

SINTEZA

la proiectul de lege pentru modificarea unor acte normative (reglementarea activității în domeniul geodeziei, cadastrului și evaluării bunurilor imobile)

Participantul la avizare, consultare publică, expertizare	Nr. crt.	Conținutul obiecției, propunerii, recomandării, concluziei	Argumentarea autorului proiectului
Avizare			
Grupul de lucru al Comisiei de stat pentru reglementarea activității de întreprinzător (nr. 38-78-3952 din 09.04.2025)	1	Propunerea unui nou act permisiv – certificat de evaluatori de bunuri mobile – nu a fost argumentată și analizată suficient în Nota de fundamentare, decât cu argumentarea că a fost cumva solicitată de unele autorități publice. Acest act nu este prevăzut de Nomenclatorul actelor permissive și în proiect nu este nici propusă completarea Nomenclatorului. Ori atenționăm că la propunerea unui nou act, pe lângă faptul că trebuie de propus în loc excluderea unui existent, Legea nr.160/2011 impune efectuarea în preliminar a analizei riscurilor și mecanismelor existente, odată ce se prevede la art.4 că „instituirea unui act permisiv trebuie să fie în concordanță, în mod obligatoriu, cu unul sau mai multe riscuri pe care acest act permisiv poate să le acopere și care nu sânt abordate prin alte mijloace de intervenție ale autorităților publice, inclusiv prin alte acte permissive”.	Se ia act Propunerea introducerii certificatului pentru evaluatorii bunurilor mobile nu reprezintă o simplă reacție la solicitările punctuale ale unor instituții, ci răspunde unei necesități sistemice de reglementare a unui domeniu cu impact economic și juridic semnificativ, actualmente lipsit de orice mecanism de supraveghere a competențelor profesionale. Conform art. 4 din Legea nr. 160/2011, instituirea unui act permisiv este justificată în măsura în care există riscuri care nu sunt abordate prin alte mijloace de intervenție. În cazul evaluării bunurilor mobile, aceste riscuri sunt reale și constatate în practică, fiind legate de calitatea neuniformă a rapoartelor de evaluare, de lipsa verificării pregătirii profesionale a celor care

			activează în acest sector și de consecințele directe asupra siguranței circuitului juridic, în special în procedurile de executare silită, garantare de credite sau leasing. Nicio altă categorie de certificat existentă nu acoperă acest domeniu, iar activitatea se desfășoară în afara unui cadru normativ care să permită controlul nerespectării standardelor profesionale. Argumentul privind lipsa unei analize de impact sau a unei analize a mecanismelor existente este depășit de însăși structura sistemului de reglementare prevăzut de Legea nr. 989/2002, care nu operează cu o certificare generală a evaluatorilor, ci cu certificări pe domenii distincte, tocmai în considerarea complexității și specificității fiecărui tip de bun evaluat. În Republica Moldova, nu există un certificat unic de evaluator care să acopere în mod generic toate categoriile de bunuri, ci calificări separate pentru evaluarea bunurilor imobile, a valorilor mobiliare și a proprietății intelectuale. Or, menținerea neacoperită a segmentului evaluării bunurilor mobile, în lipsa unui certificat
--	--	--	--

			propriu, ar însemna o incoerență față de această abordare sistemică și ar lăsa un domeniu întreg fără filtrul de competență pe care legea îl cere în mod explicit pentru celelalte tipuri de evaluare. Având în vedere cele expuse, în proiectul de lege este prevăzută completarea Nomenclatorului actelor permissive cu această categorie de certificat, în conformitate cu cerințele Legii nr. 160/2011. Propunerea nu introduce o barieră nejustificată, ci aliniază activitatea de evaluare a bunurilor mobile la standardele aplicabile celorlalte sectoare reglementate din domeniul evaluării, în deplin acord cu bunele practici internaționale.
2	Din altă perspectivă, de principiu nu e clar din ce considerente oferirea serviciilor de evaluare pentru persoane private trebuie să fie cumva restricționată, în cazul dat certificarea și studiile evaluatorului sunt doar indicatori despre performanța acestuia și nicidecum nu trebuie să restricționeze activitatea acestuia, odată ce evaluarea este acceptată de părțile cointerestate, care au solicitat evaluarea și o utilizează pe risc și responsabilitate proprie. Alta e situația când evaluarea sau expertiza este utilizată în raport cu instituții publice și poate duce la efecte sau prejudicii pentru persoane terțe. Ca și exemplu, Legea nr.130/2012 prevede la art.71/1 că „evaluatorii în domeniul armelor pot desfășura activitatea de evaluare în lipsa certificatului de atestare sau de instruire, însă pot emite rapoarte oficiale de evaluare a armelor sau a munițiilor, la solicitarea autorităților sau a instituțiilor publice, doar evaluatorii atestați și certificați în corespundere cu prezenta lege.”	Se ia act Evaluarea, chiar atunci când este solicitată de părți private, produce efecte economice și juridice concrete și poate influența decizii financiare majore, inclusiv în tranzacții comerciale, în contracte de leasing, în cesiuni de active sau în garantarea obligațiilor. Considerentul că părțile poartă exclusiv riscul utilizării evaluării nu acoperă situațiile în	

		care astfel de rapoarte stau la baza unor acte cu efecte erga omnes, cum sunt procedurile judiciare, succesiunile, partajele, reorganizările societare sau transferurile de afaceri, chiar dacă inițial evaluarea a fost comandată de subiecte private. Diferențierea propusă între utilizarea rapoartelor de evaluare de către instituții publice și folosirea acestora în relații private nu reflectă realitatea pieței și a practicii juridice, în care granița dintre aceste categorii este adesea fluidă. Inclusiv în cazul exemplului invocat din Legea nr. 130/2012 privind regimul armelor, deși pentru unele evaluări între privați nu se solicită certificat, legiuitorul a menținut obligația certificării acolo unde există riscuri de afectare a terților sau a siguranței publice, ceea ce confirmă importanța unui control profesional al acestei activități. În domeniul bunurilor mobile și imobile, chiar și în afara raporturilor directe cu statul, consecințele unei evaluări neconforme se pot răsfrânge asupra unor terți care
--	--	---

		nu au avut inițial calitatea de comanditar al evaluării, dar sunt afectați ulterior de utilizarea raportului respectiv ca probă sau ca fundament pentru alte acte juridice. Pe lângă aceasta, trebuie subliniat că modelul de reglementare aplicat în Republica Moldova pentru evaluatori nu operează cu distincția între raporturi private și raporturi publice în ceea ce privește condiția de calificare profesională, ci cu principiul general al certificării pe domenii, consacrat de Legea nr. 989/2002. Această abordare se fundamentează pe recunoașterea rolului social și economic al activității de evaluare în ansamblu, nu doar în interacțiunea cu statul. De altfel, la nivel european, în țările unde profesia de evaluator este reglementată, cerințele de calificare se aplică uniform, fără a se condiționa de calitatea beneficiarului, tocmai pentru a garanta un standard minim de calitate și de etică profesională în toate situațiile în care rezultatul evaluării poate avea consecințe juridice sau
--	--	---

		economice, indiferent de părțile implicate.
3	În același timp, luând în calcul că activitatea de evaluare se preconizează să fie raportată la Nomenclatorul mijloacelor fixe, care este unul foarte variat și nici nu este exhaustiv, nu este cert și clar obiectul certificatului în cauză, adică nu este clar pentru evaluarea căror bunuri trebuie să deții obligatoriu certificat de evaluator și pentru care nu este necesar.	Se ia act În practica internațională de reglementare, delimitarea domeniilor de competență pentru evaluatori nu presupune o listare exhaustivă a fiecărui bun în parte, ci operarea cu categorii generale, corelate cu clasificările oficiale utilizate în contabilitate și în evidența activelor. Tocmai din acest considerent, proiectul de lege face trimitere la Catalogul mijloacelor fixe, care reprezintă în prezent referința normativă acceptată în Republica Moldova pentru clasificarea acestei categorii de bunuri, fiind utilizat deja în procesul de amortizare fiscală, contabilă și de evidență a patrimoniului. În mod similar, legislația altor state care reglementează profesia de evaluator nu stabilește liste exhaustive ale bunurilor pentru fiecare tip de certificat, ci definește domeniile de aplicare prin raportare la categorii generale, cum sunt echipamentele, instalațiile tehnologice, utilajele, mijloacele de transport sau alte bunuri mobile corporale.

		Această practică reflectă necesitatea de a lăsa o marjă de aplicare adaptabilă în funcție de evoluția tehnologică și de diversificarea categoriilor de active, evitând rigidizarea excesivă a regimului de certificare. De altfel, și în cazul certificării pentru evaluarea bunurilor imobile sau a valorilor mobiliare, legea nu operează cu listări exhaustive, ci cu delimitări conceptuale, ceea ce asigură flexibilitatea aplicării normei. Reiterăm faptul că reglementarea propusă nu vizează orice tip de bunuri mobile, ci se adresează strict bunurilor încadrabile în categoriile de mijloace fixe, așa cum sunt acestea clasificate de Catalogul oficial. Această abordare oferă deja un cadru clar de aplicare, iar eventualele interpretări vor fi suplimentar clarificate la nivel subsecvent, prin ghidul în evaluare aprobat de Agenție.
4	Cu toate că în privința actului permisiv legea trebuie să stabilească toate normele primare cu caracter material și procesual, totuși la art.15 alin.(4) în modificări la Legea nr.1543/1998 se propune ca autoritatea administrativă să stabilească „procedura de certificare periodică” și în alte aspecte se indică că Guvernul aprobă modul de funcționare a Comisiei și acordare a certificatului. Totodată, din toate legile care se modifică nu este tocmai clar dacă certificatul	Se ia act Proiectul de lege stabilește cadrul normativ general privind condițiile de eligibilitate pentru certificare, durata valabilității certificatelor și obligativitatea

	de competență se acordă în urma doar a instruirii sau și atestării și cum se organizează atestarea și certificatul de evaluator/inginer, nu e tocmai clar dacă necesită o atestare în cadrul comisiei. Pentru ca instituțiile de învățământ și formare profesională implicate să nu abuzeze de obligația instruirii, este recomandabil ca tarifele să fie reglementate, cel puțin plafonate sau raportate la servicii de instruire similare, dar care nu sunt impuse de lege.	formării profesionale continue, lăsând Guvernului sarcina de a detalia prin regulament procedura de certificare periodică și modul de funcționare a Comisiei. Această structurare respectă principiile de ierarhie a actelor normative și asigură flexibilitatea necesară pentru adaptarea metodologiilor în funcție de evoluțiile din domeniu, fără a submina securitatea juridică sau caracterul previzibil al procesului. În ceea ce privește distincția dintre formarea continuă și certificarea propriu-zisă, proiectul prevede expres că obținerea certificatului inginerului cadastral/evaluatorului/topo-geodezic se face exclusiv prin promovarea procedurii de certificare, iar participarea la programele de formare profesională continuă reprezintă o condiție pentru reînnoirea periodică a certificatului, fără ca instruirea să garanteze obținerea automată a dreptului de practică. Programele de formare profesională continuă vor fi realizate de instituții sau organizații acreditate de
--	--	---

		Ministerul Educației și Cercetării sau de Agenția Națională de Asigurare a Calității în Educație și Cercetare (ANACEC). Conținutul acestor programe va fi coordonat cu Agenția Geodezie, Cartografie și Cadastru, pentru a asigura concordanța cu cerințele reglementărilor specifice domeniului. Această soluție garantează standardizarea procesului de formare și previne eventualele abuzuri legate de conținutul și calitatea instruirii, fără a impune intervenții asupra mecanismelor pieței concurențiale în ceea ce privește nivelul tarifelor, aspect care poate fi reglementat, dacă va fi considerat necesar, de către autoritățile competente în domeniul concurenței și protecției consumatorilor.
5	Din altă perspectivă, nu e tocmai clar cum se petrece obținerea certificatului de competență și cine îl acordă. În unele cazuri se face trimitere la legislația din domeniul învățământului și formării continue a adulților (ceea ce ar presupune că sunt implicate instituții de învățământ acreditate în sistemul de învățământ), în alte situații, în special pentru instruirea inginerilor cadastrali se prevede că formarea continuă se desfășoară prin intermediul unei instituții acreditate în temeiul Legii nr. 235/2011, adică în cazul dat este vorba despre organisme de certificare de personal, acreditate de MOLDAC, ceea ce presupune cu totul altă acreditare decât cea acordată de Ministerul Educației sau ANACEC. Totodată, dacă se impune formarea continuă la organism acreditat de certificare de personal, ceea ce ar presupune un proces costisitor și complex, este disproporționat ca să mai fie impusă și o comisie din cadrul Agenției, pentru a mai obține un certificat suplimentar de inginer cadastral. Nu e clar ce riscuri	Se ia act În forma actuală, legea prevede că programele de formare profesională continuă vor fi organizate exclusiv de instituții sau organizații acreditate de Ministerul Educației și Cercetării sau de ANACEC, în conformitate cu legislația privind învățământul și formarea profesională a

	suplimentare ar trebui să mai acopere comisia din cadrul Agenției și de ce nu ar fi suficient doar să notifice Agenția, anexând la notificare documentele necesare (certificatul de competență, copii de diplome, declarație privind lipsa antecedentelor etc.).	adulților. Această clarificare asigură coerența între cadrul legal al educației și cerințele profesionale din domeniu, evitând suprapunerea reglementărilor din alte sectoare. Certificatul de competență profesională obținut în urma parcurgerii acestor programe de instruire reprezintă dovada pregătirii tehnice, dar nu substituie procesul de certificare pentru obținerea dreptului de practică. Certificatele din domeniile de activitate ale Agenției, care sunt necesare pentru exercitarea efectivă a activității, sunt eliberate de Comisiile de certificare instituite pe lângă Agenția Geodezie, Cartografie și Cadastru, în urma susținerii procedurii de certificare. Rolul Comisiei este esențial pentru verificarea imparțială și obiectivă a competențelor aplicate ale candidatului, în special în ceea ce privește cunoașterea prevederilor normative, dar și metodologiei aplicabile în domeniu. Această dublă verificare — pregătire teoretică prin instruire și evaluare practică prin
--	---	--

		Comisie — este justificată de specificul activităților din domeniul de activitate al Agenției, care implică consecințe directe asupra circuitului civil a bunurilor și asupra siguranței juridice a tranzacțiilor. Notificarea simplă, însoțită de anexarea documentelor justificative, nu poate înlocui această etapă esențială de control al calității profesionale, care constituie un element de protecție a interesului public.
6	În corespundere cu rigorile expuse în Directiva UE 2006/123 (corespunzător Legea nr.282/2024 care transpune Directiva în cauză) autorizarea prestatorilor de servicii de principiu necesită să fie efectuată fără termen (cu unele excepții, cum ar fi numărul limitat al autorizațiilor). Din aceste considerente considerăm necesar revizuirea termenului de valabilitate de 5 ani propus pentru toate certificatele. Se recomandă ca acestea să fie emise fără termen și vor fi valabile până la momentul în care se suspendă sau se retrag. Din altă perspectivă, obligația de perfecționare/școlarizare continuă și periodică poate fi păstrată, în cazul în care este argumentată necesitatea acesteia. Considerăm că obligația de perfecționare periodică poate fi relevantă doar în situațiile în care agentul nu activează și nu raportează servicii/evaluări pentru o perioadă mai îndelungată de timp. Mai mult, luând în calcul gradul avansat de profesionalism care ar trebui să fie propriu evaluatorilor, impunerea instruirii/perfecționării periodice este o măsură excesivă, pentru evaluatorii care nu au efectua lucrări o perioadă îndelungată (ex. 2-3 ani la rând) este mai rațional să fie impuse atestări obligatorii, care ar demonstra deținerea cunoștințelor necesare, indiferent de modalitatea de acumulare a acestor cunoștințe (persoana a optat pentru cursuri organizate sau s-a autoinstruit).	Se ia act Observația privind necesitatea revizuirii termenului de valabilitate a certificatelor eliberate de Agenție, în lumina prevederilor Directivei 2006/123/CE și a Legii nr. 282/2024, a fost analizată cu atenție. Considerăm însă că introducerea unui termen determinat de 5 ani, cu posibilitatea de reînnoire condiționată de demonstrarea actualizării competențelor, reprezintă o măsură justificată, proporțională și compatibilă cu regimul european al profesiilor reglementate. Directiva 2006/123/CE, deși vizează eliminarea restricțiilor

		nejustificate privind accesul la activitățile de servicii, nu exclude posibilitatea statelor membre de a impune cerințe privind calificarea profesională, actualizarea periodică a competențelor și mecanismele de verificare a acestora, în special pentru activitățile care implică protecția consumatorilor, siguranța juridică și ordinea publică economică, aspecte recunoscute la articolele 9 și 10 ale directivei. Activitatea de evaluare a bunurilor mobile, imobile, lucrărilor cadastrale și geodezice presupune aplicarea continuă a unor metodologii complexe, care sunt frecvent supuse actualizărilor ca urmare a modificărilor cadrului normativ, a standardelor internaționale, a tehnologiilor, metodologiilor de evaluare și a condițiilor de piață. Menținerea unui sistem de certificare valabil pe durate determinate, cu posibilitatea reînnoirii pe baza demonstrației competenței actualizate, reflectă bunele practici internaționale în domeniu, practici aplicate inclusiv de organisme
--	--	--

		recunoscute la nivel european și global în domeniul evaluării, precum TEGoVA, RICS sau HypZert, unde certificarea are o durată de 3-5 ani. Această reglementare nu limitează în mod nejustificat accesul la profesie, ci instituie un mecanism de garantare a calității serviciilor, prin care se asigură că fiecare evaluator, inginer cadastral și specialist topo-geodezic deține permanent cunoștințele și abilitățile necesare pentru exercitarea responsabilă a activității.
7	Suspendarea certificatelor este reglementată cu devieri de la Legea nr.160/2011 într-un mod disproporționat cu potențiale situații de abuz. Suspendarea și retragerea în multe situații este prezentată ca și sancțiune pentru încălcările admise de persoana certificată, ceea ce contravine expres cu Legea nr.160/2011 sau cu Legea nr.131/2012, ori prima prevede că suspendarea sau retragerea nu este sancțiune și are loc doar dacă se constată că nu se întrunesc cerințele pentru care actul permisiv a fost emis, totodată Legea nr.131/2012 prevede suspendarea unui act permisiv ca și măsură restrictivă, care nici într-un caz nu poate fi sancțiune, aceasta se dispune doar cu scopul asigurării înlăturării încălcărilor, gestionării riscurilor și prevenirii prejudiciilor care pot apărea dacă măsura restrictivă nu este aplicată. În control de stat, măsura restrictivă se aplică strict în modul și pentru perioada necesară înlăturării încălcărilor, după care măsura obligatoriu trebuie să fie ridicată. Din altă perspectivă, sancțiunea de lipsirea de dreptul de a desfășura o anumită activitate poate fi aplicată, dacă o astfel de sancțiune este prevăzută de Codul Contravențional sau Codul Penal și dacă aceasta este dispusă de instanța de judecată în cadrul procesului contravențional sau penal în raport cu persoana certificată (inginer, evaluator etc.) care în cadrul profesiei a comis contravenții sau infracțiuni. În aceiași ordine de idei în privința la toate certificatele, se prevede că suspendarea sau retragerea se poate realiza în cazul oricărui tip de încălcări, abateri sau chiar „deficiențe”, indiferent de gravitatea lor și prejudicii. Adică se prevede că acestea pot surveni dacă se constată „încalcări ale legislației aplicabile activității”, „în cazul identificării unor abateri de la cerințele și condițiile legale”, „în baza	Se ia act Observația privind necesitatea corelării prevederilor referitoare la suspendarea și retragerea certificatelor cu dispozițiile Legii nr. 160/2011 și Legii nr. 131/2012 a fost analizată și a fost luată în considerare în procesul de definitivare a proiectului. Subliniem că suspendarea și retragerea certificatului evaluatorului, inginerului cadastral și topogeodezic nu sunt concepute ca sancțiuni disciplinare, contravenționale sau penale, ci ca măsuri restrictive aplicabile asupra actului permisiv, în sensul art. 29¹ alin. (10) lit. b)

constatărilor INST (deși nu e clar ce tip de constatări ar fi)”, în cazul „deficiențelor semnificative în desfășurarea activității”. Aceste prevederi sunt contrare cu un șir de legi, odată ce în cadrul controlului suspendarea poate fi aplicată doar în cazul „încălcărilor foarte grave”, așa cum sunt definite în art.51 din Legea nr.131/2012 și doar în conformitate cu punctajul din lista de verificări aplicată de organul de control.

Suspendarea sau retragerea unui act permisiv (în cazul dat a certificatelor care se regăsesc în Nomenclatorul actelor permissive), cu unele excepții (indicate la art.10 și 11 din Legea nr.160/2011) trebuie să fie realizate prin intermediul instanței de judecată. Ori prin normele propuse în proiect, unde se prevede că ori autoritatea ori comisia din cadrul autorității efectuează suspendarea/retragerea, nu se corelează cu cerințele din Legea nr.160/2011. Cu atât mai îngrijorătoare este această încălcare, cu cât temeiurile pentru suspendare sau retragere sunt foarte vagi, bazându-se pe oricare tip de încălcare.

Pe de o parte în unele situații se menționează (art.15/8 alin.(6) în Legea nr. 1543/1998 sau art. 15/1 alin.(8/1) în Legea nr.989/2002) despre adresarea ulterioară în instanță pentru validarea suspendării sau retragerii, însă totodată la art.15/8 alin.(3) din Legea nr. 1543/1998 se impune procedura de contestare prealabilă, care în practică nu are sens dacă autoritatea trebuie să se adreseze în instanță.

din Legea nr. 131/2012, și respectiv art. 10-11 din Legea nr. 160/2011.

Mecanismul propus în proiect se încadrează în categoria „suspendării dreptului de a desfășura unele activități” prin suspendarea sau retragerea unui act permisiv, aplicabilă strict în funcție de gravitatea încălcărilor, de criteriile de risc și de potențialul prejudiciilor, așa cum prevede cadrul normativ general al controlului de stat. În conformitate cu aceste principii, suspendarea certificatului este prevăzută ca o măsură temporară, luată pentru perioada necesară înlăturării încălcărilor grave sau gestionării riscurilor identificate, urmând să fie ridicată de îndată ce cauzele au fost remediate. Aceasta corespunde dispozițiilor Legii nr. 131/2012, care prevăd că măsurile restrictive pot fi aplicate doar pentru perioada necesară remedierii situației și nu constituie sancțiuni în sine. Retragerea certificatului, la rândul său, este reglementată exclusiv pentru situațiile expres prevăzute în proiect, respectiv în cazul încălcărilor grave și

		repetate ale legislației sau al exercitării activității în perioada de suspendare, ceea ce înseamnă pierderea temeiului legal pentru menținerea actului permisiv. Această măsură este corelată cu prevederile Legii nr. 160/2011 privind actele permise și nu substituie sancțiunile contravenționale sau penale, care rămân de competența instanțelor de judecată sau organelor cu atribuții în constatarea contravențiilor. Pentru evitarea interpretărilor largi sau arbitrare, textul proiectului este ajustat astfel încât să elimine expresiile generice precum „încălcări”, „abateri” sau „deficiențe” și să le substituie cu sintagma „încălcări foarte grave”, în sensul art. 5¹ din Legea nr. 131/2012, respectiv în baza punctajului și metodologiei din listele de verificare aprobate pentru activitatea de control. Totodată, se va specifica clar că suspendarea și retragerea sunt măsuri administrative aplicabile actului permisiv și nu sancțiuni disciplinare, iar aplicarea lor va respecta principiile legalității,
--	--	--

		proporționalității, transparenței și nediscriminării. În forma sa ajustată, proiectul prevede că suspendarea sau retragerea certificatelor, în calitate de acte permissive, poate produce efecte juridice doar în urma validării de către instanța de judecată.
8	În completările pentru Legea nr. 989/2002, pentru certificarea evaluatorilor se impune condiția ca aceștia să nu aibă „antecedente penale”. Pe lângă faptul că o astfel de cerință este una excesivă, odată ce de principiu subminează sensul și instituția pedepsei penale, ispășirii pedepse și stingerea antecedentelor penale, este vădit disproporționat să fie cerută lipsa oricăror antecedente, indiferent de categoria infracțiunilor comise și să se referă la toate antecedentele, chiar și cele stinse. Nici în domenii cu risc sporit cum ar fi operarea cu arme, muniții și explozivi nu sunt stabilite cerințe atât de drastice.	Se ia act Considerăm că aceasta nu reprezintă o propunere nouă sau excesivă, ci o menținere a cadrului deja existent în Legea nr. 989/2002 pentru evaluatorii bunurilor imobile. Articolul 15¹ alin. (1) lit. c) din lege prevede deja explicit această cerință pentru certificarea în domeniul evaluării bunurilor imobile, iar extinderea aceleiași exigențe pentru specializarea în evaluarea bunurilor mobile se justifică din considerente de uniformitate a regimului profesiei și de coerență legislativă, având în vedere că responsabilitatea profesională și potențialele consecințe ale activității sunt comparabile în ambele domenii. În ceea ce privește observația privind proporționalitatea măsurii, precizăm că lipsa antecedentelor penale nu

		vizează sancționarea suplimentară a persoanelor care au executat o pedeapsă, ci funcționează ca o garanție preventivă privind integritatea și încrederea necesare exercitării unei activități cu impact economic și juridic semnificativ. Evaluatorul, în calitate sa de expert independent, generează rapoarte care pot produce efecte asupra drepturilor și obligațiilor altor persoane, iar standardele etice aplicabile acestei profesii presupun, în mod justificat, o exigență ridicată în privința conduitei morale și legale a celor care exercită această activitate. Această cerință nu subminează instituția reabilitării penale, întrucât efectul stingerii antecedentelor poate fi reflectat și interpretat în aplicarea practică a legii, prin solicitarea declarației care atestă lipsa antecedentelor la momentul examinării cererii de certificare. Totodată, menționăm că exigențe similare sunt prezente și în alte domenii profesionale reglementate, nu doar în cele ce implică arme sau securitate, ci și în profesii economice sau juridice unde obiectivul este
--	--	--

		protejarea încrederii publicului și a corectitudinii proceselor decizionale. Spre exemplu, accesul la profesia de avocat sau auditor în Republica Moldova implică verificarea integrității judiciare a candidatului. Prin urmare, menținerea acestei cerințe în cazul evaluatorilor, inclusiv pentru bunuri mobile, nu este excesivă, ci reflectă o practică justificată și proporțională cu natura activității desfășurate și cu interesul public pe care această activitate îl presupune.
9	Interdicția de solicita o nouă certificare (după retragerea certificatului) timp de 1 an de la retragere (art.15/5 alin.(9), art.15/8 alin.(7) este una disproporționată și neargumentată. O astfel de limitare de drepturi nu poate fi realizată pe cale administrativă (în mod practic prin decizia de a refuza certificarea într-o perioadă de timp din partea agenției), odată ce lipsirea de drepturi este prerogativa instanței de judecată. Așa cum am menționat, lipsirea de dreptul de a profesa este sancțiune care se dispune complementar de instanța contravențională sau penală în contextul condamnării pentru săvârșirea unor infracțiuni sau contravenții. O astfel de sancțiune trebuie să fie prevăzută în raport cu fapte contravențional sau penale concrete.	Se ia act Prevederile proiectului au fost ajustate, ținem să menționăm însă că prevederea a fost inclusă nu pentru ca agenția să dispună termenul de interdicție, ci pentru ca instanța de judecată să aibă o bază legală clară pentru aplicarea acestei măsuri în cazurile justificate. Intenția reglementării nu a fost de a conferi autorității administrative prerogativa de a restrânge în mod unilateral dreptul persoanei de a solicita o nouă certificare, ci de a prevedea în lege posibilitatea ca instanța, în cadrul procedurilor judiciare contravenționale sau

		penale, să dispună interdicția de recertificare pentru o perioadă determinată, în situațiile în care se constată încălcări grave ce justifică aplicarea unei astfel de sancțiuni complementare. Această formulare a avut ca scop acoperirea unei eventuale lacune normative privind lipsa de temei legal pentru instanța de a dispune astfel de măsuri în contextul sancționării unor fapte deosebit de grave care afectează integritatea activităților de evaluare. Cu toate acestea, pentru a evita orice confuzie sau interpretare care ar putea conduce la aplicarea administrativă a interdicției de către agenție, textul proiectului a fost ajustat astfel încât să se prevadă expres că orice interdicție privind posibilitatea de a solicita o nouă certificare poate fi aplicată doar de instanța de judecată, în condițiile stabilite de legislația contravențională sau penală, și nu printr-o decizie administrativă.
10	<i>La nota de fundamentare:</i> În analiza situației curente prezentată, se invocă practicile abuzive și prejudiciile aduse din servicii necalitative ca și argumente principale. Este important de a completa nota cu mai multe detalii în acest sens, cu estimarea aproximativă a valorii și magnitudinii prejudiciilor anuale.	Se ia act În procesul de definitivare a proiectului de lege, nota de fundamentare a fost completată cu detaliile oportune

		În aceeași ordine de idei, pentru a propune noi acte permissive (în cazul dat certificatul de evaluator al bunurilor mobile), Legea nr.160/2011 impune efectuarea în preliminar a analizei riscurilor și mecanismelor existente, odată ce se prevede la art.4 că „înstituirea unui act permisiv trebuie să fie în concordanță, în mod obligatoriu, cu unul sau mai multe riscuri pe care acest act permisiv poate să le acopere și care nu sânt abordate prin alte mijloace de intervenție ale autorităților publice, inclusiv prin alte acte permissive”. La analiza impacturilor este important de a estima costul aproximativ al instruirii impuse suplimentar și al obținerii certificatului în special în privința evaluatorilor bunurilor mobiliare. În special este necesar de a examina modul în care aceste costuri vor influența piața serviciilor în cauză și care vor fi modificările în prețul serviciilor. Înăsprirea condițiilor de suspendare și retragere a certificatelor necesită o analiză a riscurilor și estimarea costurilor, bazată pe statistica de contestări și prognoza creșterii acestora.	modificărilor operate, inclusiv cu argumentarea suplimentară privind necesitatea actului permisiv, analiza riscurilor acoperite.
Ministerul Culturii (nr. 04/1-09/1116 din 10.04.2025)	11	Lipsa obiecțiilor, propunerilor și recomandărilor.	Se ia act
Congresul Autorităților Locale din Moldova (nr. 110 din 11.04.2025)	12	În Art. I din proiect (<i>Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998 (...), cu modificările ulterioare, se modifică după cum urmează: 7. Articolul 14 va avea următorul cuprins: (3) Lucrările cadastrale se execută pentru bunurile imobile indicate în art. 4 alin. (3) și sunt de următoarele tipuri: a) stabilirea hotarelor unităților administrativ-teritoriale; d) întocmirea documentației cadastrale la modificarea hotarelor terenurilor</i>): 1. În lit. a), după cuvântul „stabilirea” este necesară completarea cu cuvintele „sau modificarea”. Modificarea hotarelor UAT este posibilă urmare a soluționării disputelor privind hotarele (suprapuneri ș.a.) pe cale amiabilă sau prin instanța de judecată, sau conform art. 8 lit. e) din noul Cod funciar nr. 22/2024 (<i>„modificarea hotarelor unităților administrativ-teritoriale în cazul transmiterii unor terenuri din componența unei unități administrativ-teritoriale de nivelul întâi în componența altei unități administrativ-teritoriale de nivelul întâi, în temeiul deciziilor autorității deliberative a administrației publice locale”</i>); 2. În lit. d), cuvântul „hotarelor” este necesar a fi substituit cu cuvântul „caracteristicilor”. Art. 2 alin. (2) din noul Cod funciar nr. 22/2024 prevede că „Terenul se caracterizează prin suprafață, amplasament, hotare, regim juridic, destinație și calitatea solului (denumite în continuare <i>caracteristicile terenului</i>)”. Totodată, atragem atenția la alin. (5) al aceluiași articol din Codul funciar: „Terenul este considerat indivizibil în cazul în care caracteristicile acestuia nu permit formarea lui ca un bun independent conform normativelor	Se acceptă parțial 1. Se acceptă. Au fost operate modificări. 2. Nu se acceptă. Se modifică hotarele. Pentru modificarea altor caracteristici nu este necesar executarea lucrărilor cadastrale.

	tehnice”. Prin urmare, nu doar hotarele se modifică (în practică), ci și celelalte caracteristici ale terenului, în special, modurile de folosință care multe au fost înscrise eronat sau „cu aproximație” în Registrul bunurilor imobile.	
13	Art. I din proiect (<i>Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998</i>) Referitor la pct. 7 din proiect (6) Pentru a asigura conformitatea și integritatea, lucrarea cadastrală este supusă unui sistem de control și supraveghere, exercitat de Inspectoratul Național de Supraveghere Tehnică (în continuare - INST), responsabilă de monitorizarea implementării normelor tehnice și procedurale), solicităm autorului proiectului să expună argumentat (normativ), care sunt raționamentele de a include „Inspectoratul Național de Supraveghere Tehnică” în calitate de organ de „control și supraveghere” a lucrării cadastrale. Considerăm că această entitate statală poate și trebuie să supravegheze doar instrumentele și utilajul specializat în activitatea cadastrală, inclusiv modul de utilizare a acestuia, dar nu „lucrarea cadastrală” propriu-zis, care se supune controlului în procedura de recepție și de control administrativ-ierarhic exercitat de autoritatea administrativă centrală în domeniul cadastrului bunurilor imobile. Această observație este valabilă și pentru alte norme similare din proiect (de ex.: „Articolul 15⁶. <i>Supravegherea de Stat și Controlul Activității (2) INST are responsabilitatea de a coordona, supraveghea și verifica executarea lucrărilor cadastrale, garantând conformitatea acestora cu cerințele stabilite de sistemul cadastral național și european</i>”).	Se ia act Inspectoratul Național de Supraveghere Tehnică nu efectuează metrologia utilajului.
14	La pct. 7 (7) <i>Lucrările cadastrale indicate la art. 14 alin. (4), lit. a)- i) se finisează cu recepția acestora și nu pot fi utilizate decât dacă sînt recepționate în modul stabilit):</i> cifra „4” (din alin. (4) necesită a fi substituită cu cifra „3” (pe motiv că „lucrările cadastrale indicate” sunt la alin. (3) art. 14 și nu la alin. (4).	Se acceptă Au fost operate modificări.
15	Art. I din proiect (<i>Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998</i>) În pct. 7 (<i>Articolul 15 va avea următorul cuprins: Articolul 15. Executanții lucrărilor cadastrale. (1) Lucrările cadastrale se execută de către instituția de implementare și structurile teritoriale ale acesteia, de întreprinderi de stat și private, care dispun în statele de personal de ingineri cadastrali și/sau geodezi și inginer cadastral certificat):</i> 1. După cuvintele „<i>de întreprinderi de stat și private</i>” este necesară completarea cu cuvintele „<i>autorități publice centrale și locale</i>”. Proiectul discriminează autoritățile publice locale, prin excluderea acestora din categoria de persoane juridice care pot dispune (în statele de personal) de ingineri cadastrali certificați. Totodată, atragem atenția că autorul proiectului a inclus anumite autorități publice centrale în această categorie („art. 15 alin. (7) <i>La bunurile imobile aparținînd Ministerului Apărării, Ministerului Afacerilor Interne și organelor din subordinea lui, Serviciului de Informații și Securitate,</i>	Se acceptă parțial 1. Nu se acceptă. Norma privind executarea lucrărilor cadastrale de instituțiile cu regim special, se datorează statutului acestor imobile (cu regim secret sau restricționat). Autoritățile publice locale nu dispun de așa tip de imobile. 2. Se acceptă. Au fost operate modificări.

	<i>precum și Administrației Naționale a Penitenciarelor, lucrările cadastrale pot fi executate de aceste instituții, dacă dispun de ingineri cadastrali certificați</i>”). Menționăm, că autoritățile publice locale au cel mai mare volum de lucrări cadastrale ce necesită a fi executate, în regim continuu, de aceea sunt cele mai interesate în a avea în statele de personal ingineri cadastrali certificați. Conform raționamentului proiectului se promovează interesele profesionale ale inginerilor cadastrali certificați, în detrimentul interesului public al autorităților publice locale și al comunităților locale, care, doar pentru câteva lucrări cadastrale contractate și achitate sporadic (la necesitate), ar putea fi nevoite să achite mijloace financiare egale cu bugete publice anuale pentru asemenea angajați profesioniști; 2. Cuvântul „statele” necesită a fi substituit cu cuvântul „statele” (corectarea gramaticală); 3. Construcția gramaticală „ingineri cadastrali și/sau geodezi și inginer cadastral certificat” este inadecvată, or, impune obligatoriu necesitatea angajării (de către întreprinzătorul individual sau persoana juridică) atât a cel puțin unui „inginer cadastral” sau „geodez”, precum și a unui „inginer cadastral certificat”. În acest sens, textul „ingineri cadastrali și/sau geodezi și” necesită a se substitui cu textul cu următorul cuprins: „cel puțin a unui”. Menționăm, că, în special, autoritățile publice locale nu își pot majora statele sale de personal, prin angajarea a încă unui „inginer cadastral” sau „geodez” ! O problemă de angajare a personalului stă și în fața unui întreprinzător individual (care de aceasta și este „întreprinzător individual”, pentru că prestează serviciile individual).	3. Se acceptă. Au fost operate modificări.
16	Art. I din proiect (<i>Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998</i>) Referitor la pct. 8 (<i>La articolul 15², alin. (3), va avea următorul cuprins: ”(3) Dacă, la modificarea planului cadastral, în cazurile prevăzute la art. 18 alin. (2) lit. b) –d), se constată că suprafața terenului este mai mare decât suprafața indicată în documentul privind atribuirea terenului în proprietate și acest surplus de suprafață, potrivit parametrilor și amplasării, nu poate forma de sine stătător un bun imobil, precum și nici nu poate fi separat ca, împreună cu alte suprafețe, să formeze un bun imobil, atunci se procedează în conformitate cu art. 17, alin. (6) din Codul funciar</i>): considerăm că devierile maxime admisibile ale suprafețelor terenurilor (în direcția majorării suprafețelor) necesită a fi aprobate de către consiliile locale, ținându-se cont de mărimile suprafețelor terenurilor recomandate în acest sens de către autoritatea administrativă centrală în domeniul cadastrului bunurilor imobile. În caz contrar, autoritățile administrației publice locale vor fi atrase în numeroase litigii privind modificarea hotarelor terenurilor și totodată, va exista un potențial mai de speculații cu suprafețele de teren proprietate publică.	Se ia act Norma nu face referire la careva devieri maxime admisibile ale suprafețelor.
17	Art. I din proiect (<i>Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998</i>)	Se acceptă parțial

	La pct. 9 (Se completează cu articolul 15⁴ cu următorul cuprins: <i>Articolul 15⁴. Drepturile și obligațiile inginerului cadastral (1) Ingerul cadastral beneficiază de următoarele drepturi: c) dreptul la accesul la informații – consultarea datelor cadastrale și a altor informații tehnice necesare executarea lucrării cadastrale, în condițiile protecției datelor cu caracter personal; b)respecte termenii, condițiile și clauzele stabilite în contractul public; e)refuze sau sisteze efectuarea lucrării cadastrale - în situațiile în care documentele furnizate de beneficiar conțin informații eronate sau false, nu respectă cerințele legislative de formă și conținut, în vigoare la momentul întocmirii acestora sau situația din teren nu corespunde cu actele prezentate să refuze sau sisteze executarea lucrării cadastrale):</i> 1. Sintagma „necesare executarea” necesită corectare gramaticală. 2. Nu este clar la care „contract public” trimite norma din proiect („clauzele stabilite în contractul public”). 3. Atragem atenția la amplasarea inadecvată a construcției gramaticale „să refuze sau sisteze executarea lucrării cadastrale” (în lit. e.), la final), fiind necesară corectarea.	1. Se acceptă. Au fost operate modificări. 2. Se acceptă. Au fost operate modificări. 3. Nu se acceptă. A fost păstrată redacția autorului.
18	Art. I din proiect (Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998) Referitor la pct. 9 (Articolul 15⁵. <i>Procedura de certificare a inginerului cadastral. (1) Certificat al inginerului cadastral se eliberează de către Comisia de certificare persoanei fizice care întrunește cumulativ următoarele condiții: c) are experiență profesională în domeniul cadastrului: - cel puțin 3 ani consecutivi, în cazul persoanelor cu diplomă de studii superioare sau al cadrelor didactice din învățământul superior în domeniul cadastrului; - cel puțin 5 ani consecutivi, în cazul persoanelor cu diplomă de studii profesionale în domeniul cadastrului):</i> considerăm că termenele de „3” și respectiv „5” ani sunt exagerat de mari pentru inginerii cadastrali care încă nu sunt „certificați”. În acest sens, propunem reducerea acestora la un an și, respectiv, trei ani, în special, dacă luăm în considerație lipsa de cadre și necesitatea unui număr considerabil de asemenea specialiști, în special debutanți în funcții publice în cadrul autorităților administrației publice locale, care după un an de activitate, să poată obține „certificarea” profesională.	Se ia act Termenii menționați au fost stabiliți, ținând cont de perioada minimă necesară pentru un specialist să execute toate tipurile de lucrări cadastrale, și să asigure calitatea acestora.
19	Art. I din proiect (Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998) La pct. 9 (Articolul 15⁸. <i>Condiții de suspendare a certificatului inginerului cadastral (2) Suspendarea se aplică pentru situații precum: d) activități pe terenuri proprietate publică fără acte de atribuire):</i> cuvintele „fără acte de atribuire” necesită a se completa cu sintagma „sau în lipsa solicitării în scris din partea autorității publice executive a administrației publice locale sau, în cazul terenurilor statului, solicitării în scris din partea autorității publice	Se acceptă Au fost operate modificări.

	responsabile de administrarea terenurilor proprietate a statului” (de ex., în cazul lucrărilor cadastrale ocazionate de expunerea și adjudecarea terenurilor la licitație publică sau necesitatea soluționării unor dispute/litigii funciare ș.a.).	
20	Referitor la Art. III. - Legea nr. 989/2002 cu privire la activitatea de evaluare (...) cu modificările ulterioare: La articolul 5, alineatul (4) litera b) cuvintele „autorităților administrației publice locale” se substituie cu cuvintele „unităților administrativ-teritoriale”): Menționăm, că printr-o modificare recentă a Legii nr. 989/2002 (art. 5 alin. (4) au fost introduse prevederi care impun sarcini oneroase APL, fără a se compensa în prealabil costurile (obligativitatea efectuării rapoartelor de evaluare la fiecare dare în arendă sau locațiune), totodată, prin aceste prevederi promovându-se deschis interesele înguste de grup (ale evaluatorilor), în detrimentul bugetelor locale, limitându-se drastic autonomia locală, cu generarea unor coliziuni legale. În acest sens, accentuăm, că Agenția Geodezie, Cartografie și Cadastru a recunoscut în adresa sa către CALM (nr. 36/01-08/103 din 30.01.2025), că actualmente, nici nu există capacități suficiente ale evaluatorilor de a efectua un număr suficient (necesar) de rapoarte de evaluare, impunându-se și modificarea corespunzătoare a Legii nr. 989/2002 (5) alin. (4) lit. b) (în redacția Legii nr. 202/2024). Amintim, că prin art. 5 (Tipurile de evaluare) alin. (4) lit. b) din Legea nr. 989/2002, în redacția Legii nr. 202/2024, s-a stabilit că: <i>„Evaluarea obligatorie se efectuează în cazul: transmiterii dreptului de folosință asupra obiectelor proprietate publică a statului/autorităților administrației publice locale propuse pentru darea în arendă/locațiune/superficie către persoane fizice întreprinzători individuali sau persoane juridice, altele decât cele de drept public și autoritățile administrației publice centrale și locale”</i>. Reieșind din conținutul „Sintezei obiecțiilor și propunerilor (recomandărilor) la proiectul de hotărâre privind aprobarea proiectului de lege pentru modificarea Legii nr. 989/2002 cu privire la activitatea de evaluare”, propunerea respectivă a fost acceptată de către autorul proiectului (Agenția Geodezie, Cartografie și Cadastru), în procedura de avizare, la inițiativa Ministerului Dezvoltării Economice și Digitalizării al Republicii Moldova (materialele proiectului de lege pot fi consultate la adresa: https://www.parlament.md/ProcesulLegislativ/Proiectedeactenormative/tabid/61/LegislativId/7060/language/ro-RO/Default.aspx). Menționăm că prin modificarea în cauză au fost admise coliziuni legale (cu Legea nr. 436/2006 privind administrația publică locală, art. 77, și Legea nr. 1125/2002, Art. 29) și au fost încălcate alte două norme legale (ale Legii nr. 436/2006), care apără interesele legitime	Se ia act În procesul de definitivare a proiectului, au fost luate în considerare argumentele formulate și poziția exprimată anterior de Agenția Geodezie, Cartografie și Cadastru prin scrisoarea nr. 36/01-08/103 din 30.01.2025. Astfel, reiterăm că evaluarea obligatorie nu are scopul de a limita autonomia decizională a autorităților locale în stabilirea redevenței sau a altor plăți pentru folosința bunurilor din patrimoniul UAT, ci urmărește asigurarea unui reper tehnic obiectiv, respectiv determinarea valorii de piață, în condițiile în care cadrul legal anterior bazat pe prețul normativ a fost abrogat prin noul Cod Funciar nr. 22/2024. Aceasta nu exclude autonomia consiliilor locale în decizia finală privind cuantumul plăților, ci asigură transparența și fundamentarea deciziilor pe baze metodologice conforme cu noul regim funciar. Totodată, menționăm că instituirea acestei obligații derivă din corelarea necesară cu

ale autorităților administrației publice locale, și totodată, prin aceste modificări vor fi afectate considerabil bugetele locale și activitatea administrativă în primărie. APL nu pot suporta financiar și administrativ rapoarte de evaluare la fiecare caz de arendă sau locațiune a bunurilor UAT, dar nu există nici justificare economică a rapoartelor de evaluare individuale raportate la veniturile din arendă/chirie. Costurile rapoartelor de evaluare și timpul necesar pentru organizarea acestora (costuri financiare și costuri administrative) sunt comensurabile cu sumele încasate pentru arenda sau chiria bunurilor, ceea ce duce la absurd această nouă obligativitate legală ce a fost introdusă în Legea nr. 989/2002. Regulile aplicate până în prezent în materie s-au bazat pe utilizarea sistemică a prețului normativ și a propriilor regulamente, aprobate prin deciziile consiliilor locale. Norma legală pertinentă în vigoare, aplicabilă prin analogia superficiei (ca efect al legii) și cu care intră expres în coliziune modificarea criticată este Art. 29 alin. (2) din Legea nr. 1125/2002. Art. 29 alin. (2) din Legea nr. 1125/2002 prevede că: <i>„Superficiarul care deține superficie legală (...) este obligat să achite în bugetul de stat sau, după caz, în bugetul local o redevență anuală, determinată în modul stabilit de Guvern, pentru terenul care aparține statului sau, determinată de autoritatea publică locală, pentru terenul care aparține unității administrativ-teritoriale, dar care nu va fi mai mică decât plata anuală minimă de arendă a terenurilor proprietate publică, stabilită conform art. 10 alin. (11) din Legea nr.1308/1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului”.</i> Prin urmare, regula conformă este că statul își aprobă metodologiile de aplicare a plăților pentru folosirea bunurilor sale (prin hotărâre de Guvern), iar consiliile locale aprobă regulile care vizează folosirea bunurilor UAT, reieșind din minimele general acceptate (de ex., prețul de referință (normativ) propus prin proiectul de lege cu privire la modificarea Legii nr. 121/2007 privind administrarea și deținutarea proprietății publice (număr unic 103/MDED/2025). Totodată, modificarea propusă prin proiectul de lege, ca și modificarea Legii nr. 989/2002 prin Legea nr. 202/2024, - intră în coliziune cu prevederile art. 77 alin. (3) din Legea nr. 436/2006, care prevede că: <i>„Pentru încheierea actelor juridice de dispoziție privind bunurile proprietate publică a unității administrativ-teritoriale cu persoanele fizice și persoanele juridice de drept privat este necesară întocmirea raportului de evaluare”.</i> Darea în arendă sau în locațiune a bunurilor nu sunt acte juridice de dispoziție, ci acte de administrare (art. 311 alin. (2) și alin. (3), art. 19 alin. (1) lit. b), art. 550 alin. (1) din Codul civil modernizat).	prevederile Codului Funciar, care constituie legea-cadru în domeniul relațiilor funciare și reglementează expres utilizarea valorii de piață în determinarea plăților aferente folosinței bunurilor proprietate publică. Prin urmare, pentru asigurarea coerenței și eliminarea eventualelor coliziuni normative semnalate, este necesară modificarea sau suplinirea Codului Funciar cu prevederi speciale care să reglementeze distinct regimul transmiterii dreptului de folosință asupra bunurilor proprietate publică a unităților administrativ-teritoriale, inclusiv condițiile în care se impune evaluarea obligatorie. Această abordare ar permite clarificarea sferei de aplicare a evaluării, diferențierea între actele de administrare și cele de dispoziție și evitarea suprapunerilor sau contradicțiilor cu alte acte normative, în special cu Legea nr. 436/2006 privind administrația publică locală și Legea nr. 1125/2002. Ajustarea Codului Funciar în acest sens constituie premisa esențială pentru eventualele modificări
---	---

Art. 311 prevede expres că: „(2) <i>Act juridic de administrare este actul prin care se urmărește o obișnuită punere în valoare a unui bun sau patrimoniu.</i> (3) <i>Act juridic de dispoziție este actul care are ca rezultat ieșirea din patrimoniu a unui drept sau grevarea cu drepturi reale limitate</i>”. Prin urmare, Legea nr. 436/2006 clar impune obligativitatea raportului de evaluare doar în cazul actelor juridice de dispoziție. Menționăm, că <u>modificarea Legii nr. 989/2002, nu a fost avizată cu CALM</u>, care este unica asociație reprezentativă a APL, contrar prevederilor art. 81 alin. (6) din Legea nr. 436/2006 care stabilește că: „<i>Procedurile de distribuire a resurselor financiare proprii ale autorităților publice locale, precum și orice modificare a legislației referitoare la funcționarea sistemului finanțelor publice locale vor fi coordonate în mod obligatoriu cu structurile reprezentative ale autorităților publice locale</i>”, precum și contrar prevederilor art. 6 alin. (5) din Legea nr. 436/2006, care stabilește că: „<i>Autoritățile administrației publice centrale consultă asociațiile reprezentative ale autorităților administrației publice locale în problemele ce țin de administrația publică locală</i>”. Prin această modificare se ignoră și raționamentele expuse în hotărârea Curții Constituționale nr. 19 din 31 octombrie 2023 prin care au fost anulate alin. (8) și alin. (11) din art. 10 din Legea nr. 1308/1997, și care a recunoscut marja largă de discreție a consiliilor locale în materie de punere în valoare a bunurilor și stabilire a plăților pentru folosirea acestora, precum și a încasărilor în bugetele locale. Astfel, modificarea Legii nr. 989/2002 prin Legea nr. 202/2024 este afectată de o prezumție de neconstituționalitate. Mai mult, este regretabil că asupra acestei modificări planează bănuiala rezonabilă că a fost promovată în interesele profesionale ale întreprinderilor care efectează evaluări, fiind favorizați evaluatorii în detrimentul bugetelor publice locale. Având în vedere argumentele expuse, inclusiv coliziunile legale admise și faptul că noile prevederi care au intrat în vigoare la 25.02.2025 vor împovăra excesiv bugetele locale (și APL) cu obligații oneroase și costisitoare de a comanda și efectua rapoarte de evaluare în fiecare caz de folosință contra plată a bunurilor sale (dar nici nu vor exista capacități suficiente ale evaluatorilor), <u>solicităm modificarea în regim de urgență a art. 5 alin. (4) lit. b) din Legea nr.989/2002, în redacția Legii nr. 202/2024, astfel încât rapoarte de evaluare a proprietății UAT să se realizeze doar pentru actele de dispoziție (înstrăinare).</u>	corelative ale Legii nr. 989/2002, asigurând astfel un cadru normativ coerent, echilibrat și compatibil cu principiul autonomiei locale și cu cerințele de protecție a patrimoniului public.
---	---

	La Art. III (articolul 15: alineatul (1) se expune în redacție nouă: „(1) Certificarea evaluatorilor bunurilor imobile, evaluatorilor bunurilor mobile, evaluatorilor obiectelor de proprietate intelectuală și evaluatorilor în domeniul valorilor imobiliare este o condiție obligatorie care permite asigurarea pieței serviciilor de evaluare cu specialiști certificați”). cuvântul „imobiliare” necesită a se substitui cu cuvântul „mobiliare” (care vizează evaluarea valorilor mobiliare).	Se acceptă. Au fost operate modificări.
21	În Art. III (articolul 26: alineatul (2) se expune în redacție nouă: „(2) Rezultatele evaluării și reevaluării efectuate în scopul impozitării se aduc la cunoștința proprietarilor bunurilor imobile de către organele cadastrale teritoriale, cu sprijinul autorităților administrației publice locale. În cazul dezacordului cu mărimea valorii estimate a obiectului, proprietarul acestuia este în drept să-și expună obiecțiile față de organul cadastral teritorial în termen de o lună de la data primirii notificării respective”): se propune completarea normei cu textul cu următorul cuprins: „iar despre rezultatele examinării contestațiilor va fi informată (în copie) și autoritatea corespunzătoare a administrației publice locale”. Această completare este necesară pentru evitarea unor situații confuze în procesul de administrare fiscală (a impozitelor locale).	Nu se acceptă. Procedura de evaluare în scopul impozitării este detaliată în Hotărârea Guvernului nr. 827/2020 cu privire la evaluarea și reevaluarea bunurilor imobile în scopul impozitării, care reglementează fluxul de informații între organele cadastrale teritoriale și autoritățile administrației publice locale, inclusiv transmiterea datelor necesare pentru administrarea corectă a impozitelor locale. În plus, Hotărârea Guvernului nr. 799/2024 pentru aprobarea Regulamentului cu privire la procedura de examinare a contestațiilor rezultatelor evaluării și reevaluării bunurilor imobile în scopul impozitării prevede participarea reprezentanților autorităților administrației publice locale în procesul de soluționare a contestațiilor. Prin urmare, cadrul normativ existent asigură deja implicarea

		autorităților și informarea acestora cu privire la rezultatele examinării contestațiilor, fără a fi necesară introducerea unei prevederi suplimentare în lege.	
	22	Referitor la Art. V. (Legea privind delimitarea proprietății publice nr. 29/2018 (publicată în Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2018, nr. 142-148, Articolul 279), cu modificările ulterioare, se modifică după cum urmează: La Articolul 9 aliniat (2) litera i), cuvintele ”și terenurile pe care sunt amplasați pilonii acestor linii,” se exclud): recomandăm examinarea necesității specificării acestor suprafețe, ca servituți necesare pentru exploatarea liniilor electrice de înaltă tensiune, respectiv, grevări corespunzătoare ale terenurilor pe care sunt amplasate.	Se ia act Prevederea a fost exclusă.
Cancelaria de Stat (nr. 30-69-4147 din 14.04.2025)	23	La Art.I. (modificarea Legii cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998): 1. pct. 3, art. 5 alin. (2) în noua redacție, se va revizui prin prisma prevederilor art. 8 și art. 10 alin.(2) din Legea nr. 764/2001 privind organizarea administrativ-teritorială a Republicii Moldova. În acest sens, învederăm că, orașului Ceadâr-Lunga i-a fost atribuit statut de municipiu. Totodată, menționăm că orașul în care își are sediul consiliul raional este numit „oraș-reședință”. 2. la pct. 7, la alin. (7) din art. 14 în redacția propusă, textul „alin. (4)” se va substitui cu textul „alin. (3)”, ori, tipurile de lucrări cadastrale sunt indicate la alineatul menționat; 3. la pct. 7, la art. 15 în noua redacție, propunem uniformizarea pe tot parcursul textului a noțiunilor utilizate pentru a asigura claritatea normei (ex: „entități executante”; „entitate care execută”); 4. la alin. (6) din art. 15 în redacția propusă, pentru a asigura deplinătatea reglementării, se vor indica concret entitățile, deoarece nu este clar, la dizolvarea căror entități, arhiva documentelor cadastrale se transmite Fondului Arhivistic. 5. completarea pct. 9 din proiect, cu un nou articol, care va stabili condițiile de respingere a cererii privind eliberarea certificatului inginerilor cadastrali.	Se acceptă Au fost operate toate modificările recomandate.
	24	La Art.III. (modificarea Legii nr.989/2002 cu privire la activitatea de evaluare): 1. la pct.4 (ce vizează completarea Legii menționate cu Capitolul II ¹ „Competențele autorităților din domeniul evaluării și reevaluării”): - se va exclude art.14 ¹ din proiectul de lege, ținând cont de faptul că, atribuțiile Guvernului sunt reglementate exhaustiv în Legea nr.136/2017 cu privire la Guvern. În subsecvent, la Art.VI. (modificarea Legii nr.778/2001 cu privire la geodezie, cartografie și geoinformatică), pct.7 ce prevede modificarea art.7 din Legea prenotată, se va exclude subpct.2).	Se acceptă parțial 1. Precizăm însă că, deși Legea nr. 136/2017 cu privire la Guvern reglementează atribuțiile generale ale Guvernului, aceasta nu oferă detalierea necesară cu privire la

	- la art. 14³, la lit. a) se va expune în următoarea redacție: „a) asigură elaborarea și prezentarea propunerilor referitoare la evaluarea obiectelor de proprietate intelectuală, inclusiv cele necesare pentru asigurarea executării actelor normative”. 2. la pct.5 (referitor la modificarea art.15 care stabilește condițiile de certificare a evaluatorilor), subpct.5) urmează a fi exclus, prin prisma propunerii la subpct.4) de redare în redacție nouă a alin.(3).	competențele specifice pentru domenii sectoriale, inclusiv în ceea ce privește evaluarea și reevaluarea. Conform art. 6 lit. n) din Legea nr. 136/2017, Guvernul „îndeplinește și alte atribuții prevăzute de cadrul normativ sau care decurg din rolul și funcțiile Guvernului”. În acest sens, prevederile propuse în proiectul de lege nu au caracter redundant, ci constituie o concretizare necesară a exercitării acestui rol, definind clar responsabilitățile Guvernului în domeniul evaluării și reevaluării, pentru a evita eventualele interpretări divergente privind competența autorităților implicate. Art. 14³ lit. a) a fost expus în redacție nouă. 2. Au fost operate modificări.
25	În contextul eficientizării administrației publice centrale, recomandăm examinarea oportunității de atribuire Agenției Geodezie, Cartografie și Cadastru, a competenței de aprobare a Regulamentului privind organizarea și funcționarea Comisiei de certificare, precum și procedura de certificare a inginerilor cadastrali, prevăzut la Art.I. la pct. 9 (ce vizează modificarea Legii cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998); a Regulamentului privind organizarea și desfășurarea activității Comisiilor de certificare a evaluatorilor bunurilor mobile și imobile și procedura de certificare, a Regulamentului cu privire la procedura de examinare a contestațiilor rezultatelor evaluării și reevaluării bunurilor imobile în scopul impozitării și a Regulamentului privind organizarea și desfășurarea activității Consiliului de verificare a rapoartelor de evaluare și procedura de verificare a acestor rapoarte, prevăzute la Art.III. la	Se ia act Precizăm că Regulamentul cu privire la certificarea specialiștilor în domeniile geodeziei, cartografiei, prospecțiuni topografice, geoinformaticii, evaluării bunurilor imobile și cadastrului este deja aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 817/2020, iar Regulamentul privind

	pct.5 (referitor la modificarea Legii nr.989/2002 cu privire la activitatea de evaluare). Reieșind din cele menționate, la Art. VII., se va examina opțional excluderea lit. c) din alin. (2).	procedura de examinare a contestațiilor rezultatelor evaluării și reevaluării bunurilor imobile în scopul impozitării este aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 799/2024. Prin urmare, aceste acte normative sunt deja parte a cadrului subsecvent, aprobat la nivel guvernamental, ceea ce asigură stabilitatea, uniformitatea și legitimitatea aplicării acestora în raport cu toate părțile implicate. În ceea ce privește Regulamentul privind organizarea și desfășurarea activității Consiliului de verificare a rapoartelor de evaluare și procedura de verificare a acestor rapoarte, considerăm că, având în vedere caracterul său de reglementare a unui mecanism cu implicații asupra tuturor categoriilor de evaluatori, inclusiv a celor neafiliați organizațiilor profesionale, precum și impactul asupra beneficiarilor și asupra sistemului public de control al calității evaluărilor, aprobarea acestui regulament trebuie să rămână la nivelul Guvernului. Aceasta asigură nivelul necesar de transparență,
--	---	---

			neutralitate și validare instituțională pentru o procedură cu caracter de interes public și cu aplicabilitate extinsă.
Ministerul Educației și Cercetării (nr. 03/2-09/2534 din 14.04.2025)	26	La Nota de fundamentare a proiectului: La pct. 3.1 Principalele prevederi ale proiectului și evidențierea elementelor noi: Modificarea Legii cadastrului bunurilor imobile La pct. 2) <i>Proiectul instituie procedura de certificare prin introducerea: certificatul de competență profesională și certificatul inginerului cadastral. Certificatul de competență profesională este emis de o instituție acreditată și atestă formarea tehnică a specialistului în domeniul cadastral, în timp ce certificatul inginerului cadastral, emis de Comisia de Certificare, constituie acul permisiv pentru exercitarea activității. Se instituie condiții clare de eligibilitate, procedura de evaluare, durata valabilității certificatelor (5 ani) și obligativitatea participării la programe de formare profesională continuă, recomandăm a analiza conținutul în acord cu prevederile art. 17 din Codul educației al Republicii Moldova, cod nr. 152/2014, cu completările ulterioare, conform căruia „Modelele actelor de studii se publică în Monitorul Oficial al Republicii Moldova. Actele de studii eliberate în formatul aprobat de alte entități juridice nu sunt recunoscute” și „La absolvirea de cursuri în cadrul formării profesionale a adulților se eliberează certificate de perfecționare, de specializare, de recalificare sau de competență profesională. La absolvirea programelor de calificare parțială (microcalificare) se eliberează certificate de competență profesională (microcertificare).</i> Modificarea Legii privind evaluarea bunurilor imobile La pct. 3) <i>Introducerea programelor de formare profesională pentru evaluatori ... prin impunere ... aceste programe să fie organizate în coordonare cu Ministerul Educației și Cercetării și să includă atât aspecte teoretice, cât și aplicații practice din domeniul evaluării bunurilor mobile și imobile. Programele de formare vor fi desfășurate de instituții acreditate, iar absolvirea acestora va constitui o condiție obligatorie pentru obținerea certificării, recomandăm a analiza prevederile Metodologiei de elaborare a programelor de educație a adulților în cadrul învățării pe tot parcursul vieții, aprobate prin Ordinului ministrului educației și cercetării nr. 785/2024, care stabilește structura, procedura de elaborare, evaluare și certificare a competențelor formate/dezvoltate prin programe de educație a adulților.</i>	Se acceptă În procesul de definitivare a proiectului, au fost operate modificări la nota de fundamentare în vederea reflectării recomandărilor înaintate și a modificărilor intervenite în conținutul proiectului de lege.
	27	La Art. I. – Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998 (republicată: Monitorul Oficial al Republicii Moldova 2021, nr.88-95, art. 79), cu completările ulterioare:	Se acceptă

	La art. 2 alin. 2) <i>se completează cu noțiunea „certificat de competență profesională, certificat al inginerului cadastral și lucrare cadastrală” cu următorul cuprins: „certificat de competență profesională – reprezintă documentul oficial, eliberat pe un termen de 5 ani, de către o instituție acreditată, care desfășoară programe de formare profesională în domeniul cadastrului bunurilor imobile și care confirmă calificarea profesională a titularului în domeniu.”</i>, recomandăm a se examina în acord cu prevederile Cadrului Național al Calificărilor ca instrument pentru clasificarea calificărilor în conformitate cu un set de criterii care corespund unor niveluri specifice de învățare atinse, al cărui scop este integrarea și coordonarea subsistemelor naționale ale calificărilor și îmbunătățirea transparenței, progresului și calității în raport cu piața muncii și cu societatea civilă (Hotărârea Guvernului nr. 330/2023). La art. 15⁴ alin. (1) lit. d) <i>dreptul la formare profesională – participarea la cursuri, seminare și programe de perfecționare pentru actualizarea cunoștințelor și competențelor</i> pentru corelare cu prevederile pct. 8 din Regulamentul privind educația adulților, care stabilește <i>perfecționarea – formare profesională continuă care conduce la dezvoltarea sau competențelor profesionale corespunzătoare meseriei/specialității formării profesionale inițiale</i> (Hotărârea Guvernului nr. 222/2024). La art. 15⁴ alin. (2) lit. g) sugerăm a examina norma <i>să participe la formarea continuă, organizate în cadrul instituțiilor acreditate. Formarea continuă se desfășoară prin intermediul unei instituții acreditate în temeiul Legii nr. 235/2011 privind activitățile de acreditare și de evaluare a conformității, care eliberează certificatul de competență profesională în acord și cu Metodologia de evaluare externă a calității în învățământul superior, profesional tehnic și formare profesională a adulților pentru a destinge evaluarea externă a calității în vederea autorizării de funcționare provizorie/acreditării programelor de studii și/sau instituțiilor de învățământ ofertante de programe de formare profesională</i> (Hotărârea Guvernului nr. 616/2016, cu completările ulterioare). La art. 15⁵ alin. (1) lit. b) pentru claritatea normei <i>deține diplomă de studii superioare și/sau de studii profesionale</i> sugerăm completarea cu precizări conform prevederilor art. 17 alin. (6) din Codul educației, iar <i>domeniul cadastrului</i> necesită corelare cu prevederile Nomenclatoarelor domeniilor de formare profesională (Hotărârea Guvernului nr. 293/2024 și Hotărârea Guvernului nr. 412/2024).	Au fost operate modificările recomandate și coordonate cu reprezentanții Ministerului.
28	La Art. III. – Legea nr. 989/2002 cu privire la activitatea de evaluare (Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2002, nr. 102, art. 773), cu completările ulterioare: 1. La pct. 2 art. 1 alin. 1) <i>se completează cu noțiunea „certificat de competență profesională” cu următorul cuprins: „certificat de competență profesională – reprezintă un</i>	Se acceptă parțial 1. Au fost operate modificări. Noțiunea introdusă în proiect este: „certificat de competență

	document oficial, eliberat de o instituție acreditată, cu o valabilitate de 5 ani, în urma finalizării unui program de perfecționare coordonat cu autoritatea administrativă centrală în domeniul evaluării bunurilor mobile și imobile.”, recomandăm a se examina în acord cu prevederile pct. 49, 50, 51, 52 din Regulamentul privind educația adulților (Hotărârea Guvernului nr. 222/2024). 2. La pct. 4, prevederile art. 14² alin. 2) lit. d), art. 14³ lit. b), art. 15¹ alin. 6) (1¹), (1²) sunt în dezacord cu prevederile art. 15¹ alin. 6) (1³). 3. Pentru utilizarea unui limbaj normativ, recomandăm revizuirea pct. 15, prevederile art. 30 alin. (7) ca conținut normativ de tranziție.	<i>profesională</i> - act de studii, cu o valabilitate de 5 ani, dovadă a finalizării unui program de formare profesională, coordonat cu autoritatea administrativă centrală în domeniul evaluării bunurilor mobile și imobile și supus evaluării externe în vederea autorizării/acreditării, în conformitate cu legislația”. 2. În procesul de definitivare, art. 6 alin. 6) (1³) a fost exclus. 3. Articolul 30 al Legii nr. 989/2002 reprezintă secțiunea dedicată dispozițiilor tranzitorii ale legii, completarea acestuia prin pct. 15 din proiect a fost concepută tocmai pentru a păstra unitatea și coerența reglementărilor tranzitorii în cadrul aceluiași articol. Centralizarea tuturor dispozițiilor cu caracter tranzitoriu într-un singur articol, evitând dispersarea prevederilor de acest tip în alte acte normative sau în alte compartimente ale legii, contribuie la claritatea, accesibilitatea și coerența reglementării.
29	La Art. VI. – Legea nr. 778/2001 cu privire la geodezie, cartografie și geoinformatică (Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2002, nr. 29-31, art. 160), cu modificările ulterioare: La pct. 2 art. 1 lit. b) <i>se completează cu noțiunea Certificat de competență profesională – reprezintă un document oficial, eliberat eliberat de o instituție acreditată, cu o valabilitate de</i>	Se acceptă Au fost operate modificările recomandate și coordonate cu reprezentanții Ministerului.

		5 ani, în urma finalizării unui program de perfecționare coordonat cu autoritatea administrativă centrală în domeniul geodeziei, cartografiei, prospecțiunilor topografice și geoinformaticii a se analiza cu formulările menționate supra pentru unitate terminologică. La pct. 4 alin. 1), completările prevăzute în alin. (1³) sunt în dezacord cu prevederile propuse în alin. (1⁴). La pct. 6 art. 6⁹ alin 1) (1¹) și la pct. 2 alin. (2) lit. b) alin. (2¹) nu este clară utilizarea noțiunii de certificat topogeodezic și cartografic.	
Ministerul Apărării (nr. 18-69-3523 din 14.04.2025)	30	Lipsa obiecțiilor, propunerilor și recomandărilor.	Se ia act
Camera de Comerț și Industrie (nr. 229-03/15 din 15.04.2025)	31	Astfel, cu referire la Legea nr. 989/2002 cu privire la activitatea de evaluare, constatăm următoarele. Proiectul propune introducerea unui nou act permisiv – certificat de evaluator al bunurilor mobile, fără a prezenta argumente în susținerea propunerii și nici analiza practicilor altor state. În acest context, atragem atenția, că în toate statele-membre UE, care aplică standarde de evaluare, acest domeniu este liberalizat și statul nu autorizează persoanele care prestează acest serviciu (orice persoană poate presta acest serviciu). În toate state-membre UE activitatea nu este reglementată de stat sau autorizată/certificată de stat (sursa de informare – portalul Comisiei Europene - registru al profesiilor reglementate la nivel european, disponibil la următoarea pagină https://ec.europa.eu/growth/tools-databases/regprof/home). În România certificarea evaluatorilor se efectuează de Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România ("ANEVAR") care nu este autoritate publică. În Croația sunt autorizați doar evaluatorii judiciari permanenți. Cu referire la cadrul normativ național, ținem să specificăm că la propunerea unui nou act permisiv, Legea nr.160/2011 impune efectuarea în preliminar a analizei riscurilor și mecanismelor existente. Autorii nu au prezentat analiza situației în domeniu, nu au reflectat activitatea organizațiilor care prestează aceste servicii și nu au evaluat riscurile legate de intervenția statului în acest domeniu. Cu referire la procedura de certificare propusă, prevederile proiectului nu asigură claritate (de ex, drept evaluator ai bunuri mobile sunt acceptate persoane care au studii în domeniul arhitecturii; nu este clar cum se obține certificatul și organizate cursuri de instruire; nu este justificat termenul de valabilitate – 5 ani etc.).	Se ia act La cele menționate la pct.1 și 2, din analiza practicilor internaționale, în Europa Centrală și de Est, inclusiv în România, Bulgaria, Ucraina, Serbia, Croația, există sisteme de certificare formală pentru evaluatori, cu specializări distincte, inclusiv pentru bunuri mobile. În România, de exemplu, certificarea EBM (Evaluator de Bunuri Mobile) este reglementată în cadrul ANEVAR, iar în Bulgaria Camera Evaluatorilor Independenți acordă certificate separate pentru diferite domenii, inclusiv pentru evaluarea mașinilor și echipamentelor. Aceste practici au fost luate în considerare ca exemple relevante, având în vedere similitudinile de context

		Procedura de suspendare a certificatelor se prezintă că o sancțiune, ceea ce contravine expres Legii nr.160/2011. Mai mult, se prevede că suspendarea sau retragerea se poate realiza în cazul oricărui tip de încălcări, abateri sau chiar „deficiențe”, indiferent de gravitatea lor și prejudiciile cauzate. Interdicția de a solicita o nouă certificare (după retragerea certificatului) timp de 1 an de la retragere la fel este una neargumentată. În concluzie, evaluarea bunurilor mobile conform practicilor europene nu este supusă autorizării/certificării de către stat, iar introducerea actului permisiv în Republica Moldova, nu a fost argumentată de autorii proiectului. În aceste condiții, urmează a fi menținută situația actuală, când serviciile respective sunt prestate în baza de contract, iar calitatea necorespunzătoare a serviciului poate fi contestată în instanța de judecată sau conform metodelor alternative de soluționare a disputelor (mediere, arbitraj). Totodată, pentru a asigura informarea autorităților și consumatorilor, poate fi aplicată publicarea listei organizațiilor/persoanelor care prestează servicii de evaluare a bunurilor mobile pe pagina Agenției. Drept exemplu poate servi lista evaluatorilor bunurilor sechestrate, publicată de Serviciul Fiscal de stat https://sfs.md/ro/lista-evaluatorilor-bunurilor-sechestrate.	economic și instituțional cu Republica Moldova. Spre deosebire de sistemele din Vestul Europei, unde reglementarea este adesea lăsată la latitudinea organizațiilor profesionale, aceste organisme aplică însă proceduri riguroase de certificare diferențiată pe domenii de specializare, inclusiv pentru evaluarea bunurilor mobile, mașinilor și echipamentelor, bunurilor industriale sau altor categorii tehnice. De exemplu, RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) din Marea Britanie și TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations) operează cu scheme de certificare pe categorii distincte de bunuri, solicitând candidaților să demonstreze competențe specifice pentru fiecare domeniu, să urmeze programe de instruire continuă și să se supună evaluărilor periodice pentru menținerea statutului profesional. Această specializare obligatorie pe domenii este un instrument esențial pentru garantarea calității serviciilor oferite și pentru protejarea beneficiarilor,
--	--	---	---

			chiar și în absența unei intervenții directe a statului. Modelul propus în proiectul de lege din Republica Moldova preia această logică de asigurare a calificării pe domenii, adaptând-o la condițiile pieței locale, unde nu există încă o maturitate suficientă a asociațiilor profesionale pentru a putea gestiona în mod autonom aceste procese de certificare. În acest sens, introducerea certificatului nu urmărește restrângerea accesului la profesie, ci instituirea unui mecanism de asigurare a unui nivel minim de calificare și de responsabilizare profesională, în concordanță cu standardele internaționale și cu bunele practici din regiune. În ceea ce privește domeniul studiilor, precizăm că, potrivit Nomenclatorului domeniilor de studii și al specialităților în învățământul superior, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 412/2024, domeniul „Arhitectură și construcții” include, pe lângă specializarea strictă de „Arhitectură”, și alte programe cu profil ingineresc, cum ar fi „Construcții
--	--	--	--

			industriale și civile”, „Inginerie geodezică și cadastru”, „Urbanism și amenajarea teritoriului”, „Evaluarea și dezvoltarea imobilului”, precum și „Ingineria sistemelor tehnice pentru clădiri” sau „Inginerie antiincendii și protecție civilă”. Menționăm că în cadrul acestei clasificări, specializarea „Evaluarea și dezvoltarea imobilului” face parte din același domeniu de studii cu arhitectura, fiind recunoscută oficial ca direcție de formare relevantă pentru activitatea de evaluare. De asemenea, arhitecții care dețin formări suplimentare sau experiență relevantă în utilizarea, proiectarea sau expertizarea bunurilor tehnice (inclusiv echipamente integrate în construcții, instalații tehnologice sau utilaje industriale) pot deține cunoștințe aplicabile și în domeniul evaluării bunurilor mobile. Este important de subliniat că simpla deținere a diplomei într-unul dintre domeniile eligibile nu conferă automat dreptul de exercitare a profesiei, ci doar
--	--	--	---

			posibilitatea de acces la procedura de certificare, care presupune parcurgerea formării profesionale continue și promovarea procedurii de certificare, bazate pe competențele tehnice și metodologice specifice activității de evaluare. Această structurare a procesului de certificare are rolul de a filtra suplimentar candidații și de a asigura că doar persoanele cu pregătire adecvată și cunoștințe demonstrabile pot obține certificatul de evaluator al bunurilor mobile, indiferent de programul de licență absolvit.
Ministerul Finanțelor (nr. 15/4-06/40 din 16.04.2025)	32	Se avizează proiectul de lege, menționând că, în condițiile în care implementarea acestuia va genera costuri suplimentare, acestea urmează a fi acoperite din limitele alocațiilor aprobate instituțiilor responsabile, în funcție de resursele bugetare disponibile. La fel, proiectul de lege urmează a fi revizuit și definitivat în conformitate cu cerințele tehnicii legislative prevăzute de <i>Legea nr.100/2017 privind actele normative</i> , pentru a asigura respectarea normelor de redactare, coerența internă a textului legislativ, precum și claritatea și previzibilitatea reglementărilor.	Se ia act
Agencia de Stat pentru Proprietatea Intellectuală (nr. 676 din 18.04.2025)	33	Ținând cont de competența sa funcțională, comunică lipsa de obiecții și propuneri de ordin conceptual. Totodată, atragem atenția asupra faptului că la articolul 14 ³ din pct. 4 - Art. III din proiect, care vizează modificarea Legii nr. 989/2002 cu privire la activitatea de evaluare, denumirea agenției urmează să fie ajustată și anume "Agenția de Stat pentru Proprietatea Intellecturală".	Se acceptă. Au fost operate modificări.
Ministerul Muncii și Protecției Sociale	34	Lipsa obiecțiilor, propunerilor și recomandărilor.	Se ia act

(nr. 19/2049 din 22.04.2025)			
Ministerul Agriculturii și Industriei Alimentare (nr. 16-05/1120 din 22.04.2025)	35	Legea nr.1343/1998 cadastrului bunurilor imobile 1. Ce ține de propunerea de modificare a art.2, la noțiunea „certificat de competență profesională” prin care se propune ca acesta să fie eliberat pe un termen de 5 ani, de către o <i>instituție acreditată</i>, care desfășoară programe de formare profesională în domeniul cadastrului bunurilor imobile și care confirmă calificarea profesională a titularului în domeniu, este necesar de completat Nota de argumentare cîte instituții sunt acrediate în acest sens și dacă acestea sunt de stat sau private. 2. Se propune în textul Legii nr.1543/1998, cuvintele „autoritatea administrativă centrală în domeniul cadastrului bunurilor imobile” să se substitui cu textul „autoritatea administrativă centrală care asigură realizarea politicii de stat în domeniul cadastrului bunurilor imobile”, cum este stabilit în prevederile pct.2 din Hotărîrea Guvernului nr. 959/2023. 3. Totodată, pentru un spor de precizie asupra funcțiilor Agenției Geodeziei, Cartografiei și Cadastru este necesar la art. 10¹ de stabilit exact care sunt funcțiile acesteia în domeniul cadastrului bunurilor imobile. De asemenea, în cazul în care sunt antrenate la implementarea politicilor din domeniul cadastrului bunurilor imobile și alte autorități administrative se propune de stabilit funcții în acest scop (exemplu: Agenția Proprietății Publice, inginerii cadastrali etc.). 4. De asemenea, nu este clar care literă se propune a fi exclusă din prevederile art.11, alin. (2). 5. Titlul art.14, nu este clar formulat, astfel într-o frază este necesar de stabilit clar denumirea și scopul acestuia. 6. Ce ține de propunerile de la art.15: a) alin. (1) - se propune ca „<i>lucrările cadastrale să fie efectuate de către instituția de implementare și structurile teritoriale ale acesteia, de întreprinderi de stat și private, care dispun în statele de personal de ingineri cadastrali și/sau geodezi și inginer cadastral certificat</i>”. Este necesar de reformulat o norma clară dacă se referă la certificarea obligatorie a inginerilor cadastrali angajați în oficiile cadastrale, întreprinderi de stat și private. b) alin. (3) și (4) - textul „autoritatea administrativă” se va completa în final cu textul „centrală care asigură realizarea politicii de stat în domeniul cadastrului bunurilor imobile”. Obiecție valabilă pe tot conținutul proiectului. c) alin. (7) - se va aduce în concordanță și cu prevederile art. 55, alin. (2) din Codul funciar nr.22/2024, ținînd cont că terenuri cu destinație specială includ terenurile destinate	Se acceptă parțial 1. Se acceptă. Au fost operate modificări. 2. Conform Legii nr.100/2017 cu privire la actele normative, legea este actul normativ cu forță juridică superioară care poate modifica un act normativ cu forță juridică inferioară (hotărâre de guvern), și nu invers. 3. Nu ține de subiectul proiectului de lege. 4. A fost revizuită prevederea. 5. Se acceptă. Au fost operate modificări. 6. a) Norma privind certificarea este indicată la art. 15⁵. b) La art. 14 este indicat că cuvintele „autoritatea administrativă centrală în domeniul cadastrului bunurilor imobile se abreviază în: (în continuare – autoritatea administrativă). c) Se acceptă. Au fost operate modificări. 7. Se acceptă. A fost completat art. 15. 8. Este indicat în Hotărârea Guvernului nr.817/2020.

	necesităților de securitate și apărare națională ale Ministerului Apărării, Ministerului Afacerilor Interne, Serviciului de Informații și Securitate, Serviciului de Protecție și Pază de Stat, Poliției de Frontieră și ale Serviciului Vamal. 7. Art.15⁴, de precizat la care ingineri cadastrali se referă drepturile și obligațiile, pentru a nu crea confuzii că acestea se referă și la angajații APL. 8. Art.15⁴, la alin. (3) de precizat în aliniat separat că președintele Comisiei este Directorul general/sau vice-directorul AGCC, considerăm că este necesar ca acesta să fie cu funcție de răspundere. 9. Art.15⁴, se propune lit. b) în final de completat cu textul „sau studii superioare în inginerie sau conexe domeniului”, din considerentul că în prezent este o lipsă acută de specialiști din domeniul cadastrului. Este necesar ca aceștea să fie obligatoriu certificați.	9. Se acceptă parțial. A fost completat cu cuvântul „geodeziei”
36	Legea nr. 989/2002 cu privire la activitatea de evaluare 1. La art.20 alin. (2) se propune includerea în Consiliul de verificare și evaluare a rapoartelor, a specialiștilor din cadrul autorităților administrative și instituții care au funcții și competențe în domeniul evaluării pentru a aprecia și verifica rapoartele de evaluare (ASPI, CNPF etc.). 2. Totodată, menționăm că conform prevederilor art. 5 alin. (4) lit .b) din legea nr. 989/2002, evaluarea obligatorie se efectuează în cazul „transmiterii dreptului de folosință asupra obiectelor proprietate publică a statului/autorităților administrației publice locale propuse pentru darea în arendă/locatiune/superficie către persoane fizice întreprinzători individuali sau persoane juridice, altele decât cele de drept public și autoritățile administrației publice centrale și locale. Astfel, autoritățile publice locale întâmpină impedimente la transmiterea în arendă a terenurilor cu destinație agricolă din considerentul că este necesar să fie efectuată evaluarea dată indiferent de termenul arende și suprafața acestuia. În unele cazuri unde suprafețele de terenuri sunt mici costul arende poate fi mai mic decât costul raportului de evaluare a terenului. Din aceste considerente, și ținând cont de prevederile Legii nr.436/2006 privind administrația publică locală, se propune reglementarea unei norme prin care „prețul arende pentru terenurile cu destinație agricolă, proprietate a autorităților administrației publice locale, (poate fi indicată după suprafețe etc.), să fie „nu mai mic decât prețul mediu de arendă în unitatea-administrativ teritorială în a cărei rază este amplasat terenul în perioada desfășurării licitațiilor/sau acesta să fie stabilit de aceștea în baza unor indicatori stabiliți în lege de către AGCC/ori să fie elaborași de către OCT teritorial”. Totodată, ținând cont că AGCC este autoritatea administrativă centrală care asigură realizarea politicii de stat în domeniul evaluării, până la definitivarea proiectului de lege este necesar de	Se ia act 1. Propunerea este deja reflectată în conținutul proiectului de lege, la art. 20 alin. (3), care prevede expres că, în cazul verificării rapoartelor de evaluare din domeniul proprietății publice, obiectelor de proprietate intelectuală, valorilor mobiliare sau pentru scopuri specifice, reprezentanții autorităților cu competențe în domeniu sunt invitați să participe la ședințele Consiliului de verificare a rapoartelor de evaluare. 2. La cele menționate la pct. 20 adăugăm că proiectul de lege are caracter general și urmărește reglementarea cadrului de principiu privind activitatea de evaluare, fără a institui norme derogatorii sau regimuri speciale aplicabile unor

		examinat propunerile Camerei Notariale din RM expediate prin scrisoarea nr.474/2025 din 15.04.2025 și de identificat soluții juridice în acest scop.	categorii particulare de bunuri, cum ar fi terenurile agricole. Subliniem că prevederile introduse prin Legea nr. 202/2024, inclusiv obligația evaluării bunurilor la transmiterea dreptului de folosință, sunt corelate cu regimul stabilit prin noul Cod Funciar, care constituie cadrul de referință în materie de administrare a terenurilor. În consecință, orice ajustare a regulilor privind stabilirea prețului arendei pentru terenurile agricole trebuie să se regăsească fie în Codul Funciar, prin modificarea corespunzătoare a acestuia, fie într-un act normativ subsecvent de punere în aplicare a Codului Funciar, și nu în legea-cadru privind activitatea de evaluare.
	37	Legea nr.29/2018 privind delimitarea proprietății publice 1. Propunerile de la art.21, alin.9¹ se vor aduce în concordanță cu prevederile Codului funciar nr.22/2024. Menționăm faptul că, conform prevederilor art. 3 alin. (3) din Codul funciar nr. 22/2024, nu există destinația terenurilor pentru amplasarea construcțiilor de utilitate publică. În conformitate cu prevederile art. 48 din Cod, modul de folosință a terenurilor pentru amplasarea construcțiilor publice se referă la terenurile destinate construcțiilor și amenajărilor. 2. De asemenea, este necesar de completat Nota de argumentare cu informații clare dacă în prezent autoritățile publice locale de nivelul întâi au terenuri cu destinație agricolă în fondul de privatizare, neatribuite în proprietate.	Se acceptă parțial 1. Nu ține de determinarea categoriei de destinație/modul de folosință a terenului. 2. Se acceptă. Au fost operate modificări.
Ministerul Energiei	38	La art. V din proiectul de lege privind modificarea Legii nr. 29/2018 privind delimitarea proprietății publice, se propune excluderea pct. 1, care prevede eliminarea sintagmei „și	Se acceptă Au fost operate modificări.

(nr. 05-1145 din 23.04.2025)		<i>terenurile pe care sunt amplasați pilonii acestor linii”</i> din art. 9 alin. (2) lit. i) a Legii menționate, menținându-se astfel redacția actuală a textului. În urma consultărilor desfășurate cu operatorii de sistem din sectorul electroenergetic (<i>se anexează</i>), responsabili de administrarea infrastructurii de transport și distribuție a energiei electrice, în special a liniilor electrice, subliniem că modificarea propusă riscă să afecteze integritatea juridică și funcțională a infrastructurii electroenergetice care asigură securitatea energetică a statului. Terenurile pe care sunt amplasați stâlpii liniilor electrice de înaltă tensiune constituie componente structurale indispensabile ale sistemului energetic național și, în consecință, este necesar ca acestea să beneficieze de un regim de protecție juridică echivalent cu cel aplicabil echipamentelor și instalațiilor specifice sistemului electroenergetic, cum ar fi stațiile electrice, ambele fiind elemente fundamentale pentru asigurarea securității energetice a statului. Stâlpii de susținere a liniilor electrice, care reprezintă construcții cu caracter permanent/cu fundații, asigură menținerea acestora la înălțimea necesară și ocupă o suprafață tehnologică esențială desfășurării activităților de exploatare și întreținere. Respectiv, utilizarea terenurilor citate de terți nu este posibilă, acestea fiind destinate exclusiv gestionării de către operatorul rețelelor electrice. Excluderea terenurilor pe care sunt amplasați pilonii liniilor electrice din domeniul public al statului poate genera incertitudini privind regimul juridic de utilizare, precum și accesul la infrastructura energetică critică în defavoarea securității energetice. În conchidere, din perspectiva dreptului de proprietate și a evidenței patrimoniale, lipsa clarității în ceea ce privește statutul juridic al acestor terenuri poate conduce la dificultăți în reflectarea fidelă a bunurilor administrate în bilanțul patrimonial și poate limita capacitatea legală a operatorilor de a exercita dreptul de gestiune economică și fizică a obiectivelor de infrastructură critică, din care motive Ministerul Energiei conceptual nu susține această modificare și consideră că Proiectul nu poate fi promovat cu această formulare.	
Banca Națională a Moldovei (nr. 31-002/61/2146 din 24.04.2025)	39	La art. III pct. 2 din proiectul de lege, cu privire la completarea art.1 cu noțiunea „certificat de competență profesională”, sesizăm că, potrivit definiției, certificatul respectiv este eliberat de o instituție acreditată. În nota de fundamentare la proiectul de lege se menționează că certificatul de competență profesională va fi emis de o instituție acreditată conform Legii nr.235/2011 privind activitățile de acreditare și evaluare a conformității, fără alte explicații adiționale. În acest context , considerăm oportun de a veni cu precizări suplimentare referitor la subiectul „instituție acreditată” pentru a asigura transparența și previzibilitatea reglementărilor propuse.	Se ia act În procesul de definitivare a proiectului și în urma discuțiilor purtate cu Ministerul Educației și Cercetării, au fost introduse modificări, stabilindu-se că programul de perfecționare va fi elaborat și desfășurat de către instituții sau organizații, în conformitate cu prevederile

		Regulamentului privind educația adulților, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 222/2024. Această soluție asigură alinierea procesului de formare continuă la cadrul normativ general aplicabil educației adulților și garantează coerența și calitatea programelor de instruire destinate obținerii certificatului de competență profesională.
40	La art. III pct. 3 din proiectul de lege, în contextul modificării art. 5 alin. (4) din Legea nr.989/2002 cu privire la activitatea de evaluare: a) propunem expunerea art. 5 alin. (4) lit. a) în următoarea redacție: „<i>a) privatizării sau altui mod de înstrăinare a obiectelor evaluării proprietate publică, altora decât cele prevăzute la art. 70¹ alin. (4) din Legea nr. 548/1995 cu privire la Banca Națională a Moldovei;</i>”. Propunerea respectivă derivă din modalitatea activă și specifică a activității de gestionare a bunurilor proprietate publică deținute de BNM și care constituie rezervele internaționale ale statului sau care sunt obiectul operațiunilor de implementare a politicii monetare și valutare a statului: această activitate este realizată prin aplicarea principiului valorii de piață și este desfășurată pe piețe reglementate, la prețuri de piață. Respectiv, în cazul tranzacțiilor cu bunurile menționate la art. 70¹ alin. (4) din Legea nr. 548/1995, considerăm că acestea nu necesită întocmirea de rapoarte de evaluare pentru fiecare operațiune, conform cerințelor prevăzute de Legea nr.989/2002 pentru evaluările obligatorii. b) Propunem completarea art. 5 din Legea nr. 989/2002 cu privire la activitatea de evaluare cu un alineat nou cu următorul cuprins: „<i>(5) Dispozițiile prezentei legi nu se aplică evaluării efectuate în cazurile prevăzute de Legea nr. 232/2016 privind redresarea și rezoluția băncilor. În cazurile respective, evaluarea se realizează în conformitate cu Legea nr. 232/2016 privind redresarea și rezoluția băncilor și alte acte normative ale Băncii Naționale a Moldovei.</i>”. Propunerea în cauză este argumentată de procedura distinctă de evaluare a activelor, datoriilor și capitalurilor proprii ale băncii, realizată în conformitate cu prevederile capitolului III din Legea nr. 232/2016 privind redresarea și rezoluția băncilor.	Nu se acceptă Propunerea de completare a art. 5 alin. (4) lit. a) din Legea nr. 989/2002 cu o excludere expresă pentru bunurile gestionate de Banca Națională a Moldovei în temeiul art. 70¹ alin. (4) din Legea nr. 548/1995 nu este oportună în cadrul prezentului proiect de lege, care reglementează în mod general cadrul aplicabil activității de evaluare, fără a introduce derogări sectoriale ce țin de regimuri juridice speciale. Bunurile gestionate de BNM, în calitate de rezerve internaționale sau ca instrumente în cadrul politicii monetare, sunt deja supuse unui regim distinct, reglementat de legea sectorială specifică, iar orice derogare sau clarificare cu

		privire la obligațiile de evaluare aferente acestora urmează a fi realizată în mod firesc în cadrul Legii nr. 548/1995. Introducerea unei excluderi în Legea nr. 989/2002 ar însemna o intervenție asupra regimului juridic al unui domeniu aflat în afara competenței autorității administrative care promovează proiectul și ar crea precedentul aplicării selective a regimului de evaluare generală. În același sens, nici completarea propusă prin introducerea unui alineat nou (alin. 5) nu este acceptabilă, întrucât procedura specială de evaluare prevăzută de Legea nr. 232/2016 privind redresarea și rezoluția băncilor este deja guvernată de norme proprii, iar delimitarea domeniului său de aplicare față de Legea nr. 989/2002 trebuie să rămână în competența reglementărilor sectoriale ale Băncii Naționale a Moldovei. Întrucât Legea nr. 989/2002 nu reglementează expres activitățile de evaluare bancară din procedurile de rezoluție, nu este necesară o excludere formală a acestora, mai ales într-un proiect care nu vizează
--	--	--

		modificarea cadrului bancar sau al competențelor BNM.
41	Corelativ propunerii de completare cu alin. (5) a art. 5 din Legea nr.989/2002, propunem completarea proiectului de lege cu articolul VII cu următorul cuprins: „Art. VII. La art. 72 din Legea nr. 232/2016 privind redresarea și rezoluția băncilor (Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2016, nr. 343-346, art. 707) cu modificările ulterioare, textul „Cu respectarea prevederilor art. 84 și ale art. 292-294, în cazul în care sunt îndeplinite toate cerințele prevăzute de prezentul articol și de art. 73-83, evaluarea se consideră a fi definitivă” se substituie cu textul „Cerințele față de persoana care efectuează evaluarea și modul de realizare a evaluării sunt prevăzute în actele normative ale Băncii Naționale a Moldovei. Cu respectarea prevederilor art. 84 și ale art. 292-294, în cazul în care sunt îndeplinite toate cerințele prevăzute de prezentul articol, de art. 73-83 și de actele normative ale Băncii Naționale a Moldovei, evaluarea se consideră a fi definitivă.”.	Nu se acceptă Introducerea unei modificări asupra unei alte legi, în speță Legea nr. 232/2016 privind redresarea și rezoluția băncilor, care nu intră în sfera de competență a Agenției Geodezie, Cartografie și Cadastru și care reglementează un domeniu distinct, aflat sub autoritatea Băncii Naționale a Moldovei, nu poate fi realizată în cadrul acestui proiect de lege. Proiectul de lege vizează reglementarea activității de evaluare și reevaluare, inclusiv cadrul de certificare și exercitare a profesiei de evaluator, fără a extinde intervențiile asupra reglementărilor aplicabile sectorului bancar sau asupra competențelor Băncii Naționale a Moldovei în ceea ce privește evaluările efectuate în procedurile de redresare și rezoluție. Astfel de modificări pot fi examinate doar în cadrul unor inițiative legislative separate, promovate de autoritățile competente din domeniul bancar, cu respectarea

		procedurii de consultare interinstituțională aplicabile.
42	La art. III pct. 6 din proiect, aferent modificării art. 15¹ din Legea nr. 989/2002, propunem menținerea cerinței privind deținerea diplomei de studii superioare în domeniul economic, precum și includerea referinței la diploma de studii superioare în drept, pentru solicitanții certificatului de evaluator bunuri mobile și imobile, pentru a permite obținerea certificării de către candidații care dețin studii superioare în unul din domeniile menționate. În acest sens, este de menționat, că potrivit cadrului normativ din România, candidații care doresc să accedă în profesia de evaluator trebuie să dețină o diplomă de studii superioare cu profil economic, tehnic sau juridic (art. 15 alin. (2) lit. a) din Ordonanța nr. 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor și anexa nr. 1 la Regulamentul de organizare a examenelor de atribuire a calității de membru stagiar, aprobat prin Hotărârea Consiliului director al ANEVAR nr. 40/2015). Totodată, remarcăm că în nota de fundamentare aferentă proiectului de lege nu este prezentată o argumentare clară privind excluderea cerinței de deținere a diplomei de studii superioare în științe economice, fiind menționat doar generic unul dintre criteriile de certificare – deținerea unei diplome de studii superioare relevante. În contextul celor specificate supra, propunem a se evalua următoarele redacții: • <u>Pentru articolul 15¹, alin. (1), lit. a):</u> „dețin diplome de studii superioare în domeniul evaluării bunurilor imobile sau în domeniul general de studii științe economice, drept sau arhitectură și construcții conform Nomenclatorului domeniilor de studii și al specialităților în învățământul superior, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 412/2024”; • <u>Pentru articolul 15¹, alin. (1¹), lit. a):</u> „dețin diplome de studii superioare în domeniul evaluării sau în domeniile generale de studii științe economice, drept, inginerie, tehnologii de prelucrare, arhitectură și construcții conform Nomenclatorului domeniilor de studii și al specialităților în învățământul superior, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 412/2024”.	Nu se acceptă Adițional la cele expuse la pct. 31 și 59, precizăm că includerea studiilor în domeniul dreptului ca temei pentru obținerea certificatului de evaluator al bunurilor mobile și imobile nu poate fi acceptată, întrucât formarea juridică, prin natura sa, nu oferă competențele tehnice necesare procesului de evaluare, care presupune în mod esențial identificarea, descrierea, analiza și estimarea caracteristicilor fizice, funcționale și constructive ale bunurilor supuse evaluării. Evaluarea bunurilor mobile și imobile implică aplicarea unor metode și tehnici specifice, fundamentate pe cunoștințe din domeniul ingineriei, construcțiilor, tehnologiilor de prelucrare sau evaluării, iar simpla pregătire juridică, chiar și completată de experiență în domenii conexe, nu poate substitui această bază tehnică obligatorie. Referința la practica din România, inclusiv la reglementările din Ordonanța nr. 24/2011 și la procedurile

		ANEVAR, nu poate fi preluată ca argument în favoarea unei astfel de extinderi în Republica Moldova, întrucât sistemul din România presupune un cadru distinct de formare profesională, bazat pe etapa obligatorie de membru stagiar, care presupune acumularea unei experiențe supravegheate pe parcursul a până la 2 ani și evaluarea continuă a cunoștințelor tehnice în cadrul unei organizații profesionale autonome.
43	La art. III pct. 9 din proiectul de lege, aferent completării Legii nr. 989/2002 cu art. 20² „Verificarea rapoartelor de evaluare”, atragem atenția asupra următoarelor aspecte: 1. Remarcăm formulare foarte vagă și ambiguă a prevederilor art. 20² alin. (1): din textul prevederii nu se poate determina cu certitudine cui urmează să fie „prezentate” rapoartele de evaluare. Totodată, din redacția prevederii nu se poate deduce în mod clar și fără echivoc în ce cazuri rapoartele de evaluare pot fi prezentate spre verificare: în orice situație, ori de câte ori solicitantul verificării consideră necesar, sau doar în anumite cazuri (care nu sunt expuse explicit în textul art. 20²). În măsura în care subiecții menționați la art. 20² alin. (1) sunt enumerați în calitate de solicitanți ai verificării și verificarea se va efectua în orice situație în care solicitantul verificării consideră necesar, recomandăm a se evalua oportunitatea reformulării alin. (1) în modul următor: <i>„(1) La solicitarea beneficiarilor evaluării, utilizatorilor desemnați ai evaluării, organelor de urmărire penală, procuraturii, instanței de judecată, precum și autorităților publice, verificarea rapoartelor de evaluare se efectuează de către Consiliul de verificare a rapoartelor de evaluare, instituit de autoritatea administrativă centrală în domeniul evaluării bunurilor, în vederea determinării conformității acestora cu actele normative și metodologia de evaluare a bunurilor, precum și pentru a se pronunța referitor la influența abaterilor asupra valorii obiectului evaluat.”</i> De asemenea, la art. 20² alin. (1), considerăm redundantă menționarea expresă a BNM în calitate de potențial solicitant al verificării, or, în cazul în care BNM a beneficiat nemijlocit de raportul de evaluare, atunci	Se acceptă parțial 1. Au fost operate modificări. 2. Argumentarea se regăsește la pct. 63. 3. Au fost operate modificări.

		2. Semnalăm, că art. 20² din proiect nu clarifică efectele juridice a opiniilor/deciziilor emise de Consiliul de verificare a rapoartelor de evaluare (în continuare – Consiliul) (acestea au caracter obligatoriu sau consultativ? În raport cu cine ar fi obligatorii opiniile/deciziile respective?). În egală măsură, lipsesc prevederi cu privire la termenul în care Consiliul urmează să efectueze verificare. Prin urmare, sugerăm completarea art. 20² cu norme suplimentare de precizare, în vederea reglementării depline și fără echivoc a regimului verificării rapoartelor de evaluare și pentru asigurarea coerenței și predictibilității cadrului legal referit. 3. Suplimentar, sub aspect redacțional, la art. 20² alin. (3), remarcăm inconsecvență în terminologie, întrucât se face referire la „Consiliul de verificare a rapoartelor de <u>verificare</u>”, în loc de „rapoartelor de evaluare”, termen utilizat constant în textul articolului. Astfel, recomandăm revizuirea textului pentru a asigura uniformitatea terminologiei întrebuințate.	
Ministerul Infrastructurii și Dezvoltării Regionale (nr. 10-2261 din 25.04.2025)	44	Ca urmare a examinării <i>proiectului de lege pentru modificarea unor acte normative (reglementarea activității în domeniul geodeziei, cadastrului și evaluării bunurilor imobile), număr unic 238/AGCC/2025</i>, în limitele competențelor funcționale, comunicăm lipsa de obiecții și propuneri de ordin conceptual. Conex, prezentăm anexat avizul Î.S. „Administrația de Stat a Drumurilor” (în proces de reorganizare) nr. 09-02/1826 din 09.04.2025, care va fi luat în considerare la definitivarea proiectului, după caz.	Se ia act
Ministerul Dezvoltării Economice și Digitalizării (nr. 17-1202 din 18.04.2025)	45	Având în vedere că proiectul de lege propune instituirea unor acte permissive noi – „<i>certificatul inginerului cadastral</i>” (Art.I din proiect pct.1, art.2), „<i>certificatul de evaluator de bunuri mobile</i>” (Art.III din proiect pct.5 art.15), în conformitate cu prevederile art.4 alin.(1²) din Legea nr.160/2011 privind reglementarea prin autorizare a activității de întreprinzător, se impune justificarea expresă a imposibilității gestionării sau remedierii riscurilor asociate prin măsuri alternative de reglementare mai puțin restrictive, precum notificarea sau mecanismele de autoreglementare.	Se ia act Precizăm că certificatul inginerului cadastral nu constituie un act permisiv nou, ci reprezintă un instrument juridic deja instituit prin Legea nr. 354/2004 cu privire la formarea bunurilor imobile, în care certificarea era prevăzută expres ca o condiție pentru exercitarea activităților de specialitate în domeniul cadastrului. Proiectul de lege are drept scop doar actualizarea, consolidarea și integrarea acestui regim într-un cadru

		normativ unitar, fără a institui o nouă condiție permisivă. În ceea ce privește certificatul de evaluator al bunurilor mobile, justificarea instituirii acestui act permisiv a fost detaliată în Nota de fundamentare, și în prezenta sinteză la punctele 1, 2, 31.
46	<i>La Art.I - Legea cadastrului bunurilor imobile nr.1543/1998</i> La pct.9 din proiect: 1. Art.15³ alin.(1) prevede că lucrarea cadastrală se execută la cererea beneficiarului, în baza unui contract de efectuare a lucrării cadastrale, încheiat între două persoane. În acest context, se impune reformularea normei, în vederea clarificării statutului persoanelor care constituie părțile contractante, sau excluderea acestor prevederi pentru a evita ambiguitățile de interpretare. 2. Totodată, se consideră oportună reconfigurarea componenței Comisiei de certificare propusă la art.15⁵ alin. (2), prin includerea reprezentanților sectorului privat și/sau ai uniunilor profesionale, în vederea asigurării unei reprezentări proporționale și prevenirii potențialelor conflicte de interese instituționale. 3. Deși proiectul prevede abrogarea cerinței privind cetățenia în alte acte normative, completarea Legii cadastrului bunurilor imobile nr.1543/1998 cu art.15⁵ alin.(1) lit.a) reintroduce indirect o limitare prin impunerea condiției de „cetățean/rezident”. Această formulare contravine principiilor nediscriminării consacrate de acquis-ul comunitar și angajamentelor asumate de Republica Moldova prin Acordul de Asociere cu Uniunea Europeană. De asemenea, mecanismele de control prevăzute la art.15⁶ și art.15⁷ referitoare la supravegherea de stat, recepția lucrărilor și sancționarea inginerilor cadastrali, necesită armonizare cu principiul prevenirii consacrat la art.3 alin.(1) lit.a) din Legea nr.131/2012 privind controlul de stat asupra activității de întreprinzător, în special în ceea ce privește clasificarea riscurilor, posibilitatea efectuării unui audit voluntar și stabilirea unor termene de conformare.	Se acceptă parțial 1. Se ia act. Dispoziția prevăzută are caracter general și reflectă principiul de bază al relației contractuale dintre beneficiar și prestatorul de servicii cadastrale. Norma are rolul de a consfinți faptul că executarea lucrării cadastrale are loc exclusiv în baza unei cereri și a unui contract civil, încheiat între două părți – solicitantul (beneficiarul) și persoana fizică autorizată să efectueze lucrări cadastrale. 2. În proiect, componența Comisiei de certificare include deja un reprezentant al societății civile, ceea ce asigură echilibrul și deschiderea către participarea sectorului non-public în procesul decizional. 3. Se acceptă. Au fost operate modificări.

	47 <i>La Art.II - Legea cu privire la formarea bunurilor imobile nr.354/2004</i> La pct.2 din proiect, este necesară revizuirea propunerii expuse la art.7 lit.f) cu referire la substituirea sintagmei „<i>actul de expropriere</i>” cu „<i>actul de declarare a utilității publice</i>”, ca temei pentru executarea formării bunului imobil în cazul exproprierii pentru cauză de utilitate publică. Această substituie prezintă un risc de aplicare eronată a procedurilor de expropriere, întrucât cele două acte nu sunt echivalente din punct de vedere juridic. Actul de declarare a utilității publice constituie doar prima etapă a procesului de expropriere, având un caracter declarativ și neproducând prin sine efecte de transfer al dreptului de proprietate. Având în vedere că înlocuirea acestora poate genera confuzii privind momentul legal de dobândire a bunului expropriat și condițiile în care are loc transferul dreptului de proprietate, considerăm judicios menținerea referinței la „<i>actul de expropriere</i>”. Această opțiune corespunde succesiunii etapelor și măsurilor care preced exproprierea, prevăzute la art.9 alin.(1¹) din Legea exproprierii pentru cauză de utilitate publică nr.488/1999, potrivit căruia expropriatorul asigură efectuarea complexului de lucrări cadastrale, inclusiv formarea bunurilor imobile, ulterior declarării utilității publice.	Nu se acceptă Modificarea propusă prin înlocuirea sintagmei „actul de expropriere” cu „actul de declarare a utilității publice” va fi menținută, întrucât în practică formarea bunului imobil se inițiază în temeiul actului de declarare a utilității publice, iar această etapă permite demararea lucrărilor cadastrale fără a condiționa începutul procedurii tehnice de finalizarea transferului dreptului de proprietate.
Comisia Națională a Pieței Financiare (nr. 06-4/1886 din 25.04.2025)	48 Cu titlu conceptual, se atestă diseminarea atribuției de elaborare a documentelor de politici în domeniul evaluării între Guvern, autoritatea administrativă centrală în domeniul evaluării bunurilor mobile și imobile, CNPF și Agenția de Stat pentru Proprietate Intelectuală. În condițiile art. 24 alin. (1) din Legea nr. 100/2017 cu privire la actele normative, documentele de politici, fără a fi acte normative, sînt instrumente de decizie care abordează problemele existente într-un anumit domeniu, care definesc căile de soluționare a problemelor respective și descriu impactul așteptat asupra statului și societății. Corelativ, cadrul normativ aferent activității de evaluării reflectă existența unui fundament unic pe marginea activității de evaluării prin prisma standardelor și metodelor utilizate. Reglementarea sectorială totodată vine să evidențieze anumite particularități de care este necesar a se ține cont în procesul de evaluare în funcție de obiectul evaluării, dar și creează premisele specializării evaluatorilor calificați. În atare condiții, se opinează asupra oportunității centralizării actului de elaborare a documentelor de politici la nivelul Guvernului (în corelare cu funcțiile și atribuțiile sale statuate de Legea nr. 136/2017 cu privire la Guvern) și menținerea atribuțiilor autorității administrative centrale în domeniul evaluării bunurilor mobile și imobile, CNPF și Agenției de Stat pentru Proprietate Intelectuală, în partea ce ține de elaborarea actelor normative și certificarea specialiștilor. În acest sens, va fi asigurată o abordare uniformă în raport cu evaluarea bunurilor mobile și imobile, valorilor mobiliare și a altor instrumente financiare, precum și a activelor necorporale, inclusiv a drepturilor de proprietate intelectuală. În acest sens, documentele de	Se ia act Se ia act de recomandarea formulată privind oportunitatea centralizării procesului de elaborare a documentelor de politici publice în domeniul evaluării la nivelul Guvernului. Totuși, ținem să menționăm că, în conformitate cu cadrul normativ actual, atribuția de elaborare a politicii statului în domeniul evaluării și reevaluării a fost, în perioada 2018–2023, în competența Ministerului Finanțelor, iar începând cu anul 2023 a fost transferată, prin art. I și IV din Legea nr. 349/2023, către Agenția Geodezie, Cartografie și Cadastru.

	politici urmează să abordeze aspecte precum standardele de evaluare, forma și conținutul Raportului de evaluare precum și alte aspecte comune tuturor domeniilor, având scopul de a uniformiza activitatea de evaluare. O atare abordare va asigura caracterul uniform al actului de evaluare, inclusiv în condițiile în care verificarea conformității rapoartelor de evaluare este atribuită la fel, centralizat Consiliului de verificare a rapoartelor de evaluare.	De asemenea, prin Legea nr. 202/2024, atribuția de elaborare și aprobare a standardelor de evaluare a fost descentralizată și transmisă de la Guvern către Agenție, conform art. I alin. (5) și alin. (12) din legea menționată. Această redistribuire instituțională reflectă intenția clară a legiuitorului de a consolida expertiza tehnică și funcțională la nivelul autorității administrative centrale de specialitate în domeniul evaluării, asigurând astfel o abordare coerentă și integrată în elaborarea politicilor, a metodologiilor și a standardelor profesionale aplicabile tuturor categoriilor de evaluare din sfera bunurilor mobile și imobile. În acest context, menținerea Agenției Geodezie, Cartografie și Cadastru în calitate de autoritate responsabilă pentru elaborarea documentelor de politici în domeniul evaluării bunurilor mobile și imobile este în deplină concordanță cu arhitectura instituțională adoptată prin ultimele reforme legislative. În același timp, domeniile de reglementare
--	--	--

		specializată, precum valorile mobiliare sau activele necorporale, rămân în responsabilitatea autorităților competente respective (CNPF, AGEPI), pentru a reflecta specificul obiectelor de evaluare și a susține procesul de specializare a profesioniștilor.
49	Conform art. 23 alin. (3) din Legea nr. 171/2012 privind piața de capital, „(3) <i>Determinarea prețului conform alin.(2) lit.c) se efectuează de către o persoană calificată în domeniul evaluării, înregistrată în registrul persoanelor autorizate ținut de către Comisia Națională în modul stabilit de aceasta.</i> ”. Corespunzător, întru utilizarea uniformă a termenilor, dar fără a interveni în sensul respectivei norme, art. 14 ⁴ lit. b) din Legea nr. 989/2002 cu privire la activitatea de evaluare (introdus prin art. III pct. 4 din proiectul de lege), va avea următorul cuprins „b) <i>înregistrează persoanele calificate în domeniul evaluării acțiunilor în Registrul persoanelor autorizate</i> ”.	Se acceptă Au fost operate modificări.
50	Cu referire la art. III pct. 5 alin. (1) din proiectul de Lege, ce se referă la modificările aferente art. 15 alin. (1) din Legea nr. 989/2002 cu privire la activitatea de evaluare, cuvântul „imobiliare” urmează a fi substituit cu cuvântul „mobiliare”.	Se acceptă Au fost operate modificări.
51	Complementar, se atrage atenția că proiectul nu aduce claritate pe marginea efectelor neconformității Rapoartelor de evaluare, constatate de Consiliul de verificare a rapoartelor de evaluare, iar în condițiile prevederilor art. 13 din Legea nr. 989/2002 cu privire la activitatea de evaluare, veridicitatea valorii estimate rămâne a fi examinată doar de instanța de judecată. Pe cale de consecință, problematica Rapoartelor de evaluare neconforme și a corectitudinii valorii estimate a bunurilor, rămâne a fi una actuală, cu impact major și necesită intervenție legislativă în vederea eficientizării proceselor și excluderii abuzurilor.	Se ia act Argumentarea se regăsește la pct. 63.
Consultare publică		
Asociația Expertilor și Evaluatorilor din Republica Moldova (nr. 0104-E/25 din 22.04.2025)	52 Art. III, p.1 - ” <i>autoritatea administrativă centrală în domeniul evaluării bunurilor mobile și imobile</i> ”. De exclus: ”mobile și imobile”, similar după sens de modificat în tot textul. Temei: Conform art. 459 alin. (1) Codului Civil: ”Bunul poate fi imobil sau mobil”, astfel denumirea propusă dublează sensul noțiunii definite normativ, care prevede constituirea ”bunurilor” doar din ”imobile” și ”mobile”.	Se acceptă Au fost operate modificări.

	53 Art. III, p.2, la ”cu o valabilitate de 5 ani, în urma finalizării unui program de perfecționare” De exclus: ”cu o valabilitate de 5 ani”, după ”program de perfecționare” de suplinut cu: ”în vigoare” Temei: a. Certificarea cunoștințelor evaluatorilor este obiectivă doar dacă corespunde normelor în vigoare și nu celor valabile până la 5 ani în trecut; b. Necesitatea certificării cunoștințelor evaluatorilor nu apare la termen (<i>fiecare 5 ani</i>), dar în cazul necesității confirmării cunoștințelor evaluatorilor corespunzător cadrului normativ în vigoare; c. Proiectul prevede instituirea termenului valabilității actului (după sens - de studii) și <u>obligarea</u> evaluatorilor la instruirea periodică, inclusiv pe un program identic celui finalizat anterior, fapt ce pe lângă unei exigențe ne conforme și ne întemeiate*, prezintă: i. măsură aplicată ne adecvat momentului schimbării cadrului normativ și impediment în realizarea dreptului la muncă a evaluatorilor, care anterior au finalizat program identic celui în vigoare la nouă certificare; ii. constrângeri pe segmentul ne-statal al certificării în situația executării instruirii/certificării periodice obligatorii doar de prestatori de educație de drept privat cu regulamente proprii, ce pot afecta semnificativ drepturile de bază a evaluatorilor realizate prin proceduri reglementate; iii. discriminare comparativ cu profesii de profil similar care nu sunt supuse ”certificărilor periodice” și au rezultat a activității mai superior în domeniul de bază – al justiției (<i>expert judiciar</i> ”15.01. Evaluarea bunurilor imobile”); * Nota de fundamentare se bazează pe motive ne veridice, ca ex. ”<i>dificultăți în adaptarea evaluatorilor la schimbările normative</i>”, în fapt cadrul normativ în vigoare ce ține de executarea procesului evaluării este neschimbat timp de 22 ani.	Nu se acceptă Prevederea privind valabilitatea de 5 ani a certificatului de competență profesională, obținut în urma finalizării unui program de formare continuă, nu echivalează cu limitarea dreptului de exercitare a activității de evaluator și nu reprezintă actul permisiv care conferă dreptul de exercitare a profesiei, ci atestă însușirea cunoștințelor teoretice necesare evaluării, în concordanță cu standardele și cadrul normativ în vigoare la momentul instruirii. Mai mult, certificatul de competență profesională urmează să înlocuiască proba scrisă din cadrul procedurii de certificare, având rolul de a confirma dobândirea cunoștințelor teoretice într-un cadru formalizat și verificat, fără a mai fi necesară susținerea unei probe suplimentare de tip examen scris în procesul de certificare. Aceasta contribuie la simplificarea procedurii, păstrând însă exigența de verificare obiectivă a nivelului de pregătire teoretică, care rămâne esențială pentru
--	--	---

		exercitarea activității în condiții de profesionalism și responsabilitate. De asemenea, subliniem că în practica internațională din domeniul evaluării, participarea periodică la programe de formare continuă și actualizarea cunoștințelor sunt condiții standard pentru menținerea calității profesionale și a statutului de evaluator. Organisme internaționale cu recunoaștere largă, precum TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations), RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors), HypZert sau ANEVAR, impun obligativitatea acumulării unui anumit număr de ore de formare continuă (CPD – Continuing Professional Development) în fiecare an sau la intervale determinate, ca o condiție pentru păstrarea calității de membru sau a dreptului de semnătură. Această cerință reflectă recunoașterea la nivel european și global a necesității adaptării continue la schimbările metodologice, legislative și tehnologice care influențează practica evaluării.
--	--	---

		În acest context, valabilitatea limitată a certificatului de competență profesională și condiționarea reînnoirii sale de actualizarea cunoștințelor nu reprezintă o restrângere a dreptului la muncă, ci o măsură proporțională de asigurare a calității procesului de formare și de protecție a beneficiarilor serviciilor de evaluare. Aceasta garantează că pregătirea teoretică rămâne aliniată la cerințele actuale ale profesiei, fără a impune bariere excesive sau nejustificate în accesul la certificare.
54	Art. III p. 5 lit. 4), 6) , la ”sau un reprezentant al organizațiilor necomerciale sau un reprezentant al întreprinderii de evaluare din sectorul privat.” De exclus: ” sau un reprezentant al întreprinderii de evaluare din sectorul privat” Temei: Prezența în cadrul Comisiei de certificare al reprezentantului întreprinderii de evaluare din sectorul privat, prezintă: a. Acces cointerestat și discriminatoriu a întreprinderii respective la materialele procesului certificării (ca rezultat - aprecierea ne veridică de către Comisia de certificare a cunoștințelor evaluatori încadrați la aceasta întreprindere în urma accesului lor prin reprezentant la materialele probei scrise), la datele personale evaluatorilor și altor informații protejate și/sau sensibile a concurenților de pe piață; b. Riscul expunerii deciziilor în cadrul Comisiei la interese personale și de grup în cazul certificării evaluatorilor afiliați sau întreprinderilor concurente de pe piață ș.m.a.	Se acceptă Au fost operate modificări.
55	Art. III, p.6 lit. 7) De modificat, după cum urmează: (1¹) <i>Evaluatorii bunurilor, la solicitarea autorității administrative centrale în domeniul evaluării bunurilor, au obligația de a participa la programe de formare profesională continuă în domeniu, organizate cu titlu gratuit de autoritatea administrativă centrală în domeniul evaluării bunurilor.</i>”	Nu se acceptă Agenția Geodezie, Cartografie și Cadastru nu este prestator de educație a adulților și nu este investită cu atribuții privind organizarea programelor de

(1²) *Programele de formare profesională pot fi organizate și desfășurate în conformitate cu Regulamentul cu privire la educația adulților aprobat prin Hotărârea Guvernului nr.222/2024, în conformitate cu programele de perfecționare coordonate de autoritatea administrativă centrală în domeniul evaluării bunurilor;*

Temei:

Proiectul prevede executarea instruirii periodice – la fiecare 5 ani, fapt ce nu asigură corespunderea instruirii schimbărilor cadrului normativ până la instruirea ulterioară, tot odată nu se prevede asigurarea evaluatorilor cu instruire garantată de stat, astfel apare riscul creării situației când instruirea impusă obligatoriu de stat nu se execută sau se execută doar de prestatori de educație de drept privat cu aplicarea termenilor și tarifelor neconforme, fapt ce poate afecta evaluatorii în dreptul la certificare și prin urmare – în drepturi fundamentale, și anume:

a. Art. 142 alin. (2), lit. i) al LP989/2002 din proiect, prevede că statul prin autoritatea administrativă centrală în domeniul evaluării bunurilor "organizează seminare, instruiri și conferințe tematice în domeniul evaluării";

b. Art. 35 al Constituției prevede, că "*Dreptul la învățătură este asigurat*" și "*învățământul de stat este gratuit*", astfel în condiția când statul obligă evaluatorii la învățământ continuu și reglementează acest învățământ, acest învățământ obligatoriu și reglementat de stat urmează a fi gratuit;

c. Stabilitatea în timp a cadrului normativ în domeniul evaluării demonstrează lipsa justificării pentru instruirea repetată (*fiecare 5 ani*) a evaluatorilor. Cadrul normativ ce ține de executarea procesului evaluării în R. Moldova a fost neschimbat până în prezent timp de 22 ani, iar aprobatele recent Standarde Internaționale de Evaluare timp de peste 20 ani nu au schimbări radicale a concepțiilor și abordărilor de evaluare, astfel instruirea continuă este necesară doar odată cu schimbarea cadrului normativ.

formare profesională continuă în calitate de furnizor de educație. Conform cadrului normativ în vigoare, inclusiv Hotărârii Guvernului nr. 222/2024 pentru aprobarea Regulamentului cu privire la educația adulților, programele de formare continuă se realizează de instituții și organizații acreditate sau autorizate pentru astfel de activități, ceea ce include posibilitatea participării organizațiilor necomerciale din domeniul evaluării care, potrivit art. 19 lit. b) din Legea nr. 989/2002, au dreptul să asigure instruirea profesională a membrilor și să organizeze cursuri de perfecționare. Reglementarea propusă de proiect are în vedere coordonarea tematicii și a conținutului programelor de formare cu autoritatea administrativă centrală din domeniu, pentru a garanta relevanța și calitatea instruirii, fără ca aceasta să presupună furnizarea directă a educației de către stat. O asemenea abordare respectă principiul pieței libere a serviciilor educaționale, previne monopolizarea instruirii

		și asigură diversitatea ofertei, inclusiv participarea organizațiilor profesionale în procesul de pregătire continuă a evaluatorilor. Totodată, invocarea art. 35 din Constituție nu este aplicabilă în sensul propus de obiecție, întrucât dreptul la învățatură garantat de stat vizează învățământul general și profesional în cadrul sistemului educațional public, nu formarea continuă aferentă unor profesii reglementate care presupun actualizarea periodică a cunoștințelor ca parte a responsabilității profesionale. Formarea continuă în profesiile reglementate, inclusiv în domeniul evaluării, reprezintă o componentă a standardului de calitate profesională, nu o obligație constituțională a statului de a furniza gratuit servicii educaționale pentru adulți în afara sistemului de învățământ public. În ceea ce privește argumentul legat de stabilitatea cadrului normativ, menționăm că, indiferent de frecvența modificărilor legislative, procesul de evaluare implică aplicarea unor metode și tehnici
--	--	--

		care evoluează, inclusiv sub influența standardelor internaționale, a dezvoltării tehnologice și a cerințelor pieței. Necesitatea actualizării cunoștințelor nu poate fi condiționată strict de modificările formale ale legislației, ci ține de buna practică profesională și de menținerea nivelului de competență cerut de profesie.
56	Tot odată, AEERM cere să fie informată despre motivele inacțiunii AGCC la toate sesizările AEERM pe cazul modificării art. 21 alin. (1) lit. e) al LP989/2002 (<i>necesitate cu care AGCC a expus acordul încă prin scrisoarea nr. 36/01-08/758 din 12.11.2021</i>), în vederea înlăturării viciu normativ, folosit pentru a nu executa personal de evaluator obligațiunii de inspectare a obiectului evaluării.	Se ia act Se ia act de observația formulată de AEERM privind necesitatea modificării art. 21 alin. (1) lit. e) din Legea nr. 989/2002, cu referire la caracterul de „drept” al prevederii privind inspectarea obiectului evaluării și presupusa utilizare abuzivă a acestei formulări de către unii evaluatori. Totodată, subliniem că prevederea nu va fi revizuită, întrucât regimul drepturilor și obligațiilor evaluatorilor este aplicabil tuturor tipurilor de evaluatori, indiferent de categoria de bunuri evaluate, și nu poate fi configurat distinct pentru o anumită specializare. Norma în vigoare stabilește în mod corect că evaluatorul are dreptul de a inspecta obiectul evaluării, ceea ce înseamnă că

			deține prerogativa legală necesară pentru accesul la obiectul supus evaluării, inclusiv pentru a solicita asigurarea accesului din partea deținătorului bunului. În același timp, obligațiile generale ale evaluatorului, prevăzute la art. 22 lit. c) din aceeași lege, impun realizarea evaluării în mod conștiincios, prin identificarea corectă a obiectului, stabilirea scopului evaluării și luarea în considerare a tuturor factorilor esențiali care influențează valoarea, ceea ce presupune inclusiv verificarea stării obiectului atunci când acest lucru este posibil și necesar.
Asociația Obștească „Societatea Națională a Evaluatorilor Profesioniști din Republica Moldova” <i>(nr. 5 din 22.04.2025)</i>	57	Referitor la instituirea mecanismului de reglementare a evaluării bunurilor mobile, considerăm că, la moment, nu există suficientă justificare pentru a introduce un nou mecanism de reglementare a acestei activități antreprenoriale. Evaluarea bunurilor mobile este o activitate desfășurată atât în cadrul unei evaluări independente, cât și în cadrul activităților de consultare financiară. Informația privind valoarea bunurilor din această categorie este disponibilă într-o varietate de surse, atât externe (liste de prețuri, nomenclatoare, prețuri de la furnizori), cât și interne ale deținătorului (contracte de vânzare – cumpărare, documente contabile și fiscale). Autorul proiectului de lege nu a prezentat o analiză a riscurilor, care ar face necesară impunerea unei astfel de reglementări. Astfel, reglementarea suplimentară prin introducerea certificării specialiștilor care fac evaluarea acestei categorii de bunuri o considerăm drept un mecanism nejustificat de intervenție a statului în activitatea de întreprinzător. În această ordine de idei, propunem excluderea din proiectul de modificare a Legii referirere la reglementarea activității de evaluare a bunurilor imobile.	Se ia act Argumentarea este prezentată la pct. 1, 2 și 31.
	58	Referitor la componența Comisiei de certificare a evaluatorilor (art.15, (3), pct.c)) propunem excluderea sintagmei ”un reprezentant al întreprinderii de evaluare din sectorul privat”. Legea cu privire la activitatea de evaluare prevede mecanismul de co- reglementare a activității de	Se acceptă Au fost operate modificări.

	evaluare, fiind recunoscut rolul organizațiilor necomerciale (asociațiilor obștești profesionale) în art. 19. Organizațiile necomerciale reprezintă majoritatea profesioniștilor ce activează pe piața serviciilor, astfel, prezența acestora în comisia de certificare este justificată pentru apărarea drepturilor și independenței profesiei. O întreprindere de evaluare din sectorul privat nu reprezintă comunitatea profesională, astfel, rolul acesteia în comisia de certificare nu este justificată, și mai mult poate fi tratată ca promovare a intereselor proprii. La fel, menționăm că inclusiv, AGCC a realizat acest fapt în cazul constituirii comisiilor de certificare a inginerilor cadastrali și inginerilor geodezi în proiectele de modificare a legilor respective, incluse în proiectul propus consultărilor publice.	
59	Referitor la limitarea accesului în profesie a specialiștilor cu studii superioare în domeniile economice și ingineresti generale. Considerăm o măsură excesivă modificarea cerințelor față de evaluatorii bunurilor imobile, prin excluderea posibilității accederii în profesie a specialiștilor, care dețin studii superioare în domeniul economic sau inginerie, limitându-se doar la specialiști ce dețin diplome de studii în domeniul evaluării, arhitecturii sau construcțiilor. Este de menționat că asemenea restricții nu există în nici un stat al Uniunii Europene, la nivel regional și național fiind aprobate cerințe minime față de cunoștințele care trebuie să le posedă un evaluator independent, iar acestea sunt confirmate de certificatele de competență obținute în cadrul dezvoltării profesionale continue (a se vedea TEGOVA Minimum Educational Requirements). La fel, autorul proiectului de lege nu a prezentat nici o justificare pentru limitarea accesului în profesie. În special, a se reține că specializarea în domeniul economic este justificată în cazurile evaluării bunurilor imobile cu potențial investițional sau evaluării întreprinderilor (afacerilor), unde se utilizează preponderent instrumente de analiză financiară. Din aceste considerente, propunem păstrarea art.151, alin.(1) în redacția existentă.	Nu se acceptă Proiectul de lege menține cerința studiilor superioare în domeniul evaluării, arhitecturii, construcțiilor și domeniilor ingineresti relevante pentru evaluarea bunurilor imobile, având în vedere specificul activității de evaluare a acestor categorii de bunuri, care presupune nu doar competențe economice generale, ci și cunoștințe tehnice aprofundate legate de caracteristicile fizice, structurale, constructive și funcționale ale obiectelor evaluate. Argumentul potrivit căruia asemenea restricții nu ar exista în alte state europene nu reflectă în totalitate realitatea practicilor internaționale, întrucât chiar TEGOVA Minimum Educational Requirements, invocat de Asociație, prevede necesitatea ca evaluatorii să

		dețină, pe lângă cunoștințe economice, și cunoștințe generale în domeniul construcțiilor și clădirilor, iar la nivel de aprofundare, cerințe esențiale privind economia aplicată imobilelor, legislația relevantă pentru proprietăți, practica profesională și evaluarea propriu-zisă. Aceste cerințe nu sunt acoperite prin simple studii în domeniul economic sau inginerie generală, ci presupun pregătire specifică adaptată la particularitățile evaluării bunurilor imobile. Necesitatea impunerii unor cerințe adecvate pentru studiile de bază nu are ca scop restrângerea nejustificată a accesului la profesie, ci asigurarea unui nivel minim obiectiv de calificare tehnică pentru persoanele care urmează să întocmească rapoarte de evaluare cu efecte juridice și economice semnificative. Subliniem că studiile în domeniul evaluării, arhitecturii, construcțiilor sau ingineriei aferente acestor domenii oferă fundamentul tehnic indispensabil pentru exercitarea în condiții de responsabilitate și
--	--	--

		competență a activității de evaluare a imobilelor, iar aspectele financiare și economice ale evaluării sunt aprofundate ulterior, prin formarea continuă și programele de certificare. Prin urmare, limitarea accesului în profesia de evaluator al bunurilor imobile la persoanele cu pregătire tehnică corespunzătoare domeniului de activitate nu reprezintă o măsură excesivă, ci o garanție necesară pentru calitatea și credibilitatea evaluărilor, fiind în acord cu bunele practici internaționale și cu principiile enunțate de TEGOVA privind cunoștințele minime necesare pentru evaluatori. În ceea ce privește studiile necesare pentru evaluarea bunurilor mobile, argumentarea se regăsește la pct. 31.
60	Pentru asigurarea uniformității abordării față de dezvoltarea profesională continuă, propunem de introdus în lege numărul de ore pentru cursurile de instruire obligatorii pentru obținerea certificatului de calificare profesională, similar prevederilor introduse în legislația cu privire la activitatea de audit sau cea a mediatorilor. Acest fapt va permite crearea unei predictibilități în planificarea costurilor, care impun aceste programe de instruire continuă asupra companiilor de evaluare, precum și asigurare a uniformității.	Nu se acceptă Detalierea procesului de formare continuă, inclusiv stabilirea duratei cursurilor și a numărului de ore de instruire obligatorii pentru obținerea certificatului de competență profesională, va fi reglementată la nivelul actelor normative subsecvente, și nu în lege.

		Această abordare este justificată de necesitatea menținerii flexibilității procesului de formare profesională, astfel încât conținutul, durata și structura programelor de instruire să poată fi ajustate corespunzător evoluțiilor cadrului normativ, metodologiilor de evaluare, cerințelor standardelor internaționale și necesităților reale ale pieței. Introducerea unor astfel de detalii la nivel de lege ar reduce capacitatea de adaptare a sistemului de formare la schimbările intervenite în domeniu și ar rigidiza procesul de reglementare.
61	Propunem excluderea modificării art.18 în ceea ce privește elaborarea de către autoritatea administrativă a codului de etică deoarece: a. Drepturile și obligațiile minime ale evaluatorului deja se conțin în Legea nr.989 din 2002, b. Elaborarea și aprobarea codului deontologi al evaluatorului este rolul organizațiilor necomerciale profesionale și este deja prevăzut în art.19. Existența a două coduri de etică va crea confuzie și nu este justificat.	Nu se acceptă Legea reglementează activitatea mai multor categorii de evaluatori, nu doar a celor din domeniul bunurilor imobile, iar necesitatea introducerii unui Cod de Etică aprobat de autoritatea administrativă centrală derivă din obligația de a asigura un cadru unitar de conduită profesională pentru toți evaluatorii, indiferent de specializare sau apartenență la organizații profesionale.

		Deși Legea nr. 989/2002 stabilește drepturile, obligațiile și restricțiile generale ale evaluatorilor, aceasta nu acoperă complexitatea situațiilor de ordin etic care apar în exercitarea profesiei. Normele de etică depășesc simplele prevederi legale privind drepturile și obligațiile, vizând inclusiv aspecte precum independența profesională, conflictul de interese, confidențialitatea, integritatea în raportările de evaluare și comportamentul responsabil față de beneficiari și societate. Argumentul potrivit căruia existența codurilor elaborate de organizațiile profesionale ar fi suficient nu poate fi acceptat, întrucât aceste coduri nu sunt aplicabile tuturor evaluatorilor, ci doar membrilor respectivelor asociații. În practică, există evaluatori care nu sunt afiliați la nicio organizație profesională, iar activitatea lor nu poate fi lăsată în afara oricărui cadru etic reglementat. Fragmentarea standardelor deontologice și existența unor coduri multiple, cu prevederi diferite sau chiar contradictorii, creează riscul de inconsecvență în aplicarea
--	--	--

		principiilor etice și poate afecta credibilitatea profesiei în ansamblu. Prin urmare, instituirea unui Cod de Etică unic, aprobat de autoritatea administrativă centrală, nu contravine dreptului organizațiilor profesionale de a elabora propriile coduri deontologice, ci stabilește un fundament comun, obligatoriu pentru toți practicienii, indiferent de afiliere. Acest cod-cadru va reprezenta un minim de exigență etică, lăsând libertatea organizațiilor de a dezvolta norme suplimentare, adaptate specificului activității membrilor lor, dar fără a putea coborî sub standardele stabilite la nivel național.
62	Art.20¹ nu este reglementată responsabilitatea autorității care colectează aceste rapoarte, precum și funcțiile care le va îndeplini în privința acestor rapoarte. Considerăm important de reglementat: perioada de păstrare a rapoartelor, care sunt acțiunile care urmează a fi întreprinse de autoritate: examinează, se expune asupra corectitudinii, sau altele; responsabilitatea funcționarilor în cazul divulgării sau utilizării neautorizate a rapoartelor, etc.	Se ia act Rapoartele de evaluare vor fi stocate permanent în Sistemul informațional Registrul prețurilor bunurilor imobile, iar aspectele referitoare la păstrarea, utilizarea, accesul și protecția acestor informații vor fi reglementate detaliat prin Regulamentul cu privire la modalitatea de ținere a Registrului, care urmează a fi aprobat de Guvern, în

		conformitate cu cadrul normativ în vigoare. Legea stabilește cadrul general privind obligativitatea prezentării rapoartelor de evaluare și instituie Registrul ca instrument de colectare și sistematizare a acestora, însă detalierea aspectelor tehnice, procedurale și de responsabilitate aferente gestionării rapoartelor nu este de competența legii, ci a actului normativ subsecvent, respectiv regulamentul de aplicare.
63	Referitor la instituirea procedurii de verificare a rapoartelor de evaluare de către Consiliul de verificare (art.20²): considerăm că instituirea unui astfel de Consiliu de verificare, finanțat din bugetul de stat, care să examineze rapoartele de evaluare întocmite de un evaluator independent la adresarea persoanelor fizice, juridice de drept privat și drept public este o imixtiune nejustificată în activitatea antreprenorială și poate fi considerată o subrogare a funcției instanței de judecată sau unui expert judicial în cazul unei situații litigioase. Această procedură poate crea riscuri de povară financiară și administrativă pentru companiile de evaluare; restricționare a competențelor și independenței profesionale a evaluatorului, într-o activitate care se bazează pe cunoștințe specifice și capacități intelectuale ale specialistului; interferențe, inclusiv politice și administrative în activitatea independentă cu potențială favorizare, prin opinie părtinitoare, a actorilor publici sau unor anumiți actori pe piața imobiliară; perturbarea pieței prin reglementări excesive și rigide, ceea ce poate descuraja investițiile și încetini activitatea economică.	Se ia act Subliniem însă că mecanismul propus nu reprezintă o imixtiune în activitatea antreprenorială și nu afectează independența profesională a evaluatorilor, ci are caracter de măsură administrativă și preventivă, fundamentată pe necesitatea asigurării calității procesului de evaluare, protecției beneficiarilor și credibilității pieței, așa cum este motivat în Nota de fundamentare a proiectului. În prezent, potrivit pct. 52 din Hotărârea Guvernului nr. 817/2020, Comisia de certificare a evaluatorilor bunurilor imobile organizează

		ședințe pentru examinarea rapoartelor de evaluare a bunurilor imobile, prezentate de către persoane terțe, în scopul verificării respectării cadrului normativ și a metodologiei de evaluare aplicabile, inclusiv cu invitarea și audierea evaluatorilor care au elaborat rapoartele respective. Această practică demonstrează că verificarea rapoartelor în cadrul unui proces administrativ structurat nu constituie o restrângere a independenței profesionale și nu substituie în niciun mod rolul instanței de judecată sau al experților judiciari în procedurile litigioase. Noua reglementare urmărește extinderea și consolidarea acestui mecanism, prin instituirea Consiliului de verificare ca structură distinctă, cu competențe clare, asigurând astfel uniformitatea și transparența procesului de verificare pentru toate categoriile de evaluatori și tipurile de rapoarte. Rolul Consiliului este limitat la examinarea aspectelor de conformitate cu cerințele legale și metodologice, fără a interveni
--	--	--

		asupra opiniilor profesionale exprimate în cadrul evaluării, ci exclusiv asupra respectării cadrului normativ și a principiilor deontologice.
64	La fel, în scopul îmbunătățirii procesului de evaluare în scopul impozitării, propunem să fie revăzute prevederile ce țin de contestarea rezultatelor evaluării în scopul impozitării în instanțele de judecată, pentru a nu admite distorsiuni ale sistemului de evaluare în cazul când instanța decide să admită corectarea valorii bunului imobile în baza unui raport de evaluare individuală a unui bun specific, nefiind revizuită valoarea pentru toate celelalte bunuri imobile din categoria din care face parte obiectul evaluării. Această practică subminează principiul echității și uniformității a sistemului de evaluare masivă aplicat în Republica Moldova (a se vedea cazul bunului imobil 0121102.425 aprobat prin Ordinul ARFC nr. 86 din 2022).	Se ia act Potrivit art. 27 din Legea nr.989/2002, evaluarea bunurilor imobile în scopul impozitării este reglementată clar ca fiind realizată prin evaluare masivă pentru bunurile imobile tip și prin evaluare individuală doar pentru obiectele specifice, conform metodologiilor aprobate de autoritatea administrativă centrală în domeniul cadastrului bunurilor imobile. Contestarea valorilor stabilite în procesul de evaluare masivă nu conduce la înlocuirea metodologiei aplicate cu opinii exprimate într-un raport de evaluare individuală realizat în afara cadrului metodologic aprobat. Chiar și în situațiile în care există litigii, soluțiile se bazează pe aplicarea și respectarea metodologiei aprobate, iar nu pe substituirea acesteia cu evaluări individuale efectuate în mod izolat. Exemplul invocat privind cazul bunului imobil 0121102.425, aprobat prin Ordinul ARFC nr.

		86 din 2022, nu contrazice acest principiu, întrucât recalcularea valorii respective s-a realizat tot în baza metodologiei legale aplicabile, prin ajustarea coeficienților pentru a reflecta mai corect realitatea bunului imobil, și nu prin simpla preluare a unei valori stabilite într-un raport de evaluare individuală fără raportare la sistemul de evaluare masivă. Astfel, cadrul legal în vigoare și metodologia de evaluare pentru scopul impozitării asigură deja protecția împotriva distorsiunilor semnalate, menținând principiul echității și uniformității în procesul de stabilire a valorilor impozabile. Eventualele corecturi determinate în urma contestațiilor nu pot produce efecte decât prin aplicarea regulilor metodologice general valabile, iar nu prin derogare de la acestea în favoarea unui caz individual.
65	De ordin redacțional, propunem revizuirea redacției art. 15 (21), expusă în pct.5, alin.3) al proiectului de Lege, și anume, substituirea sintagmei ”care permite asigurarea pieței serviciilor de evaluare cu specialiști certificați” cu sintagma ”care permite asigurarea pieței serviciilor de evaluare cu specialiști calificați, care corespund cerințelor minime stabilite în lege”. Întru argumentarea propunerii dorim să menționăm că certificarea este un mecanism de reglementare a profesiei independente de evaluator, care are scopul de a permite desfășurarea activității doar celor specialiști, care corespund cerințelor minime stabilite de cadrul normativ național și care	Se acceptă Au fost operate modificări.

	dețin cunoștințele profesionale necesare exercitării profesiei. Prin revizuirea redacției considerăm că va fi îmbunătățit conținutul alineatului și justificarea existenței mecanismului de certificare.	
--	--	--

Director general adjunct

Ștefan CRIGAN

Ex. Lilian Mindov, tel. (022) 88-12-52, e-mail: lilian.mindov@agcc.gov.md
Nicoleta Popa, tel. (022) 88-12-63, e-mail: nicoleta.popa@agcc.gov.md
Rita Munteanu, tel. (022) 88-12-65, e-mail: rita.munteanu@agcc.gov.md