.

4. Volumul compensației acordate din bugetul de stat unui beneficiar se calculează în mărime de până la 4 p.p. din suma majorării de dobândă calculată din soldul creditului rămas .

5. Compensația se acordă lunar, pentru perioada ianuarie-iunie 2023. În cazul stingerii anticipate a creditului ipotecar, transferul compensației încetează din luna următoare celei în care a fost achitată ultima rată.

6. Valoarea lunară a compensației este calculată conform următoarei formule de calcul:

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

C – valoarea compensației lunare, exprimată în lei;

S_r - Soldul rămas al creditului ipotecar la finele lunii;

$i\%$ - **a) 4 p.p.** (67%) din diferența dintre rata dobânzii stabilite în perioada 01.01.2022-30.06.2022 și rata dobânzii stabilite pentru perioada 01.01.2023-30.06.2023;

b) 2 p.p. din diferența dintre rata dobânzii stabilite în perioada 01.07.2022-31.12.2022 și rata dobânzii stabilite pentru perioada 01.01.2023-30.06.2023, pentru beneficiarii de credite ipotecare Prima casă accesate în perioada 01.07.2022-31.12.2022

N_a – Numărul de zile într-un an calendaristic (365 zile/366 zile)

n_l – numărul de zile în luna pentru care se face calculul compensației.

7. Creditorul, lunar, nu mai târziu de data de 7 a lunii va prezenta către Organizația pentru Dezvoltarea Antreprenorialului (ODA) Informația privind soldul rămas pentru luna precedentă al creditelor ipotecare acordate până la 31 decembrie 2022 , per beneficiar în parte conform formularului din Anexa 1.

8. ODA în termen de 3 zile lucrătoare va valida informația recepționată și o va transmite către Ministerul Finanțelor pentru transferul compensațiilor.

9. Raportul privind soldul rămas pentru luna precedentă al creditelor ipotecare necesar pentru calculul și finanțarea compensării, numărul de beneficiari și informațiile detaliate per beneficiar, se întocmește și se prezintă lunar în conformitate cu Anexa nr.1, în format electronic - fișier Excel și PDF către ODA. Versiunea PDF va fi autentificată prin semnătură electronică calificată de persoana responsabilă de întocmirea acesteia sau de persoana împuternicită.

III. ACORDAREA COMPENSAȚIILOR LUNARE

10. Transferul compensației se efectuează lunar, pe parcursul lunilor ianuarie –iunie, de către Ministerul Finanțelor, direct la contul utilizat de către beneficiar la instituția creditară pentru decontările aferente creditului ipotecar.

11. Creditorul nu va putea include în raportul indicat în punctul 9, creditele aferent căroră sunt înregistrate plăți curente restante pentru o perioadă mai mare de 60 zile consecutive sau creditul este calificat drept neperformant în corespundere cu prevederile Hotărârii Guvernului nr.202/2018 cu privire la aprobarea Regulamentului de implementare a Programului de stat „Prima casă”.

IV. DISPOZIȚII FINALE

12. Creditorii sunt responsabili pentru veridicitatea și corectitudinea evidenței beneficiarilor, calculul soldului rămas al creditului ipotecar, precum și deducerea sumei acestei compensații din suma totală a ratei lunare spre plată datorată de către beneficiari.

13. ODA este responsabil pentru corectitudinea și veridicitatea evidenței beneficiarilor incluși în Informația transmisă către Ministerul Finanțelor.

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

Anexa 1.

la Regulamentul privind modul de acordare a compensațiilor pentru compensarea majorării ratei dobânzii la creditele parțial garantate de stat acordate în cadrul Programului de stat „Prima casă”

Raport privind dobânda majorată a beneficiarilor de credite parțial garantate de stat în cadrul Programului de stat ” Prima casa”

Nume	Prenume	IDNP	Suma creditului acordată	Soldul creditului rămas	Data acordării creditului	Data scadenței creditului înoftecar	Cod IBAN (contul curent aferent creditului)	Rata maximă a dobânzii pentru 01.01.22-30.06.2022 (%)	Rata maximă a dobânzii pentru 01.07.22-31.12.2022 (%)	Rata maximă a dobânzii pentru 01.01.23-30.06.2023 (%)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	

Director
(persoană împuternicită)

NOTA INFORMATIVĂ

la proiectul hotărârii Guvernului pentru aprobarea Regulamentului privind modul de acordare a compensațiilor pentru compensarea majorării ratei dobânzii la creditele parțial garantate de stat acordate în cadrul Programului de stat „Prima casă”

1. Denumirea autorului și, după caz, a participanților la elaborarea proiectului
Proiectul hotărârii Guvernului cu privire la acordarea din bugetul de stat a compensațiilor pentru compensarea majorării ratei dobânzii la creditele parțial garantate de stat acordate în cadrul Programului de stat „Prima casă” (în continuare – proiect) este elaborat de Ministerul Finanțelor
2. Condițiile ce au impus elaborarea proiectului și finalitățile urmărite
Proiectul prenotat este elaborat pentru acoperirea parțială a cheltuielilor pe care le suportă beneficiarul pentru achitarea dobânzii lunare creditului ipotecar în cadrul Programului, ca urmare a creșterii accelerate a ratei dobânzii.
3. Descrierea gradului de compatibilitate pentru proiectele care au ca scop armonizarea legislației naționale cu legislația Uniunii Europene
Prezentul proiect de hotărâre nu contravine legislației UE.
4. Principalele prevederi ale proiectului și evidențierea elementelor noi
<p>În temeiul art.7 alin.(5) din Legea nr.293/2017 privind unele măsuri în vederea implementării Programului de stat „Prima casă” (Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2018, nr. 18-26, art. 95) care prevede că anual Guvernul propune alocații din bugetul de stat pentru acordarea compensațiilor bănești în cadrul Programului, precum și în scopul susținerii beneficiarilor Programului de stat „Prima casă”, ca urmare a creșterii accelerate a ratei dobânzii în cadrul Programului.</p> <p>La sfârșitul lunii iunie, Banca Națională a Moldovei a făcut public indicatorul de referință care va fi aplicat la formarea ratei maxime a dobânzii pentru creditele ipotecare ”Prima casă”, indicator care în comparație cu valoarea pentru perioada 1 ianuarie 2022-30 iunie 2022 sa majorat cu 5,35 puncte procentuale. În urma majorării indicelui de referință rata maximă a dobânzii pentru creditele ipotecare „Prima casă” constituie aproximativ 11,97 % pentru creditele a căror marja maximă aplicată a fost 2% și 12,97 % pentru creditele acordate la marja de 3%.</p> <p>În scopul reducerii riscului de intrare în incapacitate de plată a beneficiarilor Programului, risc cu impact negativ major atît asupra bunăstării cetățenilor beneficiari de credite ipotecare parțial garantate de stat „Prima casă” cît și asupra sistemului bancar , ori constatarea creditelor ca neperformante ar genera un proces îndelungat de executare a garanției de stat și rambursare a datoriilor din vânzarea locuințelor ipotecate, prin Decizia Comisiei Situații Excepționale din 13 iulie 2022 sa decis plafonarea creșterii maxime a ratei dobânzii anuale pe perioada 1 iulie 2022-31 decembrie 2022 la o valoare ce nu va depăși 11,37%.</p> <p>Totodată, în scopul micșorării poverii financiare a beneficiarilor de credite ipotecare parțial garantate de stat Prima casă care sunt persoane fizice cu venituri mici spre medii, Guvernul a decis compensarea din fondul de rezervă, de pînă la 50% din majorarea de dobîndă pentru perioada 1 iulie -31 decembrie 2022. În acest scop pentru perioada iulie 2022-decembrie 2022 din Fondul de rezervă a Guvernului au fost alocate 42 000,00 mii lei</p>

La 20 decembrie 2022 BNM a publicat indicatorul de referință care va fi aplicat la formarea ratei maxime a dobânzii pentru creditele ipotecare "Prima casă" pentru perioada 01.01.2023-30.06.2023 , care constituie 13,42%. Respectiv rata dobânzii pentru creditele noi acordate, precum și ajustarea acestora pentru creditele Prima casă existente ar constitui 16,67 %.

La 28 iulie 2022 Parlamentul a aprobat modificarea Legii nr. 293/2017 privind unele măsuri în vederea implementării Programului de stat „Prima casă” , care prevede plafonarea creșterii ratei dobânzii pentru creditele acordate ce nu va depăși 4 puncte procentuale o dată la 6 luni, iar pe parcursul a 12 luni consecutive nu va depăși 6 puncte procentuale.

Reieșind din prevederile legale, în perioada 01.01.2023-30.06.2023 rata dobânzii maximă aplicată la creditele Prima casă acordate va constitui 13,37 % anual.

Prin urmare, pentru perioada 01.01.2023-01.06.2023 în Legea bugetului de stat nr. 359/2022 au fost prevăzute alocații pentru compensarea creșterii ratei dobânzii la creditele Prima casă.

Calculul compensației se va face din soldul creditului rămas pentru luna precedentă lunii în care se face calculul conform următoarei formule:

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

C – valoarea compensației lunare, exprimată în lei;

S_r - Soldul rămas al creditului ipotecar la finele lunii;

$i\%$ - **a) 4 p.p.** din diferența dintre rata dobânzii stabilite în perioada 01.01.2022- 30.06.2022 și rata dobânzii stabilite pentru perioada 01.01.2023-30.06.2023;

b) 2 p.p. din diferența dintre rata dobânzii stabilite în perioada 01.07.2022-31.12.2022 și rata dobânzii stabilite pentru perioada 01.01.2023-30.06.2023, pentru beneficiarii de credite ipotecare Prima casă accesate în perioada 01.07.2022-31.12.2022

N_a – Numărul de zile într-un an calendaristic (365 zile/366 zile) ;

n_l – numărul de zile în luna pentru care se face calculul compensației.

Proiectul propus va atenua efectul creșterii accelerate a ratei maxime a dobânzii la creditele Prima casă, ca urmare a creșterii indicelui de referință și va preveni riscul activării garanțiilor de stat și transferul din bugetul de stat către băncile finanțatoare din program a acestora. Recuperarea mijloacelor financiare, transferate în calitate de garanții către băncile partener, va fi posibilă doar după executarea dreptului de ipotecă de către banca comercială, și vânzarea imobilului ipotecat, procedura respectivă fiind una îndelungată și creează premise pentru blocarea temporară a mijloacelor financiare ce pot fi utilizate în finanțarea altor cheltuieli prioritare.

Potrivit art. 56 alin. (1) din *Legea nr. 100/2017 cu privire la actele normative*, actele normative intră în vigoare peste o lună de la data publicării în Monitorul Oficial al Republicii Moldova sau la data indicată în textul actului normativ, care nu poate fi anterioară datei publicării. Totodată, alin. (3) al acestui articol dispune că „Intrarea în vigoare a actelor normative poate fi stabilită pentru o altă dată doar în cazul în care se urmărește protecția drepturilor și libertăților fundamentale ale omului, realizarea angajamentelor internaționale ale Republicii Moldova, conformarea cadrului normativ hotărârilor Curții Constituționale, eliminarea unor lacune din legislație sau contradicții între actele normative ori dacă există alte circumstanțe

obiective.” Respectiv, proiectul hotărârii urmează a intra în vigoare la data publicării în Monitorul Oficial având în vedere urgența necesității de intervenție pentru a preveni intrarea în incapacitate de plată masivă a beneficiarilor de credit ipotecar parțial garantat de stat și activarea garanțiilor cu transferul către băncile finanțatoare a acestora din bugetul de stat.

5. Fundamentarea economico-financiară

Proiectul prevede alocarea mijloacelor din bugetul de stat în sumă de 75000,0 mii lei. Până la revizuirea ratei maxime a dobânzii în cadrul Programului de stat ” Prima casă” de credite ipotecare garantate parțial de stat beneficiază peste 8000 persoane. În medie majorarea de dobândă după revizuirea ratei maxime a dobânzii aplicabilă pentru semestrul I anul 2023 constituie 1300 lei. Respectiv, lunar pentru acoperirea necesității de compensare a beneficiarilor, va fi necesară alocarea a circa 12500,00 mii lei .Calculul și achitarea compensației se va efectua pentru perioada ianuarie 2023-iunie 2023.

6. Avizarea și consultarea publică a proiectului

În scopul respectării prevederilor Legii nr. 100/2017 cu privire la actele normative și Legii nr. 239 din 13 noiembrie 2008 privind transparența în procesul decizional, proiectul hotărârii Guvernului cu privire la acordarea a compensațiilor pentru compensarea majorării ratei dobânzii la creditele parțial garantate de stat acordate în cadrul Programului de stat „Prima casă” a fost plasat pe pagina web oficială a Ministerului Finanțelor (www.mf.gov.md), în compartimentul ”Transparența decizională” și va fi supus procesului de avizare/expertizare conform cadrului normativ în vigoare.

MINISTRU

Dumitru BUDIANSCHI

Titlul analizei impactului (poate conține titlul propunerii de act normativ):	Proiectul Hotărârii Guvernului pentru aprobarea Regulamentului privind modul de acordare a compensațiilor pentru compensarea majorării ratei dobânzii la creditele parțial garantate de stat acordate în cadrul Programului de stat „Prima casă”
Data:	10.01.2023
Autoritatea administrației publice (autor):	Ministerul Finanțelor
Subdiviziunea:	Direcția Trezoreria de Stat
Persoana responsabilă și datele de contact:	Darii Ina, Șef secție (022) 26 -25 -96
Compartimentele analizei impactului	
1. Definirea problemei	
a) Determinați clar și concis problema și/sau problemele care urmează să fie soluționate	
Scopul proiectului îl constituie acoperirea parțială a cheltuielilor pe care le suportă beneficiarul pentru achitarea dobânzii lunare creditului ipotecar în cadrul Programului, ca urmare a creșterii accelerate a ratei dobânzii.	
b) Descrieți problema, persoanele/entitățile afectate și cele care contribuie la apariția problemei, cu justificarea necesității schimbării situației curente și viitoare, în baza dovezilor și datelor colectate și examinate	
<p>La sfârșitul lunii iunie, Banca Națională a Moldovei a făcut public indicatorul de referință care va fi aplicat la formarea ratei maxime a dobânzii pentru creditele ipotecare ”Prima casă”, indicator care în comparație cu valoarea pentru perioada 1 ianuarie 2022-30 iunie 2022 sa majorat cu 5,35 puncte procentuale. În urma majorării indicelui de referință rata maximă a dobânzii pentru creditele ipotecare „Prima casă” constituie aproximativ 11,97 % pentru creditele a căror marja maximă aplicată a fost 2% și 12,97 % pentru creditele acordate la marja de 3%. In scopul reducerii riscului de intrare în incapacitate de plată a beneficiarilor Programului, risc cu impact negativ major atît asupra bunăstării cetățenilor beneficiari de credite ipotecare parțial garantate de stat „Prima casă” cît și asupra sistemului bancar , ori constatarea creditelor ca neperformante ar genera un proces îndelungat de executare a garanției de stat și rambursare a datoriiilor din vânzarea locuințelor ipotocate, prin Decizia Comisiei Situații Excepționale din 13 iulie 2022 sa descis plafonarea creșterii maximă a ratei dobânzii anuale pe perioada 1 iulie 2022-31 decembrie 2022 la o valoare ce nu va depăși 11,37%.</p> <p>La 20 decembrie 2022 BNM a publicat indicatorul de referință care va fi aplicat la formarea ratei maxime a dobânzii pentru creditele ipotecare ”Prima casă” pentru perioada 01.01.2023-30.06.2023 , care constituie 13,42%. Respectiv rata dobânzii pentru creditele noi acordate, precum și ajustarea acesteia pentru creditele Prima casă existente ar constitui 16,67 %.</p> <p>Totodată, la 28 iulie 2022 Parlamentul a aprobat modificarea Legii nr. 293/2017 privind unele măsuri în vederea implementării Programului de stat „Prima casă” , care prevede plafonarea creșterii ratei dobânzii pentru creditele acordate ce nu va depăși 4 puncte procentuale o dată la 6 luni, iar pe parcursul a 12 luni consecutive nu va depăși 6 puncte procentuale.</p> <p>Reieșind din prevederile legale, in perioada 01.01.2023-30.06.2023 rata dobânzii maximă aplicată la creditele Prima casă acordate va constitui 13,37 % anual.</p> <p>La situația din 31 decembrie 2022 în cadrul Programului au fost acordate 8097 credite în sumă totală de 4 427,77 mil. lei suma garanțiilor constituind 2 088, 69 mil.lei. Respectiv, riscul activării garanțiilor este unul major iar acest fapt ar genera o povară suplimentară asupra bugetului de stat , fiind necesară activarea și transferarea sumelor de garanție către băncile finanțatoare din program.</p>	
c) Expuneți clar cauzele care au dus la apariția problemei	
<ol style="list-style-type: none"> 1. Situația de criză economică a generat scumpirea resurselor băncilor comerciale 2. Scăderea numărului depozitelor atrase de către bănci pe perioadă scurtă de la 6-12 luni. 	

3. Majorarea accelerată a indicelui de referință stabilit de BNM

d) Descrieți cum a evoluat problema și cum va evolua fără o intervenție

Până în prezent rata dobânzii maximă aplicată pentru creditele Prima casă în conformitatea cu prevederile art.6 alin. (2) din Legea nr. 293/2017 privind unele măsuri în vederea implementării Programului de stat „Prima casă”, (2) Prin derogare de la prevederile Legii nr. 202/2013 privind contractele de credit pentru consumatori, rata maximă a dobânzii anuale va reprezenta suma următoarelor componente:

a) rata de referință pentru Program publicată de către Banca Națională a Moldovei (calculată ca rata medie ponderată a dobânzilor la depozitele noi atrase în valuta națională cu termenul de la 6 la 12 luni);

b) o marjă maximă de pînă la 3%, care va fi precizată anual de către Guvern;

c) comisionul de garantare de pînă la 0,5% anual din soldul garanției de stat stabilit de Ministerul Finanțelor. Comisionul de garantare va fi revizuit cel puțin o dată la 2 ani de către Ministerul Finanțelor, în baza experiențelor de default la creditele Programului. Comisionul de garantare se va calcula lunar de către creditor (banca finanțatoare) din prima zi de acordare a creditului beneficiarului Programului, din soldul garanției de stat, și pînă la achitarea integrală a creditului, iar în caz de executare a garanției de stat – pînă la vînzarea locuinței ipotecate.

De la lansarea Programului în martie 2018 și pînă la începutul anului 2022, indicele de referință precum și evoluția acestui sa menținut în limitele a 5 p.p. O dată cu intensificarea crizei economice în semestrul I 2022, în dinamică indicele de referință calculat ca rata medie ponderată a dobânzilor la depozitele noi atrase în valuta națională cu termenul de la 6 la 12 luni a înregistrat creșteri, ca urmare a scăderii depozitelor plasate în băncile comerciale și scumpirea resurselor financiare ale acestora. Creșterea galopantă a indicelui de referință sa menținut pe tot parcursul anului 2022, conform datelor prezentate de Banca Națională a Moldovei, respectiv rata maximă a dobânzii la creditele ipotecare Prima casă s-a majorat considerabil.

Sursa: bnm.md

Ultimele actualizări

Configurarea raportului

Raport: Ratele medii ponderate ale dobânzilor și volumele depozitelor noi atrase

	ian. 2022	feb. 2022	mart. 2022	apr. 2022	mai 2022	iun. 2022	iul. 2022	aug. 2022	sept. 2022	oct. 2022	nov. 2022
	rata, %	rata, %	rata, %	rata, %	rata, %	rata, %	rata, %	rata, %	rata, %	rata, %	rata, %
de la 6 luni până la 12 luni	5.78	6.14	6.81	7.92	9.47	10.93	11.33	12.10	12.92	13.14	13.42

depozite ale guvernului, precum și depozite interbancare.
Alor la depozite atrase pe sectorul bancar a fost modificată și corespunde cu metodologia prezentată în Instrucțiunea cu privire la modul de întocmire și
de băncile din Republica Moldova, aprobată prin HCE al BNM nr. 331 din 01.12.2016 cu modificările și completările ulterioare.
M
Volumul depozitelor atrase de la persoanele fizice care practică activitate este publicat separat de datele depozitelor persoanelor fizice

e) Descrieți cadrul juridic actual aplicabil raporturilor analizate și identificați carențele prevederilor normative în vigoare, identificați documentele de politici și reglementările existente care condiționează intervenția statului

Actualmente, raporturile analizate sunt reglementate de Lege nr. 293/2017 privind unele măsuri în vederea implementării Programului de stat „Prima casă” și Hotărârii Guvernului nr. 202/2018 cu privire la aprobarea Regulamentului de implementare a Programului de stat „Prima casă”, care prevede plafonarea componentelor care formează rata dobânzii maxime aplicată pentru creditele Prima casă, majorarea sau micșorarea acestuia fiind dependentă doar de modificarea indicelui de referință stabilit de BNM calculat ca rata medie ponderată a dobânzilor la depozitele noi atrase în valuta națională cu termenul de la 6 la 12 luni. Totodată, la 28 iulie 2022 Parlamentul a aprobat modificarea Legii nr. 293/2017 privind unele măsuri în vederea implementării Programului de stat „Prima casă”, care prevede plafonarea creșterii ratei dobânzii pentru creditele acordate ce nu va depăși 4 puncte procentuale o dată la 6 luni, iar pe parcursul a 12 luni consecutive nu va depăși 6 puncte procentuale.

2. Stabilirea obiectivelor

a) Expuneți obiectivele (care trebuie să fie legate direct de problemă și cauzele acesteia, formulate cuantificat, măsurabil, fixat în timp și realist)

Obiectivele care urmează a fi realizate prin intermediul prezentului proiect sunt orientate spre atenuarea efectului creșterii accelerate a ratei maxime a dobânzii la creditele Prima casă, ca urmare a creșterii indicelui de referință și va preveni riscul activării garanțiilor de stat și transferul din bugetul de stat către băncile finanțatoare din program a acestora. Recuperarea mijloacelor financiare, transferate în calitate de garanții către băncile partener, va fi posibilă doar după executarea dreptului de ipotecă de către banca comercială, și vânzarea imobilului ipotecat, procedura respectivă fiind una îndelungată și creează premise pentru blocarea temporară a mijloacelor financiare ce pot fi utilizate în finanțarea altor cheltuieli prioritare.

3. Identificarea opțiunilor

a) Expuneți succint opțiunea „a nu face nimic”, care presupune lipsa de intervenție

Lipsa de intervenție va avea efect negativ major atât asupra bunăstării cetățenilor beneficiari de credite ipotecare parțial garantate de stat „Prima casă” cât și asupra sistemului bancar. Întrarea masivă a beneficiarilor de credit în incapacitate de plată va duce la transferarea din bugetul de stat a garanțiilor acordate către creditori, mijloace ce vor putea fi returnate în buget doar după finalizare a procedurii de executare a ipotecii de către creditor.

b) Expuneți principalele prevederi ale proiectului, cu impact, explicând cum acestea țintesc cauzele problemei, cu indicarea noutăților și întregului spectru de soluții/drepturi/obligații ce se doresc să fie aprobate

Prezentul proiect prevede compensarea din bugetul de stat, de până la 4 p.p. sau 67% din majorarea de dobândă pentru perioada 1 ianuarie 2023 -30 iunie 2023, pentru beneficiarii de credite parțial garantate de stat „Prima casă”.

Calculul compensației se va face din soldul creditului rămas pentru luna precedentă lunii în care se face calculul conform următoarei formule :

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

C – valoarea compensației lunare, exprimată în lei;

S_r - Soldul rămas al creditului ipotecar la finele lunii;

$i\%$ - a) 4 p.p. (67%) din diferența dintre rata dobânzii stabilite în perioada 01.01.2022-30.06.2022 și rata dobânzii stabilite pentru perioada 01.01.2023-30.06.2023;

b) 2 p.p. din diferența dintre rata dobânzii stabilite în perioada 01.07.2022-31.12.2022 și rata dobânzii stabilite pentru perioada 01.01.2023-30.06.2023, pentru beneficiarii de credite ipotecare Prima casă accesate în perioada 01.07.2022-31.12.2022

N_a – Numărul de zile într-un an calendaristic (365 zile/366 zile);

n_l – numărul de zile în luna pentru care se face calculul compensației.

c) Expuneți opțiunile alternative analizate sau explicați motivul de ce acestea nu au fost luate în considerare

Opțiuni alternative nu se analizează având în vedere că mecanismul ce se dorește a fi implementat reies din necesitatea prevenirii riscului de constatare ca neperformante creditele acordate în cadrul Programului de stat „Prima casă” ce poate genera un proces îndelungat de executare a garanției de stat și rambursare a datoriilor din vânzarea locuințelor ipotecate.

4. Analiza impacturilor opțiunilor

a) Expuneți efectele negative și pozitive ale stării actuale și evoluția acestora în viitor, care vor sta la baza calculării impacturilor opțiunii recomandate

Efectul pozitiv al aprobării Hotărârii îl va constitui în acordarea posibilității beneficiarilor de credit ipotecar „Prima casă” să beneficieze de compensații din bugetul de stat pentru acoperirea parțială a cheltuielilor pe care le suportă beneficiarul pentru achitarea dobânzii lunare creditului ipotecar în cadrul Programului, ca urmare a creșterii accelerate a ratei dobânzii cu 9,3 p.p față de aceeași perioadă a anului 2022.

b¹) Pentru opțiunea recomandată, identificați impacturile completând tabelul din anexa la prezentul formular. Descrieți pe larg impacturile sub formă de costuri sau beneficii, inclusiv părțile interesate care ar putea fi afectate pozitiv și negativ de acestea

Beneficiile prezentului proiect sunt micșorarea poverii financiare a beneficiarilor la achitarea creditelor ipotecare „Prima casă” ca urmare a creșterii excesive bruște a ratei dobânzii și prevenirea riscului de activare a garanțiilor din bugetul de stat. Aprobarea prezentului proiect va permite prevenirea riscului de migrația masivă a beneficiarilor de Program care în principal sunt tineri

specialiști, familii tinere în afara țării în scopul obținerii unui venit mai mare ce va asigura achitarea creditului accesat și păstrarea imobilului procurat. Acest lucru va duce la majorarea ratei șomajului în țară și lipsa cadrelor /specialiștilor în toate domeniile economiei .

b²) Pentru opțiunile alternative analizate, identificați impacturile completând tabelul din anexa la prezentul formular. Descrieți pe larg impacturile sub formă de costuri sau beneficii, inclusiv părțile interesate care ar putea fi afectate pozitiv și negativ de acestea

Nu sunt opțiuni alternative.

c) Pentru opțiunile analizate, expuneți cele mai relevante/iminente riscuri care pot duce la eșecul intervenției și/sau schimba substanțial valoarea beneficiilor și costurilor estimate și prezentați presupuneri privind gradul de conformare cu prevederile proiectului a celor vizați în acesta

1. Neaprobarea prezentului proiect poate duce la eșecul intervenției.
2. Neprezentarea în termen de către băncile finanțatoare partenere a informațiilor privind soldul real al creditelor accesate în Program .

d) Dacă este cazul, pentru opțiunea recomandată expuneți costurile de conformare pentru întreprinderi, dacă există impact disproporționat care poate distorsiona concurența și ce impact are opțiunea asupra întreprinderilor mici și mijlocii. Se explică dacă sânt propuse măsuri de diminuare a acestor impacturi

Prevederile prezentului proiect nu au impact asupra întreprinderilor.

Concluzie

e) Argumentați selectarea unei opțiuni, în baza atingerii obiectivelor, beneficiilor și costurilor, precum și a asigurării celui mai mic impact negativ asupra celor afectați

La 20 decembrie 2022 BNM a publicat indicatorul de referință care va fi aplicat la formarea ratei maxime a dobânzii pentru creditele ipotecare "Prima casă" pentru perioada 01.01.2023-30.06.2023 , care constituie 13,42%. Respectiv rata dobânzii pentru creditele noi acordate, precum și ajustarea acesteia pentru creditele Prima casă existente ar constitui 16,67 %.

În scopul reducerii riscului de intrare în incapacitate de plată a beneficiarilor Programului, risc cu impact negativ major atît asupra bunăstării cetățenilor beneficiari de credite ipotecare parțial garantate de stat „Prima casă” cît și asupra sistemului bancar, ori constatarea creditelor ca neperformante ar genera un proces îndelungat de executare a garanției de stat și rambursare a datoriilor din vânzarea locuințelor ipotocate, la 28 iulie 2022 Parlamentul a aprobat modificarea Legii nr. 293/2017 privind unele măsuri în vederea implementării Programului de stat „Prima casă”, care prevede plafonarea creșterii ratei dobânzii pentru creditele acordate ce nu va depăși 4 puncte procentuale o dată la 6 luni, iar pe parcursul a 12 luni consecutive nu va depăși 6 puncte procentuale. Reieșind din prevederile legale, în perioada 01.01.2023-30.06.2023 rata dobânzii maximă aplicată la creditele Prima casă acordate va constitui 13,37 % anual.

Totodată, în scopul micșorării poverii financiare a beneficiarilor de credite ipotecare parțial garantate de stat Prima casă care sunt persoane fizice cu venituri mici spre medii, se propune compensarea din bugetul de stat, a 4 p.p din majorarea de dobîndă pentru perioada 01.01.2023-30.06.2023 și 2 p.p pentru aceiași perioada pentru creditele Prima casă accesate după 1 iulie 2022. Mecanismul propus va atenua efectul creșterii accelerate a ratei maxime a dobânzii la creditele Prima casă, ca urmare a creșterii indicelui de referință și va preveni riscul activării garanțiilor de stat și transferul din bugetul de stat către băncile finanțatoare din program a acestora.

5. Implementarea și monitorizarea

a) Descrieți cum va fi organizată implementarea opțiunii recomandate, ce cadru juridic necesită a fi modificat și/sau elaborat și aprobat, ce schimbări instituționale sânt necesare

Implementarea prezentului proiect nu necesită schimbări instituționale, mecanismul va fi implementat prin aprobarea proiectului de hotărâre respectiv .

b) Indicați clar indicatorii de performanță în baza cărora se va efectua monitorizarea

Monitorizarea se va axa în principal pe numărul beneficiarilor ce vor beneficia de compensarea parțială a majorării de dobîndă în perioada ianuarie –iunie 2023

c) Identificați peste cit timp vor fi resimțite impacturile estimate și este necesară evaluarea performanței actului normativ propus. Explicați cum va fi monitorizată și evaluată opțiunea

Evaluarea actului normativ propus urmează a fi efectuată peste 6 luni de la intrarea acestuia în vigoare.

6. Consultarea

a) Identificați principalele părți (grupuri) interesate în intervenția propusă
Autoritățile publice centrale și locale , persoanele fizice angajate oficial în Republica Moldova , cu vârsta de până la 50 ani, care au beneficiat de credite ipotecare parțial garantate de stat Prima casă până 31 decembrie 2023 .
b) Explicați succint cum (prin ce metode) s-a asigurat consultarea adecvată a părților
Consultarea va fi asigurată prin plasarea proiectului pe pagina oficială a autorului și pe pagina www.particip.gov.md .
c) Expuneți succint poziția fiecărei entități consultate față de documentul de analiză a impactului și/sau intervenția propusă (se expune poziția a cel puțin unui exponent din fiecare grup de interese identificat)
Opinia entităților consultate urmează a fi obținută ca urmare a plasării proiectului pe pagina oficială a autorului și pe pagina www.particip.gov.md , precum și ca urmare a remiterii acestuia spre avizare autorităților cointeresate.

Anexă

Tabel pentru identificarea impacturilor

Categoriile de impact	Punctaj atribuit		
	Opțiunea propusă	Opțiunea alterativă 1	Opțiunea alterativă 2
Economic			
costurile desfășurării afacerilor	0		
povara administrativă	0		
fluxurile comerciale și investiționale	0		
competitivitatea afacerilor	0		
activitatea diferitor categorii de întreprinderi mici și mijlocii	0		
concurența pe piață	0		
activitatea de inovare și cercetare	0		
veniturile și cheltuielile publice	3		
cadrul instituțional al autorităților publice	0		
alegerea, calitatea și prețurile pentru consumatori	1		
bunăstarea gospodăriilor casnice și a cetățenilor	3		
situația social-economică în anumite regiuni	2		
situația macroeconomică	0		
alte aspecte economice			
Social			
gradul de ocupare a forței de muncă	3		
nivelul de salarizare	2		
condițiile și organizarea muncii	0		
sănătatea și securitatea muncii	0		
formarea profesională	0		
inegalitatea și distribuția veniturilor	0		
nivelul veniturilor populației	3		
nivelul sărăciei	3		
accesul la bunuri și servicii de bază, în special pentru persoanele social-vulnerabile	3		
diversitatea culturală și lingvistică	0		
partidele politice și organizațiile civice	0		
sănătatea publică, inclusiv mortalitatea și morbiditatea	0		
modul sănătos de viață al populației	0		
nivelul criminalității și securității publice	0		
accesul și calitatea serviciilor de protecție socială	0		
accesul și calitatea serviciilor educaționale	0		

accesul și calitatea serviciilor medicale	0		
accesul și calitatea serviciilor publice administrative	0		
nivelul și calitatea educației populației	0		
conservarea patrimoniului cultural	0		
accesul populației la resurse culturale și participarea în manifestații culturale	0		
accesul și participarea populației în activități sportive	0		
discriminarea	0		
alte aspecte sociale	2		
De mediu			
clima, inclusiv emisiile gazelor cu efect de seră și celor care afectează stratul de ozon	0		
calitatea aerului	0		
calitatea și cantitatea apei și resurselor acvatică, inclusiv a apei potabile și de alt gen	0		
biodiversitatea	0		
flora	0		
fauna	0		
peisajele naturale	0		
starea și resursele solului	0		
producerea și reciclarea deșeurilor	0		
utilizarea eficientă a resurselor regenerabile și neregenerabile	0		
consumul și producția durabilă	0		
intensitatea energetică	0		
eficiența și performanța energetică	0		
bunăstarea animalelor	0		
riscuri majore pentru mediu (incendii, explozii, accidente etc.)	0		
utilizarea terenurilor	0		
alte aspecte de mediu	0		

Tabelul se completează cu note de la -3 la +3, în drept cu fiecare categorie de impact, pentru fiecare opțiune analizată, unde variația între -3 și -1 reprezintă impacturi negative (costuri), iar variația între 1 și 3 – impacturi pozitive (beneficii) pentru categoriile de impact analizate. Nota 0 reprezintă lipsa impacturilor. Valoarea acordată corespunde cu intensitatea impactului (1 – minor, 2 – mediu, 3 – major) față de situația din opțiunea „a nu face nimic”, în comparație cu situația din alte opțiuni și alte categorii de impact. Impacturile identificate prin acest tabel se descriu pe larg, cu argumentarea punctajului acordat, inclusiv prin date cuantificate, în compartimentul 4 din Formular, lit. b¹) și, după caz, b²), privind analiza impacturilor opțiunilor.

Anexe

Proiectul preliminar de act normativ
Analiza de impact
Nota informativă

MINISTRU



Dumitru BUDIANȘCHI



MD-2005, mun. Chișinău, str. Constantin Tănase, 7
www.mf.gov.md, tel.(022) 26-26-00, fax 022-26-25-17

10 ianuarie 2023 nr. 12/3-4/9/30
La nr. _____

Cancelaria de Stat

CERERE
privind înregistrarea de către Cancelaria de Stat
a proiectelor de acte ale Guvernului

Nr. crt.	Criterii de înregistrare	Nota autorului
1.	Categoria și denumirea proiectului	Proiectul Hotărârii Guvernului pentru aprobarea Regulamentului privind modul de acordare a compensațiilor pentru compensarea majorării ratei dobânzii la creditele parțial garantate de stat acordate în cadrul Programului de stat „Prima casă”
2.	Autoritatea care a elaborat proiectul	Ministerul Finanțelor
3.	Justificarea depunerii cererii (indicația corespunzătoare sau remarcă precum că proiectul este elaborat din inițiativa autorului)	Proiectul este elaborat din inițiativa autorului, în temeiul art. 62 din Legea nr.100/2017 cu privire la actele normative, art.7 alin.(5) din Legea nr.293/2017 privind unele măsuri în vederea implementării Programului de stat „Prima casă” (Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2018, nr. 18-26, art. 95) care prevede că, anual Guvernul propune alocații din bugetul de stat pentru acordarea compensațiilor bănești în cadrul Programului, precum și în scopul susținerii beneficiarilor Programului de stat „Prima casă”, ca urmare a creșterii accelerate a ratei dobânzii în cadrul Programului.
4.	Lista autorităților și instituțiilor a căror avizare este necesară	1.Ministerul Economiei 2.Ministerul Justiției; 3. Centrul Național Anticorupție.
5.	Termenul-limită pentru depunerea avizelor/expertizelor	3 zile lucrătoare
6.	Persoana responsabilă de promovarea proiectului	Darii Ina, șef Secție, Direcția Trezoreria de Stat , tel. 022 26 25 96, e-mail. ina.darii@mf.gov.md
7.	Anexe	1. Proiectul Hotărârii Guvernului cu privire la acordarea a compensațiilor pentru compensarea majorării ratei dobânzii la creditele parțial garantate de stat acordate în cadrul Programului de stat „Prima casă” 2. Nota informativă. 3. Analiza de impact
8.	Data și ora depunerii cererii	
9.	Semnătura	

MINISTRU

Dumitru BUDIANSCHI