

**H O T Ă R Ă R E**  
**pentru aprobarea Regulamentului cu privire la**  
**investițiile băncilor în imobil**

**nr. 114 din 02.06.2022**  
*(în vigoare 15.07.2022)*

Monitorul Oficial al R. Moldova nr. 177 art. 703 din 15.06.2022

\* \* \*

**ÎNREGISTRAT:**  
Ministerul Justiției  
al Republicii Moldova  
nr.1724 din 9 iunie 2022

În temeiul art.27 alin.(1) lit.c) 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, și art.83 lit.a) și d) 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 cu privire la investițiile băncilor în imobil (se anexează).
- 2.** Se abrogă Hotărârea Consiliului de administrație al Băncii Naționale a Moldovei nr.384/1999 privind aprobarea Regulamentului cu privire la investițiile băncilor în imobilizări corporale.
- 3.** Prezenta hotărâre intră în vigoare la expirarea termenului de o lună de la data publicării în Monitorul Oficial al Republicii Moldova.

**PREȘEDINTELE**  
**COMITETULUI EXECUTIV**

**Octavian ARMAȘU**

**Nr.114. Chișinău, 2 iunie 2022.**

## **REGULAMENT cu privire la investițiile băncilor în imobil**

### **I. PREVEDERI GENERALE**

1. Prezentul regulament se aplică băncilor cu sediul în Republica Moldova, sucursalelor în Republica Moldova ale băncilor din alte state, care sunt licențiate de către Banca Națională a Moldovei, denumite în continuare "bănci".

2. Prezentul regulament stabilește modul privind efectuarea de către bănci a investițiilor în imobil, deținerea activelor transmise băncii în posesie/achiziționate în schimbul rambursării datoriei cu scopul de a reduce sau de a evita pierderile rezultate din orice altă activitate financiară (în continuare - active transmise băncii în posesie/achiziționate în schimbul rambursării datoriilor).

3. În sensul prezentului regulament investiție în imobil înseamnă orice procurare, posesie/achiziție (inclusiv preluările în baza deciziilor instanțelor de judecată sau în corespundere cu contractele de gaj), alocare de mijloace bănești și/sau acceptare de mijloace donate în scopul procurării, posesiei/achiziției mijloacelor fixe și a terenurilor de către bancă.

### **II. LIMITAREA INVESTIȚIILOR**

4. Investițiile unei bănci în imobil nu trebuie să depășească 50% din fondurile proprii ale acesteia.

5. La determinarea încadrării valorii investiției în imobil în limita prevăzută la pct.4 se ia valoarea contabilă care reprezintă suma cu care activele sunt evaluate la data întocmirii bilanțului și este egală cu valoarea de intrare, corectată sau reevaluată, diminuată cu amortizarea și deprecierea acestora.

6. Prevederile pct.4 nu se extind asupra activelor transmise băncii în posesie/achiziționate în schimbul rambursării datoriilor.

7. Raportarea de către bănci privind investițiile în imobil prevăzute la pct.4 se efectuează conform cerințelor actelor normative ale Băncii Naționale a Moldovei aferente raportării.

### **III. POLITICA ȘI PROCEDURILE INTERNE**

8. Banca, în cazul în care se angajează să investească în imobil, adoptă politica și procedurile interne necesare cu privire la gestiunea, contabilitatea și controlul adecvat al acestor tipuri de investiții.

9. Banca formează o comisie, autorizată și împuternicită cu atribuții de supraveghere privind activitățile legate de investițiile în imobil.

Comisia examinează și generalizează datele privind investițiile în imobil necesare pentru adoptarea deciziilor corespunzătoare de către organul de conducere.

### **IV. ACTIVE TRANSMISE BĂNCII ÎN POSESIE/ACHIZIȚIONATE ÎN SCHIMBUL RAMBURSĂRII DATORIILOR**

10. Activele transmise băncii în posesie/achiziționate în schimbul rambursării datoriilor se înregistrează, coordonează și controlează separat de alte investiții în active.

11. Activele transmise băncii în posesie/achiziționate în schimbul rambursării datoriilor se clasifică de către bancă ca active deținute pentru vânzare și se recunosc în bilanț numai în cazul existenței unei probabilități înalte a vânzării acestora în conformitate cu prevederile Standardului Internațional de Raportare Financiară 5.

În acest scop, până la data recunoașterii în bilanț a activelor transmise băncii în posesie/achiziționate în schimbul rambursării datoriilor, banca trebuie să dispună de planuri concrete de vânzare a activelor respective care să specifice acțiunile și metodele folosite pentru promovarea vânzării acestora, potențialii cumpărători și termenele planificate de vânzare, de cel mult 12 luni de la data clasificării activului deținut pentru vânzare, având la bază documente confirmative (intenții de contracte, cereri, oferte, studii/statistici care demonstrează lichiditatea bunului pe piață, dovezi că valoarea de gaj a bunului care va fi vândut este mult inferioară valorii de piață a acestuia etc.). În caz contrar, aceste bunuri se reflectă de către bancă la contul memorandum pentru evidența și vânzarea ulterioară a acestora.

La înregistrarea contabilă, activele transmise băncii în posesie/achiziționate în schimbul rambursării datoriilor se reflectă la valoarea cea mai mică dintre valoarea totală a datoriei debitorului (soldul datoriei, dobânzile calculate și reflectate în bilanț, comisioanele, penalitățile și alte creanțe aferente creditului) și valoarea justă (valoarea de piață) a activelor menționate minus eventualele costuri generate de vânzare.

Banca trebuie să recunoască o pierdere (un câștig) din depreciere pentru orice reducere (creștere) ulterioară a valorii contabile a activelor transmise băncii în posesie/achiziționate în schimbul rambursării datoriilor în conformitate cu Standardul Internațional de Raportare Financiară 5. Câștigul recunoscut de bancă din orice creștere ulterioară a valorii juste minus costurile generate de vânzare ale activelor transmise băncii în posesie/achiziționate în schimbul rambursării datoriei nu poate depăși pierderea cumulată din depreciere care a fost recunoscută anterior.

**12.** Banca este în drept să clasifice în bilanț activele transmise băncii în posesie/achiziționate în schimbul rambursării datoriilor ca active deținute pentru vânzare în decurs de 12 luni din data recunoașterii în evidența contabilă a acestora.

**13.** În cazul în care activele transmise băncii în posesie/achiziționate în schimbul rambursării datoriilor nu au fost vândute din motive obiective (evenimente sau circumstanțe în afara controlului băncii) în perioada indicată la pct.12, banca poate să se adreseze la Banca Națională a Moldovei cu o cerere de aprobare privind prelungirea perioadei de clasificare a acestora în categoria respectivă. Prolungirea perioadei de clasificare a activelor respective se solicită de către bancă cu cel puțin 2 luni înainte de expirarea perioadei indicate la pct.12, numai în situațiile în care există evenimentele sau circumstanțele determinate de Standardul Internațional de Raportare Financiară 5.

La cererea menționată se anexează cel puțin următoarele informații/documente (copiile documentelor se autentifică de către bancă):

1) informații/documente aferente datoriei și gajului ce servește drept garanție pentru datoria respectivă la data acordării acestuia care includ:

a) date (suma datoriei, data acordării, termenul etc.) conform contractului aferent datoriei sau copia acestuia în schimbul căruia activele au fost transmise băncii în posesie/achiziționate;

b) date conform contractului de gaj (nr.contractului, data, valoarea gajului) sau copia acestuia;

2) informații/documente aferente datoriilor și gajului la data recunoașterii în bilanț a activelor transmise băncii în posesie/achiziționate în schimbul rambursării datoriilor care includ:

a) soldul datoriei;

b) clasificarea acesteia în conformitate cu prevederile Regulamentului nr.231/2011 cu privire la clasificarea activelor și angajamentelor condiționale;

c) suma plăților ce țin de contractul aferent datoriei care nu au fost achitate de către debitor;

d) valoarea (conform actului de evaluare independentă) și descrierea obiectului gajului transmis în posesie;

3) informații aferente solicitării prelungirii perioadei de clasificare a activelor transmise băncii în posesie/achiziționate în schimbul rambursării datoriilor ca active deținute pentru vânzare care includ:

a) temeiurile reale, juridice și economice;

b) măsurile întreprinse de bancă pentru vinderea la timp a activelor în cauză, cu anexarea documentelor confirmative (examinarea cererilor și a ofertelor din partea potențialilor cumpărători, acțiunile folosite în scop de publicitate);

c) documentația cu privire la planurile pentru vânzarea prevăzută la pct.11 a activelor respective (acorduri de intenții, dovezi de achitare a avansurilor etc.);

d) date privind evaluarea valorii de piață a activelor transmise băncii în posesie/achiziționate în schimbul rambursării datoriilor, efectuată în ultimele 12 luni până la depunerea la Banca Națională a Moldovei a cererii de aprobare privind prelungirea perioadei de clasificare a activelor deținute pentru vânzare, în cazul activelor transmise băncii în posesie/achiziționate în schimbul rambursării datoriilor.

Cererea, precum și informațiile/documentele menționate se prezintă la Banca Națională a Moldovei în limba română și se semnează de către persoana împuternicită de bancă.

Perioada de clasificare a activelor transmise în posesie/achiziționate în schimbul rambursării datoriilor ca active deținute pentru vânzare transmise băncii în schimbul rambursării datoriilor poate fi prelungită cu maximum 12 luni numai o singură dată.

**14.** În termen de 30 zile de la data primirii setului complet de informații/documente în conformitate cu pct.13, Banca Națională a Moldovei decide asupra acordării sau respingerii aprobării privind prelungirea perioadei de clasificare a activelor, informând banca despre decizia sa. Banca Națională a Moldovei poate stabili, cu informarea băncii, un termen mai mare pentru emiterea deciziei, care nu va depăși 60 de zile în condițiile Codului Administrativ al Republicii Moldova.

**15.** În cazul în care setul de informații/documente prezentat la Banca Națională a Moldovei nu este complet și banca nu prezintă în termenul stabilit de Banca Națională a Moldovei documentele necesare pentru completarea acestuia, Banca Națională a Moldovei informează banca despre încetarea procedurii administrative, la expirarea a 3 zile lucrătoare de la termenul stabilit de Banca Națională a Moldovei.

**16.** Dacă documentele sau informațiile prezentate în conformitate cu pct.13 sunt insuficiente pentru luarea deciziei, Banca Națională a Moldovei înștiințează în scris banca despre acest fapt în termen de 5 zile lucrătoare de la data depunerii cererii. Banca, în termen de 10 zile lucrătoare de la data recepționării scrisorii Băncii Naționale a Moldovei, completează și prezintă la Banca Națională a Moldovei documentele și/sau informațiile care lipsesc, perioadă pe parcursul căreia termenul prevăzut la pct.14 se suspendă.

**17.** În caz de respingere a cererii de aprobare privind prelungirea perioadei de clasificare a activelor, se indică temeiurile în baza cărora se respinge cererea. Drept temei pentru respingerea cererii de aprobare privind prelungirea perioadei de clasificare a activelor sunt considerate următoarele:

1) neîndeplinirea condițiilor prevăzute în propoziția a doua din pct.13 pentru obținerea prelungirii perioadei de clasificare a activelor respective; și/sau

2) prezentarea la Banca Națională a Moldovei a informației eronate, neautentice și/sau contradictorii.

**18.** În cazul în care cererea de aprobare privind prelungirea perioadei de clasificare a activelor transmise băncii în posesie/achiziționate în schimbul rambursării datoriilor ca active deținute pentru vânzare a fost respinsă, banca la expirarea perioadei de 12 luni califică activele respective ca active cu termenul de vânzare depășit și efectuează testarea privind deprecierea acestora, ulterior cu periodicitate semestrială.

În cazul în care perioada de clasificare a activelor transmise băncii în posesie/achiziționate în schimbul rambursării datoriei a fost prelungită în conformitate cu prevederile pct.13, dar activele nu au fost vândute în decursul perioadei date, banca la expirarea perioadei de prelungire califică activele respective ca active cu termenul de vânzare depășit și efectuează testarea privind deprecierea acestora, ulterior cu periodicitate semestrială.