



Universitate Tehnică a Moldovei

**Creditarea construcțiilor: Aspecte practice și
teoretice**

Student: gr. IMC-183 Duca Efim
Coodonator: Lect. univ. Bejenaru Mariana

Chișinău 2023

ANNOTATION

Last name, first name: Duca Efim

Title: Construction lending: Practical aspects and Notional

Structure on the paper: Introduction, 3 chapters, conclusions, bibliography and annexes.

Keywords: Construction, lending, practice, theory

The purpose of the paper: This thesis is focused on the analysis of the practical and theoretical aspects of crediting constructions in the Republic of Moldova during several years and periods. This thesis having as its main purpose is to analyze and study the crediting of constructions on the territory of the country in order to fully understand the situation and to at the end, provide conclusions following the study and recommendations for improvement.

Methods applied to the elaboration of the paper:

Comparisons, research, research, market analysis and conducting own research

The concrete result obtained: Already having the information following the studies and applied methods, as well as the analysis of construction lending both on the theoretical side and on the practical side, he can undertake measures or advice to offer help and useful information to future people who will need credit in this field.

Cuprins

Lista abrevierilor	10
Introducere.....	11
I. Aspecte teoretico-științifice ale conceptului de creditare în sfera construcțiilor	14
1.1 locuința ca parte componentă a pieței imobiliare.....	14
1.2 concretizări conceptuale privind procesul de creditare	19
1.3 regimul reglementărilor privind creditarea construcțiilor	26
II. Tendințele de dezvoltare și managementul creditării în sfera construcțiilor din republica moldova.....	34
2.1 Caracteristica generală a sectorului autohton al construcțiilor.....	34
2.2 Oportunitățile de finanțare a construcției de locuințe	42
2.3 Managementul creditării în construcția de locuințe la nivel național	46
III. Măsuri de perfecționare a operațiunilor de creditare pentru construcția de locuințe din Republica Moldova	53
3.1 Propuneri de măsuri pentru redresarea situației economice în sectorul construcțiilor.....	53
3.2 Perfecționarea managementului creditării în sfera construcțiilor	57
Concluzii și recomandări	63
Bibliografie	65
Anexe	69

					UTM 710.1.019ME					
Mod.	Coala	Nr. document	Semnat	Data						
Elaborat		Duca E.			Creditarea construcțiilor: Aspecte practice și teoretice	Litera		Coala	Coli	
Conducator		Bejenaru M.								
Consultant		Bejenaru M.				UTM FCGC IMC-183				
Contr.norm.										
Aprobat		Albu S.								

INTRODUCERE

Actualitatea și importanța problemei abordate. Evoluția și democratizarea permanentă a societății condiționează un ansamblu de transformări social-economice ale instituțiilor publice, cât și a celor private și relațiilor din societate atât sub aspect cantitativ, cât și calitativ. În acest context, în condițiile economiei de piață, controlul economic, indiferent de forma pe care o îmbracă, în special cea de natură financiară, capătă o importanță aparte, fiind exercitat în virtutea dreptului inalienabil al societății de a-și apăra interesele sale generale, fundamentale.

Astfel spus, în tumultul tendințelor de dezvoltare economică a Republicii Moldova, urmează a se acorda o atenție mai consacrată instituției controlului financiar, mai cu seamă aplicării și eficienței acestei proceduri la adresa băncilor comerciale din Republica Moldova. Aceasta deoarece una dintre condițiile obligatorii ale funcționării normale a sistemului bancar într-un stat o constituie controlul financiar.

General fiind spus, și avînd ca punct de reper standardele general acceptate, în Republica Moldova se promovează o politică activă în domeniul controlului financiar al băncilor comerciale. În acest context, activitatea de control financiar are ca scop asigurarea bunei funcționări a sistemului financiar al Republicii Moldova bazat pe un sector bancar puternic și competitiv orientat spre relațiile de piață și prevenirea riscurilor.

Procesul trecerii de la o economie centralizată la o economie de tip concurențial, reprezintă prin sine una dintre cele mai dificile etape de dezvoltare social-economică a țării. Republica Moldova spre deosebire de alte țări, foste socialiste, din estul Europei (Polonia, Cehia,

Ungaria etc.) care au abordat un mecanism de trecere la economia de piață de tip „șoc”, a ales o cale de trecere treptată. Această modalitate s-a dovedit a fi neviabilă și drept urmare, Republica Moldova se află pe unul dintre ultimele locuri în Europa, în ceea ce privește indicatorii economici, financiari, sociali etc. La modul ideal tranziția ar fi trebuit să se producă cât se poate de repede, cu eficiență maximă posibilă, având ca scop desfășurarea proceselor de ordin economic, social și politic în baza unui set de valori general acceptate, care ar forma cadrul favorabil pentru apariția unui climat de stabilitate relativă.

Importanța activității instituțiilor de credit atât în străinătate, cât și în Moldova, supusă cercetării în prezenta lucrare, este determinată de finanțarea directă a sectoarelor economiei.

Managementul procesului de creditare, în cazul nostrum a locuinței, pe de o parte, joacă rolul decisiv în activitatea bancară, iar pe de altă parte, de eficiența lui depinde în mare măsură nivelul de dezvoltare a economiei în ansamblu.

În contextul dat, locuința reprezintă o necesitate a fiecărui cetățean, un drept fundamental al omului, iar stabilirea unor strategii de dezvoltare și găsirea unor soluții financiare de susținere a domeniului locativ pe termen lung constituie un obiectiv de prim rang. Unul dintre efectele principale ale trecerii de la economia centralizată la cea de piață a fost reducerea drastică a investițiilor în domeniul locativ și, ca urmare, deteriorarea fondului locativ existent. O analiză riguroasă a problemelor din domeniul locativ arată că aceste probleme continuă să se agraveze, mai ales în cazul populației cu resurse financiare reduse. Finanțarea domeniului locativ rămâne în continuare o problemă nerezolvată pentru o mare parte a populației.

În conceperea și fundamentarea activităților în construcția de locuințe din Republica Moldova un rol esențial îl au modelele și sursele de finanțare aplicate. Actualmente, în practica mondială există mai multe modele de finanțare a construcției de locuințe: finanțarea construcției prin ipotecă, modelul băncilor comerciale, modelul băncilor ipotecare, piața secundară ipotecară etc., care au un grad diferit de dezvoltare în țările lumii.

Decizia de a alege tema dată a fost influențată de faptul că deși ramura construcțiilor deținea acum câțiva ani un rol central în dezvoltarea economică a Republicii Moldova, cu o pondere de peste jumătate la formarea capitalului fix, în prezent situația este dificilă pentru majoritatea dezvoltatorilor din ramură, care nu mai activează din cauza cererii reduse, dar și a lipsei de bani.

Scopul și obiectivele tezei. Scopul tezei de licență presupune analiza teoretică și practică a instituției creditului bancar și sistemului de creditare a construcției de locuințe în Republica Moldova în Republica Moldova, în particular prin trasarea problematicii care urmează a fi

soluționată și în context a perspectivelor de optimizare a instrumentelor și tehnicilor de control în sfera creditării construcțiilor.

Pentru a realiza cu succes scopul expus mai sus, au fost formulate mai multe obiective, și anume:

- Locuința ca parte componentă a pieței imobiliare
- Concretizări conceptuale privind procesul de creditare
- Regimul reglementărilor privind creditarea construcțiilor
- Caracteristica generală a sectorului autohton al construcțiilor
- Oportunitățile de finanțare a construcției de locuințe
- Managementul creditării în construcția de locuințe la nivel național
- Propuneri de măsuri pentru redresarea situației economice în sectorul construcțiilor
- Perfecționarea managementului creditării în sfera construcțiilor

Metodologia cercetării. În cercetarea noastră am lansat următoarea ipoteză de lucru: cercetarea relațiilor de credit de-a lungul timpului denotă faptul că operațiunile de credit pot interveni într-o gamă simplă de la relații dintre indivizi sub forma unor acorduri, până la tranzacții mai complicate, ce se efectuează pe piețele monetare sau financiare bine dezvoltate

Metodologia cercetării s-a bazat pe utilizarea diverselor metode, cel mai frecvent utilizate fiind: metoda sistemică, metoda normativă, metoda statistică, metoda grafică și dinamică. De asemenea, pe parcursul cercetării ne-am propus să utilizăm și alte metode de cercetare cum ar fi: de sinteză; analiza economică; compararea; inducția și deducția, aplicate în dialectica cunoașterii materiei și societății, precum și alte procedee și instrumente de cunoaștere științifică a proceselor economice.

Noutatea științifică. Teza de licență expusă este novatorie, și în același timp prezintă un grad avansat de originalitate deoarece identifică problemele de bază pe care le întâmpină instituțiile de resort în ceea ce privește aplicarea instrumentelor și tehnicile de gestionare a creditelor în sfera construcției de locuințe.

Subiectul general a prezentei teze de licență vizează aspectele implementării managementului calității prin procese ca fundament al îmbunătățirii continue a portofoliului de credite în sfera construcției de locuințe din Republica Moldova. În plan particular, subiectul cercetării este îndreptat spre identificarea direcțiilor de dezvoltare și înaintarea recomandărilor de sporire a calității portofoliului de credite în sfera construcției de locuințe

Importanța teoretică și valoarea aplicativă a lucrării. La momentul actual, teza de doctorat reprezintă un studiu monografic de ordin economic-financiar care are în calitate de scop primar cercetarea teoretică și practică a instituției creditului bancar și sistemului de creditare în sfera construcției de locuințe în Republica Moldova

Sumarul compartimentelor tezei. Structura tezei reprezintă reflectarea cerințelor de conținut a unei lucrări științifice și include în sine, abrevierile, adnotările introduse, subiectul lucrării propriu zis, alcătuit din 3 capitole și 8 paragrafe, concluziile și recomandările, lista bibliografică a surselor cercetate care au servit drept bază teoretică pentru întocmirea lucrării.

BIBLIOGRAFIE

Izvoare normative

1. CODUL CIVIL al Republicii Moldova. Cartea a treia. OBLIGAȚIILE. Legea nr. 1107-XV din 06.06.2002. Republicat: Monitorul Oficial al R.Moldova nr.66-75/132 din 01.03.2019
2. CONSTITUȚIA Republicii Moldova din 29 iulie 1994. Republicat: Monitorul Oficial al R.Moldova nr.78/140 din 29.03.2016
3. LEGE Pentru aprobarea Strategiei de dezvoltare a pieței financiare nebankare pe anii 2018– 2022 și a Planului de acțiuni pentru implementarea acesteia: nr. 129 din 13.07.2018. In: Monitorul Oficial al Republicii Moldova. 2018, nr. 321-332, p. 14-29
4. LEGEA asociațiilor de economii și împrumut nr. 139-XVI din 21.06.2007. Monitorul Oficial nr.112-116/506 din 03.08.2007
5. LEGEA contabilității nr.113-XVI din 27.04.2007 (republicată în Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2014, nr.27-34, art.61
6. LEGEA cu privire la Banca Națională a Moldovei nr. 548-XIII din 21.07.95. Monitorul Oficial al R. M. nr.56-57/624 din 12.10.1995
7. LEGEA cu privire la bonurile patrimoniale nr. 1345-XII din 17.03.1993. Monitorul Parlamentului Republicii Moldova nr.5/130 din 1993
8. LEGEA cu privire la organizațiile de creditare nebankară nr. 1 din 16.03.2018. Monitorul Oficial nr.108-112/200 din 30.03.2018
9. LEGEA cu privire la proprietate nr. 459-XII din 22.01.91. Monitor nr.3-4-5-6/22 din 1991 (abrogată);
10. LEGEA Parlamentului Republicii Moldova cu privire la supravegherea suplimentară a băncilor, asigurătorilor/ reasigurătorilor și a societăților de investiții care aparțin unui conglomerat financiar nr. 250 din 01.12.2017. În: Monitorul Oficial nr.464-470/794 din 29.12.2017
11. LEGEA Parlamentului Republicii Moldova privind activitatea băncilor. Nr. 202 din 06.10.2017. Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 15.12.2017, nr.434-439/727
12. LEGEA Parlamentului Republicii Moldova privind redresarea și rezoluția băncilor nr. 232 din 03.10.2016. În: Monitorul Oficial nr.343-346/707 din 04.10.2016
13. LEGEA pentru abrogarea Legii nr.459-XII din 22 ianuarie 1991 cu privire la proprietate nr. 54-XVI din 02.03.2007. Monitorul Oficial nr.43-46/188 din 30.03.2007
14. LEGEA pentru modificarea și completarea unor acte legislative nr. 149 din 14.07.2017. Monitorul Oficial nr.277-288/481 din 04.08.2017

15. LEGEA privind asociațiile de economii și împrumut ale cetățenilor nr. 1505-XIII din 18.02.1998 Monitorul Oficial al R.Moldova nr.38-39/268 din 30.04.1998. Abrogat: 01.01.2008
16. LEGEA privind birourile istoriilor de credit nr. 122-XVI din 29.05.2008. Republicat: Monitorul Oficial al R.Moldova nr.316-321/546 din 25.08.2017
17. LEGEA privind contractele de credit pentru consumatori nr. 202 din 12.07.2013. Monitorul Oficial nr.191-197/619 din 06.09.2013
18. LEGEA privind contractele de credit pentru consumatori nr. 202 din 12.07.2013. Monitorul Oficial nr.191-197/619 din 06.09.2013
19. DECRETUL Decretul Președintelui RM cu privire la organizarea licitației experimentale pentru vânzarea obiectivelor patrimoniului de stat contra bonuri patrimoniale nr. 136 din 09.09.93. Monitor nr.10/295 din 30.10.1993
20. HOTĂRÎRE cu privire la aprobarea proiectului de lege pentru ratificarea Acordului de Asociere între Republica Moldova, pe de o parte, și Uniunea Europeană și Comunitatea Europeană a Energiei Atomice și statele membre ale acestora, pe de altă parte, semnat la Bruxelles la 27 iunie 2014 nr. 487 din 28.06.2014. În: Monitorul Oficial nr.178-184/543 din 11.07.2014
21. HOTĂRÎRE cu privire la aprobarea unor Regulamente nr. 41/4 din 17.09.2018. Monitorul Oficial nr.366-376/1459 din 28.09.2018
22. HOTĂRÎRE cu privire la Programul legislativ de realizare a angajamentelor de transpunere asumate în cadrul Acordului de Asociere dintre Republica Moldova, pe de o parte, și Uniunea Europeană și Comunitatea Europeană a Energiei Atomice și statele membre ale acestora, pe de altă parte, pentru anii 2015–2016 nr. 146 din 09.07.2015. Monitorul Oficial nr.247-252/477 din 04.09.2015
23. HOTĂRÎRE privind inițierea Declarației Parlamentului Republicii Moldova cu privire la importanța Acordului de Asociere dintre Republica Moldova și Uniunea Europeană și a liberalizării de către Uniunea Europeană a regimului de vize pentru cetățenii moldoveni nr. 263 din 01.11.2013. Monitorul Oficial nr.258-261/722 din 15.11.2013
24. HOTĂRÎREA Nr. 11/1 din 14.03.2012 cu privire la aprobarea Regulamentului cu privire la clasificarea împrumuturilor acordate și dobânzilor calculate de organizațiile de microfinanțare. Publicat : 30.03.2012 în Monitorul Oficial Nr. 60-62 art Nr : 330 Data intrării in vigoare : 30.03.2012
25. HOTĂRÎREA privind aprobarea Instrucțiunii cu privire la raportarea asociațiilor de economii și împrumut nr. 54/3 din 11.12.2017. Monitorul Oficial nr.451-463/2316 din 29.12.2017
26. HOTĂRÎREA BNM cu privire la aprobarea Instrucțiunii privind modul de întocmire și prezentare de către bănci a rapoartelor primare în vederea identificării și supravegherii riscului de credit nr. 54 din 09.03.2016. În: Monitorul Oficial nr.59-67/434 din 18.03.2016
27. HOTĂRÎREA BNM cu privire la aprobarea Regulamentului cu privire la clasificarea activelor și angajamentelor condiționale nr. 231 din 27.10.2011. În: Monitorul Oficial nr.216-221/2007 din 09.12.2011
28. HOTĂRÎREA BNM cu privire la clasificarea de către bănci a creditelor acordate unor categorii de debitori din domeniul agricol nr. 153 din 07.08.2014. În: Monitorul Oficial nr.238-246/1199 din 15.08.2014
29. HOTĂRÎREA BNM cu privire la modificarea și completarea Regulamentului cu privire la licențierea băncilor nr.23/09-01 nr. 267 din 04.10.2017. În: Monitorul Oficial nr.371-382/1944 din 27.10.2017
30. HOTĂRÎREA BNM privind aprobarea Regulamentului cu privire la activitatea de creditare a băncilor care operează în Republica Moldova nr.153 din 25.12.1997. În: Monitorul Oficial al R.Moldova nr.8/24 din 30.01.1998
31. HOTĂRÎREA Consiliului de administrație al Băncii Naționale a Moldovei privind aprobarea Regulamentului cu privire la clasificarea activelor și angajamentelor condiționale, aprobat prin

nr.231 din 27 octombrie 2011. În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2011, nr.216-221, art.2007

32. HOTĂRÎREA CNFP privind aprobarea Instrucțiunii cu privire la raportarea organizațiilor de microfinanțare nr. 52/6 din 24.09.2015. Monitorul Oficial nr.184-192/1119 din 01.07.2016
33. REGULAMENTUL BNM cu privire la licențierea băncilor și filialelor băncilor străine nr.23/09-01 din 15.08.1996. În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova nr.59-60/74 din 12.09.1996
34. REGULAMENTUL UE nr.1093/2010 al Parlamentului European și al Consiliului de instituire a Autorității Europene de Supraveghere (Autoritatea Bancară Europeană), de modificare a Deciziei nr.716/2009/CE și de abrogare a Deciziei 2009/78/CE a Comisiei. Publicat în Jurnalul Oficial al Uniunii Europene, L 331 din 15.12.2010, p.12
35. DIRECTIVA 2006/48/CE a Parlamentului European și a Consiliului din 14 iunie 2006 privind inițierea și exercitarea activității instituțiilor de credit. Publicată în Jurnalul Oficial al Uniunii Europene, 2006L0048, 09.12.2011, p.1-349

Monografii, articole de specialitate

36. BASNO C., DARDAC N., FLORICEL C. Monedă, Credit, Bănci. București: Editura Didactică și pedagogică, R.A., 1994, p. 64
37. BOTNARI N., MĂRGINEANU A., MĂRGINEANU D. Practici și tendințe în evoluția sistemului bancar din Republica Moldova. În: materialele Conferinței științifice internaționale „Progrese în teoria deciziilor economice în condiții de risc și incertitudine”, 7 octombrie 2017. Ediția a XIII-a a Zilelor Academice Iașene. Academia Română – filiala Iași, Institutul de cercetări economice și sociale „Gh. Zane”, Iași: Performantica, 2017, vol. XXVIII
38. BOULESCU M. Administrarea riscurilor semnificative de către instituțiile de credit. București: Editura Economică, 2002, p. 47
39. CADOCINICOV E. Unele posibilități de modelare a gestionării portofoliului de credite al băncii comerciale. Materialele Conferinței Științifice Internaționale „Paradigme financiar-contabile în viziunea tinerilor cercetători”, 15 decembrie 2017, Chișinău: Universitatea de Stat din Moldova, p. 303
40. CAPRARU B. Activitate bancară. Sisteme, operațiuni și practici. București: CH Beck, 2010, p. 101
41. CHIRCĂ S., Republica Moldova a ratat dezvoltarea viabilă. În: Conferința științifică internațională “Creșterea competitivității și dezvoltarea economiei bazate pe cunoaștere” din 28-29 septembrie 2007. Chișinău: Vol. I, 2008. P. 19
42. COBZARI L. Aspectele sistemului financiar al Republicii Moldova în condițiile integrării europene. În materialele Simpozionului internațional „Integrarea europeană și competitivitatea economică”, 23-24 septembrie 2004. Chișinău, 2004, vol. II. p. 52
43. COCIUG V., CINIC L., TIMOFEI O. Management bancar: culegere de probleme. Chișinău: Editura ASEM, 2008, p. 59
44. COCIUG V., POSTOLACHE V. Creșterea economică în condițiile globalizării: modele de dezvoltare durabilă. În materialele Conferințe științifice „Creșterea economică în condițiile globalizării”, 12-13 octombrie 2017, Ediția a XII-a Volumul II. Chisinau: INCE, p. 100
45. DEMERJI M. ȘI DEMERJI I. Dreptul Uniunii europene. Curs universitar. Chișinău: ASEM, 2017, p. 160
46. DROZD I., Bankingul, ca formă modernă de management financiar // teza de doctor în științe economice, Chișinău, ASEM, 1999, pag 99
47. DEDU V. Gestiune bancară. București: Editura Didactică și Pedagogică, R.A., 2006, p. 108
48. ENICOV I., CHETRARU A. Instrumente financiare deivate. Note de curs. Chișinău: CEP USM, 2009, p. 16
49. GOLDBERG F. Dezvoltarea operațiunilor valutare și de creditare în băncile comerciale. Chișinău, 2001, p. 82

50. GOROBET I. Supravegherea piețelor financiare naționale: actualitate, tendințe, carențe. În: Competitivitatea și inovarea în economia cunoașterii: conf. șt. intern., 25-26 sept. 2015. Chișinău: ASEM, 2015, vol. 2, p. 104
51. GRIBINCEA L. Inițierea activității instituțiilor de credit în Uniunea Europeană și în Republica Moldova. În: Revista Națională de Drept, 2012, nr.6, p.22
52. GRIGORIȚĂ C. Activitate bancară, ediția a III-a, Chișinău: Cartier, 2005, p. 118
53. IONESCU L. Fundamentele profesiei bancare. Băncile și operațiunile bancare, Institutul Bancar Român, Editura Economică, 1996
54. LEFTERACHE L. Infrațiunile economice // Revista de drept penal, 2018, nr.3, p.113-115.
55. MARGARINT E. Systemic risk, banking crisis and the importance of adequate banksupervision. Scientific Symposium of Young Researchers. 2013, XI Edition, Vol.I, p.98-102
56. MARGARINT E., SECRIERU, A. Asigurarea unei supravegheri bancare prudențiale eficiente prin monitorizarea adecvată a riscului de credit. În: Analele Institutului Național de Cercetări Economice. 2015, ed. a VI-a, nr. 2, p.65
57. MIHAI I. Tehnica și managementul operațiunilor bancare. București: Editura Expert, 2017, 30
58. MÎRZAC V. Particularitățile implementării mecanismelor financiare în instituțiile de microfinanțare din Republica Moldova. Chișinău: UCCM, 2010, p. 78
59. PERCIUN R., CUHAL R., CLICHICI D., TIMOFEI O., POPA V., PETROVA T. Stabilitatea financiară a economiei în tranziție. Institutul Național de Cercetări Economice. Chișinău: INCE, 2015, p. 365
60. PERCIUN R., GÎRLEA M., Managementul riscurilor bancare în contextul globalizării. În: Materialele Conferinței Științifice Internaționale „Rolul Euroregiunilor în dezvoltarea durabilă în contextul crizei mondiale” din 07.07.2012, Iași, Ediția a VIII-a p. Volumul XIII, p. 48-56
61. PÎNTEA D. Ce prevede recenta inițiativă a BNM în domeniul soluționării crizelor bancare? Centrul Analitic Independent ”Expert Grup”. Sursă electronică - <https://www.expert-grup.org/ro/comentarii/item/1313-analiza-legi-adoptate-domeniul-bancar-monitorul-financiar-august-2016> (vizitat la 18.02.2023)
62. PRODAN S. Creditul în economia de piață. În: Revista Națională de Drept, 2005, nr.12, p.75
63. SECRIERU A. Argumentarea mărimii creditului prin optimizarea programului de producție a societăților cu răspundere limitată. În: Analele Institutului Național de Cercetări Economice, Nr. 2/2015, p. 12-17
64. БАНКОВСКОЕ ДЕЛО / Под ред. В.И. Колесникова, Л.П. Кроливецкой. - Москва: Финансы и статистика, 2017, p.7
65. БЕЛОГЛАЗОВА Г.Н., КРОЛИВЕЦКАЯ Л.П. Банковское дело. Учебник. издательство «Финансы и статистика», Москва, 2004. 591 p. P. 16
66. ЛАВРУШИН О.И, МАМОНОВА И.Д., ВАЛЕНЦЕВА Н.И. Банковское дело. Учебник. Издательство «Кронус», Москва, 2006, p. 129
67. ПЕРФИЛЬЕВ М.Н. Общественные отношения. Москва: ВИУ, 2011, p.160

