Proiect

GUVERNUL REPUBLICII MOLDOVA

HOTĂRÂRE nr. ____

din 2026

Chișinău

pentru aprobarea Regulamentului cu privire la certificarea agenților imobiliari

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, Guvernul HOTĂRĂȘTE:

1. Se aprobă Regulamentul cu privire la certificarea agenților imobiliari, conform anexei.

2. Agenția Geodezie, Cartografie și Cadastru asigură eliberarea, prelungirea, suspendarea, reluarea valabilității și retragerea certificatului de agent imobiliar, prin intermediul Sistemului informațional automatizat de gestionare și eliberare a actelor permisive, în conformitate cu Legea nr. 160/2011 privind reglementarea prin autorizare a activității de întreprinzător.

3. Prezenta hotărâre intră în vigoare la data de 23 ianuarie 2027.

Prim-ministru VASILE TOFAN

Contrasemnează:
Ministrul dezvoltării
economice și digitalizării Claudiu-Iulius-Gavril Năsui

Vizează:
Secretar general al Guvernului Alexei BUZU

Aprobată în ședința Guvernului
din _____

Anexă
la Hotărârea Guvernului nr. ____/2026

REGULAMENT
cu privire la certificarea agenților imobiliari

Capitolul I
DISPOZIȚII GENERALE

1. Prezentul Regulament stabilește procedura de eliberare, prelungire, suspendare, reluare a valabilității și retragere a certificatului de agent imobiliar, eliberat persoanelor fizice în vederea desfășurării activității de intermediere imobiliară în sensul art. 3 pct. 8 din Legea nr. 40/2026 privind activitatea agenților imobiliari (în continuare – Legea nr. 40/2026), precum și procedura de aplicare a avertismentului scris prevăzut la art. 27 alin. (2) lit. a) din Legea nr. 40/2026.

2. Certificarea agenților imobiliari are drept scop confirmarea îndeplinirii de către solicitant a condițiilor prevăzute la art. 6 alin. (1) din Legea nr. 40/2026 și se realizează exclusiv în baza examinării documentelor prezentate și a datelor obținute prin interoperabilitate.

3. Procedura de certificare se bazează pe următoarele principii:

3.1. obiectivitate – asigurarea unor condiții egale și uniforme de certificare pentru toți solicitanții;

3.2. imparțialitate – examinarea cererilor în baza unor criterii clar definite, aplicate în mod nepărtinitor;

3.3. transparență – asigurarea accesului tuturor solicitanților la informațiile privind modul de desfășurare a procedurii de certificare, precum și la condițiile și criteriile aplicabile certificării;

3.4. echitate socială – eliberarea, prelungirea, suspendarea și retragerea certificatelor, indiferent de naționalitate, sex, locul de muncă și apartenența politică sau la un anumit grup social.

4. Informația privind certificarea agenților imobiliari se înscrie în modulul „Agenți imobiliari” și se publică pe site-ul web oficial al Agenției Geodezie, Cartografie și Cadastru, cu respectarea legislației privind protecția datelor cu caracter personal.

5. Cererile prevăzute de prezentul Regulament se depun exclusiv în formă de document electronic, prin intermediul Sistemului informațional automatizat de gestionare și eliberare a actelor permisive (în continuare – SIA GEAP), accesând portalul guvernamental integrat EVO (https://evo.gov.md/), și se semnează cu semnătura electronică calificată, inclusiv cu semnătura mobilă. Notificările și deciziile se comunică prin intermediul SIA GEAP, dacă prezentul Regulament nu prevede altfel.

6. Agenția Geodezie, Cartografie și Cadastru, în calitate de autoritate administrativă centrală, examinează cererile și sesizările și emite deciziile prevăzute de prezentul Regulament, în conformitate cu art. 6 alin. (10) și art. 23 lit. e) din Legea nr. 40/2026.

7. Deciziile privind suspendarea, reluarea valabilității și retragerea certificatului de agent imobiliar, precum și deciziile privind aplicarea avertismentului scris se semnează de directorul general al Agenției Geodezie, Cartografie și Cadastru.

8. Prin ordin al directorului general al Agenției Geodezie, Cartografie și Cadastru se desemnează persoana responsabilă de lucrul în SIA GEAP (în continuare – persoana responsabilă desemnată), care:

8.1. recepționează și înregistrează în SIA GEAP cererile și sesizările;

8.2. verifică completitudinea cererilor de eliberare și de prelungire a certificatului de agent imobiliar și transmite notificările prevăzute la pct. 18;

8.3. întocmește, prin intermediul SIA GEAP, proiectele deciziilor Agenției Geodezie, Cartografie și Cadastru privind eliberarea, prelungirea sau respingerea cererii de eliberare ori de prelungire a certificatului de agent imobiliar, precum și documentele electronice aferente certificatelor de agent imobiliar;

8.4. introduce în SIA GEAP deciziile semnate în condițiile pct. 7 și asigură comunicarea acestora destinatarilor;

8.5. asigură înregistrarea datelor în modulul „Agenți imobiliari”.

9. Persoana responsabilă desemnată nu constată încălcări ale legislației, nu întocmește acte de constatare și nu adoptă decizii privind suspendarea, reluarea valabilității sau retragerea certificatului de agent imobiliar ori aplicarea avertismentului scris.

10. Încălcările legislației din domeniul intermedierii imobiliare se constată de autoritățile publice prevăzute la art. 24 alin. (1) din Legea nr. 40/2026 și de alte autorități competente, în limitele atribuțiilor acestora (în continuare – autorități de control). Agenția Geodezie, Cartografie și Cadastru nu efectuează controale asupra activității agenților imobiliari și examinează încălcările numai în baza sesizărilor autorităților de control, însoțite de actele prin care acestea au constatat încălcările.

Capitolul II
ELIBERAREA ȘI PRELUNGIREA CERTIFICATULUI DE AGENT IMOBILIAR
Secțiunea 1
Eliberarea certificatului de agent imobiliar

11. Pentru obținerea certificatului de agent imobiliar, solicitantul depune prin intermediul SIA GEAP cererea, conform anexei nr. 1. La cerere se anexează:

11.1. copia actului de studii care confirmă studiile prevăzute la pct. 13;

11.2. copia certificatului de competență profesională obținut în condițiile art. 5 alin. (2) din Legea nr. 40/2026;

11.3. cazierul judiciar sau declarația pe propria răspundere privind lipsa antecedentelor penale nestinse pentru infracțiunile prevăzute la art. 6 alin. (1) lit. d) din Legea nr. 40/2026.

12. Cererea conține declarația pe propria răspundere a solicitantului privind deținerea capacității depline de exercițiu.

13. În sensul art. 6 alin. (1) lit. b) din Legea nr. 40/2026, se acceptă:

13.1. studiile superioare de orice nivel – studiile superioare de licență, de master, integrate sau de doctorat, corespunzătoare nivelurilor 6, 7 și 8 ale Cadrului național al calificărilor, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 330/2023, indiferent de domeniul general de studiu și de specialitate;

13.2. studiile profesionale tehnice postsecundare sau postsecundare nonterțiare, corespunzătoare nivelurilor 4 și 5 ale Cadrului național al calificărilor, confirmate prin diplomă de studii profesionale, indiferent de domeniul de formare profesională și de specialitate.

14. Studiile prevăzute la pct. 13, efectuate în străinătate, se acceptă dacă actele de studii sunt recunoscute și echivalate în Republica Moldova în condițiile legislației din domeniul educației.

15. Solicitantul care invocă prevederile art. 6 alin. (2) din Legea nr. 40/2026 anexează la cerere, în locul documentelor prevăzute la subpct. 11.1–11.3, actul care confirmă recunoașterea, conform procedurii legale de recunoaștere a certificatelor obținute într-un alt stat, a autorizării sau a certificării pentru desfășurarea activității de intermediere imobiliară obținute într-un stat membru al Uniunii Europene.

16. Datele de identificare ale solicitantului indicate în cerere se verifică prin intermediul platformei guvernamentale de interoperabilitate (MConnect) în Registrul de stat al populației. Datele și documentele prevăzute la subpct. 11.1 - 11.3, în măsura în care sunt disponibile în resursele și sistemele informaționale de stat, se verifică prin intermediul platformei guvernamentale de interoperabilitate (Mconnect).

17. Agenția Geodezie, Cartografie și Cadastru examinează cererea și documentele anexate și, în cel mult 5 zile lucrătoare de la data depunerii documentației complete, emite decizia privind eliberarea certificatului de agent imobiliar sau decizia privind respingerea cererii. Persoana responsabilă desemnată asigură perfectarea deciziei prin intermediul SIA GEAP.

18. În cazul în care cererea sau documentația depusă este incompletă ori conține erori, persoana responsabilă desemnată, în termen de 5 zile lucrătoare de la data primirii cererii, notifică solicitantul prin intermediul SIA GEAP cu privire la necesitatea completării sau corectării acesteia, cu indicarea expresă a documentelor sau a datelor care urmează a fi prezentate ori corectate, și suspendă procedura de examinare a cererii.

19. Solicitantul înlătură neajunsurile indicate în notificare în termen de 15 zile lucrătoare de la data notificării. Suspendarea întrerupe termenul de examinare prevăzut la pct. 17, care reîncepe să curgă de la data depunerii documentației complete sau corectate.

20. Cererea de eliberare a certificatului de agent imobiliar se respinge în cazurile prevăzute la art. 6 alin. (6) din Legea nr. 40/2026. Cererea depusă înainte de expirarea termenului prevăzut la art. 10 alin. (6) din Legea nr. 40/2026 se respinge în temeiul art. 6 alin. (6) lit. c) din Legea nr. 40/2026.

21. Decizia privind eliberarea certificatului de agent imobiliar sau privind respingerea cererii se comunică solicitantului prin intermediul SIA GEAP în termen de 5 zile lucrătoare de la data adoptării, cu indicarea temeiurilor de fapt și de drept.

22. Certificatul de agent imobiliar se emite în formă de document electronic prin intermediul SIA GEAP, concomitent cu decizia privind eliberarea acestuia.

Secțiunea a 2-a
Prelungirea valabilității certificatului de agent imobiliar

23. Pentru prelungirea valabilității certificatului de agent imobiliar, titularul depune prin intermediul SIA GEAP, cu cel puțin 30 de zile lucrătoare înainte de data expirării termenului de valabilitate, cererea conform anexei nr. 1, la care anexează documentul care confirmă absolvirea unui program de formare profesională continuă, în conformitate cu art. 5 alin. (3) și art. 6 alin. (9) din Legea nr. 40/2026.

24. Cererea de prelungire se examinează în condițiile pct. 17–21, care se aplică în mod corespunzător. Termenul de valabilitate a certificatului prelungit curge de la data expirării termenului de valabilitate anterior.

25. Cererea de prelungire a valabilității certificatului de agent imobiliar, depusă după termenul prevăzut la pct. 23, dar înainte de expirarea termenului de valabilitate a certificatului, poate fi examinată în cazul repunerii titularului în termen, în condițiile art. 65 din Codul administrativ nr. 116/2018. Cererea de repunere în termen se depune motivat și se însoțește de probele care justifică imposibilitatea respectării termenului legal. În cazul admiterii acesteia, cererea de prelungire se examinează în condițiile pct. 24.

26. În cazul în care valabilitatea certificatului de agent imobiliar nu a fost prelungită până la data expirării termenului de valabilitate, inclusiv în cazul în care cererea de prelungire se află în examinare, valabilitatea certificatului se suspendă în temeiul art. 9 alin. (1) lit. b) din Legea nr. 40/2026. Valabilitatea certificatului se reia la data emiterii deciziei privind prelungirea acestuia.

Capitolul III

SUSPENDAREA ȘI RELUAREA VALABILITĂȚII CERTIFICATULUI DE AGENT IMOBILIAR

27. Suspendarea valabilității certificatului de agent imobiliar în temeiurile prevăzute la art. 9 alin. (1) din Legea nr. 40/2026 se dispune prin decizie a Agenției Geodezie, Cartografie și Cadastru, conform procedurii stabilite la pct. 28–35.

28. Agenția Geodezie, Cartografie și Cadastru examinează suspendarea valabilității certificatului de agent imobiliar:

28.1. la cererea titularului, depusă conform anexei nr. 1, în cazul prevăzut la art. 9 alin. (1) lit. a) din Legea nr. 40/2026;

28.2. în baza datelor din SIA GEAP și din modulul „Agenți imobiliari", în cazurile prevăzute la art. 9 alin. (1) lit. b) și c) din Legea nr. 40/2026;

28.3. în baza sesizării autorităților de control, însoțite de actele administrative sau procesele-verbale prin care au fost constatate încălcările, în cazul prevăzut la art. 9 alin. (1) lit. d) din Legea nr. 40/2026;

28.4. în baza actului procedural al organului de urmărire penală sau a actului judecătoresc executoriu prin care a fost dispusă măsura preventivă sau pedeapsa complementară, în cazul prevăzut la art. 9 alin. (1) lit. e) din Legea nr. 40/2026.

29. La cererea de suspendare depusă în temeiul art. 9 alin. (1) lit. a) din Legea nr. 40/2026, titularul anexează dovada notificării în scris, cu cel puțin 15 zile lucrătoare înainte de data solicitată a suspendării, a tuturor clienților cu care are încheiate contracte de intermediere imobiliară aflate în derulare, conform art. 9 alin. (5) din Legea nr. 40/2026.

30. Suspendarea se dispune prin decizie scrisă, motivată în fapt și în drept, care cuprinde:

30.1. denumirea autorității emitente;

30.2. datele de identificare ale agentului imobiliar și ale certificatului de agent imobiliar vizat;

30.3. temeiul de fapt al suspendării, cu indicarea actului prin care acesta a fost constatat, după caz;

30.4. temeiul legal;

30.5. durata suspendării și data de la care aceasta produce efecte;

30.6. circumstanțele care urmează a fi înlăturate pentru reluarea valabilității certificatului, după caz;

30.7. modul și termenul de contestare.

31. Durata suspendării nu poate depăși 6 luni. Suspendarea produce efecte de la data emiterii deciziei, fără a fi necesară sesizarea instanței de judecată.

32. În cazul în care măsura preventivă sau pedeapsa complementară prevăzută la subpct. 28.4 se aplică pe o durată care depășește durata suspendării, iar la expirarea suspendării interdicția persistă, se aplică pct. 35.

33. Decizia privind suspendarea se comunică titularului certificatului de agent imobiliar în termen de 5 zile lucrătoare de la data emiterii, prin intermediul SIA GEAP și, după caz, prin e-mail, prin mijloace care asigură confirmarea primirii.

34. Reluarea valabilității certificatului de agent imobiliar se dispune prin decizie motivată a Agenției Geodezie, Cartografie și Cadastru, la cererea titularului depusă conform anexei nr. 1, în termen de 15 zile lucrătoare de la data depunerii cererii, după verificarea îndeplinirii cerințelor legale și constatarea înlăturării cauzelor care au determinat suspendarea. La cerere se anexează documentele care confirmă înlăturarea cauzelor respective.

35. În cazul în care cauzele care au determinat suspendarea nu sunt înlăturate în termenul stabilit prin decizia de suspendare, Agenția Geodezie, Cartografie și Cadastru examinează retragerea certificatului de agent imobiliar în temeiul art. 10 alin. (1) lit. c) din Legea nr. 40/2026.

36. Suspendarea și reluarea valabilității certificatului de agent imobiliar în temeiurile prevăzute la art. 10 din Legea nr. 160/2011 privind reglementarea prin autorizare a activității de întreprinzător (în continuare – Legea nr. 160/2011) se efectuează în condițiile și conform procedurii stabilite de Legea nr. 160/2011.

Capitolul IV
RETRAGEREA CERTIFICATULUI DE AGENT IMOBILIAR

37. Retragerea certificatului de agent imobiliar în temeiurile prevăzute la art. 10 alin. (1) din Legea nr. 40/2026 se dispune prin decizie a Agenției Geodezie, Cartografie și Cadastru, conform procedurii stabilite la pct. 38–43.

38. Agenția Geodezie, Cartografie și Cadastru examinează retragerea certificatului de agent imobiliar:

38.1. la cererea titularului, depusă conform anexei nr. 1, în cazul prevăzut la art. 10 alin. (1) lit. a) din Legea nr. 40/2026;

38.2. în baza hotărârii judecătorești definitive, în cazurile prevăzute la art. 10 alin. (1) lit. b) și e) din Legea nr. 40/2026;

38.3. în baza datelor din SIA GEAP privind decizia de suspendare și termenul stabilit prin aceasta, în cazul prevăzut la art. 10 alin. (1) lit. c) din Legea nr. 40/2026;

38.4. în baza sesizării autorităților de control, însoțite de actele prin care au fost constatate faptele, în cazurile prevăzute la art. 10 alin. (1) lit. d) și f) din Legea nr. 40/2026;

38.5. în baza actului care confirmă temeiul retragerii, în cazurile prevăzute la art. 10 alin. (1) lit. g) din Legea nr. 40/2026.

39. În cazurile prevăzute la subpct. 38.4, Agenția Geodezie, Cartografie și Cadastru notifică agentul imobiliar, prin intermediul SIA GEAP, despre recepționarea

sesizării, cu anexarea acesteia. Agentul imobiliar este în drept să prezinte explicații, documente și probe până la emiterea deciziei de retragere.

40. Decizia de retragere se emite în termen de 15 zile lucrătoare de la data constatării existenței temeiurilor de retragere a certificatului de agent imobiliar, în condițiile art. 10 alin. (3) din Legea nr. 40/2026.

41. Retragerea se dispune prin decizie scrisă, motivată în fapt și în drept, care cuprinde elementele prevăzute la subpct. 30.1–30.4 și 30.7.

42. Decizia privind retragerea se comunică titularului în termen de 5 zile lucrătoare de la data emiterii, prin intermediul SIA GEAP și, după caz, prin e-mail, prin mijloace care asigură confirmarea primirii. Decizia produce efecte de la data comunicării acesteia titularului, fără a fi necesară adresarea prealabilă în instanța de judecată.

43. Persoana în privința căreia a fost dispusă retragerea certificatului de agent imobiliar poate depune o nouă cerere de eliberare a certificatului, în condițiile secțiunii 1 a capitolului II, numai după expirarea termenului de 12 luni de la data comunicării deciziei de retragere.

44. Retragerea certificatului de agent imobiliar în temeiurile prevăzute la art. 11 din Legea nr. 160/2011 se efectuează în condițiile și conform procedurii stabilite de Legea nr. 160/2011.

Capitolul V
APLICAREA AVERTISMENTULUI SCRIS

45. Avertismentul scris se aplică agentului imobiliar de către Agenția Geodezie, Cartografie și Cadastru în cazul încălcărilor minore ale obligațiilor profesionale prevăzute de Legea nr. 40/2026, care, prin natura și consecințele lor, nu justifică aplicarea unei sancțiuni mai grave, în conformitate cu art. 27 alin. (3) din Legea nr. 40/2026.

46. Procedura de aplicare a avertismentului scris se inițiază numai în baza sesizării autorităților de control, însoțite de actele prin care acestea au constatat încălcarea.

47. Agenția Geodezie, Cartografie și Cadastru notifică agentul imobiliar, prin intermediul SIA GEAP, despre recepționarea sesizării, cu anexarea acesteia și a actelor prevăzute la pct. 46, și îi acordă un termen de 10 zile lucrătoare pentru a prezenta explicații, documente și probe.

48. După examinarea sesizării, a explicațiilor și a probelor prezentate sau după expirarea termenului prevăzut la pct. 47, Agenția Geodezie, Cartografie și Cadastru, ținând seama de criteriile prevăzute la art. 27 alin. (4) din Legea nr. 40/2026, în termen de 10 zile lucrătoare:

48.1. emite decizia privind aplicarea avertismentului scris;

48.2. emite decizia privind încetarea procedurii, în cazul în care faptele constatate de autoritatea de control nu constituie încălcări ale obligațiilor prevăzute de Legea nr. 40/2026; sau

48.3. inițiază examinarea suspendării sau retragerii certificatului de agent imobiliar, în condițiile procedurilor prevăzute la capitolele III și IV, în cazul în care faptele constatate constituie temei pentru aplicarea acestor măsuri, conform art. 9 sau art. 10 din Legea nr. 40/2026.

49. Decizia privind aplicarea avertismentului scris este motivată în fapt și în drept, cuprinde elementele prevăzute la subpct. 30.1–30.4 și 30.7 și se comunică agentului imobiliar în formă de document electronic, prin intermediul SIA GEAP sau prin e-mail, în termen de 5 zile lucrătoare de la data emiterii, în conformitate cu art. 27 alin. (5) din Legea nr. 40/2026.

50. Agenția Geodezie, Cartografie și Cadastru ține evidența avertismentelor scrise aplicate, care se iau în considerare, ca element al comportamentului anterior al agentului imobiliar, la individualizarea sancțiunilor aplicate ulterior, în conformitate cu art. 27 alin. (4) din Legea nr. 40/2026.

Capitolul VI
CONTESTAREA DECIZIILOR

51. Deciziile privind respingerea cererii de eliberare sau de prelungire a certificatului de agent imobiliar, suspendarea valabilității, respingerea cererii de reluare a valabilității și retragerea certificatului, precum și deciziile privind aplicarea avertismentului scris pot fi contestate în condițiile Codului administrativ nr. 116/2018.

Capitolul VII
CONȚINUTUL ȘI EVIDENȚA CERTIFICATELOR

52. Certificatul de agent imobiliar se eliberează gratuit, pe o perioadă de 5 ani.

53. Certificatul de agent imobiliar conține următoarele date:

53.1. autoritatea emitentă;

53.2. seria, numărul și data eliberării certificatului;

53.3. numele și prenumele titularului;

53.4. domeniul de activitate;

53.5. termenul de valabilitate a certificatului;

53.6. semnătura electronică calificată a emitentului;

53.7. codul QR, care permite verificarea electronică a autenticității certificatului.

54. Modelul certificatului de agent imobiliar este prevăzut în anexa nr. 2.

55. Persoana responsabilă desemnată înregistrează în modulul „Agenți imobiliari” certificatele de agent imobiliar eliberate, prelungite, suspendate, cu

valabilitatea reluată sau retrase. Înregistrarea se efectuează nu mai târziu de ziua lucrătoare imediat următoare emiterii deciziei, cu datele prevăzute la art. 8 alin. (2) lit. b)–d) din Legea nr. 40/2026.

56. Până la punerea în exploatare a modulului „Agenți imobiliari”, înscrierile prevăzute la pct. 55 se efectuează și se publică în condițiile art. 30 alin. (3) lit. a) din Legea nr. 40/2026.

Anexa nr. 1
la Regulamentul cu privire la certificarea
agenților imobiliari

Model

Directorului general
al Agenției Geodezie, Cartografie și Cadastru

CERERE
privind certificatul de agent imobiliar

1. Tipul cererii (se bifează):
□ eliberarea certificatului de agent imobiliar;
□ prelungirea valabilității certificatului de agent imobiliar;
□ suspendarea valabilității certificatului de agent imobiliar la cererea titularului;
□ reluarea valabilității certificatului de agent imobiliar;
□ retragerea certificatului de agent imobiliar la cererea titularului.

2. Numele și prenumele solicitantului/titularului
_____

3. IDNP
_____

4. Actul de identitate (tipul, seria și numărul):
_____

5. Studii (instituția de învățământ, nivelul studiilor/nivelul Cadrului național al calificărilor, specialitatea, anul absolvirii, seria și numărul actului de studii)
_____
_____

6. Certificatul de competență profesională (instituția emitentă, seria, numărul, data eliberării); pentru prelungire – documentul care confirmă absolvirea programului de formare profesională continuă
_____

7. Certificatul de agent imobiliar deținut (seria, numărul, data eliberării) – pentru cererile de prelungire, suspendare, reluare a valabilității sau retragere
_____

8. Agenția imobiliară în numele căreia activați (denumirea, IDNO), după caz
_____

9. Data solicitată a suspendării și durata acesteia (pentru cererea de suspendare)
_____

10. Datele de contact:

telefon _____

adresa electronică _____

11. Declar pe propria răspundere că:
a) am capacitate deplină de exercițiu;
b) nu am antecedente penale nestinse pentru infracțiuni contra patrimoniului, infracțiuni economice, infracțiuni de corupție în sectorul privat, precum și pentru infracțiuni contra bunei desfășurări a activității în sfera publică;
c) datele indicate în prezenta cerere și documentele anexate sunt veridice.

Data completării _____

Semnătura electronică _____

Datele cu caracter personal indicate în cerere se prelucrează în conformitate cu Legea nr. 195/2024 privind protecția datelor cu caracter personal, exclusiv în scopul certificării agenților imobiliari.

Anexa nr. 2
la Regulamentul cu privire la certificarea
agenților imobiliari

Model

AGENȚIA GEODEZIE, CARTOGRAFIE ȘI CADASTRU

C E R T I F I C A T
de agent imobiliar

Seria _____ **Nr.**_____

Eliberat domnului/doamnei

Domeniul
intermediere imobiliară

Data eliberării ____ _____ 20__

Valabil până la data de ____ _____ 20__

Director general _____
numele și prenumele

QR cod

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 **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

Agenția Geodezie, Cartografie și Cadastru
a Republicii Moldova

Nr.36/01-05/1626 din 23.10.2026

Cancelaria de Stat

CERERE

privind înregistrarea de către Cancelaria de Stat a proiectului
Hotărârii Guvernului pentru aprobarea Regulamentului
cu privire la certificarea agenților imobiliari

Nr. d/o	**Criterii de înregistrare**	**Nota autorului**
1.	Categoria și denumirea proiectului	Proiectul hotărârii Guvernului pentru aprobarea Regulamentului cu privire la certificarea agenților imobiliari.
2.	Autoritatea care a elaborat proiectul	Agenția Geodezie, Cartografie și Cadastru
3.	Justificarea depunerii cererii	Proiectul hotărârii este elaborat în temeiul art. 6 alin. (11) și art. 28 alin. (2) lit. c) din Legea nr. 40/2026 privind activitatea agenților imobiliari (Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2026, nr. 176-179, art. 139) și al art. 4¹ 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. Hotărârea urmează a fi aprobată până la data intrării în vigoare a Legii nr. 40/2026 (23 ianuarie 2027).
4.	Referința la documentul de planificare care prevede elaborarea proiectului *(PNA, PND; PNR, alte documente de planificare sectoriale)*	Neplanificat. Proiectul este elaborat în executarea art. 28 alin. (2) lit. c) din Legea nr. 40/2026, care obligă Guvernul să asigure aprobarea actelor normative necesare implementării legii în termen de 9 luni de la publicarea acesteia.
5.	Lista autorităților și instituțiilor a căror avizare este necesară	*Avizare:* Ministerul Dezvoltării Economice și Digitalizării (inclusiv Inspectoratul de Stat pentru Supravegherea Produselor Nealimentare și Protecția Consumatorilor) Ministerul Educației și Cercetării Ministerul Afacerilor Interne Ministerul Finanțelor (inclusiv Serviciul Fiscal de Stat) Consiliul Concurenței Agenția de Guvernare Electronică Centrul Național pentru Protecția Datelor cu Caracter Personal Asociația obștească „Asociația Profesională a Agenților Imobiliari din Moldova” Asociația obștească „Uniunea Agenților Imobiliare”

MD-2004, mun. Chișinău, str. Serghei Lazo, 48
E-mail: info@agcc.gov.md
Tel. 022-88-12-55

6.	Termenul-limită pentru depunerea avizelor/ expertizelor	10 zile lucrătoare
7.	Persoana responsabilă de promovarea proiectului	Nadejda Josanu – șefă Direcția evaluarea bunurilor și intermediere imobiliară; tel.: (022) 88-12-63, e-mail: info@agcc.gov.md nadejda.josanu@agcc.gov.md
8.	Anexe	Proiectul hotărârii. Nota de Fundamentare.
9.	Data și ora depunerii cererii	Data semnăturii electronice
10.	Semnătura	

Director general **Ivan DANII**

Ex.: Nadejda Josanu, tel.: 0(22) 88-12-63
E-mail: nadejda.josanu@agcc.gov.md