

Aprobat spre executare din 01.09.2022

Administrator O.C.N. „DACREDITARE” SRL

Balmuș Rodica



REGULAMENT

privind cerințele de creditare responsabilă

O.C.N. „DACREDITARE” SRL

Distribuire: Angajaților O.C.N. „DACREDITARE” SRL

REGULAMENT **privind cerințele de creditare responsabilă** **aplicate organizațiilor de creditare nebancară**

Capitolul I **DISPOZIȚII GENERALE**

1. Prezentul Regulament are drept scop stabilirea față de organizațiile de creditare nebancară (în continuare – *creditori*) înregistrate în Registrul organizațiilor de creditare nebancară autorizate a unor cerințe de acordare a creditului nebancar și/sau a leasingului financiar, inclusiv privind condițiile și modul de evaluare a capacității consumatorului de rambursare a creditului nebancar și/sau a leasingului financiar, precum și privind gradul de acoperire cu gaj.

2. Prevederile prezentului Regulament se aplică contractelor de credit pentru consumatori, definite în Legea nr. 202/2013 privind contractele de credit pentru consumatori (în continuare – *Legea nr. 202/2013*). Persoana fizică căreia urmează să i se acorde un credit are calitatea de consumator, dacă creditorul nu a obținut documente care justifică desfășurarea de către acesta a activității de întreprinzător sau profesionale în al cărui scop se solicită creditul.

3. Prevederile prezentului Regulament nu se aplică:

- 1) creditelor restructurate;
- 2) creditelor garantate integral pe întreaga perioadă de derulare cu mijloace bănești (depozit-garanție) la o bancă;
- 3) creditelor preluate de către terți în caz de deces al debitorului sau partaj ;
- 4) creditelor care fac excepție, potrivit prevederilor art. 2 alin. (2) din Legea nr.202/2013.

Capitolul II

NOȚIUNI

4. Noțiunile utilizate în prezentul Regulament au semnificațiile prevăzute în Legea nr. 202/2013 și Legea nr. 1/2018 cu privire la organizațiile de creditare nebancară (în continuare – *Legea nr. 1/2018*).

5. În sensul prezentului Regulament, noțiunile utilizate au următoarele semnificații:

1) **credit acordat consumatorului (în continuare - credit)** – creditul nebancar sau leasingul financiar, astfel cum sunt definite la art. 3 din Legea nr.1/2018 , acordat în temeiul contractului de credit pentru consumatori, potrivit art. 3 din Legea nr. 202/2013;

2) **credit de consum** – creditul acordat consumatorului, altul decât cel prevăzut la subpunctul 3);

3) **credit pentru investiții imobiliare** – creditul acordat consumatorului, destinat dobândirii sau conservării dreptului de proprietate asupra unui teren, a unei construcții și/sau a unei părți componente a clădirii, realizate sau care urmează să se realizeze, ori modernizării, consolidării sau extinderii unei construcții și/sau a unei părți componente a clădirii, ori pentru viabilizarea unui teren și care este garantat cu gaj constituit asupra unui sau mai multor bunuri imobile;

4) **credit restructurat** – creditul acordat consumatorului, definit potrivit noțiunilor de activ renegociat sau activ prelungit, prevăzute la pct. 3 din Regulamentul cu privire la clasificarea activelor de către organizațiile de creditare nebancară, aprobat prin Hotărârea CNPF nr. 60/4/2019;

5) **imobilul gajat** – imobilul depus ca garanție pentru a asigura îndeplinirea obligațiilor în temeiul unui contract de credit acordat consumatorului;

6) **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 la data solicitării creditului) a bunului respectiv;

7) **raportul dintre credite și garanții (în continuare – RCG)** – raportul dintre valoarea totală a creditului acordat consumatorului și valoarea imobilelor gajate aferente creditului respectiv, exprimat în procente, astfel cum este reglementat la capitolul IV;

8) **raportul dintre serviciul datoriei și venituri (în continuare – RSDV)** – raportul dintre serviciul datoriei și venitul mediu al consumatorului, exprimat în procente, astfel cum este reglementat la capitolul V;

9) **serviciul datoriei** – valoarea costurilor lunare de deservire a datoriei totale a consumatorului, astfel cum este reglementat la capitolul V;

10) **valoarea de piață** – suma estimată și indicată în cadrul unui raport de evaluare efectuat de către o întreprindere de evaluare a bunurilor imobile, a cărui dată de emitere nu depășește 1 an;

11) **venitul mediu al consumatorului** – venitul net mediu lunar al consumatorului, utilizat la determinarea bonității acestuia la depunerea cererii pentru acordarea creditului, astfel cum este reglementat la capitolul V.

12) **venituri confirmate** – veniturile efectiv încasate, ce pot fi confirmate documentar din surse oficiale deținute de autorități publice, bănci, societăți financiare nonbancare și/sau birouri ale istoriilor de credit, inclusiv remitențele care pot fi confirmate documentar, precum și veniturile confirmate în baza documentelor primare cu regim special, prevăzute în Hotărârea Guvernului nr. 294/1998 cu privire la executarea Decretului Președintelui Republicii Moldova nr. 406-II/1997.

Capitolul III

PRINCIPIILE DE CREDITARE RESPONSABILĂ. EVALUAREA BONITĂȚII CONSUMATORULUI

6. Creditarea responsabilă reprezintă activitatea de creditare, în cadrul căreia creditorul efectuează o evaluare a bonității consumatorului, nu își asumă un risc ridicat de credit, nu permite consumatorului să își asume, în temeiul contractelor de credit, obligații financiare care excedează capacitatea sa financiară de rambursare și nu contribuie la acumularea rapidă a gradului de îndatorare a consumatorilor.

7. Anterior încheierii contractului de credit cu consumatorul, creditorul trebuie:

1) să evalueze bonitatea consumatorului, bazându-se pe informații din surse oficiale care să documenteze veniturile confirmate, obligațiile de credit asumate și pe alte informații disponibile creditorului care pot afecta bonitatea consumatorului, potrivit prezentului Regulament;

2) să se bazeze cu preponderență pe principiul rambursării creditului din venitul confirmat al consumatorului, și nu pe recuperarea forțată din contul bunului gajat sau din contul modificării valorii bunului gajat, sau din contul altor active ale consumatorului;

3) să se asigure că capacitatea de a-și îndeplini obligațiile în temeiul contractului de credit a consumatorului nu se bazează pe așteptări privind creșterea sursei de venit a acestuia;

4) să efectueze evaluările în mod obiectiv, bazându-se pe informațiile utilizate pentru evaluarea bonității și ținând cont de sustenabilitatea veniturilor consumatorului, istoria de credit, factorii obiectivi privind diminuarea veniturilor și toate obligațiile financiare existente, cunoscute creditorului;

5) în cazul creditelor pentru investiții imobiliare, să se bazeze pe limitarea raportului „raportul dintre credite și garanții”, în conformitate cu capitolul IV;

6) în activitatea de creditare, să fie respectate limitele aferente indicatorului „raportul dintre serviciul datoriei și venituri”, în conformitate cu capitolul V;

7) să respecte limitarea scadenței maxime a creditului, în conformitate cu capitolul VI;

8) să asigure stabilirea graficului de rambursare a creditului în tranșe periodice și relativ egale, în descreștere sau, după caz, în concordanță cu periodicitatea obținerii veniturilor de către consumator, fără amânarea plății principalului în apropierea scadenței creditului, în vederea evitării concentrării plăților și îndatorării excesive a consumatorului.

8. Evaluarea bonității unui consumator reprezintă evaluarea capacității consumatorului de a-și asuma o anumită obligație în temeiul contractului de credit pe care consumatorul ar putea să o onoreze împreună cu obligațiile de credit deja asumate.

9. Decizia creditorului de a acorda credit trebuie să se bazeze pe o evaluare prudentă a capacității consumatorului de a rambursa creditul pe durata contractului de credit.

10. În cazul în care creditul este acordat către două sau mai multe persoane (codebitori), venitul și obligațiile financiare ale acestora trebuie evaluate împreună.

11. Creditorul trebuie să se asigure că fidejusalul este informat cel puțin în privința prevederilor Codului civil privind obligațiile fidejusalului.

12. La evaluarea bonității unui consumator, creditorul asigură colectarea și evaluarea informațiilor cu privire la:

1) veniturile confirmate ale consumatorului, diversitatea, sustenabilitatea, dinamica posibilă a venitului în viitor în baza factorilor obiectiv cunoscuți;

2) obligațiile consumatorului în temeiul contractelor de credit în curs de executare cumulate cu obligațiile de plată care derivă din contractul de credit solicitat, precum și alte obligații financiare ale acestuia pe baza unui volum suficient de informații obținute inclusiv de la consumator și, după caz, pe baza consultării bazei de date relevante;

3) istoria de credit a consumatorului, obligațiile de credit restante și alte informații despre îndeplinirea necorespunzătoare a obligațiilor financiare curente sau anterioare de către consumator, inclusiv a obligațiilor sub formă de sancțiuni pecuniare (contravenționale, penale etc.);

4) impactul circumstanțelor confirmate de consumator sau cunoscute de creditor asupra situației financiare a consumatorului, precum și al altor factori, care pot afecta capacitatea consumatorului de a-și îndeplini obligațiile financiare, care pot provoca probleme financiare sau îndatorarea excesivă a consumatorului.

13. Informația specificată la pct. 12 se va verifica de către creditor cu datele din sursele oficiale accesibile relevante pentru evaluarea bonității consumatorului sau alte surse relevante care confirmă veniturile/obligațiile consumatorului.

14. În cazul constatării divergențelor dintre datoriile declarate de consumator și cele preluate din birourile istoriilor de credite și/sau din alte surse oficiale disponibile, se va considera valoarea mai mare dintre cele două.

15. În cazurile în care consumatorul este angajat într-o activitate individuală, desfășoară activitate în baza patentei de întreprinzător, efectuează lucrări sezoniere și primește venituri neregulate, creditorul va recunoaște caracterul regulat al venitului în situația în care se vor confirma cel puțin 3 încasări în 6 luni consecutive efectuate pe parcursul ultimelor 12 luni până la depunerea cererii pentru credit. În cazul în care consumatorul primește venituri sub formă de dividende, creditorul va recunoaște caracterul regulat al venitului, luând în calcul dividendele încasate pe parcursul ultimelor 12 luni până la depunerea cererii pentru credit.

16. În cazul în care părțile unui contract de credit convin să majoreze suma totală a creditului, creditorul va actualiza informațiile disponibile despre consumator, bunul gătat și, în baza informațiilor actualizate, va efectua o evaluare repetată a bonității consumatorului.

17. În cazul în care contractul de credit este atașat la cursul unei valute, iar consumatorul primește venituri în monedă națională, creditorul trebuie să țină cont de riscul valutar și să aplice limita RSDV de 30 la sută.

Capitolul IV **RAPORTUL DINTRE CREDITE ȘI GARANȚII**

18. Raportul dintre credite și garanții (RCG) se aplică numai creditelor pentru investiții imobiliare acordate consumatorilor și nu poate depăși valoarea de 80 la sută, ținând cont de excepțiile prevăzute la pct. 23 și pct. 25.

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

20. RCG se calculează în conformitate cu următoarea formulă:

$$\frac{\text{Valoarea totală a creditului}}{\text{Valoarea imobilelor gajate}} \times 100\%$$

unde:

Valoarea totală a creditului reprezintă suma creditului, contractată în cadrul unui contract de credit;

Valoarea imobilelor gajate nu va depăși suma dintre valoarea de piață sau prețul imobilului gajat, oricare dintre cele două este mai mică, pentru toate imobilele gajate aferente creditului respectiv.

21. În cazul în care valoarea imobilului care este gajat s-a majorat față de prețul specificat în contractul de vânzare-cumpărare, urmare a investițiilor capitale efectuate după procurarea acestuia, în valoarea imobilelor gajate se va include valoarea de piață a imobilului gajat.

22. 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.

23. RCG nu se aplică contractelor de credit care vizează refinanțarea creditelor acordate consumatorului, cu condiția îndeplinirii tuturor cerințelor de mai jos:

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

2) imobilul gajat rămâne același imobil care asigură creditul refinanțat și valoarea de piață a acestuia nu s-a diminuat comparativ cu valoarea de piață, indicată în contractul de ipotecă, încheiat în scopul garantării creditului refinanțat, sau în gaj se propune alt imobil, astfel ca valoarea de piață a imobilelor gajate să nu fie mai mică decât valoarea de piață a imobilului, indicată în contractul de ipotecă, încheiat în scopul garantării creditului refinanțat.

24. În cazul în care creditul este garantat parțial printr-o garanție reală sub forma unor depozite în numerar, constituite de către consumator la bancă și a căror scadență depășește scadența creditului garantat, limita RCG se va calcula reieșind din valoarea negajată a creditului după cum urmează:

$$RCG = \frac{\text{Valoarea totală a creditului} - \text{Valoarea depozitelor} - \text{garanții}}{\text{Valoarea imobilelor gajate}}$$

25. RCG poate fi mai mare decât valoarea indicată la pct. 18, în cazul în care consumatorul va încheia un contract de credit pentru achiziția sau construirea altei locuințe (spre exemplu, apartament, casă de locuit ori vilă) prin care se angajează, într-un termen rezonabil stabilit în contractul de credit, să reducă obligațiile asumate în temeiul contractului de credit cu mijloacele bănești primite din vânzarea locuinței, care este confirmată documentar ca locuință de bază la momentul încheierii contractului de credit. Dispozițiile prezentului punct pot fi aplicate numai atunci când creditorul are dovezi rezonabile și suficiente conform cărora consumatorul, după ce va vinde locuința de bază, în cadrul termenului rezonabil stabilit în contractul de credit, va avea mijloace bănești suficiente pentru a reduce obligațiile asumate în temeiul contractului de credit într-o asemenea măsură încât RCG să nu depășească valoarea indicată la pct. 18.

26. În sensul pct. 25, un termen rezonabil reprezintă un termen de:

1) cel mult 12 luni de la data încheierii contractului de credit, în cazul unui contract de credit pentru construirea bunului imobil, și

2) cel mult 3 luni de la data încheierii contractului de credit, în cazul unui contract de credit pentru achiziția bunului imobil.

27. Ponderea sumei creditelor acordate conform cerințelor pct. 25 în cuantumul total al creditelor noi pentru procurarea sau construcția imobilului acordate persoanelor fizice de creditor, pe parcursul ultimelor 3 luni anterioare acordării, nu trebuie să fie mai mare decât 15 la sută.

Capitolul V

RAPORTUL DINTRE SERVICIUL DATORIEI

ȘI VENITURI

28. Indicatorul RSDV se aplică tuturor creditelor acordate consumatorilor, care intră în domeniul de reglementare al prezentului Regulament.

29. Înainte de a calcula RSDV pentru creditul solicitat de către consumator, creditorul va verifica, din sursele oficiale accesibile, informația privind veniturile confirmate ale consumatorului și informația privind costul deservirii tuturor creditelor/împrumuturilor valabile la momentul aprobării creditului.

30. Creditorul este obligat să obțină rapoartele de credit aferente consumatorului respectiv, care să conțină informația necesară în vederea calculării RSDV, de la toate birourile istoriilor de credit funcționale, inclusiv prin intermediul schimbului de informații între acestea. Creditorul nu poartă răspundere de calitatea datelor oferite de birourile istoriilor de credit.

31. RSDV nu trebuie să depășească 40 la sută, cu excepția cazurilor specificate la pct. 36-38.

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

33. 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 cunoscute creditorului la etapa evaluării bonității consumatorului, calculată ca sumă a plăților medii lunare calculate pentru toate creditele/împrumuturile consumatorului la momentul eliberării creditului împreună cu plata medie lunară a creditului nou. Plata medie lunară aferentă unui credit/împrumut se calculează ca raport al 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 consumatorului, care deține un caracter regulat în cazul în care consumatorul l-a realizat în cel puțin ultimele șase luni disponibile pentru evaluare, dar nu mai mult de 12 luni până la depunerea cererii pentru credit, calculat după deducerea obligațiilor fiscale specificate în legislația în vigoare (net). În calculul venitului mediu lunar se vor include doar veniturile confirmate regulate, pe care creditorul le recunoaște drept sustenabile, ținând cont de prevederile pct. 12, iar sustenabilitatea pe termen lung a venitului va fi, de asemenea, evaluată de creditor.

Capitolul VI

SCADENȚA CONTRACTULUI DE CREDIT

39. Scadența maximă a unui credit pentru investiții imobiliare nu poate depăși perioada de 30 de ani, cu excepția cazului specificat la pct. 41.

40. Scadența maximă a unui credit de consum nu poate depăși perioada de 5 ani, cu excepția cazurilor specificate la pct. 41.

41. Scadența maximă a unui credit care vizează refinanțarea creditului acordat consumatorului poate depăși perioada stabilită la pct. 39 și pct. 40, cu condiția îndeplinirii concomitente a următoarelor cerințe:

- 1) soldul rămas al creditului refinanțat nu crește urmare a refinanțării;
- 2) bunul gajat rămâne neschimbat sau bunurile suplimentare sunt gajate, în cazul contractelor de credit cu gaj;
- 3) scadența stabilită în contractul de credit nu depășește scadența rămasă a contractului de credit supus refinanțării.

Capitolul VII

DISPOZIȚII FINALE

42. În cazul încălcării prevederilor privind nivelul maxim admis al RSDV stabilit potrivit prezentului Regulament, creditorul are dreptul să solicite doar restituirea sumei inițiale, debursate conform contractului de credit, fără revendicarea altor plăți prevăzute în contract (inclusiv dobânda, comisioanele, taxele, penalitățile, dobânzile de întârziere și orice alt tip de plăți).

43. În cazul în care organizațiile de creditare nebancară acordă credite, utilizând serviciile intermediarului/rilor de credit, responsabilitatea pentru respectarea prezentului Regulament revine în totalitate organizației de creditare nebancară.