NOTA DE FUNDAMENTARE
la proiectul Hotărârii Guvernului
pentru aprobarea Regulamentului
cu privire la certificarea agenților imobiliari

1. Denumirea sau numele autorului și, după caz, a/al participanților la elaborarea proiectului actului normativ
Proiectul Hotărârii Guvernului pentru aprobarea Regulamentului cu privire la certificarea agenților imobiliari este elaborat de Agenția Geodezie, Cartografie și Cadastru (în continuare – AGCC), în calitate de autoritate administrativă centrală responsabilă de realizarea politicilor în domeniile geodeziei, cartografiei, prospecțiunilor topografice, geoinformaticii, evaluării bunurilor, intermedierii imobiliare și cadastrului.
2. Condițiile ce au impus elaborarea proiectului actului normativ
2.1. Temeiul legal sau, după caz, sursa proiectului actului normativ
Proiectul hotărârii este elaborat în temeiul art. 6 alin. (11) din Legea nr. 40/2026 privind activitatea agenților imobiliari (Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2026, nr. 176-179, art. 139) și al art. 4[1] alin. (4) din Legea nr. 160/2011 privind reglementarea prin autorizare a activității de întreprinzător (Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2011, nr. 170-175, art. 494), cu modificările ulterioare. Certificatul de agent imobiliar constituie act permisiv, fiind inclus la poziția 28 din compartimentul III al anexei nr. 1 la Legea nr. 160/2011, în conformitate cu art. 29 pct. II din Legea nr. 40/2026.
2.2. Descrierea situației actuale și a problemelor care impun intervenția, inclusiv a cadrului normativ aplicabil și a deficiențelor/lacunelor normative
Adoptarea Legii nr. 40/2026 privind activitatea agenților imobiliari (Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2026, nr. 176-179, art. 139) a instituit un cadru juridic nou privind desfășurarea activității de intermediere imobiliară și certificarea agenților imobiliari, stabilind condițiile de acces la activitate, cerințele privind competența profesională, precum și atribuțiile autorității competente în domeniul certificării. În vederea punerii în aplicare a prevederilor Legii nr. 40/2026, este necesară elaborarea și aprobarea Regulamentului cu privire la certificarea agenților imobiliari, care să detalieze mecanismele și procedurile administrative necesare pentru exercitarea atribuțiilor de certificare de către Agenția Geodezie, Cartografie și Cadastru. Necesitatea intervenției normative este determinată de faptul că legislația primară stabilește cadrul general al certificării agenților imobiliari, însă pentru aplicarea efectivă a acestor prevederi este necesară reglementarea în detaliu a procedurii de depunere și examinare a cererilor, a documentelor necesare, a condițiilor de eliberare și prelungire a certificatului, precum și a mecanismelor de suspendare și retragere a acestuia. Totodată, Legea nr. 40/2026 prevede utilizarea Sistemului informațional automatizat de gestionare și eliberare a actelor permisive (SIA GEAP) în procesul de certificare, ceea ce impune stabilirea unor proceduri administrative clare privind depunerea și examinarea cererilor, comunicarea deciziilor, emiterea certificatelor, precum și evidența statutului acestora în format electronic. În lipsa unui act normativ secundar care să detalieze procedurile instituite de Legea nr. 40/2026, există riscul apariției unor dificultăți în aplicarea uniformă a prevederilor legale, inclusiv în ceea ce privește examinarea cererilor de certificare, verificarea documentelor prezentate de solicitanți, adoptarea deciziilor privind acordarea, suspendarea sau retragerea certificatului și asigurarea evidenței persoanelor certificate. În acest context, printre principalele aspecte care necesită reglementare se numără: 1. stabilirea procedurii de obținere a certificatului de agent imobiliar, inclusiv modalitatea de depunere a cererii și lista documentelor necesare; 2. stabilirea procedurii de examinare a cererilor, inclusiv a termenelor de examinare, a mecanismului de completare și corectare a documentelor și a temeiurilor de respingere a cererii;

3. reglementarea procedurii de prelungire a valabilității certificatului, inclusiv stabilirea cerințelor privind formarea profesională continuă;

4. reglementarea procedurii de suspendare a certificatului de agent imobiliar, inclusiv stabilirea temeiurilor, duratei suspendării, modului de adoptare și comunicare a deciziei, precum și a procedurii de reluare a valabilității certificatului;

5. reglementarea procedurii de retragere a certificatului, inclusiv a temeiurilor de inițiere a procedurii, a modului de examinare a sesizărilor autorităților cu funcții de control și a dreptului titularului de a prezenta explicații, documente și probe;

6. stabilirea procedurii de aplicare a avertismentului scris prevăzut la art. 27 din Legea nr. 40/2026, care nu este detaliată prin lege;

7. delimitarea rolului AGCC, în calitate de autoritate care emite deciziile, de rolul tehnic al persoanei responsabile de lucrul în SIA GEAP și de funcțiile autorităților cu atribuții de control;

8. stabilirea procedurii de contestare a deciziilor adoptate în cadrul procesului de certificare, cu respectarea prevederilor Codului administrativ nr. 116/2018;

9. instituirea unui mecanism de eliberare a certificatelor în format electronic, prin intermediul SIA GEAP, inclusiv prin utilizarea codului QR pentru verificarea autenticității certificatului;

10. stabilirea modalității de evidență a certificatelor eliberate și a statutului acestora în modulul „Agenți imobiliari", precum și a regulilor privind publicarea informațiilor despre agenții imobiliari certificați, cu respectarea legislației privind protecția datelor cu caracter personal;

11. adaptarea procedurilor de certificare la principiile digitalizării serviciilor publice, prin asigurarea depunerii și examinării electronice a cererilor, comunicării electronice a deciziilor și emiterii certificatului în format electronic.

Prin urmare, aprobarea Regulamentului cu privire la certificarea agenților imobiliari este necesară pentru asigurarea aplicării efective și uniforme a prevederilor Legii nr. 40/2026, precum și pentru instituirea unui mecanism procedural clar, transparent și previzibil de certificare a agenților imobiliari.

Implementarea hotărârii Guvernului va permite Agenției Geodezie, Cartografie și Cadastru să exercite în mod efectiv atribuțiile stabilite de legislație în domeniul certificării agenților imobiliari și va asigura funcționarea unui mecanism unitar de acordare, prelungire, suspendare și retragere a certificatelor, inclusiv prin utilizarea SIA GEAP.

Totodată, instituirea unui mecanism clar de certificare va contribui la profesionalizarea activității de intermediere imobiliară, creșterea transparenței pe piața serviciilor imobiliare și asigurarea unor condiții uniforme pentru persoanele care doresc să desfășoare activitate în calitate de agenți imobiliari.

3. Obiectivele urmărite și soluțiile propuse

3.1. Principalele prevederi ale proiectului și evidențierea elementelor noi

Obiectivul principal al proiectului de hotărâre este asigurarea implementării prevederilor Legii nr. 40/2026 privind activitatea agenților imobiliari și instituirea unui mecanism clar, transparent și eficient de eliberare, prelungire, suspendare, reluare a valabilității și retragere a certificatului de agent imobiliar, precum și de aplicare a avertismentului scris.

Principalele soluții propuse:

1. Instituirea Regulamentului cu privire la certificarea agenților imobiliari, care stabilește procedura de eliberare, prelungire, suspendare, reluare a valabilității și retragere a certificatului, precum și procedura de aplicare a avertismentului scris (pct. 1).

2. Delimitarea rolurilor (pct. 6–10). AGCC, în calitate de autoritate administrativă centrală, examinează cererile și sesizările și emite deciziile, iar deciziile privind suspendarea, reluarea valabilității, retragerea certificatului și aplicarea avertismentului scris se semnează de directorul general. Persoana responsabilă desemnată prin ordin al directorului general are un rol exclusiv tehnic în SIA GEAP: recepționează și înregistrează cererile și sesizările,

verifică completitudinea cererilor, întocmește proiectele deciziilor Agenției privind eliberarea, prelungirea sau respingerea cererii de eliberare ori de prelungire și documentele electronice aferente certificatelor, introduce în SIA GEAP deciziile semnate, asigură comunicarea acestora și înregistrarea datelor în modulul „Agenți imobiliari". Persoana responsabilă desemnată nu constată încălcări, nu întocmește acte de constatare și nu adoptă decizii privind suspendarea, reluarea valabilității, retragerea certificatului sau aplicarea avertismentului scris. Încălcările se constată exclusiv de autoritățile cu funcții de control prevăzute la art. 24 din Legea nr. 40/2026 și de alte autorități competente, iar AGCC nu efectuează controale asupra activității agenților imobiliari și examinează încălcările numai în baza sesizărilor acestora. Soluția separă funcția decizională de cea tehnică și de cea de control și reduce riscurile generate de concentrarea atribuțiilor.

3. Stabilirea condițiilor de certificare (pct. 11–16), prin trimitere la art. 6 alin. (1) din Legea nr. 40/2026, fără introducerea unor cerințe suplimentare. La cerere se anexează copia actului de studii, copia certificatului de competență profesională și cazierul judiciar sau declarația pe propria răspundere, iar capacitatea deplină de exercițiu se confirmă prin declarație pe propria răspundere. Copia actului de identitate nu se solicită: datele de identificare indicate în cerere se verifică prin platforma guvernamentală de interoperabilitate (MConnect) în Registrul de stat al populației, iar celelalte date disponibile în sistemele informaționale de stat se verifică, de asemenea, prin interoperabilitate.

4. Detalierea condiției privind studiile (pct. 13–14). Se acceptă studiile superioare de orice nivel (nivelurile 6–8 ale Cadrului național al calificărilor, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 330/2023), indiferent de domeniu, precum și studiile profesionale tehnice postsecundare și postsecundare nonterțiare (nivelurile 4 și 5 ale Cadrului național al calificărilor), confirmate prin diplomă de studii profesionale. Limitarea studiilor profesionale tehnice la nivelurile 4 și 5 a fost confirmată de Ministerul Educației și Cercetării ca fiind conformă art. 6 alin. (1) lit. b) din Legea nr. 40/2026. Studiile efectuate în străinătate se acceptă dacă actele de studii sunt recunoscute și echivalate în condițiile legislației din domeniul educației.

5. Recunoașterea autorizării sau certificării obținute într-un stat membru al Uniunii Europene (pct. 15). Art. 6 alin. (2) din Legea nr. 40/2026 face trimitere la „procedura legală de recunoaștere a certificatelor obținute într-un alt stat". La data elaborării proiectului, o asemenea procedură nu este stabilită în legislația națională. Întrucât stabilirea unei proceduri de recunoaștere depășește delegarea prevăzută la art. 6 alin. (11) din Legea nr. 40/2026, Regulamentul nu instituie o procedură proprie, ci prevede că solicitantul anexează actul care confirmă recunoașterea efectuată conform procedurii legale. Norma devine aplicabilă odată cu adoptarea cadrului general de recunoaștere.

6. Digitalizarea integrală a procesului de certificare (pct. 5). Cererile se depun exclusiv în formă electronică, prin SIA GEAP, accesând portalul guvernamental integrat EVO, și se semnează cu semnătura electronică calificată, inclusiv cu semnătura mobilă; notificările și deciziile se comunică prin SIA GEAP.

7. Stabilirea procedurii de examinare a cererilor (pct. 17–19), cu respectarea termenelor prevăzute la art. 6 alin. (4) și (5) din Legea nr. 40/2026: decizia se emite de AGCC, iar persoana responsabilă desemnată asigură perfectarea acesteia prin SIA GEAP, în cel mult 5 zile lucrătoare de la depunerea documentației complete; în cazul documentației incomplete, solicitantul este notificat în 5 zile lucrătoare și dispune de 15 zile lucrătoare pentru înlăturarea neajunsurilor, termenul de examinare reîncepând să curgă de la depunerea documentației complete sau corectate.

8. Stabilirea temeiurilor de respingere a cererii prin trimitere la art. 6 alin. (6) din Legea nr. 40/2026, inclusiv în cazul depunerii cererii înainte de expirarea termenului de 12 luni de la comunicarea deciziei de retragere a certificatului (pct. 20).

9. Reglementarea prelungirii valabilității certificatului (pct. 23–26). Certificatul se eliberează pentru 5 ani, iar cererea de prelungire se depune cu cel puțin 30 de zile lucrătoare înainte de expirare, însoțită de documentul care confirmă absolvirea unui program de formare

profesională continuă, în conformitate cu art. 6 alin. (9) din Legea nr. 40/2026. Întrucât legea nu reglementează expres consecințele depunerii tardive a cererii, proiectul nu admite examinarea automată a cererilor depuse după termenul legal. Cererea depusă după acest termen, dar înainte de expirarea certificatului, poate fi examinată numai în cazul repunerii titularului în termen, în condițiile art. 65 din Codul administrativ nr. 116/2018, în baza unei cereri motivate, însoțite de probele care justifică imposibilitatea respectării termenului legal. Dacă certificatul expiră înainte de emiterea deciziei privind prelungirea, valabilitatea acestuia se suspendă în temeiul art. 9 alin. (1) lit. b) din Legea nr. 40/2026 și se reia la data deciziei de prelungire.

10. Reglementarea suspendării valabilității certificatului (pct. 27–36), cu delimitarea expresă a temeiurilor prevăzute de Legea nr. 40/2026, pentru care procedura este detaliată în Regulament, de temeiurile prevăzute la art. 10 din Legea nr. 160/2011, pentru care se face trimitere la procedura stabilită de această lege. Suspendarea se examinează la cererea titularului (cu condiția notificării prealabile a clienților), în baza datelor din SIA GEAP, în baza sesizărilor autorităților de control sau în baza actelor procedurale ori judecătorești; se dispune prin decizie motivată, pe o durată de cel mult 6 luni, și produce efecte de la data emiterii. Dacă interdicția dispusă prin act procedural sau judecătoresc persistă la expirarea suspendării, se examinează retragerea certificatului.

11. Reglementarea retragerii certificatului (pct. 37–44), cu aceeași delimitare între temeiurile prevăzute de Legea nr. 40/2026 și cele prevăzute la art. 11 din Legea nr. 160/2011. În cazul desfășurării activității pe durata suspendării și al încălcărilor grave, retragerea se examinează numai în baza sesizării autorităților de control, iar agentul imobiliar este notificat și are dreptul să prezinte explicații, documente și probe până la emiterea deciziei. Decizia de retragere se emite în termen de 15 zile lucrătoare de la data constatării existenței temeiurilor de retragere a certificatului, momentul de referință fiind preluat expres din art. 10 alin. (3) din Legea nr. 40/2026. Constatarea temeiurilor de retragere de către AGCC nu presupune constatarea încălcărilor, care rămâne de competența autorităților de control. AGCC stabilește existența temeiului legal de retragere pe baza cererii titularului, a sesizării autorităților de control, a hotărârii judecătorești sau a datelor din SIA GEAP. Decizia produce efecte de la data comunicării, fără adresare prealabilă în instanța de judecată.

12. Stabilirea procedurii de reluare a valabilității certificatului (pct. 34), prin decizie motivată a AGCC, la cererea titularului, în termen de 15 zile lucrătoare de la depunerea cererii, după constatarea înlăturării cauzelor care au determinat suspendarea.

13. Instituirea procedurii de aplicare a avertismentului scris (pct. 45–50). Art. 27 din Legea nr. 40/2026 prevede avertismentul scris pentru încălcările minore și atribuie autorității administrative centrale individualizarea și aplicarea sancțiunii (alin. (4) și (5)), fără a stabili procedura de aplicare. Întrucât avertismentul face parte din același sistem de sancțiuni ca suspendarea și retragerea certificatului (art. 27 alin. (2)), a căror procedură este stabilită prin Regulament, procedura avertismentului este reglementată în același act, pentru organizarea executării legii, în conformitate cu art. 14 alin. (1) din Legea nr. 100/2017. Procedura se inițiază exclusiv la sesizarea autorităților de control; agentul imobiliar este notificat și dispune de 10 zile lucrătoare pentru a prezenta explicații, documente și probe; AGCC emite decizia privind aplicarea avertismentului sau încetarea procedurii ori inițiază examinarea suspendării sau retragerii certificatului în condițiile procedurilor prevăzute la capitolele III și IV, dacă faptele constatate constituie temei pentru acestea, ținând seama de criteriile de individualizare prevăzute la art. 27 alin. (4) din lege.

14. Eliberarea certificatului în formă de document electronic, gratuit, pe o perioadă de 5 ani, prin SIA GEAP, concomitent cu decizia de eliberare, cu semnătura electronică calificată a emitentului și cod QR pentru verificarea autenticității (pct. 22 și 52–54).

15. Evidența certificatelor în modulul „Agenți imobiliari” (pct. 55–56). Certificatele eliberate, prelungite, suspendate, cu valabilitatea reluată sau retrase se înregistrează în modul nu mai târziu de ziua lucrătoare următoare emiterii deciziei, cu datele prevăzute la art. 8 alin. (2) lit. b)–d) din Legea nr. 40/2026, fără instituirea unui registru paralel. Până la punerea în

exploatare a modulului, înscrierile se efectuează și se publică în condițiile art. 30 alin. (3) lit. a) din lege.

16. Comunicarea deciziilor prin SIA GEAP și, după caz, prin e-mail, prin mijloace care asigură confirmarea primirii, în termenele prevăzute de Legea nr. 40/2026.

17. Asigurarea dreptului de contestare (pct. 51). Deciziile privind respingerea cererii de eliberare sau de prelungire, suspendarea, respingerea cererii de reluare a valabilității, retragerea certificatului și aplicarea avertismentului scris pot fi contestate în condițiile Codului administrativ nr. 116/2018.

18. Intrarea în vigoare a hotărârii la 23 ianuarie 2027, data intrării în vigoare a Legii nr. 40/2026 (art. 28 alin. (1) din lege), astfel încât actul subordonat să nu producă efecte anterior legii pe care o execută.

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

Prezentul proiect de hotărâre este necesar pentru punerea în aplicare a Legii nr. 40/2026 privind activitatea agenților imobiliari, care atribuie Guvernului competența de a aproba Regulamentul privind certificarea acestora.

Opțiunea de nereglementare nu este viabilă, deoarece, în lipsa Regulamentului, nu ar exista proceduri clare pentru depunerea și examinarea cererilor, eliberarea, prelungirea, suspendarea și retragerea certificatului.

De asemenea, reglementarea prin modificarea altor acte normative secundare nu este oportună, având în vedere necesitatea unui mecanism distinct și unitar, inclusiv prin utilizarea SIA GEAP.

Au fost analizate și nu au fost reținute, de asemenea: atribuirea către AGCC a funcției de constatare a încălcărilor, întrucât Legea nr. 40/2026 îi conferă funcții de reglementare, certificare și monitorizare, iar funcțiile de control revin autorităților prevăzute la art. 24 din lege; stabilirea prin prezenta hotărâre a unei proceduri proprii de recunoaștere a autorizărilor obținute în statele membre ale Uniunii Europene, întrucât aceasta depășește delegarea prevăzută la art. 6 alin. (11) din lege; depunerea cererilor pe suport de hârtie, întrucât certificatul se emite prin SIA GEAP (art. 3 pct. 4 din Legea nr. 40/2026), iar depunerea exclusiv electronică, inclusiv cu semnătura mobilă, asigură trasabilitatea integrală a procedurii.

Prin urmare, aprobarea unui Regulament distinct reprezintă soluția necesară și proporțională pentru aplicarea efectivă a Legii nr. 40/2026 și exercitarea atribuțiilor Agenției Geodezie, Cartografie și Cadastru în domeniul certificării agenților imobiliari.

4. Analiza impactului de reglementare

4.1. Impactul asupra sectorului public

Proiectul de hotărâre va avea un impact pozitiv asupra activității autorităților publice responsabile de certificarea agenților imobiliari, prin instituirea unui cadru procedural clar și uniform pentru acordarea, prelungirea, suspendarea și retragerea certificatului de agent imobiliar.

Implementarea Regulamentului cu privire la certificarea agenților imobiliari va permite Agenției Geodezie, Cartografie și Cadastru să exercite în mod eficient atribuțiile stabilite prin Legea nr. 40/2026 privind activitatea agenților imobiliari și să asigure aplicarea uniformă a cerințelor față de toate persoanele care solicită certificarea.

Digitalizarea procesului de certificare prin utilizarea Sistemului informațional automatizat de gestionare și eliberare a actelor permisive (SIA GEAP), cu acces prin Portalul guvernamental integrat EVO, va contribui la eficientizarea procesării cererilor, reducerea circuitului documentelor pe suport de hârtie și diminuarea timpului necesar examinării și comunicării actelor administrative.

Totodată, instituirea unor termene clare pentru examinarea cererilor, remedierea neajunsurilor și emiterea certificatului va contribui la creșterea predictibilității procedurii administrative și la reducerea riscului aplicării neuniforme a normelor.

Separarea funcției decizionale a AGCC de rolul tehnic al persoanei responsabile de lucrul în SIA GEAP și de funcțiile autorităților de control prevăzute la art. 24 din Legea nr. 40/2026 asigură aplicarea măsurilor de suspendare, retragere și avertisment într-un mod transparent, proporțional și motivat, exclusiv în baza actelor întocmite de autoritățile de control. AGCC nu efectuează controale asupra activității agenților imobiliari, astfel încât proiectul nu instituie o nouă formă de control de stat. Deciziile privind suspendarea, reluarea valabilității, retragerea și avertismentul se semnează de directorul general, cu respectarea drepturilor persoanelor vizate și a procedurilor de contestare prevăzute de Codul administrativ nr. 116/2018.

4.2. Impactul financiar și argumentarea costurilor estimative

Implementarea proiectului nu implică cheltuieli suplimentare din bugetul de stat, inclusiv pentru adaptarea SIA GEAP și pentru crearea modulului „Agenți imobiliari". Aplicarea hotărârii se va realiza în limita resurselor financiare, umane și instituționale existente ale autorităților implicate.

Totodată, digitalizarea proceselor prin utilizarea SIA GEAP poate contribui la reducerea costurilor administrative aferente procesării și gestionării cererilor depuse pe suport de hârtie, generând astfel economii de resurse și eficientizând activitatea autorităților implicate.

4.3. Impactul asupra sectorului privat

Proiectul are un impact direct asupra persoanelor fizice care desfășoară sau intenționează să desfășoare activitate de intermediere imobiliară, precum și, în mod indirect, asupra întreprinderilor și altor entități care prestează servicii de intermediere imobiliară.

Principalele efecte sunt:

1) Instituirea unui mecanism clar și previzibil de certificare va stabili condiții uniforme de acces la activitatea de agent imobiliar și va reduce incertitudinea privind cerințele și procedurile aplicabile solicitanților.

2) Digitalizarea procedurii prin SIA GEAP și Portalul guvernamental integrat EVO va permite depunerea electronică a cererilor, semnate cu semnătura electronică calificată, inclusiv cu semnătura mobilă, comunicarea actelor administrative prin mijloace electronice și eliminarea necesității deplasării la sediul Agenției Geodezie, Cartografie și Cadastru. Această soluție va contribui la reducerea timpului și a costurilor administrative suportate de solicitanți.

3) Verificarea datelor prin interoperabilitate (MConnect), inclusiv a datelor de identificare în Registrul de stat al populației, scutește solicitanții de prezentarea copiei actului de identitate și a altor documente disponibile în sistemele informaționale de stat.

4) Stabilirea unor termene clare pentru examinarea cererilor va crește predictibilitatea procesului de certificare și va permite solicitanților să își planifice mai eficient activitatea profesională.

5) Eliberarea certificatului în format electronic și introducerea codului QR pentru verificarea autenticității vor facilita utilizarea și verificarea certificatului de către titulari, beneficiari și alte persoane interesate.

6) Instituirea procedurii de prelungire a certificatului și a obligației privind formarea profesională continuă va contribui la menținerea și actualizarea competențelor profesionale ale agenților imobiliari. Posibilitatea repunerii în termen, în condițiile art. 65 din Codul administrativ nr. 116/2018, a titularului care nu a putut depune cererea de prelungire în termenul legal din motive obiective și dovedite protejează agenții imobiliari de pierderea dreptului de a desfășura activitatea din motive neimputabile lor, fără a încuraja nerespectarea termenului prevăzut de lege.

7) Reglementarea procedurilor de suspendare, retragere și aplicare a avertismentului scris, inițiate în cazul încălcărilor numai la sesizarea autorităților de control și cu respectarea dreptului agentului imobiliar de a prezenta explicații, va contribui la responsabilizarea

agenților imobiliari și la asigurarea respectării cerințelor legale privind desfășurarea activității de intermediere imobiliară.

Totodată, introducerea cerințelor de calificare și certificare poate genera pentru persoanele interesate costuri aferente formării profesionale și obținerii certificatului de competență profesională. Aceste costuri nu sunt instituite prin prezentul proiect de hotărâre, ci rezultă din cerințele prevăzute de Legea nr. 40/2026 și de cadrul normativ aplicabil formării profesionale.

4.4. Impactul social

Impactul social al proiectului este unul pozitiv, întrucât instituirea unui mecanism de certificare a agenților imobiliari va contribui la profesionalizarea activității de intermediere imobiliară și la creșterea nivelului de competență al persoanelor care prestează astfel de servicii.

Reglementarea unor cerințe uniforme de certificare și a unor mecanisme de suspendare și retragere a certificatului în cazul încălcării legislației va contribui la creșterea încrederii consumatorilor în serviciile de intermediere imobiliară și la consolidarea unui mediu profesional bazat pe competență, integritate și responsabilitate.

Totodată, publicarea informațiilor privind agenții imobiliari certificați în modulul „Agenți imobiliari” și pe site-ul web oficial al AGCC va permite beneficiarilor serviciilor de intermediere imobiliară să verifice statutul profesional al persoanei cu care intenționează să colaboreze.

4.4.1. Impactul asupra datelor cu caracter personal

Implementarea procedurii de certificare presupune prelucrarea unor date cu caracter personal ale solicitanților și titularilor certificatelor, inclusiv date de identificare, verificate prin MConnect în Registrul de stat al populației, informații privind studiile și calificarea profesională, precum și date privind antecedentele penale (cazierul judiciar sau declarația pe propria răspundere), în măsura prevăzută de art. 6 alin. (1) din Legea nr. 40/2026.

Prelucrarea datelor cu caracter personal se va realiza prin intermediul SIA GEAP, al platformei MConnect și al modulului „Agenți imobiliari”, cu respectarea Legii nr. 195/2024 privind protecția datelor cu caracter personal, inclusiv a principiilor legalității, proporționalității, minimizării datelor și limitării scopului prelucrării. Evidența certificatelor se ține exclusiv în modulul „Agenți imobiliari”, cu datele prevăzute la art. 8 alin. (2) lit. b)–d) din Legea nr. 40/2026, fără colectarea unor date suplimentare.

Publicarea informațiilor privind agenții imobiliari certificați se va realiza exclusiv în limitele art. 8 alin. (3) din Legea nr. 40/2026 și ale legislației privind protecția datelor cu caracter personal.

4.4.2. Impactul asupra echității și egalității de gen

Nu este aplicabil

4.5. Impactul asupra mediului

Nu este aplicabil. Proiectul de hotărâre vizează proceduri administrative de certificare a agenților imobiliari și nu are impact direct sau indirect asupra mediului înconjurător.

4.6. Alte impacturi și informații relevante

Digitalizarea procesului de certificare prin utilizarea SIA GEAP și a Portalului guvernamental integrat EVO contribuie la dezvoltarea serviciilor publice electronice și la simplificarea interacțiunii dintre solicitanți și autoritatea competentă.

Emiterea certificatului în format electronic, utilizarea codului QR pentru verificarea autenticității acestuia și evidența electronică a certificatelor contribuie la creșterea transparenței și trasabilității procesului de certificare.

Totodată, publicarea informațiilor privind agenții imobiliari certificați în modulul „Agenți imobiliari” și pe site-ul web oficial al Agenției Geodezie, Cartografie și Cadastru va facilita accesul publicului la informații privind statutul profesional al persoanelor autorizate să desfășoare activitate de intermediere imobiliară.

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, proiectul de hotărâre nu prevede transpunerea actelor juridice ale UE în legislația națională
5.2. Măsuri normative care urmăresc crearea cadrului juridic intern necesar pentru implementarea legislației UE
Nu este aplicabil, proiectul de hotărâre nu prevede crearea cadrului juridic intern necesar pentru implementarea legislației UE Art. 6 alin. (2) din Legea nr. 40/2026 se referă la recunoașterea autorizărilor sau certificărilor obținute în statele membre ale Uniunii Europene. Proiectul nu transpune și nu implementează acte juridice ale UE, ci face trimitere la procedura legală de recunoaștere, care urmează a fi stabilită prin cadrul general privind recunoașterea calificărilor profesionale (pct. 15 din Regulament).
6. Avizarea și consultarea publică a proiectului actului normativ
În scopul respectării prevederilor *Legii nr.100/2017 cu privire la actele normative* și *Legii nr.239/2008 privind transparența în procesul decizional,* Agenția Geodezie, Cartografie și Cadastru a publicat anunțul privind inițierea procesului de elaborare a proiectului Hotărârii Guvernului pentru aprobarea Regulamentului cu privire la certificarea agenților imobiliari pe pagina web www.particip.gov.md, link-ul de acces: https://particip.gov.md/ro/document/stages/proiectul-hotararii-de-guvern-pentru-aprobarea-regulamentului-cu-privire-la-certificarea-agentilor-i/18195, precum și pe pagina web oficială a Agenției Geodezie, Cartografie și Cadastru www.agcc.gov.md, la directoriul *Transparența decizională*, secțiunea *Proiecte supuse consultărilor publice,* link-ul de acces: https://agcc.gov.md/content/anun%C8%9B-privind-ini%C8%9Bierea-procesului-de-elaborare-proiectului-hot%C4%83r%C3%A2rii-de-guvern-pentru-2 în conformitate cu cerințele privind transparența în procesul decizional. Proiectul va fi remis spre avizare autorităților și instituțiilor publice interesate, precum și supus consultării cu reprezentanții mediului de afaceri, ai organizațiilor profesionale și ai societății civile, în măsura în care aceștia sunt interesați de reglementarea activității agenților imobiliari. Obiecțiile și propunerile formulate în cadrul procesului de avizare și consultare publică vor fi examinate de autorul proiectului, fiind acceptate, acceptate parțial sau neacceptate, după caz, cu prezentarea argumentelor corespunzătoare în Sinteza obiecțiilor și propunerilor.
7. Concluziile expertizelor
În conformitate cu prevederile art. 36 privind expertiza anticorupție și art. 37 privind expertiza juridică din Legea nr. 100/2017 cu privire la actele normative, proiectul hotărârii Guvernului urmează a fi supus expertizelor prevăzute de legislație, după finalizarea procedurii de avizare și consultare publică. În cadrul procesului de examinare a proiectului vor fi evaluate, în special, conformitatea acestuia cu prevederile Legii nr. 40/2026 privind activitatea agenților imobiliari, respectarea limitelor competenței Guvernului, corelarea cu actele normative de nivel superior, precum și respectarea cerințelor de tehnică legislativă. Observațiile și recomandările formulate în cadrul expertizelor vor fi examinate de autorul proiectului și reflectate, după caz, în forma finală a proiectului.
8. Modul de încorporare a actului în cadrul normativ existent
Implementarea prevederilor prezentului proiect de hotărâre nu necesită modificarea altor acte normative. Pentru implementarea integrală a Legii nr. 40/2026, urmează a fi elaborate și aprobate, în paralel, Regulamentul privind modalitatea de organizare și funcționare a modulului „Agenți imobiliari”, aprobat de Guvern (art. 8 alin. (6) din lege), regulamentul privind raportarea contractelor de intermediere imobiliară, aprobat de AGCC (art. 20 alin. (2) lit. f) din lege), și instrucțiunea privind raportarea contractelor până la punerea

în exploatare a modulului (art. 30 alin. (3) lit. b) din lege). Aplicarea art. 6 alin. (2) din Legea nr. 40/2026 depinde de adoptarea cadrului general privind recunoașterea calificărilor profesionale obținute în statele membre ale Uniunii Europene.

Proiectul se integrează în sistemul legislației naționale și este elaborat în vederea executării prevederilor Legii nr. 40/2026 privind activitatea agenților imobiliari.

Regulamentul aprobat prin proiect va constitui cadrul normativ secundar necesar pentru aplicarea procedurilor de eliberare, prelungire, suspendare, reluare a valabilității și retragere a certificatului de agent imobiliar, precum și de aplicare a avertismentului scris.

9. Măsurile necesare pentru implementarea prevederilor proiectului actului normativ

Pentru implementarea prevederilor prezentei hotărâri, vor fi întreprinse următoarele acțiuni:

1. Agenția Geodezie, Cartografie și Cadastru va desemna, prin ordin al directorului general, persoana responsabilă de lucrul în SIA GEAP, cu atribuțiile tehnice prevăzute la pct. 8 din Regulament;

2. Agenția Geodezie, Cartografie și Cadastru va asigura adaptarea și utilizarea funcționalităților SIA GEAP pentru depunerea și examinarea cererilor, emiterea, prelungirea, suspendarea, reluarea valabilității și retragerea certificatelor de agent imobiliar, precum și pentru verificarea datelor prin MConnect;

3. Agenția Geodezie, Cartografie și Cadastru va asigura publicarea pe site-ul web oficial a informațiilor necesare privind procedura de certificare, condițiile de obținere și prelungire a certificatului, documentele necesare și alte informații relevante pentru solicitanți;

4. Agenția Geodezie, Cartografie și Cadastru va asigura înregistrarea certificatelor în modulul „Agenți imobiliari” și, până la punerea în exploatare a acestuia, efectuarea și publicarea înscrierilor pe site-ul web oficial, în condițiile art. 30 alin. (3) lit. a) din Legea nr. 40/2026, cu respectarea legislației privind protecția datelor cu caracter personal;

Implementarea proiectului va necesita realizarea, după caz, a măsurilor tehnice și organizatorice necesare pentru funcționarea corespunzătoare a procedurii de certificare prin SIA GEAP și pentru emiterea certificatului în format electronic.

Programele de formare profesională inițială și continuă prevăzute la art. 5 din Legea nr. 40/2026, a căror absolvire este necesară pentru obținerea certificatului de competență profesională, sunt în curs de dezvoltare: Universitatea Tehnică a Moldovei a lansat deja o primă inițiativă, iar alte programe se află în proces de coordonare și urmează a fi puse în aplicare.

Prezenta hotărâre intră în vigoare la 23 ianuarie 2027, odată cu Legea nr. 40/2026, ceea ce asigură perioada necesară pentru realizarea măsurilor instituționale, procedurale și tehnice necesare aplicării efective a Regulamentului cu privire la certificarea agenților imobiliari.

Director general Digitally signed by Danii Ivan
Date: 2026.10.30 10:58:00 EET
Reason: MoldSign Signature
Location: Moldova
MOLDOVA EUROPEANĂ

Ivan DANII

Ex.: Nadejda Josanu, tel.: 0(22) 88-12-63, e-mail: nadejda.josanu@agcc.gov.md
Ecaterina Bobeica, tel.: 0(22) 88-12-60, e-mail: ecaterina.bobeica@agcc.gov.md