

NOTA DE FUNDAMENTARE

la proiectul Ordinului Directorului general al Agenției Geodezie, Cartografie și Cadastru cu privire la aprobarea Codului-cadru de etică a profesiei de evaluator

1. Denumirea sau numele autorului și, după caz, a/al participanților la elaborarea proiectului actului normativ
Proiectul Ordinului Directorului general al Agenției Geodezie, Cartografie și Cadastru cu privire la aprobarea Codului-cadru de etică a profesiei de evaluator este elaborat de către Direcția evaluarea bunurilor a Agenției Geodezie, Cartografie și Cadastru
2. Condițiile ce au impus elaborarea proiectului actului normativ
2.1. Temeiul legal sau, după caz, sursa proiectului actului normativ
<p>Proiectul Ordinului Directorului general al Agenției Geodezie, Cartografie și Cadastru cu privire la aprobarea Codului-cadru de etică a profesiei de evaluator este elaborat în temeiul art. 2 alin. (3) din <i>Legea nr. 989/2002 cu privire la activitatea de evaluare</i>, care conferă Agenției responsabilitatea de elaborare a politicii statului în domeniul activității de evaluare și reevaluare.</p> <p>În baza modificărilor operate prin <i>Legea nr. 176/2025 pentru modificarea unor acte normative (reglementarea activității în domeniul geodeziei, cadastrului și evaluării bunurilor imobile)</i>, la Art. III, alin. 4 al legii menționate, <i>Legea nr. 989/2002</i> a fost completată cu art. 13², potrivit căruia, la alin. (1) lit. b), Agenția Geodezie, Cartografie și Cadastru preia, actualizează, aprobă și publică standardele internaționale de evaluare, precum și elaborează documentele necesare pentru implementarea acestora, inclusiv ghidurile în evaluare, codul-cadru de etică al profesiei de evaluator și documentele tehnice. În același sens, art. 18 alin. (1) din <i>Legea nr. 989/2002</i> a fost expus într-o nouă redacție, cu același conținut normativ, modificările intrând în vigoare la 31 august 2025.</p> <p>Totodată, potrivit pct. 7 subpct. 4) lit. a¹) și e) din <i>Anexa nr. 1 la Hotărârea Guvernului nr. 959/2023 cu privire la organizarea și funcționarea Agenției Geodezie, Cartografie și Cadastru (restructurarea domeniului geodezie, cartografie și cadastru și modificarea unor acte normative)</i>, Agenția este abilitată, în domeniul evaluării bunurilor, să preia, să actualizeze, să aprobe și să publice standardele de evaluare, precum și să elaboreze documentele necesare pentru implementarea acestora.</p> <p>În exercitarea acestor atribuții, prin <i>Ordinul Directorului general al Agenției Geodezie, Cartografie și Cadastru nr. 21 din 27 februarie 2025 privind aprobarea Standardelor de Evaluare</i>, publicat în Monitorul Oficial al Republicii Moldova nr. 108–110, art. 160, au fost aprobate noile Standardele de evaluare, care transpun prevederile Consiliului Standardelor Internaționale de Evaluare și stabilesc aplicarea lor obligatorie începând cu 1 iulie 2025. Conform pct. 3 subpct. 3.7 al aceluiași Ordin, Agenția elaborează Codul de etică al profesiei de evaluator pentru definirea standardelor de integritate, independență profesională, profesionalism și conduită etică, necesare pentru asigurarea exercitării corecte și imparțiale a profesiei de evaluator.</p>
2.2. Descrierea situației actuale și a problemelor care impun intervenția, inclusiv a cadrului normativ aplicabil și a deficiențelor/lacunelor normative
Activitatea de evaluare în Republica Moldova este reglementată prin <i>Legea nr. 989/2002</i> cu privire la activitatea de evaluare, act normativ cu aplicabilitate generală asupra tuturor categoriilor de evaluatori, indiferent de domeniul de specializare. În prezent, legea consacră, la art. 21, drepturile evaluatorilor, la art. 22, obligațiile acestora, iar la art. 23, restricțiile privind activitatea și independența lor profesională. Aceste dispoziții asigură un fundament juridic minimal pentru exercitarea profesiei, însă nu detaliază standardele etice și de conduită necesare pentru a răspunde complexității situațiilor cu care evaluatorii se confruntă în practică.

Conform art. 19 din aceeași lege, organizațiile necomerciale ale evaluatorilor au competența de a elabora coduri deontologice pentru membrii lor și de a supraveghea respectarea acestora. Această descentralizare normativă a condus la existența unor abordări etice diferite între organizații, lipsind un reper comun la nivel național. În plus, o parte dintre evaluatorii certificați nu fac parte din nicio asociație profesională, ceea ce înseamnă că aceștia își desfășoară activitatea în lipsa unor norme etice specifice, fiind ghidați exclusiv de dispozițiile generale ale legii. Această situație creează un vid normativ în privința conduitei profesionale, cu potențial de a afecta uniformitatea practicilor, protecția interesului public și încrederea în rezultatele evaluărilor.

Deși articolele 21–23 stabilesc reguli importante privind autonomia profesională, dreptul de a planifica lucrările de evaluare, de a determina abordările conform standardelor, obligația de respectare a legislației și standardelor de evaluare, precum și interdicții explicite privind conflictele de interese și influențarea rezultatelor, acestea nu abordează în mod detaliat aspectele de integritate, imparțialitate, obiectivitate, confidențialitate și transparență în interacțiunile profesionale. Lipsa unor orientări precise lasă loc interpretărilor subiective, ceea ce poate conduce la aplicarea neunitară a principiilor etice.

Adoptarea unui Cod-cadru de etică aprobat de autoritatea administrativă centrală în domeniul evaluării și reevaluării vine să completeze acest cadru legal, instituind principii și norme unitare, obligatorii pentru toți evaluatorii, indiferent de apartenența lor la organizații profesionale sau de domeniul de specializare. Acest document va constitui baza pe care asociațiile profesionale își vor putea construi propriile coduri deontologice, adaptate specificului activității membrilor lor, dar aliniate principiilor comune stabilite la nivel național. În același timp, va asigura că și evaluatorii neafiliați dispun de un set clar de reguli etice, prevenind activitatea într-un vid normativ și consolidând cultura profesională de integritate și responsabilitate.

3. Obiectivele urmărite și soluțiile propuse

3.1. Principalele prevederi ale proiectului și evidențierea elementelor noi

Adoptarea Codului-cadru răspunde unei necesități stringente generate de intrarea în vigoare a noilor Standardelor de evaluare, care impun aplicarea consecventă a principiilor internaționale și adaptarea acestora la specificul cadrului juridic național. Prin acest act normativ, se urmărește instituirea unui set coerent de reguli etice obligatorii, care să asigure uniformitatea practicilor profesionale, protejarea interesului public și creșterea încrederii în activitatea de evaluare.

Obiectivele urmărite prin adoptarea actului normativ sunt:

- stabilirea unui cadru etic unitar, aplicabil tuturor evaluatorilor, inclusiv celor care nu sunt membri ai unor organizații profesionale;
- completarea cadrului normativ existent (art. 21–23 din Legea nr. 989/2002) cu norme detaliate privind integritatea, imparțialitatea, obiectivitatea, confidențialitatea, transparența și competența profesională;
- crearea unei baze comune pentru codurile deontologice elaborate de organizațiile profesionale, care să reflecte integral principiile stabilite la nivel național;
- instituirea unor mecanisme clare de prevenire, raportare și sancționare a abaterilor de la conduita etică.

Principalele prevederi ale proiectului se structurează în jurul următoarelor aspecte normative și tehnice:

Delimitarea sferei de aplicare și relația cu codurile organizațiilor profesionale – Codul se aplică tuturor evaluatorilor și întreprinderilor de evaluare, indiferent de tipul bunului evaluat. Organizațiile profesionale pot adopta Codul-cadru sau își pot menține/elabora coduri proprii, cu condiția respectării principiilor comune; în caz de divergență prevalează norma care asigură un nivel mai ridicat de protecție a valorilor etice.

Consacrarea principiilor etice fundamentale – integritate, independență, imparțialitate, obiectivitate, competență profesională, comportament profesional, confidențialitate și transparență. Fiecare principiu este detaliat prin norme clare de conduită: interdicția elaborării rapoartelor cu informații false, obligația corectării erorilor, independența onorariului față de rezultatul evaluării, respingerea presiunilor externe și refuzul concluziilor prestabilite.

Norme detaliate privind competența și diligența profesională – obligația de pregătire continuă, de verificare a aplicabilității standardelor, de refuz al lucrărilor ce depășesc competența sau compromit obiectivitatea, precum și responsabilități explicite față de beneficiari.

Reglementarea confidențialității și transparenței – protejarea strictă a informațiilor obținute în cadrul misiunilor de evaluare, limitarea dezvăluirii doar la cazurile prevăzute de lege, precum și obligația de a descrie complet obiectul, scopul, metodologia și ipotezele evaluării, pentru a asigura trasabilitatea procesului profesional.

Prevenirea și gestionarea conflictelor de interes – definirea expresă a situațiilor de incompatibilitate (proprietatea asupra obiectului evaluării, interese financiare directe, relații de rudenie), instituirea obligației de abținere, întrerupere a lucrării și informare a părților implicate în cazul identificării unui conflict.

Reguli privind responsabilitățile instituționale – atribuirea responsabilității promovării și monitorizării respectării Codului către organizațiile profesionale, autoritățile competente și întreprinderile de evaluare; nerespectarea prevederilor atrage răspundere disciplinară, profesională și, după caz, juridică.

Dispoziții finale și de drept inter-temporal – la intrarea în vigoare a Codului, dispozițiile contrare din codurile organizațiilor profesionale își încetează aplicabilitatea, cu excepția normelor care oferă un nivel mai ridicat de protecție a valorilor etice; aplicarea se va face de la 1 ianuarie 2026, oferind un termen de tranziție pentru alinierea practicilor.

3.2. Opțiunile alternative analizate și motivele pentru care acestea nu au fost luate în considerare

Opțiunea alternativă analizată a fost menținerea cadrului normativ existent, bazat exclusiv pe prevederile Legii nr. 989/2002 cu privire la activitatea de evaluare, fără adoptarea unui Cod-cadru de etică aprobat de autoritatea administrativă centrală. În această variantă, conduita profesională a evaluatorilor ar fi continuat să fie reglementată doar prin dispozițiile generale privind drepturile, obligațiile și restricțiile prevăzute la art. 21–23 din lege, completate, după caz, de codurile deontologice elaborate la nivelul organizațiilor profesionale.

Această opțiune s-a dovedit insuficientă, întrucât normele legale au caracter general și nu acoperă în mod detaliat complexitatea situațiilor etice întâlnite în practică. Lipsa unor orientări clare și unitare generează interpretări diferite și aplicare neuniformă a principiilor fundamentale, în special în contextul conflictelor de interes, al presiunilor externe sau al situațiilor care impun un grad ridicat de transparență și integritate. Mai mult, evaluatorii care nu sunt membri ai unor organizații profesionale nu ar dispune de un cod deontologic aplicabil, ceea ce ar menține un vid normativ în privința conduitei lor profesionale.

4. Analiza impactului de reglementare

4.1. Impactul asupra sectorului public

Introducerea unui cadru etic unitar va facilita monitorizarea și controlul exercitării profesiei de evaluator de către autoritățile competente, va reduce riscul practicilor neunitare și va spori transparența și responsabilitatea în relațiile dintre evaluatori și instituțiile publice. În același timp, va crea premisele unei colaborări mai eficiente între autorități și profesioniști, prin stabilirea unor standarde clare de conduită aplicabile tuturor evaluatorilor, indiferent de statutul lor organizațional, contribuind astfel la creșterea calității și credibilității raportului de evaluare utilizat în procesele decizionale publice.

4.2. Impactul financiar și argumentarea costurilor estimative
Implementarea prezentului proiect nu necesită cheltuieli financiare suplimentare din bugetul de stat.
4.3. Impactul asupra sectorului privat
Aprobarea Codului-cadru de etică a profesiei de evaluator va genera un impact pozitiv asupra sectorului privat prin instituirea unui set unitar de principii și norme de conduită profesională, aplicabile tuturor evaluatorilor, indiferent de domeniul de specializare sau de apartenența la organizații profesionale. Pe termen scurt, implementarea codului va oferi întreprinderilor de evaluare și beneficiarilor serviciilor de evaluare o garanție suplimentară privind integritatea, obiectivitatea și transparența procesului de evaluare, reducând riscul de conflicte de interese și de rezultate părtinitoare. Pe termen mediu și lung, efectele prognozate includ creșterea calității raportului de evaluare, reducerea litigiilor generate de neconformități etice, precum și alinierea practicilor profesionale la standardele internaționale, ceea ce va facilita integrarea evaluatorilor și a companiilor de evaluare din Republica Moldova în piața regională și europeană de profil.
4.4. Impactul social
Prin instituirea unor standarde unitare de integritate, imparțialitate, obiectivitate și transparență, aplicabile tuturor evaluatorilor, se va reduce riscul abuzurilor, al influențelor externe nelegitime și al practicilor părtinitoare, ceea ce va spori percepția de corectitudine și echitate în raport cu părțile implicate. Pe termen lung, implementarea codului va contribui la formarea unei culturi profesionale responsabile și la creșterea gradului de protecție a consumatorilor de servicii de evaluare, cu efecte pozitive asupra stabilității și predictibilității mediului socio-economic.
4.4.1. Impactul asupra datelor cu caracter personal
Nu este aplicabil.
4.4.2. Impactul asupra echității și egalității de gen
Nu este aplicabil.
4.5. Impactul asupra mediului
Proiectul nu conține prevederi care ar avea consecințe negative asupra mediului.
4.6. Alte impacturi și informații relevante
Nu este aplicabil.
5. Compatibilitatea proiectului actului normativ cu legislația UE
5.1. Măsuri normative necesare pentru transpunerea actelor juridice ale UE în legislația națională
Nu este aplicabil.
5.2. Măsuri normative care urmăresc crearea cadrului juridic intern necesar pentru implementarea legislației UE
Nu este aplicabil.
6. Avizarea și consultarea publică a proiectului actului normativ
În conformitate cu art. 20 din Legea nr. 100/2017 cu privire la actele normative, anunțul privind inițierea elaborării proiectului Ordinului Directorului general a fost plasat pe portalul www.particip.gov.md , link-ul de acces fiind: https://particip.gov.md/ro/document/stages/proiectul-ordinului-directorului-general-al-agentiei-geodezie-cartografie-si-cadastru-cu-privire-la-aprobarea-codului-de-etica-al-profesiei-de-evaluator/14422 precum și pe site-ul web oficial al Agenției, www.agcc.gov.md , la directoriul <i>Transparența decizională</i> , secțiunea <i>Proiecte supuse consultărilor publice</i> .

7. Concluziile expertizelor

Conform prevederilor art. 36, referitor la expertiza anticorupție, și art. 37, referitor la expertiza juridică, din *Legea nr. 100/2017 privind actele normative*, proiectul Ordinului directorului general va fi supus acestor expertize după finalizarea procedurii de avizare.

8. Modul de încorporare a actului în cadrul normativ existent

Implementarea prevederilor prezentului proiect nu necesită modificarea altor acte normative. Proiectul se integrează în sistemul legislației naționale și este corelat cu prevederile actelor normative cu care se află în conexiune.

9. Măsurile necesare pentru implementarea prevederilor proiectului actului normativ

Pentru implementarea prevederilor Ordinului vor fi organizate sesiuni de discuții cu evaluatori, pentru a le facilita înțelegerea și aplicarea corectă a ghidului.

Director general

Ivan DANII