

**COMITETUL EXECUTIV
AL BĂNCII NAȚIONALE A MOLDOVEI**

**HOTĂRÂREA nr.
din ____ 2022**

**Pentru aprobarea Regulamentului privind creditarea prudentă a persoanelor fizice
pentru bănci**

În temeiul art.27 alin.(1) lit. c), art.44 lit. a) din Legea nr.548/1995 cu privire la Banca Națională a Moldovei (republicată în Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2015, nr.297-300, art.544), cu modificările ulterioare, art.36 al. (4), art.38, art. 83 și art. 84 din Legea nr.202/2017 privind activitatea băncilor (Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2017, nr.434-439, art.727), cu modificările ulterioare, Comitetul executiv al Băncii Naționale a Moldovei

HOTĂRĂȘTE:

1. Se aprobă Regulamentul privind creditarea prudentă a persoanelor fizice pentru bănci (se anexează).
2. Regulamentul indicat la punctul 1 din prezenta hotărâre intră în vigoare la data publicării în Monitorul Oficial al Republicii Moldova.

Aprobat prin
Hotărârea Comitetului executiv
al Băncii Naționale a Moldovei
nr. ___ din ___ _____ 2022

REGULAMENT PRIVIND CREDITAREA PRUDENTĂ A PERSOANELOR FIZICE PENTRU BĂNCI

Capitolul I. DOMENIU DE APLICARE

1. Prezentul regulament stabilește pentru băncile din Republica Moldova, precum și sucursalele din Republica Moldova ale băncilor din alte state (în continuare – „bănci”) unele condiții de acordare a creditelor destinate persoanelor fizice.
2. Banca Națională a Moldovei (în continuare - BNM) stabilește limite pentru indicatorii specificați în prezentul regulament și le ajustează periodic, ținând cont de dinamica rezilienței sectorului financiar, indicatori macroeconomici, îndatorarea debitorilor, dezvoltarea piețelor de credit și imobiliară și de alți factori care caracterizează riscul sistemic.
3. Băncile respectă, pe bază individuală, obligațiile prevăzute în prezentul regulament.
4. Prevederile prezentului regulament se aplică contractelor de credit pentru consumatori, definite în Legea 202/2013 privind contractele de credit pentru consumatori (în continuare – Legea nr.202/2013).
5. Prevederile prezentului regulament nu se aplică:
 - 1) creditelor restructurate;
 - 2) contractelor de credit sub forma unei facilități de tip “descoperit de cont” (overdraft) și în baza cărora creditul trebuie rambursat în termen de o lună;
 - 3) contractelor de credit care sunt rezultatul unei hotărâri pronunțate de o instanță judecătorească sau de o altă autoritate instituită conform legii.

Capitolul II. DEFINIȚII

6. Termenii și expresiile utilizate în prezentul regulament au semnificația prevăzută în Legea nr.202/2017 privind activitatea băncilor (în continuare – Legea nr.202/2017), Legea 202/2013 și în actele normative ale BNM emise în aplicarea Legii nr.202/2017.
7. În sensul prezentului regulament, se aplică următoarele definiții:
 - 1) **credit acordat persoanei fizice** – credit acordat în temeiul contractului de credit pentru consumatori, potrivit definiției din art.3 al Legii 202/2013;
 - 2) **credit de consum** - un credit acordat persoanei fizice, altul decât cel prevăzut la subpunctele 3) și 4) din prezentul punct;
 - 3) **credit ipotecar** - creditul acordat persoanei fizice, destinat achiziționării, construcției sau renovării (modernizării) unei locuințe garantat cu locuința respectivă în vederea asigurării obligației de plată a creditului respectiv;
 - 4) **credit imobiliar** - credit acordat persoanei fizice, destinat achiziționării, construcției sau renovării (modernizării) unei locuințe garantat cu un alt bun imobil în vederea asigurării obligației de plată a creditului respectiv;
 - 5) **credit restructurat** – credit acordat persoanei fizice, față de care banca, în scop de susținere a debitorilor în depășirea unor situații de dificultate financiară temporară apărute pe perioada de derulare a contractului de credit, a aplicat măsuri de restructurare:

amânarea sau anularea plății unei părți a principalului, a dobânzii sau, dacă este cazul, a comisioanelor și/sau a altor plăți aferente creditului;

6) **imobilul gajat** – imobilul, depus ca garanție pentru a asigura îndeplinirea obligațiilor în temeiul unui contract de credit acordat persoanei fizice;

7) **raportul dintre credite și garanții, RCG** - raportul dintre valoarea creditului acordat persoanei fizice și valoarea imobilului gajat aferent creditului respectiv, exprimat în %, astfel cum este definit în Secțiunea 2;

8) **raportul dintre serviciul datoriei și venituri, RSDV** - raportul dintre serviciul datoriei și venitul mediu al debitorului-persoană fizică, exprimat în %, astfel cum este definit în Secțiunea 3;

9) **serviciul datoriei** - valoarea costurilor lunare de deservire a datoriei totale a debitorului, astfel cum este definit în Secțiunea 3;

10) **valoarea de piață** – valoarea de piață estimată în ultimul raport de evaluare deținut de bancă în sensul Regulamentului nr. 111/2018 cu privire la tratamentul riscului de credit pentru bănci potrivit abordării standardizate;

11) **venitul mediu al debitorului** - venitul net mediu lunar al debitorului-persoană fizică, utilizat la determinarea bonității debitorului la depunerea cererii pentru acordarea creditului, astfel cum este definit în Secțiunea 3;

12) **venituri confirmate** – veniturile efectiv încasate, ce pot fi confirmare documentar de către autoritățile publice, agențiile guvernamentale, băncile comerciale, societățile financiare nebancare și/sau birourile istoriilor de credit.

Capitolul III. CREDITAREA PRUDENTĂ

8. Creditarea prudentă reprezintă activitatea de creditare, în cadrul căreia creditorul efectuează o evaluare a bonității debitorului, nu își asumă un risc excesiv de credit, nu permite debitorului să își asume obligații financiare excesive și nu contribuie la acumularea excesivă a gradului de îndatorare a debitorilor-persoane fizice.

9. În sensul prezentului regulament, înainte de a lua o decizie privind acordarea de credit unui debitor, creditorul trebuie:

1) să evalueze bonitatea debitorului, bazându-se pe informații din surse oficiale și suficiente, în conformitate cu Secțiunea 1;

2) să se bazeze primordial pe principiul rambursării creditului din venitul debitorului și nu pe recuperarea forțată din bunul gajat sau din contul modificărilor valorii bunului gajat;

3) să se asigure că, capacitatea debitorului de a-și îndeplini obligațiile în temeiul contractului de credit nu se bazează pe o ipoteză nejustificată sau pe așteptări nejustificate de o creștere semnificativă a sursei de venit a debitorului;

4) să evalueze în mod obiectiv toți factorii semnificativi implicați, ținând cont de informațiile furnizate de debitor obținute din sursele oficiale și sistemele de informații utilizate pentru evaluarea bonității și de alte informații disponibile creditorului care pot afecta bonitatea debitorului, în special sustenabilitatea veniturilor debitorului, istoria de credit, potențialul de modificare a veniturilor (creștere și scădere) și toate obligațiile financiare existente cunoscute creditorului;

5) să urmărească scopul ca activitățile sale de creditare să nu contribuie la acumularea excesivă a gradului de îndatorare a debitorilor-persoane fizice;

6) în cazul creditelor ipotecare/imobiliare, să se bazeze pe limitarea raportului dintre valoarea creditului și valoarea de piață sau prețul imobilului gajat, aplicând „raportul dintre credite și garanții” (RCG), în conformitate cu Secțiunea 2;

- 7) în activitatea de creditare a persoanelor fizice, să se bazeze pe limitarea indicatorului „raportul dintre serviciul datoriei și venituri” (RSDV), în conformitate cu Secțiunea 3;
- 8) să ia în considerare limitarea scadenței maxime a creditului;
- 9) să asigure stabilirea graficului de rambursare a creditului în tranșe regulate și relativ egale, fără amânarea plății principalului în apropierea scadenței creditului, în vederea evitării concentrării plăților și îndatorării excesive a debitorului.

Secțiunea 1. Evaluarea bonității debitorului

10. Evaluarea bonității unui debitor reprezintă evaluarea capacității debitorului de a-și asuma o anumită obligație în temeiul contractului de credit pe care debitorul ar putea să o onoreze împreună cu obligațiile financiare deja asumate. Scopul este de a preveni orice întârzieri în efectuarea plăților, nerambursarea creditului acordat sau exercitarea dreptului de gaj.
11. Decizia creditorului de a acorda credit trebuie să se bazeze pe o evaluare prudentă a capacității debitorului de a rambursa creditul pe durata contractului de credit.
12. În cazul în care creditul este acordat la două sau mai multe persoane (codebitori), venitul și obligațiile financiare ale acestora trebuie evaluate împreună.
13. Fidejursorul nu poate garanta mai mult decât partea neacoperită de gaj a creditului. Fidejursorul va semna un formular tipizat conform anexei la prezentul Regulament.
14. La evaluarea bonității unui debitor, creditorul asigură colectarea și evaluarea informațiilor cu privire la:
 - 1) venitul confirmat al debitorului, diversitatea, sustenabilitatea, dinamica posibilă a venitului în viitor etc;
 - 2) obligațiile debitorului în temeiul contractului de credit solicitat și al altor contracte, precum și alte obligații financiare pe baza informațiilor furnizate de debitor;
 - 3) istoria de credit a debitorului, obligațiile financiare restante și alte informații despre îndeplinirea necorespunzătoare a obligațiilor financiare curente sau anterioare de către debitor;
 - 4) impactul circumstanțelor indicate de debitor sau cunoscute de creditor asupra situației economice și financiare a debitorului, precum și al altor factori care pot afecta capacitatea debitorului de a-și îndeplini obligațiile financiare, care pot provoca probleme financiare sau îndatorarea excesivă a debitorului.
15. Completarea informației specificate la punctul 14 se va efectua după verificarea de către creditor a acestora cu datele din sursele oficiale, sistemele informaționale relevante pentru evaluarea bonității debitorului, precum și cu informațiile aferente istoriilor de credit sau alte surse relevante.
16. În cazul constatării divergențelor dintre datoriile declarate de debitor și cele preluate din birourile istoriilor de credite și/sau din alte surse oficiale disponibile, se va considera valoarea mai mare dintre cele două.
17. Față de debitorii ale căror venituri se pot modifica semnificativ (de exemplu venituri din dividende, valori mobiliare, locațiune, activități de investiții sau vânzarea bunurilor) sau a căror sustenabilitate a veniturilor este îndoielnică, se aplică limite mai stricte decât cele aprobate de BNM conform punctului 2. În cazurile menționate în prezentul punct și atunci când debitorul este angajat într-o activitate individuală, desfășoară activitate în baza patentei de întreprinzător sau efectuează lucrări sezoniere și primește venituri neregulate, creditorul va recunoaște caracterul regulat al venitului în cazul în care se vor confirma cel puțin 3 încasări pe parcursul a 6 luni consecutive, dar nu mai mult de 12 luni până la depunerea cererii pentru credit.
18. În cazul în care părțile unui contract de credit convin să modifice suma totală a creditului după încheierea contractului de credit, creditorul, înainte de orice creștere a

valorii totale a creditului, va actualiza informațiile disponibile despre debitor, bunul gajat și, în baza informațiilor actualizate, va efectua o evaluare repetată a bonității debitorului.

19. În cazul în care contractul de credit este atașat la cursul valutei alta decât cea în care debitorul primește venituri, creditorul trebuie să țină cont de riscul valutar și să aplice limite mai restrictive de **30%** pentru RSDV și **80%** pentru RCG.

Secțiunea 2. Raportul dintre credite și garanții

20. Raportul dintre credite și garanții (în continuare - RCG) se aplică creditelor ipotecare și imobiliare acordate persoanelor fizice și nu poate depăși **80%**, cu excepția cazurilor specificate la punctele 24, 25, 26 din prezentul regulament.

21. La determinarea mărimii RCG, creditorul urmează să excludă ipoteza majorării valorii imobilului în viitor (datorită creșterii prețurilor imobiliare, schimbării destinației imobilului etc.).

22. RCG se calculează în conformitate cu următoarea formulă:

$$RCG = \frac{\text{Valoarea creditului}}{\text{Valoarea imobilului gajat}} \times 100\%$$

- *Valoarea creditului* reprezintă suma creditului, contractată în cadrul unui contract de credit;

- *Valoarea imobilului gajat* reprezintă valoarea de piață sau prețul imobilului gajat, oricare dintre cele două este mai mică, unde:

1) valoarea de piață a imobilului gajat - valoarea definită la punctul 7 subpunctul 10) din prezentul regulament;

2) prețul imobilului gajat - prețul imobilului, specificat în contractul de vânzare-cumpărare (dacă există un asemenea contract cu o vechime nu mai mare de 6 luni) a bunului respectiv.

23. În cazul în care imobilul este gajat pentru două sau mai multe credite, valoarea imobilului se divizează proporțional pe aceste credite, în funcție de soldul creditelor, astfel ca valoarea gajului să nu se dubleze.

24. RCG nu se aplică contractelor de credit care vizează refinanțarea creditelor acordate debitorului, cu condiția îndeplinirii tuturor condițiilor de mai jos:

1) soldul curent al sumei creditului nu crește urmare a refinanțării;

2) imobilul gajat rămâne neschimbat sau sunt ipotecate imobile suplimentare;

3) valoarea imobilului gajat nu s-a diminuat.

25. În cazul în care debitorul încheie un contract de credit, iar statul, direct sau indirect, compensează și/sau garantează parțial/total creditul în conformitate cu procedura prevăzută de actele normative ale Republicii Moldova, limita RCG se va calcula ținând seama de cota din credit compensată și/sau garantată, după cum urmează:

$$RCG = \frac{\text{Valoarea creditului} - \text{Valoarea garanției (compensației) de stat}}{\text{Valoarea imobilului gajat}} \times 100\%$$

26. RCG poate fi mai mare decât valoarea indicată la punctul 20, în cazul în care debitorul va încheia un contract de credit pentru achiziție sau construirea altor bunuri imobiliare locative (ex. apartament, casă de locuit, vilă) și se angajează, într-un termen rezonabil stabilit în contractul de credit, să reducă obligațiunile în temeiul contractului de credit cu fondurile primite din vânzarea imobilului principal de reședință (confirmat documentar) la momentul încheierii contractului de credit. Dispozițiile prezentului punct pot fi aplicate numai atunci când creditorul are dovezi rezonabile și suficiente conform cărora debitorul, după ce a vândut imobilul care a fost locul principal de reședință anterior, la expirarea perioadei stabilite în contractul de credit, va avea fonduri suficiente pentru a reduce obligațiunile în temeiul contractului de credit într-o asemenea măsură încât RCG să nu depășească valoarea indicată la punctul 20.

27. În sensul punctului 26 un termen rezonabil reprezintă un termen de:

- cel mult 12 luni de la data încheierii contractului de credit în cazul unui contract de credit pentru construirea bunului imobil, și
- cel mult 3 luni de la data încheierii contractului de credit în cazul unui contract de credit pentru achiziția bunului imobil.

28. Ponderea sumei creditelor acordate conform cerințelor punctului 26 în cuantumul total al creditelor noi pentru procurarea sau construcția imobilului acordate persoanelor fizice de creditor, pe parcursul ultimelor 3 luni anterior acordării, nu trebuie să fie mai mare decât **10%**.

29. Creditorul se asigură că partea din valoarea imobilului care urmează să fie achiziționat sau construit, care trebuie plătită de către debitor, este plătită din surse proprii și înainte de a acorda creditul va obține confirmarea de la debitor că partea relevantă din valoarea imobilului a fost plătită din sursele proprii (neîmprumutate) ale debitorului.

Secțiunea 3. Raportul dintre serviciul datoriei și venituri

30. Limitarea indicatorului „raportul dintre serviciul datoriei și venituri” (RSDV) se aplică tuturor creditelor acordate persoanelor fizice.

31. Înainte de aprobarea unui credit solicitat de către o persoană fizică, creditorul va verifica din toate sursele oficiale accesibile (birourile istoriilor de credit, istoria de credit internă, extrasele de conturi bancare, Serviciul Fiscal de Stat etc.) informația privind veniturile confirmate ale solicitantului și informația privind costul deservirii tuturor creditelor/împrumuturilor valabile la momentul aprobării creditului.

32. Creditorul urmează să obțină rapoartele de credit aferente consumatorului respectiv de la toate birourile istoriilor de credit licențiate, inclusiv prin intermediul schimbului de informații între acestea.

33. Aprobarea creditului nou este posibilă doar dacă serviciul datoriei aferent tuturor datoriilor existente, împreună cu plățile aferente deservirii lunare a creditului nou nu depășesc limita indicatorului RSDV de **40%**, cu excepția cazurilor specificate la punctele 38, 39, 40 și 42 din prezentul regulament.

34. În cazul refinanțării unui credit eliberat anterior, valoarea deservirii acestuia va fi substituită, în calcul, cu valoarea deservirii creditului nou.

35. RSDV se calculează conform formulei:

$$RSDV = \frac{\text{Serviciul datoriei}}{\text{Venitul mediu lunar}} \times 100\%$$

unde:

Serviciul datoriei - valoarea medie lunară a costurilor de deservire a datoriei totale, calculată ca suma plăților medii lunare calculate pentru toate creditele/împrumuturile debitorului la momentul eliberării creditului. Plata medie lunară aferentă unui credit/împrumut se calculează prin împărțirea valorii creditului/împrumutului, a dobânzii și a altor plăți aferente, la scadența reziduală a creditului/împrumutului în luni.

Venitul mediu lunar - venitul mediu lunar al debitorului realizat de debitor în cel puțin ultimele șase luni, dar nu mai mult de 12 luni până la depunerea cererii pentru credit, calculat după deducerea impozitelor specificate în legislația în vigoare (net). În calculul venitului mediu lunar se vor include doar veniturile confirmate cu caracter regulat pe care creditorul le recunoaște drept durabile, ținând cont de prevederile Secțiunii 1; iar durabilitatea pe termen lung a venitului va fi, de asemenea, evaluată de creditor. Venitul considerat durabil urmează a fi stabilit de creditor în conformitate cu punctul 15 din prezentul regulament.

36. Pentru contractele de credit prin care debitorului i se acordă dreptul de a trage mijloace fără a depăși limita de credit stabilită, plata lunară medie se calculează prin adăugarea următoarelor valori:

- 1) valoarea neutilizată a creditului și costul creditului împărțit la scadența totală a creditului în luni, dar care nu depășește 36 de luni;
- 2) valoarea creditului utilizat și costul creditului împărțit la scadența reziduală a creditului în luni, dar nu mai mult de 36 de luni.
37. Pentru creditele cu rata flotantă a dobânzii (care poate fi modificată în mod regulat sau în conformitate cu termenele și condițiile specificate în contractul de credit pe durata de valabilitate a acestuia), creditorul trebuie să efectueze un test de sensibilitate la rata dobânzii și să se asigure că debitorul va putea onora obligațiile aferente creditului dacă rata dobânzii crește. În cadrul testului de sensibilitate, la calcularea RSDV, creditorul trebuie să utilizeze rata aplicabilă a creditului nu mai mică decât **rata medie pentru creditele noi acordate + 4 p.p.** Valoarea RSDV care rezultă din testul de sensibilitate al ratei creditului nu trebuie să depășească nivelul de **55%**.
38. RSDV nu se aplică creditelor acordate în baza Legii nr.293/2017 privind unele măsuri în vederea implementării Programului de stat “Prima casă”.
39. Prin derogare de la prevederile prezentului Regulament, în cazul imposibilității confirmării venitului oficial al debitorului, se permite acordarea contractelor de credit cu mărimea maximă cumulativă a serviciului datoriei lunare a debitorului de **830 lei/lună**.
40. RSDV al debitorului poate fi mai mare decât valoarea specificată la punctul 33, dar nu poate depăși valoarea indicată la punctul 37, atunci când veniturile confirmate ale debitorului depășesc cel puțin de două ori mărimea salariului mediu pe economie.
41. Ponderea sumei creditelor acordate conform cerințelor punctului 40 nu trebuie să fie mai mare decât **10%** din cuantumul total al creditelor noi acordate persoanelor fizice de creditor, pe parcursul unui trimestru. În sensul acestui punct, un nou credit acordat persoanei fizice va fi considerat atât un nou contract de credit pentru consumatori încheiat, cât și modificările la termenele și condițiile contractelor de credit acordate anterior în cazul majorării sumei totale a creditului sau a diminuării maturității acestuia. Concomitent, ponderea soldului creditelor acordate conform cerințelor punctului 40 nu poate depăși 15% din soldul total al creditelor.
42. În cazul și în condițiile specificate la punctul 26 din prezentul regulament, RSDV al debitorului poate depăși temporar valoarea indicată la punctul 33, cu condiția ca creditorul să se asigure că debitorul va putea onora toate obligațiile existente.

Secțiunea 4. Maturitatea contractului de credit

43. Maturitatea maximă a unui contract de credit imobiliar sau ipotecar nu poate depăși 25 de ani, cu excepția cazului specificat la punctul 45 din prezentul regulament.
44. Maturitatea maximă a unui contract de credit de consum nu poate depăși 5 ani, cu excepția cazului specificat la punctul 46 din prezentul regulament.
45. Maturitatea unui contract de credit care vizează refinanțarea creditului acordat debitorului poate depăși perioada indicată la punctele 44 sau 45, cu condiția îndeplinirii concomitente a următoarelor cerințe:
 - 1) soldul rămas al creditului nu crește urmare a refinanțării;
 - 2) bunul gajat rămâne neschimbat sau imobile suplimentare sunt ipotecate;
 - 3) maturitatea stabilită în contractul de credit nu depășește maturitatea rămasă a contractului de credit supus refinanțării.
46. Prin derogare de la dispozițiile punctului 44, este permisă prelungirea facilităților de creditare de tip revolving acordate prin intermediul cardurilor peste maturitatea maximă stabilită prin punctul 44, cu condiția ca creditorul să reevalueze RSDV a debitorului cel puțin la sfârșitul fiecărui interval indicat la punctul 44, calculat din data acordării creditului.

Capitolul IV. CERINȚĂ DE RAPORTARE

47. Băncile raportează către BNM indicatorii RCG și RSDV, precum și componentele acestora, în conformitate cu cerințele stabilite prin Instrucțiunea privind modul de întocmire și prezentare de către bănci a rapoartelor primare în vederea identificării și supravegherii riscului de credit, aprobată prin HCE nr.54/2016, cu modificările și completările ulterioare.

la Regulamentul privind
creditarea prudentă a
persoanelor fizice pentru bănci

Declarația fidejursorului

Subsemnatul _____

declar pe propria răspundere că am luat cunoștință de drepturile și obligațiile fidejursorului (Codul civil. Cartea III - Obligațiile) și înțeleg că, cu excepția cazului în care s-a stipulat altfel, obligația debitorului și a fidejursorului **este solidară** și, în consecință, **creditorul poate pretinde executarea solidară de la debitor sau, în limitele garanției, de la fidejutor.**

(data)

(semnătura)

Art.1637 alin. (2) Obligația fidejursorului nu poate depăși obligația debitorului.

Art.1637 alin. (3) Convenția dintre creditor și debitor de a accelera scadența obligației garantate sau de a face obligația mai oneroasă prin modificarea condițiilor în care se datorează executarea ei, sau de a majora suma ei nu afectează obligația fidejursorului dacă acea convenție s-a încheiat după momentul asumării fidejusiunii.

Art.1641 alin. (2) Sub rezerva dispozițiilor alin.(3), înainte de a cere executarea de la fidejutor, creditorul trebuie să întreprindă încercări corespunzătoare pentru a obține executarea obligației garantate de la debitor și, dacă există, de la alte persoane care au garantat aceeași obligație pe baza unei garanții personale sau reale care instituie răspunderea solidară.

Art.1641 alin. (3) Creditorul nu este ținut să încerce să obțină executarea de la debitor și de la altă persoană conform alin.(2) în măsura în care este vădit imposibil sau extrem de dificil de a obține executarea de la acea persoană. Această excepție se aplică în special dacă împotriva acelei persoane a fost intentată o procedură de insolvență sau proceduri echivalente, cu excepția cazului în care poate fi exercitată o garanție reală acordată de acea persoană pentru aceeași obligație garantată.