



Республика Молдова

**ПРАВИТЕЛЬСТВО**

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ** Nr. 202  
от 28.02.2018

**об утверждении Положения по реализации  
государственной программы «Первый дом»**

Опубликован : 02.03.2018 в Monitorul Oficial Nr. 68-76    статья № : 233

В целях введения в действие Закона № 293 от 21 декабря 2017 года о некоторых мерах по реализации государственной программы «Первый дом» (Официальный монитор Республики Молдова, 2018 г., № 18-26, ст. 95) Правительство **ПОСТАНОВЛЯЕТ:**

1. Утвердить Положение по реализации государственной программы «Первый дом» (прилагается).
2. Размер маржи, предусмотренной в пункте b) части (2) статьи 6 Закона № 293 от 21 декабря 2017 года о некоторых мерах по реализации государственной программы «Первый дом», которую кредиторы могут применять на протяжении 2018 года по отношению к кредитам, гарантируемым государством на основании государственной программы «Первый дом», устанавливается в размере до 3 % годовых.
3. Министерству финансов публиковать на официальной веб-странице один раз в полугодие, до 15 августа – за первое полугодие текущего года и до 15 февраля – за второе полугодие предыдущего года, информацию о реализации государственной программы «Первый дом».

**ПРЕМЬЕР-МИНИСТР**

**Павел ФИЛИП**

**Контрасигнуют:  
министр финансов  
министр экономики  
и инфраструктуры**

**Октавиан Армашу**

**Кирил Габурич**

**№ 202. Кишинэу, 28 февраля 2018 г.**

Утверждено  
Постановлением Правительства  
№ 202 от 28 февраля 2018 г.

**ПОЛОЖЕНИЕ**  
**по реализации государственной программы «Первый дом»**

**Глава I**  
**ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

**1.** Настоящее Положение регламентирует порядок реализации государственной программы «Первый дом» (в дальнейшем – *Программа*), утвержденной Законом № 293 от 21 декабря 2017 года о некоторых мерах по реализации государственной программы «Первый дом», вовлеченными учреждениями и субъектами.

**2.** Программа осуществляется на всей территории Республики Молдова.

**3.** Для целей настоящего Положения основные понятия определяются следующим образом:

*заявитель Программы* – физическое лицо, которое подает в один из финансирующих банков заявление о предоставлении кредита в рамках Программы для приобретения жилья;

*бенефициар Программы* – физическое лицо, которое соответствует критериям отбора для Программы, и приобретает жилье в кредит;

*жилье* – недвижимое имущество в виде квартиры или индивидуального жилого дома, которое соответствует условиям настоящего Положения и может быть приобретено посредством Программы;

*кредитор (финансирующий банк)* – банк, получивший лицензию Национального банка Молдовы, допущенный к участию в Программе согласно положениям действующего законодательства;

*гарант* – Правительство в лице Министерства финансов, которое наделяет Организацию по развитию сектора малых и средних предприятий (далее – *ОРМСЦП*) правом выдавать гарантии от имени и за счет государства в пользу банков, выдающих кредиты физическим лицам на приобретение жилья в рамках Программы в пределах лимитов, ежегодно утверждаемых на эти цели Парламентом.

*заказчик гарантии* – бенефициар Программы, кредит которого обеспечен государственной гарантией;

*бенефициар гарантии* – финансирующий банк, который получает государственную гарантию для частичного покрытия кредита, выданного заказчику гарантии;

*государственная гарантия* – обязательство, взятое на себя гарантом перед кредитором, который выступает в качестве бенефициара гарантии, для гарантирования в соотношении 50% от суммы остатка ипотечного кредита (основной суммы), выданного бенефициару Программы, который выступает в качестве заказчика гарантии.

**4.** Правительство посредством Министерства финансов наделяет ОРМСЦП правом выдавать государственные гарантии от имени и за счет государства в пользу кредиторов (финансирующих банков), которые предоставляют ипотечные кредиты физическим лицам для покупки жилья, допущенного в рамках Программы. Для исполнения данных полномочий между Министерством финансов и ОРМСЦП заключается договор поручения согласно образцу, предусмотренному в приложении.

**5.** Принципами, на которых основывается реализация Программы, являются:

1) *прозрачность* – предоставление всем заинтересованным лицам информации о

Программе;

2) *разнообразие* – недискриминационное отношение к заявителям независимо от места жительства, дохода и вида жилья, выбранного для кредитования;

3) *равенство* – критерии отбора и утверждения заявлений о кредитовании применяются таким образом, чтобы каждый заявитель имел равные шансы на получение кредита;

4) *свобода конкуренции* – обеспечение условий, при которых любой заинтересованный банк, который соответствует условиям отбора, может стать кредитором в рамках Программы;

5) *первым пришел, первым обслужен* – принятие заявлений о получении гарантии по кредиту на жилье, которые соответствуют критериям отбора Программы, будет осуществляться согласно очередности регистрирования заявлений в пределах лимитов, ежегодно утверждаемых Парламентом. В смысле данного Положения заявление будет считаться поданным в момент приема ОРМСП всех документов и информации, предусмотренных настоящим Положением.

## Глава II

### КРИТЕРИИ ОТБОРА

6. Чтобы стать бенефициаром Программы в момент подачи заявления кредитор (финансирующему банку), заявитель должен соответствовать одновременно следующим условиям:

1) быть не старше 45 лет;

2) быть гражданином Республики Молдова, трудоустроенным в Республике Молдова и имеющим доход из официальных источников;

3) размер ежемесячного взноса по выплате ипотечного кредита с процентной ставкой и комиссией за гарантию не должен превышать 50% совокупного чистого дохода бенефициара и/или его семьи, а также родственников первой степени;

4) не иметь в исключительной или совместной с супругом/супругой собственности жилья на протяжении 12 месяцев, предшествующих дню обращения за ипотечным кредитом, а также невыплаченного ипотечного кредита на покупку жилья;

5) супруг/супруга бенефициара не должен/не должна иметь в исключительной собственности жилья на протяжении 12 месяцев, предшествующих дню обращения за ипотечным кредитом, а также невыплаченного ипотечного кредита на покупку жилья;

6) не иметь приобретенного ранее посредством Программы жилья;

7) внести минимум 10% от цены покупки жилья.

7. Для получения статуса кредитора в рамках Программы банк-заявитель подает заявление в Министерство финансов. К заявлению прилагаются следующие документы:

1) подтвержденная копия лицензии, выданной Национальным банком Молдовы согласно законодательству;

2) подтверждение от Национального банка Молдовы, что банк-заявитель не находится ни в одной из ситуаций несовместимости, предусмотренных в пункте 8.

8. Банк не может участвовать в Программе в качестве кредитора при следующих обстоятельствах:

1) у банка была отозвана лицензия, выданная Национальным банком Молдовы согласно действующему законодательству;

2) в отношении банка начата процедура резолюции Национальным банком Молдовы на основании статьи 58 Закона № 232 от 3 октября 2016 года об оздоровлении банков и банковской резолюции;

3) были применены надзорные меры, связанные с запретом выдачи кредитов, предусмотренные в части (3) статьи 139 Закона № 202 от 6 октября 2017 года о деятельности банков.

**9.** Заявления банков, поданные согласно пункту 7, будут рассмотрены Министерством финансов в течение 5 рабочих дней. По истечении данного срока Министерство финансов оповестит банк-заявитель о допуске или не- допуске к Программе.

**10.** В случае допуска к Программе Министерство финансов заключит трехсторонний договор о сотрудничестве с ОРМСП и соответствующим банком согласно образцу, утвержденному Министерством финансов. Трехсторонний договор о сотрудничестве должен содержать как минимум следующие обязательные элементы:

- 1) наименование сторон;
- 2) объект договора;
- 3) права и обязанности сторон;
- 4) порядок сотрудничества сторон в процессе предоставления кредитов и гарантий;
- 5) проект типового кредитного договора для Программы.

**11.** Финансирующий банк (кредитор) обязан известить в течение 3 рабочих дней Министерство финансов о возникновении одного из обстоятельств, предусмотренных в подпунктах 2)-3) пункта 8. В случае возникновения одного из обстоятельств, предусмотренных в подпунктах 2)-3) пункта 8, участие соответствующего банка в Программе будет приостановлено Министерством финансов. Участие банка в Программе будет возобновлено по решению Министерства финансов после прекращения обстоятельств, которые привели к приостановлению. Государственные гарантии, выданные банку для гарантирования кредитов на жилье, остаются действующими.

**12.** В ситуации, предусмотренной в подпункте 1) пункта 8, банк будет исключен из Программы. Кредиты на жилье будут переданы другому кредитору, допущенному к Программе. Государственные гарантии, выданные исключенному из Программы банку, будут переданы, согласно первоначальным условиям и срокам гарантирования, другому кредитору Программы, который принял кредиты по гарантированному жилью.

**13.** Министерство финансов и ОРМСП публикуют и актуализируют на своих официальных веб-страницах список банков, допущенных к Программе в качестве кредиторов.

**14.** Кредиторы, участвующие в Программе, разместят в своих отделениях и агентствах информацию о Программе и условиях отбора бенефициаров.

**15.** Жилье может быть приобретено в кредит посредством Программы, если соответствует следующим условиям:

- 1) находится на территории Республики Молдова;
- 2) цена, указанная в договоре купли-продажи, не превышает одного миллиона молдавских леев;
- 3) является законченным, сданным в эксплуатацию и зарегистрированным в соответствующем порядке в Реестре недвижимого имущества, который ведется государственным учреждением «Агентство государственных услуг», до момента подачи заявления на кредитование;
- 4) не имеет никаких дефектов или скрытых недостатков материального или правового характера;
- 5) не является обремененным ипотекой или другими правами третьих лиц, не

обременено запретами, наложенными судебной инстанцией, органом уголовного преследования, судебным исполнителем, управляющим процессом несостоятельности или другими компетентными органами.

### **Глава III ПРОЦЕДУРА ВЫДАЧИ КРЕДИТА**

#### **Раздел 1. Заявление на кредитование**

**16.** Заявления о предоставлении кредита на приобретение жилья будут подаваться непосредственно кредиторам Программы.

**17.** Чтобы стать бенефициаром Программы, заявитель подаст кредитору следующие документы:

- 1) подписанное заявителем заявление о предоставлении кредита в рамках Программы (согласно образцу, утвержденному кредитором);
- 2) заявление о предоставлении государственной гарантии в рамках Программы согласно образцу, утвержденному договором о сотрудничестве, предусмотренным в пункте 10;
- 3) удостоверение личности заявителя и супруга/супруги, по обстоятельствам;
- 4) справка о личном доходе заявителя, о доходе супруга/супруги, по обстоятельствам (согласно образцу, утвержденному кредитором);
- 5) трудовая книжка и/или индивидуальный трудовой договор или лицензия на профессиональную деятельность заявителя и супруга/супруги, по обстоятельствам;
- 6) действительная выписка из Реестра недвижимого имущества на жилье, которое будет приобретено посредством Программы, а также свидетельство об отсутствии задолженности, выданное Государственной налоговой службой;
- 7) свидетельство, выданное государственным учреждением «Агентство государственных услуг», подтверждающее, что бенефициар не имеет в исключительной или совместной с супругом/супругой собственности или супруг/супруга бенефициара не имеют в исключительной собственности жилья на протяжении 12 месяцев, предшествующих дате запроса свидетельства;
- 8) другие документы, которые подтверждают происхождение официального чистого дохода;
- 9) отчет об оценке жилья, которое будет приобретено, выданный оценочной компанией, одобренной кредитором;
- 10) другие документы, предусмотренные нормативными актами Национального банка Молдовы и внутренними актами кредитора.

**18.** В случае, когда запрашивается учет дохода родственников первой степени, документы, предусмотренные в подпунктах 3) и 5) пункта 17, должны предоставляться и для данных лиц.

**19.** Цена купли-продажи жилья не может быть выше, чем рыночная цена, указанная в отчете об оценке жилья, которое будет приобретено посредством Программы.

#### **Раздел 2. Рассмотрение заявлений о кредитовании**

**20.** Кредитор рассматривает заявление и документы, предоставленные заявителем, в установленный внутренним регламентом кредитора срок. Кредитор отправит ОРМСП заявление и приложенные документы в течение 3 рабочих дней с момента принятия решения.

**21.** ОРМСП рассмотрит заявление и приложенные документы заявителя вместе с решением кредитора в течение 5 рабочих дней.

**22.** В случае если кредитор утвердит предоставление кредита и заявитель соответствует всем условиям для того, чтобы стать бенефициаром Программы, ОРМСП вынесет решение о гарантировании кредита.

**23.** В случае если отказ кредитора основывается на несоответствии одному из критериев, предусмотренных его внутренней политикой, но соблюдены все остальные условия настоящего Положения, кредитор информирует об этом ОРМСП.

**24.** В случае если заявитель не соответствует условиям настоящего Положения, за исключением ситуации, предусмотренной в пункте 23, ОРМСП вынесет аргументированное решение об отказе в гарантировании запрашиваемого кредита.

**25.** Решение, принятое ОРМСП согласно пунктам 22 и 24, направляется соответствующим банкам и доводится до сведения заявителя.

**26.** В случае израсходования годового лимита государственных гарантий, установленного для Программы в Законе о государственном бюджете на соответствующий год, ОРМСП немедленно информирует об этом кредиторов и Министерство финансов.

### **Раздел 3. Заключение договоров о государственной гарантии**

**27.** В течение 10 рабочих дней с момента вынесения решения о гарантировании кредита на основании пункта 22 ОРМСП заключит договор о государственной гарантии с кредитором и договор о выдаче государственной гарантии с заявителем Программы согласно образцу, утвержденному Министерством финансов.

**28.** В договоре о государственной гарантии в обязательном порядке указываются:

- 1) данные гаранта;
- 2) данные кредитора в качестве бенефициара гарантии;
- 3) данные заявителя Программы в качестве заказчика гарантии;
- 4) сумма государственной гарантии, которая составит 50% остатка кредита (основной суммы), за вычетом процентов, комиссий и других банковских платежей на дату исполнения гарантии;
- 5) сроки и порядок исполнения государственной гарантии;
- 6) сроки гарантирования;
- 7) права и обязанности сторон;
- 8) другие элементы, предусмотренные в статье 36 Закона № 419-ХVI от 22 декабря 2006 года о долге публичного сектора, государственных гарантиях и государственном рекредитовании.

**29.** В договоре о выдаче государственной гарантии в обязательном порядке указываются:

- 1) данные гаранта;
- 2) данные заявителя Программы;
- 3) условия исполнения и обязанности заявителя Программы по уплате комиссии на весь период гарантирования кредита;
- 4) обязанность заказчика гарантии - установить ипотечное право и нести расходы по его установлению;
- 5) обязанность погашения суммы, уплаченной Министерством финансов вследствие исполнения государственной гарантии, и разницы, которая может образоваться вследствие осуществления ипотеки;
- 6) права и обязанности сторон;
- 7) другие элементы, предусмотренные в статье 37 Закона № 419-ХVI от 22 декабря 2006 года о долге публичного сектора, государственных гарантиях и государственном рекредитовании.

**30.** Договоры, предусмотренные в пункте 27, будут заключены на срок, равный сроку кредитного договора.

**31.** Договор о государственной гарантии и договор о выдаче государственной гарантии вступят в силу с момента заключения договора ипотеки. Договор о

государственной гарантии и договор о выдаче государственной гарантии станут недействительными в случае, если ОРМСП не получит от кредитора договор ипотеки со штампом о регистрации компетентным подразделением государственного учреждения «Агентство государственных услуг» в течение 30 календарных дней с момента регистрации.

**32.** Вследствие подписания договора о выдаче государственной гарантии и договора о государственной гарантии заявитель Программы получает качество бенефициара Программы и заказчика государственной гарантии, а кредитор получает качество бенефициара гарантии.

**33.** Комиссия за гарантию будет рассчитана кредитором начиная с первого дня выдачи кредита бенефициару Программы, исходя из остатка выданной государственной гарантии. Расчет комиссии за гарантию производится исходя из календарного года в 365 или 366 дней, с учетом при расчете в числителе формулы фактического количества дней между погашениями, а в знаменателе – количества дней в году: 365 или соответственно 366.

#### **Раздел 4. Заключение кредитного договора**

**34.** Кредитный договор заключается на срок до 25 лет, но ни в коем случае не будет превышать даты достижения стандартного возраста выхода на пенсию по возрасту, предусмотренного законодательством. В случае если предусмотренный законом возраст выхода на пенсию изменяется во время исполнения кредитного договора по заявлению бенефициара, срок договора продлевается соответственно, с перерасчетом ежемесячных взносов, до достижения максимального срока 25 лет.

**35.** Процентная ставка, предусмотренная в кредитном договоре, будет рассчитываться согласно положениям Закона № 293 от 21 декабря 2017 года о некоторых мерах по реализации государственной программы «Первый дом».

**36.** В соответствии с кредитным договором бенефициар будет иметь право досрочно погасить основную сумму кредита. В этом случае кредитор не вправе взимать дополнительные сборы, комиссии или проценты.

**37.** Помимо стандартных договорных условий кредитный договор будет включать информацию о предоставлении кредита в рамках Программы.

**38.** Кредиторы (финансирующие банки) не будут взимать никакого дополнительного сбора, за исключением единой комиссии при предоставлении кредита для покрытия юридических расходов, связанных с документацией по кредиту, размер которой составляет не более 1,0% стоимости кредита.

#### **Раздел 5. Заключение договора купли-продажи**

**39.** В течение 5 рабочих дней с момента заключения кредитного договора бенефициар заключит договор купли-продажи жилья, для которого был запрошен кредит. Бенефициар может заключить договор купли-продажи жилья до заключения кредитного договора при условии, что была предусмотрена оплата цены купли-продажи в рассрочку и срок оплаты не истек.

**40.** Договор купли-продажи заверяется нотариально, с соблюдением условий формы и содержания, предусмотренных законодательством, и последующей регистрацией в Реестре недвижимого имущества.

#### **Раздел 6. Заключение договора ипотеки**

**41.** В день заключения договора купли-продажи бенефициар заключит трехсторонний договор ипотеки с финансирующим банком и ОРМСП согласно образцу, утвержденному Министерством финансов.

**42.** Договором ипотеки будет установлено ипотечное право в пользу государства и кредитора в равных частях.

**43.** Договор ипотеки будет надлен исполнительной надписью/силой в

соответствии со статьей 331 Закона № 142-ХVI от 26 июня 2008 года об ипотеке и статьей 541 Закона № 1453-ХV от 8 ноября 2002 года о нотариате.

**44.** Договор ипотеки будет заверен нотариально, с соблюдением условий формы и содержания, предусмотренных законодательством, и последующей регистрацией в Реестре недвижимого имущества.

**45.** ОРМСЦП вправе делегировать финансирующим банкам подписание договора ипотеки от своего имени.

#### **Раздел 7. Заключение договора страхования жилья**

**46.** В течение 5 рабочих дней с момента заключения кредитного договора бенефициар заключит договор страхования жилья против рисков непредвиденной гибели или случайного повреждения на стоимость замещения на весь период действия кредитного договора. Финансирующий банк будет осуществлять контроль за тем, чтобы бенефициар Программы обновлял страховой полис до истечения срока его действия до конца срока кредита или до его полного погашения. В течение 10 рабочих дней после каждого обновления страхового полиса банк будет передавать ОРМСЦП один экземпляр (в оригинале) страхового полиса и копию подтверждения оплаты страхового взноса.

**47.** В договоре страхования жилья бенефициарами страхового возмещения являются Министерство финансов и кредитор в равных долях.

### **Глава IV**

#### **МОНИТОРИНГ ПРОЦЕССА ГАРАНТИРОВАНИЯ**

##### **Раздел 1. Мониторинг и отчетность по государственной гарантии**

**48.** ОРМСЦП при посредничестве кредитора будет осуществлять мониторинг бенефициара Программы до погашения кредита и государственной гарантии или до ситуации, предусмотренной в пункте 80.

**49.** После предоставления кредита бенефициару Программы кредитор представит ОРМСЦП в течение 30 календарных дней с момента регистрации договора ипотеки компетентным подразделением государственного учреждения «Агентство государственных услуг» следующие документы:

- 1) оригинал договора о государственной гарантии;
- 2) оригинал договора о выдаче государственной гарантии;
- 3) оригинал договора ипотеки с подтверждением регистрации ипотеки в Реестре недвижимого имущества;
- 4) копию кредитного договора;
- 5) договора поручительства (по обстоятельствам);
- 6) копию свидетельства из Реестра недвижимого имущества, выданного государственным учреждением «Агентство государственных услуг»;
- 7) копию договора страхования жилья и один экземпляр страхового полиса с копией подтверждения оплаты страхового взноса;
- 8) копию выписки из кредитного счета;
- 9) другие документы, предусмотренные трехсторонним договором о сотрудничестве, согласно пункту 10.

**50.** Кредитор ежемесячно до 15 числа месяца, следующего за отчетным месяцем, будет предоставлять ОРМСЦП и Министерству финансов информацию о ситуации бенефициаров Программы, согласно формуляру, утвержденному приказом министра финансов.

**51.** ОРМСЦП ежемесячно до 15 числа месяца, следующего за отчетным месяцем, будет предоставлять Министерству финансов информацию о государственных гарантиях, выданных в отчетный месяц, агрегированную на уровне каждого кредитора, согласно формуляру, утвержденному приказом министра финансов.



52. Кредитор ежегодно до 25 января будет предоставлять Министерству финансов оценочное расписание погашения платежей по основной сумме, соответствующей остатку кредитов, выданных в рамках Программы, согласно формуляру, утвержденному приказом министра финансов.

53. Кредитор и ОРМСП предоставят любую другую информацию, востребованную Министерством финансов относительно реализации Программы.

54. С момента заключения кредитного договора бенефициар Программы будет выплачивать ежемесячные платежи, состоящие из основной суммы кредита, процентной ставки и комиссии за гарантию, согласно графику платежей, предоставленному кредитором.

55. Кредитор ежеквартально до 25 числа месяца, следующего за отчетным кварталом, будет перечислять комиссию за государственную гарантию на счет ОРМСП.

56. ОРМСП вправе запрашивать и другие документы от кредитора на основании трехстороннего договора о сотрудничестве, предусмотренного в пункте 10.

57. В случае если кредитор имеет задолженность по оплате комиссии за государственные гарантии, за исключением ситуаций, предусмотренных в пункте 72, гарант не будет исполнять государственную гарантию до полной оплаты комиссии кредитором.

58. До полного исполнения кредитного договора бенефициару запрещается осуществление любых работ по изменению жилья, которые могут привести к снижению его стоимости.

59. Бенефициар будет использовать жилье, купленное в рамках Программы, только для личного пользования или совместного пользования с членами своей семьи.

## **Раздел 2. Продажа жилья и замена бенефициара**

60. Бенефициар вправе отчуждать приобретенное в рамках Программы жилье только в случае полного погашения ипотечного кредита и процентов по нему.

61. Бенефициар, с согласия кредитора и ОРМСП, может запрашивать о замене его другим лицом, которое, в свою очередь, соответствует критериям отбора, установленным Программой, и которое возместит ему сумму, выплаченную кредитору.

62. Заявление о замене бенефициара Программы будет сопровождено всеми документами, предусмотренными в пунктах 17 и 18, для нового заявителя Программы.

63. Утверждение замены бенефициара имеет место с согласия кредитора и ОРМСП, а на момент замены новый бенефициар и жилье должны соответствовать всем условиям отбора настоящего Положения.

64. После утверждения замены бенефициара соответствующие изменения будут внесены в договор о государственной гарантии, договор о выдаче государственной гарантии, кредитный договор, договор ипотеки и договор страхования.

## **Раздел 3. Исполнение договора страхования**

65. В случае непредвиденной гибели или случайного повреждения жилья бенефициар затребует у страховой компании выплату страхового возмещения и немедленно уведомит кредитора.

66. С момента подачи заявления о выплате страхового возмещения и до момента выплаты возмещения обязанность бенефициара оплачивать ежемесячные взносы приостанавливается.

67. Страховое возмещение будет выплачено в двух равных частях, а именно – 50% кредитору и 50% гаранту. Денежные излишки, полученные вследствие полной

выплаты Министерству финансов долговых обязательств, возникших вследствие исполнения государственной гарантии, остатка кредита, процентных платежей и комиссии за гарантию, будут возвращены бенефициару в течение 3 рабочих дней.

**68.** Бенефициар вправе запросить о продолжении действия кредитного договора с заменой жилья. В этом случае, по заявлению бенефициара, Министерство финансов и кредитор могут перечислить, на основании пункта 67, полученные суммы страхового возмещения для приобретения нового жилья.

**69.** На момент запроса о перенаправлении страхового возмещения для покупки нового жилья, и бенефициар, и новое жилье должны соответствовать всем критериям отбора настоящего Положения.

#### **Раздел 4. Исполнение договора о государственной гарантии**

**70.** Кредитор ведет учет осуществляемых бенефициаром ежемесячных платежей и информирует его о любых задержках и просрочках по оплате.

**71.** В случае если бенефициар не осуществляет выплаты по ежемесячному платежу в период более 60 дней подряд кредитор, с информированием и письменным разрешением ОРМСЦ, предложит бенефициару меры по исправлению положения и предотвращению полной неплатежеспособности бенефициара.

**72.** В случае если стороны не приходят к соглашению относительно мер по исправлению положения, а бенефициар не выплачивает ежемесячные платежи в период более 91 дня подряд, кредит будет квалифицирован кредитором как безнадежный.

**73.** В ситуации, предусмотренной в пункте 72, кредитор потребует у ОРМСЦ исполнения государственной гарантии. Заявление об исполнении государственной гарантии будет сопровождено корреспонденцией, подтверждающей невозможность достижения соглашения с бенефициаром относительно мер по исправлению положения, информацией о балансе непогашенного кредита, а также другими документами, указанными в трехстороннем договоре о сотрудничестве, предусмотренном в пункте 10.

**74.** В течение 5 рабочих дней с даты получения заявления об исполнении государственной гарантии от кредитора ОРМСЦ информирует Министерство финансов о необходимости исполнения государственной гарантии.

**75.** В течение 15 рабочих дней с даты получения от ОРМСЦ заявления, принятого и подтвержденного для исполнения государственной гарантии, Министерство финансов перечислит на счет кредитора 50% остатка кредита.

**76.** Если до момента исполнения государственной гарантии бенефициар оплатит накопившуюся задолженность, кредитор отзовет в тот же день заявление об исполнении государственной гарантии.

#### **Раздел 5. Исполнение договора ипотеки**

**77.** На момент подачи заявления о выплате государственной гарантии кредитор инициирует процедуру исполнения договора ипотеки, наделенного исполнительной надписью/силой в порядке, предусмотренном Законом № 142-ХVI от 26 июня 2008 года об ипотеке.

**78.** В отступление от пункта 77 кредитор потребует подтверждения цены продажи обремененного ипотекой жилья от ОРМСЦ в порядке, предусмотренном трехсторонним договором о сотрудничестве.

**79.** Кредитор несет все расходы, связанные с исполнением ипотеки, которые будут документально подтверждены. Кредитор представляет ОРМСЦ детальную информацию о расходах, понесенных вследствие исполнения ипотечного права.

**80.** В течение 15 рабочих дней с момента продажи жилья кредитор перечисляет Министерству финансов 50% от суммы вырученных денежных средств, за вычетом

расходов, связанных с исполнением ипотечного права, подтвержденных ОРМСР, но не больше суммы, полученной в результате исполнения государственной гарантии. Виды расходов по исполнению ипотечного права устанавливаются трехсторонним договором о сотрудничестве, предусмотренном в пункте 10.

**81.** Любые денежные излишки, зарегистрированные после полной выплаты Министерству финансов долговых обязательств, возникших вследствие исполнения государственной гарантии, остатка кредита и долгов, относящихся к кредиту, в порядке, предусмотренном трехсторонним договором о сотрудничестве, предусмотренном в пункте 10, будут возвращены кредитором бенефициару в течение 15 рабочих дней от даты продажи жилья.

**82.** За любые задержки по оплате сумм, предусмотренных в пунктах 80 и 81, кредитор выплатит начисления, равные базисной ставке Национального банка Молдовы за надлежащий период.

**83.** В случае если сумма, вырученная Министерством финансов в результате продажи жилья, не покрывает сумму государственной гарантии, выплаченной кредитору, разница будет оплачена бенефициаром.

**84.** В ситуации, предусмотренной в пункте 83, Министерство финансов вынесет решение о взыскании с бенефициара данного долгового обязательства, которое будет являться исполнительным документом на основании пункта 1)1 статьи 11 Исполнительного кодекса Республики Молдова № 443-XV от 24 декабря 2004 года.

**85.** Решение Министерства финансов направляется судебному исполнителю для его исполнения в порядке, предусмотренном законом.

Приложение  
к Положению по реализации  
государственной программы «Первый дом»

## **ДОГОВОР ПОРУЧЕНИЯ**

### **1. Стороны**

1.1. Министерство финансов Республики Молдова в качестве эмитента государственных гарантий от имени Правительства (далее – *Доверитель*)  
и

1.2. Организация по развитию сектора малых и средних предприятий (далее – *Поверенный*),  
на основании Закона № 293 от 21 декабря 2017 года о некоторых мерах по реализации государственной программы «Первый дом» и Положения по реализации государственной программы «Первый дом», утвержденного Постановлением Правительства № (...) от (...),

заключили настоящий договор, согласившись о нижеследующем.

### **2. Предмет договора**

2.1. Доверитель уполномочивает Поверенного выдавать государственные гарантии от имени и за счет государства в пользу кредиторов, которые предоставляют ипотечные кредиты бенефициарам, приобретающим жилье посредством государственной программы «Первый дом».

2.2. Доверитель уполномочивает Поверенного заключать от имени государства договоры о государственной гарантии и договоры о выдаче государственной гарантии.

2.3. Доверитель уполномочивает Поверенного заключать от имени государства договоры ипотеки с бенефициаром и кредитором в целях гарантирования договоров о выдаче государственной гарантии.

### **3. Обязанности Поверенного**

3.1. Поверенный обязуется:

3.1.1) выдавать государственные гарантии только в порядке и с соблюдением условий, предусмотренных Законом № 293 от 21 декабря 2017 года о некоторых мерах по реализации государственной программы «Первый дом» и Положением по реализации государственной программы «Первый дом»;

3.1.2) выдавать государственные гарантии только в пределах лимитов, ежегодно утверждаемых Парламентом;

3.1.3) заключать договоры о государственной гарантии, о выдаче государственной гарантии и договоры ипотеки в порядке, предусмотренном Законом № 293 от 21 декабря 2017 года о некоторых мерах по реализации государственной программы «Первый дом» и Положением по реализации государственной программы «Первый дом», и согласно образцам, утвержденным Доверителем;

3.1.4) регистрировать и осуществлять мониторинг всех выданных государственных гарантий;

3.1.5) ежемесячно представлять Доверителю информацию об объеме выданных и исполненных гарантий за контрольный период.

#### **4. Срок договора**

4.1. Данный договор заключается на неопределенный период времени и может быть отозван Доверителем в любой момент.

4.2. Данный договор прекращает свое действие в случае признания утратившим силу Закона № 293 от 21 декабря 2017 года о некоторых мерах по реализации государственной программы «Первый дом» или Положения по реализации государственной программы «Первый дом», утвержденного Постановлением Правительства № (...) от (...).

#### **5. Общие положения**

5.1. Настоящий договор заключен в двух экземплярах, обладающих равной юридической силой, на румынском языке, по одному для каждой стороны.

5.2. Нижеуказанные подписи подтверждают факт, что настоящий договор был заключен сегодня, (число, месяц, год).

#### **ДОВЕРИТЕЛЬ**

Министерство финансов  
малых  
Республики Молдова

#### **ПОВЕРЕННЫЙ**

Организация по развитию сектора  
и средних предприятий

---