



## Deputat în Parlamentul Republicii Moldova

### Biroul Permanent al Parlamentului Republicii Moldova

În temeiul art. 73 din Constituția Republicii Moldova și în conformitate cu art. 47 din Regulamentul Parlamentului se înaintează spre examinare Parlamentului, cu titlu de inițiativă legislativă, proiectul de lege privind activitatea agenților imobiliari.

*Anexă:*

- 1. Proiectul de lege - 23 file;*
- 2. Nota de fundamentare - 15 file;*

**Deputați în Parlament**

**LEGE**  
**privind activitatea agenților imobiliari**

**Art. I.** – Parlamentul adoptă prezenta lege organică

**Capitolul I**  
**DISPOZIȚII GENERALE**

**Articolul 1.** Domeniul de reglementare

(1) Prezenta lege reglementează activitatea agenților imobiliari, stabilind cadrul legal, cerințele profesionale, drepturile și obligațiile agenților imobiliari, precum și măsurile de supraveghere și sancțiunile aplicabile, în scopul asigurării unui mediu transparent, competitiv și echitabil în domeniul intermedierei imobiliare.

(2) Prezenta lege se aplică persoanelor fizice și juridice care desfășoară activități de intermediere imobiliară.

**Articolul 2.** Scopul legii

Scopul prezentei legi este promovarea transparenței, integrității și sustenabilității în activitatea agenților imobiliari și în intermedierea tranzacțiilor imobiliare prin:

a) asigurarea protecției drepturilor și intereselor legitime ale clienților și ale altor participanți la tranzacțiile imobiliare, contribuind astfel la sporirea încrederii în sector;

b) stabilirea și aplicarea unor standarde profesionale ridicate pentru agenții imobiliari, în vederea dezvoltării unei piețe imobiliare sustenabile;

c) prevenirea și combaterea practicilor comerciale incorecte, abuzive și a concurenței neloiale prin reglementări conforme cu principiile protecției consumatorilor și concurenței;

d) susținerea și promovarea formării profesionale a agenților imobiliari pentru îmbunătățirea calității serviciilor prestate.

### **Articolul 3.** Noțiuni principale

În prezenta lege sunt utilizate următoarele noțiuni de bază:

*agent imobiliar* – persoană fizică sau juridică constituită în condițiile Legii nr. 220/2007 privind înregistrarea de stat a persoanelor juridice și a întreprinzătorilor individuali, care desfășoară activități de intermediere imobiliară;

*autoritate administrativă centrală* - Agenția Geodezie, Cartografie și Cadastru desemnată prin prezenta lege să reglementeze, certifice și monitorizeze activitatea agenților imobiliari și a intermediarilor imobiliare, asigurând aplicarea unitară a legislației din domeniu;

*certificat de agent imobiliar* – act permisiv, emis de autoritatea administrativă centrală, prin intermediul Sistemului informațional automatizat de gestionare și eliberare a actelor permissive (SIA GEAP), care atestă dreptul de a desfășura activități de intermediere imobiliară;

*certificat de competență profesională* – act de studii emis de o instituție de învățământ acreditată, care atestă formarea profesională inițială/continuă a unui agent imobiliar;

*client* – persoană fizică sau juridică ce beneficiază de serviciile unui agent imobiliar în baza unui contract de intermediere imobiliară;

*conflict de interese* – situație în care interesele personale, financiare sau profesionale ale agentului imobiliar influențează sau ar putea influența exercitarea imparțială și obiectivă a obligațiilor și responsabilităților ce îi revin potrivit legii;

*exclusivitate* – clauză contractuală prin care un client acordă drepturi exclusive unui agent imobiliar de a presta servicii pentru o anumită tranzacție imobiliară, pe o perioadă determinată;

*intermediere imobiliară* – activitatea desfășurată de un agent imobiliar, constând în facilitarea negocierii și încheierii unei tranzacții imobiliare, în temeiul unui contract de intermediere imobiliară;

*Lista agenților imobiliari* – sistem public de evidență a agenților imobiliari, parte componentă a Modulului „Agenți imobiliari”, destinat asigurării evidenței centralizate și actualizate a persoanelor certificate pentru desfășurarea activității de intermediere imobiliară;

*Modulul „Agenți imobiliari”*- subsistem informațional integrat în Sistemul informațional „Registrul prețurilor bunurilor imobile”, destinat gestionării datelor privind agenții imobiliari și activitățile de intermediere imobiliară ale acestora, în scopul monitorizării și asigurării transparenței activităților de intermediere imobiliară;

*remunerație* – contravaloarea serviciilor prestate de agentul imobiliar, achitată de către client în baza unui contract de intermediere imobiliară;

#### **Articolul 4. Principiile de bază ale activității agenților imobiliari**

Activitatea agenților imobiliari se desfășoară în conformitate cu următoarele principii:

- a) legalitatea – respectarea legislației în vigoare în toate activitățile desfășurate;
- b) transparența – informarea corectă și completă a clienților în cadrul raporturilor contractuale;
- c) profesionalismul – prestarea serviciilor la un standard înalt de calitate, pe baza unei pregătiri profesionale adecvate și a respectării normelor deontologice;
- d) integritatea – exercitarea activității în mod onest, fără practici abuzive sau frauduloase;
- e) confidențialitatea – protejarea datelor și informațiilor sensibile ale clienților și respectarea regulilor de confidențialitate.

## **Capitolul II**

### **CERTIFICAREA ȘI ÎNREGISTRAREA AGENȚILOR IMOBILIARI**

#### **Articolul 5. Certificatul de competență profesională**

(1) Activitatea de agent imobiliar poate fi exercitată numai după obținerea certificatului de competență profesională și înscrierea în Modulul „Agenți imobiliari”, în conformitate cu prevederile prezentei legi.

(2) Certificatul de competență profesională va fi eliberat de instituțiile de învățământ acreditate, desemnate să organizeze programe de formare profesională inițială/continuă în domeniul intermedierei imobiliare. Agentul imobiliar urmează formarea profesională inițială de minim 30 de credite de studii și continuă de minim 10 credite de studii odată la 4 ani.

(3) Ministerul Educației și Cercetării desemnează instituțiile de învățământ eligibile să organizeze programe de formare profesională inițială/periodică a agenților imobiliari și aprobă programul de formare profesională inițială/continuă.

#### **Articolul 6. Procedura de certificare a agenților imobiliari**

(1) Certificarea agenților imobiliari este o condiție obligatorie pentru asigurarea pieței serviciilor de intermediere imobiliară cu specialiști formați și calificați.

(2) Certificatul de agent imobiliar se eliberează persoanei fizice care îndeplinește cumulativ următoarele condiții:

- a) are capacitate deplină de exercițiu;
- b) este cetățean al Republicii Moldova sau deține permis de ședere legală pe teritoriul Republicii Moldova;
- c) are studii superioare sau medii speciale recunoscute conform legii;
- d) deține certificatul de competență profesională valabil;
- e) nu are antecedente penale nestinse pentru infracțiuni contra patrimoniului sau infracțiuni economice;

(3) Pentru eliberarea certificatului de agent imobiliar, solicitantul depune la Agenția de Geodezie, Cartografie și Cadastru o cerere în formă scrisă, însoțită de următoarele documente:

- a) copia actului de identitate al solicitantului;

- b) copia diplomei de studii superioare sau a certificatului de studii medii speciale recunoscute conform legii;
- c) copia certificatului de competență profesională valabil, care atestă calificarea profesională în domeniul intermedierei imobiliare;
- d) declarația pe propria răspundere privind lipsa antecedentelor penale nestinse pentru infracțiuni contra patrimoniului sau infracțiuni economice, datată și semnată.

(4) În urma verificării documentelor și îndeplinirii condițiilor legale, solicitantului i se eliberează certificatul de agent imobiliar și ulterior se efectuează înregistrarea în Modulul „Agenți imobiliari” .

(5) Cererea de eliberare a certificatului de agent imobiliar este respinsă dacă:

- a) solicitantul nu îndeplinește condițiile prevăzute la alin. (3);
- b) documentele depuse sunt incomplete, conțin erori sau informații false;
- c) autoritatea administrativă centrală constată sau este informată că există interdicții legale care împiedică desfășurarea activității de agent imobiliar.

(6) Decizia privind respingerea cererii se comunică solicitantului în scris, cu indicarea temeiurilor de fapt și de drept, în termen de 15 zile lucrătoare de la data depunerii cererii.

(7) Solicitantul are dreptul de a contesta decizia de respingere a cererii prin depunerea unei contestații la autoritatea administrativă centrală, în termen de 30 de zile calendaristice de la data comunicării deciziei.

(8) În cazul remedierii motivelor care au stat la baza respingerii cererii, solicitantul poate depune o cerere repetată, însoțită de documentele necesare.

(9) Organizarea și desfășurarea procedurii de certificare a agenților imobiliari se reglementează prin regulament aprobat de către Guvern.

(10) Modulul „Agenți imobiliari” va cuprinde următoarele informații:

- a) numele și prenumele agenților imobiliari persoane fizice și/sau denumirea persoanelor juridice;
- b) sediul și datele de contact;

c) seria, numărul și data eliberării certificatului de competență profesională;

d) seria, numărul și data eliberării certificatului de agent imobiliar;

e) statutul certificatului de agent imobiliar (valabil, suspendat, retras);

f) contractele de intermediere imobiliară încheiate, inclusiv datele bunurilor imobile pentru care s-a realizat intermedierea, remunerațiile percepute și datele părților contractante, în limitele prevăzute de Legea nr. 133/2011 privind protecția datelor cu caracter personal.

(11) Modulul „Agenți imobiliari” este accesibil publicului, cu excepția informațiilor clasificate și protejate conform Legii nr. 133/2011 privind protecția datelor cu caracter personal.

(12) Lista agenților imobiliari este publică și prezintă următoarele informații:

a) datele de identificare a agenților imobiliari: pentru persoanele fizice – numele și prenumele, pentru persoanele juridice – denumirea și forma de organizare;

b) informații despre certificatul agentului imobiliar: seria și numărul, data eliberării;

c) statutul certificatului agentului imobiliar și temeiul (în cazul suspendării/retragerii);

d) numărul contractelor de intermediere imobiliară încheiate.

(13) Agenții imobiliari au obligația de a actualiza informațiile prevăzute la alin. (9) în Modulul „Agenți imobiliari” în termen de 15 zile lucrătoare de la data producerii modificărilor, pentru a asigura corectitudinea și actualizarea acestora.

(14) Sursele financiare necesare pentru crearea, ținerea și reorganizarea Registrului sunt alocate din contul bugetului de stat sau din alte surse stabilite de lege.

(15) Regulamentul privind modalitatea de ținere a Modulului „Agenți imobiliari”, inclusiv mecanismul de înregistrare, actualizare, vizualizare și eliberare a informațiilor din acesta, se aprobă de către Guvern, în conformitate cu conceptele sistemelor informaționale de stat și regulamentele resurselor informaționale de stat.

**Articolul 7.** Obligația persoanelor juridice de a fi reprezentate prin agenți imobiliari titulari ai certificatului de agent imobiliar

(1) Persoanele juridice pot desfășura activități de intermediere imobiliară doar prin intermediul agenților imobiliari titulari ai certificatului de agent imobiliar, angajați în baza unui contract individual de muncă sau contract de prestări servicii.

(2) Contractele de intermediere imobiliară încheiate în numele persoanei juridice vor fi semnate de agenții imobiliari titulari ai certificatului de agent imobiliar, angajați sau contractați de persoana juridică în acest scop.

(3) Persoanele juridice sunt obligate să țină evidența agenților imobiliari certificați care acționează în numele lor și să verifice periodic valabilitatea certificării acestora.

**Articolul 8.** Suspendarea, reluarea și retragerea valabilității certificatului de agent imobiliar

(1) Suspendarea valabilității certificatului de agent imobiliar se efectuează în temeiurile prevăzute la art. 10 din Legea nr. 160/2011 privind reglementarea prin autorizare a activității de întreprinzător, precum și în conformitate cu dispozițiile prezentei legi.

(2) Un agent imobiliar poate solicita suspendarea valabilității certificatului de agent imobiliar, cu condiția de a notifica în scris toți clienții cu care are contracte de intermediere în curs de derulare, cu cel puțin 15 zile lucrătoare înainte de suspendarea efectivă a activității. Notificarea scrisă trebuie să includă informații clare referitoare la perioada de suspendare, motivele suspendării și impactul asupra contractelor de intermediere imobiliară în curs de desfășurare, precum și recomandări pentru continuarea acestora, dacă este cazul.

(3) Autoritatea administrativă centrală suspendă valabilitatea certificatului agentului imobiliar, cu adresarea ulterioară în instanța de judecată în termen de 3 zile lucrătoare, în baza sesizării motivate a Inspectoratului de Stat pentru Supravegherea Produselor Nealimentare și Protecția Consumatorilor, Serviciului Fiscal de Stat și/sau a Consiliului Concurenței, în cazul în care acestea constată, în

limitele competențelor atribuite prin lege, încălcări ale legislației în activitatea de intermediere imobiliară.

(4) Suspendarea valabilității certificatului de agent imobiliar nu va afecta drepturile și obligațiile ce decurg din contractele de intermediere deja încheiate, care vor continua conform termenilor stabiliți.

(5) Retragera certificatului de agent imobiliar se efectuează în temeiurile prevăzute la art. 11 din Legea nr. 160/2011 privind reglementarea prin autorizare a activității de întreprinzător, precum și în conformitate cu dispozițiile prezentei legi.

(6) Autoritatea administrativă centrală retrage certificatul agentului imobiliar, cu adresarea ulterioară în instanța de judecată în termen de 3 zile lucrătoare, în următoarele cazuri:

a) la sesizarea motivată a Inspectorului de Stat pentru Supravegherea Produselor Nealimentare și Protecția Consumatorilor sau a Consiliului Concurenței încălcarea gravă și repetată a prevederilor prezentei legi, care a cauzat daune esențiale clienților;

b) săvârșirea unei infracțiuni în legătură directă cu activitatea de agent imobiliar, constatată printr-o sentință judecătorească definitivă;

c) desfășurarea activității în perioada de suspendare a certificatului.

(7) În cazul retragerii certificatului, agentul imobiliar poate solicita eliberarea unui nou certificat doar după expirarea unui termen de 12 luni de la data la care decizia de retragere a devenit definitivă și numai după obținerea unui nou certificat de competență profesională.

(8) Decizia privind suspendarea sau retragerea certificatului de agent imobiliar poate fi contestată în instanța de judecată în conformitate cu legislația.

(9) În cazul suspendării sau retragerii certificatului de agent imobiliar se interzice continuarea activității de agent imobiliar pe întreaga durată a suspendării sau după retragerea acestuia.

(10) Toate certificatele de agent imobiliar eliberate, reînnoite, suspendate sau retrase vor fi înregistrate în Modulului „Agenți imobiliari” de către autoritatea administrativă centrală, în vederea asigurării transparenței și monitorizării acestora.

## Capitolul III

### DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE AGENȚILOR IMOBILIARI

#### Articolul 9. Drepturile agenților imobiliari

Agenții imobiliari beneficiază de următoarele drepturi:

- a) să intermedieze tranzacții imobiliare în condițiile stabilite prin lege;
- b) să perceapă remunerația stabilită prin contractele de intermediere;
- c) să aibă acces la informații relevante despre bunurile imobile și piața imobiliară, în limitele legii;
- d) să prelucreze date cu caracter personal, în conformitate cu Legea nr. 133/2011 privind protecția datelor cu caracter personal.
- e) să organizeze evenimente de promovare, să publice anunțuri sau să utilizeze platforme online pentru a atrage potențiali clienți;
- f) să solicite sprijinul autorităților competente în vederea exercitării drepturilor lor profesionale.

#### Articolul 10. Obligațiile agenților imobiliari

Agenții imobiliari au următoarele obligații:

- a) să fie înregistrați în Modulul „Agenți imobiliari”;
- b) să respecte legislația și normele de etică profesională;
- c) să acționeze cu profesionalism, diligență și în interesul clientului;
- d) să încheie contracte de intermediere în formă scrisă cu clienții, în care să fie stipulate drepturile și obligațiile părților;
- e) să obțină informațiile necesare de la client pentru îndeplinirea obligațiilor sale;
- f) să informeze clienții corect și complet despre condițiile pieței imobiliare, starea bunului imobil și riscurile asociate tranzacției;
- g) să protejeze datele cu caracter personal ale clienților și confidențialitatea informațiilor obținute în cadrul activității, conform Legii nr. 133/2011 privind protecția datelor cu caracter personal;

- h) să raporteze contractele de intermediere imobiliară, conform prevederilor prezentei legi;
- i) să informeze clientul despre progresul realizat în cadrul intermediării imobiliare;
- j) să acționeze exclusiv în calitate de intermediar, fără a reprezenta direct interesele unei părți în tranzacția imobiliară;
- k) să sesizeze autoritățile competente despre acțiuni ilegale în activitatea de intermediere imobiliară.

### **Articolul 11. Conflictele de interes**

(1) Agenții imobiliari au obligația de a evita orice situație care ar putea genera conflicte de interes în relațiile cu clienții lor.

(2) Se consideră situații de conflict de interes cazurile în care agentul imobiliar:

- a) are un drept real sau alte interese patrimoniale asupra bunului imobil care face obiectul intermediării;
- b) reprezintă simultan interesele mai mult clienți în aceeași tranzacție imobiliară, fără acordul scris expres al acestora;
- c) obține beneficii financiare sau materiale, direct sau indirect, din alte surse decât onorariul convenit cu clientul, în legătură cu tranzacția intermediată;
- d) furnizează servicii conexe tranzacției intermediare unor terțe părți implicate în tranzacție, fără informarea prealabilă și acordul scris al clientului.

(3) În cazul în care apare un conflict de interes, agentul imobiliar este obligat să informeze toate părțile implicate și să se abțină de la orice acțiune care ar putea compromite imparțialitatea sa.

(4) Dacă un conflict de interes nu poate fi soluționat, agentul imobiliar trebuie să renunțe la intermedierea tranzacției sau să recomande părților implicate desemnarea unui alt agent imobiliar pentru intermedierea tranzacției.

## **CAPITOLUL IV**

### **CONTRACTUL DE INTERMEDIERE IMOBILIARĂ**

## **Articolul 12.** Contractul de intermediere imobiliară

(1) Contractul de intermediere imobiliară este un acord de voință între un agent imobiliar și un client, prin care se stabilesc drepturile și obligațiile părților în vederea facilitării încheierii unei tranzacții imobiliare între client și un terț, în schimbul unei remunerații convenite.

(2) Obiectul contractului constă în prestarea serviciilor de intermediere pentru vânzarea, cumpărarea, locațiunea sau schimbul unui bun imobil.

(3) Dreptul agentului imobiliar la remunerație este condiționat de încheierea contractului cu terțul în urma activității sale de intermediere, conform prevederilor Codului civil.

(4) În cazul în care contractul de intermediere conține o clauză de exclusivitate, durata acesteia nu poate depăși trei luni.

(5) Clauzele contractuale care contravin dispozițiilor imperative prevăzute de Codul civil sunt nule.

## **Articolul 13.** Forma și conținutul contractului

(1) Contractul de intermediere imobiliară se încheie în formă scrisă, sub sancțiunea nulității absolute.

(2) Contractul de intermediere imobiliară va cuprinde cel puțin următoarele elemente esențiale:

- a) datele de identificare ale părților contractante (agentul imobiliar și clientul);
- b) descrierea detaliată a serviciilor de intermediere ce urmează a fi prestate;
- c) obiectul contractului;
- d) datele de identificare și/sau caracteristicile bunului imobil ce face obiectul tranzacției;
- e) durata contractului;
- f) remunerația agentului imobiliar și modalitatea de plată a acesteia;
- g) drepturile și obligațiile specifice ale părților;
- h) clauze referitoare la condițiile de încetare a contractului;

- i) modalitatea de soluționare a litigiilor dintre agentul imobiliar și client;
- j) data și semnăturile părților.

(3) Orice modificare a clauzelor contractuale va fi efectuată în formă scrisă și va necesita acordul expres al ambelor părți.

(4) Contractul va fi redactat în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte, fiecare exemplar având aceeași valoare juridică.

#### **Articolul 14.** Regimul contractului de intermediere imobiliară

(1) Contractul de intermediere imobiliară se încheie pentru o perioadă determinată, care nu poate depăși 12 luni, cu posibilitatea prelungirii prin acordul părților. Reînnoirea contractului poate fi efectuată printr-un acord expres al părților, încheiat în formă scrisă, cel mai devreme cu o lună înainte de expirarea duratei inițiale a contractului de intermediere.

(2) În cazul în care contractul nu este prelungit și tranzacția nu a fost finalizată, acesta încetează de drept la expirarea termenului stabilit.

(3) Contractul de intermediere imobiliară încetează în următoarele cazuri:

- a) la finalizarea tranzacției imobiliare;
- b) prin acordul scris al părților, cu respectarea termenilor și condițiilor stabilite în contract;
- c) la expirarea termenului prevăzut în contract, în lipsa unei prelungiri convenite de părți;
- d) prin denunțarea unilaterală de către una dintre părți, cu respectarea termenelor și condițiilor prevăzute în contract, precum și a reglementărilor legale aplicabile;
- e) prin încălcarea gravă a obligațiilor de către una dintre părți, conform reglementărilor legale, care poate duce la rezolvirea contractului;
- f) în alte cazuri prevăzute de lege sau de contract.

(4) Părțile pot conveni, în scris, asupra unor clauze specifice privind încetarea anticipată a contractului, în funcție de circumstanțele intervenite.

#### **Articolul 15.** Drepturile și obligațiile clientului

(1) Clientul are următoarele drepturi:

- a) de a solicita agentului imobiliar informații corecte, complete și actualizate referitoare la bunurile imobile și condițiile pieței imobiliare;
- b) de a fi reprezentat de agentul imobiliar, conform standardelor și reglementărilor profesionale aplicabile;
- c) de a fi informat despre evoluția procesului de intermediere;
- d) de a solicita modificarea sau rezolvirea contractului, în condițiile prevăzute de lege și/sau de acordul părților;
- e) de a renunța la serviciile agentului imobiliar înainte de încheierea tranzacției cu respectarea termenilor și condițiilor stipulate în contractul de intermediere.

(2) Clientul are următoarele obligații:

- a) de a furniza agentului imobiliar informații corecte, complete și relevante referitoare la bunul imobil și/sau la cerințele sale;
- b) de a pune la dispoziția agentului imobiliar toate documentele necesare intermedierei imobiliare;
- c) de a respecta termenele prevăzute în contractul de intermediere pentru furnizarea informațiilor, semnarea documentelor sau finalizarea unor etape ale tranzacției;
- d) de a facilita accesul agentului imobiliar la bunul imobil pentru efectuarea evaluărilor de către evaluator sau întreprinderile de evaluare, vizionărilor sau oricăror altor acțiuni necesare în cadrul procesului de intermediere;
- e) de a achita toate taxele și impozitele prevăzute de lege care rezultă din tranzacția imobiliară;
- f) de a achita remunerația agentului imobiliar conform termenilor stabiliți în contractul de intermediere.

## **Articolul 16. Clauze speciale**

(1) Părțile pot include în contract clauze speciale, precum:

- a) exclusivitatea serviciilor agentului imobiliar pentru o anumită perioadă;

- b) penalități pentru neîndeplinirea obligațiilor asumate;
- c) condiții speciale privind promovarea bunului imobil;
- d) clauze de confidențialitate privind informațiile transmise între părți.

(2) Orice clauză care contravine dispozițiilor legale va fi considerată nulă de drept, fără a afecta validitatea celorlalte clauze ale contractului.

#### **Articolul 17. Remunerația agenților imobiliari**

(1) Agenții imobiliari au dreptul la o remunerație pentru serviciile prestate în cadrul intermedierei tranzacțiilor imobiliare, stabilită prin contractele de intermediere încheiate cu clienții.

(2) Orice modificare a remunerației convenite trebuie să fie stabilită printr-un act adițional la contractul de intermediere, semnat de ambele părți implicate.

(3) Agenții imobiliari nu pot solicita și nu pot accepta plăți suplimentare din partea clienților pentru servicii deja incluse în remunerația stabilită prin contractul de intermediere, exceptând cazurile în care se preconizează prestarea unor servicii suplimentare, pentru care se va stabili o remunerație separată.

### **Capitolul V**

#### **REGLEMENTĂRI SPECIALE PRIVIND TRANSPARENȚA ȘI INTEGRITATEA CONTRACTELOR DE INTERMEDIERE IMOBILIARĂ**

#### **Articolul 18. Raportarea și publicarea informațiilor**

(1) Agenții imobiliari sunt obligați să raporteze toate contractele de intermediere imobiliară, prin intermediul Modulului „Agenți imobiliari”, în termen de 15 zile lucrătoare de la încetarea contractului de intermediere.

(2) Raportarea se va efectua prin intermediul Modulului „Agenți imobiliari”, printr-un formular electronic standardizat care va permite înregistrarea și actualizarea datelor în timp real, încărcarea documentelor justificative și va include:

- a) descrierea detaliată a bunului imobil - obiect al intermedierei (adresa, suprafața, numărul cadastral, tipul imobilului);

- b) valoarea contractului de intermediere imobiliară și modalitatea de plată a remunerației;
- c) datele de identificare ale părților la contractul de intermediere imobiliară;
- d) data și locul semnării contractului;
- e) remunerația încasată în urma serviciilor de intermediere;
- f) alte informații relevante stabilite prin regulamentul autorității administrativ centrale.

(3) Agenții imobiliari au obligația de a ține evidența contractelor încheiate, într-un registru, conform cerințelor legale aplicabile, și de a păstra în arhiva proprie un exemplar al fiecărui contract pentru o perioadă de 4 ani.

(4) Agenții imobiliari trebuie să asigure prezentarea de informații veridice și actualizate în Modulul „Agenți imobiliari”. Agenții imobiliari au obligația de a actualiza periodic datele referitoare la activitatea de intermediere și de a raporta orice modificare în activitatea de intermediere în termen de 15 zile lucrătoare din momentul apariției acestora.

(5) Informațiile raportate vor fi integrate automat în Modulul „Agenți imobiliari”, fiind utilizate pentru monitorizarea pieței imobiliare și prevenirea evaziunii fiscale, cu respectarea legislației privind protecția datelor cu caracter personal.

(6) Autoritatea administrativă centrală publică periodic statistici agregate privind contractele de intermediere imobiliară raportate, pentru a asigura transparența și informarea publicului, respectând principiile confidențialității și protecției datelor cu caracter personal.

### **Articolul 19. Protecția datelor cu caracter personal**

(1) Agenții imobiliari sunt obligați să protejeze datele cu caracter personal ale clienților, în conformitate cu Legea 133/2011 privind protecția datelor cu caracter personal.

(2) Este interzisă utilizarea datelor clienților în alte scopuri decât cele necesare pentru executarea contractului de intermediere imobiliară, în conformitate

cu prevederile legislației, pentru a garanta respectarea principiilor de legalitate și transparență.

**Articolul 20.** Controlul asupra fluxurilor financiare și măsuri de prevenire a spălării banilor

(1) Agenții imobiliari trebuie să asigure că toate plățile pentru serviciile lor sunt efectuate prin mijloace de plată legale și transparente.

(2) Este interzisă acceptarea de numerar pentru sume care depășesc limita legal stabilită.

(3) Agenții imobiliari sunt obligați să respecte legislația în domeniul prevenirii și combaterii spălării banilor și finanțării terorismului.

## **Capitolul VI**

### **SUPRAVEGHEREA ȘI CONTROLUL ACTIVITĂȚII AGENȚILOR IMOBILIARI**

**Articolul 21.** Competența Guvernului

În domeniul activității de intermediere imobiliară, Guvernul:

- a) asigură realizarea politicii de stat în domeniul activității de intermediere imobiliară;
- b) elaborează și implementează actele legislative și normative privind domeniul activității de intermediere imobiliară;
- c) stabilește competențele entităților publice în domeniul activității de intermediere imobiliară.

**Articolul 22.** Competența Autorității administrative centrale în domeniul cadastrului și evaluării bunurilor imobile

În domeniul activității de intermediere imobiliară, autoritatea administrativă centrală:

- a) elaborează, implementează și promovează politici, strategii de dezvoltare și reglementări specifice în domeniul intermedierei imobiliare;

b) elaborează proiecte de acte normative în domeniul intermedierei imobiliare, inclusiv a regulamentelor, instrucțiunilor și altor documente pentru asigurarea executării actelor normative;

c) asigură condițiile normative, financiare și organizatorice pentru crearea, administrarea, mentenanța și dezvoltarea Modulului „Agenți imobiliari”;

d) organizează, gestionează și asigură funcționarea sistemului de evidență și monitorizare a activității agenților imobiliari;

e) eliberează, suspendă, revocă actul permisiv necesar pentru desfășurarea activității de agent imobiliar;

f) colaborează cu entitățile publice, asociațiile profesionale și alte organizații în vederea asigurării dezvoltării și respectării legislației în domeniu;

g) organizează campanii de informare pentru promovarea respectării actelor normative din domeniul intermedierei imobiliare;

h) exercită alte atribuții prevăzute de lege în acest domeniu.

**Articolul 23.** Entitățile publice abilitate cu funcții de supraveghere și control al activității agenților imobiliari

(1) În scopul asigurării respectării legislației în domeniul activității agenților imobiliari, protejării drepturilor clienților și funcționării eficiente a pieței imobiliare, următoarele entități publice sunt abilitate cu atribuții specifice:

a) Inspectoratul de Stat pentru Supravegherea Produselor Nealimentare și Protecția Consumatorilor:

- supravegherea și controlul respectării drepturilor consumatorilor în activitățile de intermediere imobiliară;

- protecția consumatorilor împotriva practicilor comerciale incorecte, abuzive, neloiale în domeniul intermedierei imobiliare;

- investigarea petițiilor și reclamațiilor, precum și aplicarea măsurilor în cazurile de încălcare a drepturilor clienților și agenților imobiliari, în conformitate cu Legea nr.105/2003 privind protecția consumatorilor.

b) Serviciul Fiscal de Stat:

- monitorizarea respectării obligațiilor fiscale de către agenții imobiliari;
- efectuarea controalelor fiscale și evaluarea conformității în ceea ce privește taxele și impozitele datorate;
- colaborarea cu celelalte autorități pentru prevenirea și sancționarea evaziunii fiscale în sectorul imobiliar.

c) Centrul Național pentru Protecția Datelor cu Caracter Personal:

- asigurarea conformității activităților agenților imobiliari cu legislația privind protecția datelor cu caracter personal;
- investigarea utilizării necorespunzătoare a datelor cu caracter personal de către agenții imobiliari;

e) Consiliul Concurenței:

- monitorizarea concurenței pe piața serviciilor de intermediere imobiliară;
- prevenirea și combaterea practicilor anticoncurențiale;
- investigarea petițiilor și reclamațiilor, precum și aplicarea măsurilor în cazurile de încălcare a drepturilor clienților și agenților imobiliari, în conformitate cu Legea nr.183/2003 a concurenței.

(2) Entitățile publice vor colabora și vor realiza schimbul de informații pentru a asigura aplicarea uniformă a legislației și respectarea drepturilor părților implicate în serviciile de intermediere imobiliară.

#### **Articolul 24. Sesizările și reclamațiile**

(1) Orice persoană fizică sau juridică are dreptul de a depune sesizări sau reclamații referitoare la serviciile prestate de agentul imobiliar cu care a încheiat un contract de intermediere imobiliară, în scopul soluționării amiabile a conflictului.

(2) În cazul în care conflictul nu este soluționat conform alineatului (1) sau în cazul altor aspecte ce țin de activitatea agentului imobiliar, orice persoană fizică sau juridică poate depune sesizări la autoritatea competentă, conform atribuțiilor stabilite la articolul 24 alineatul (1), cu privire la activitatea agentului imobiliar,

având în vedere asigurarea transparenței și conformității în domeniul intermedierei imobiliare.

(3) Autoritatea competentă are obligația de a soluționa sesizările și reclamațiile în termenul prevăzut de lege..

#### **Articolul 25.** Mecanisme de prevenire a încălcărilor

(1) Autoritatea administrativă centrală organizează periodic seminare, sesiuni de formare și campanii de informare destinate agenților imobiliari, cu scopul de a preveni eventualele încălcări ale legislației și de a promova bunele practici în domeniul intermedierei imobiliare.

(2) De asemenea, autoritatea administrativă centrală emite recomandări și ghiduri pentru a facilita conformarea agenților imobiliari cu cerințele normative, asigurând astfel un mediu profesional și etic în activitatea acestora.

#### **Articolul 26.** Asocierea agenților imobiliari în organizații profesionale

(1) Agenții imobiliari au dreptul de a se asocia, de a constitui sau de a adera la organizații profesionale în domeniul intermedierei imobiliare, în conformitate cu legislația.

(2) Organizațiile profesionale ale agenților imobiliari au ca scop reprezentarea intereselor membrilor lor, promovarea standardelor etice și profesionale și contribuția la dezvoltarea pieței imobiliare.

(3) Apartenența la o organizație profesională este opțională, iar nicio persoană nu poate fi discriminată sau limitată în exercitarea activității sale pe motiv că nu este membru al unei astfel de organizații.

#### **Articolul 27.** Răspunderea agenților imobiliari

(1) Agenții imobiliari poartă răspundere pentru prejudiciile cauzate clienților sau altor părți implicate în activitatea de intermediere imobiliară, în conformitate cu legislația civilă, contravențională sau penală, după caz.

(2) Pentru încălcarea prevederilor prezentei legi, agenților imobiliari li se aplică următoarele sancțiuni:

- a) avertisment scris în cazul:
  - nerespectării obligațiilor de raportare în cadrul Modulului „Agenți imobiliari”;
  - altor încălcări minore ale obligațiilor profesionale;
- b) suspendarea certificatului agentului imobiliar, în cazurile prevăzute la art. 8 alin. (1) și (3) din prezenta lege;
- c) retragerea certificatului agentului imobiliar, în cazurile prevăzute la art. 8 alin. (6) și (7) din prezenta lege.

(3) Sancțiunile aplicate agenților imobiliari vor fi publicate în Modulul „Agenți imobiliari”, pentru a asigura transparența și pentru a descuraja comportamentele abuzive în rândul profesioniștilor din domeniu.

(4) Deciziile autorității competente de aplicare a sancțiunii se comunică în scris agentului imobiliar în termen de 3 zile lucrătoare de la data emiterii și pot fi contestate în instanța de judecată conform legislației.

## **Capitolul VII**

### **DISPOZIȚII FINALE ȘI TRANZITORII**

#### **Articolul 28. Dispoziții finale**

(1) Prezenta lege intră în vigoare la expirarea a 6 luni de la data publicării în Monitorul Oficial al Republicii Moldova.

(2) Guvernul, în termen de 6 luni de la data publicării prezentei legi în Monitorul Oficial al Republicii Moldova:

- a) va prezenta Parlamentului propuneri privind aducerea legislației în vigoare în concordanță cu prezenta lege;
- b) va aduce actele sale normative în concordanță cu prezenta lege;
- c) va asigura elaborarea și aprobarea actelor normative necesare pentru implementarea prezentei legi.

#### **Articolul 29. Dispoziții tranzitorii**

(1) Persoanele fizice și juridice care au desfășurat activități de intermediere imobiliară până la intrarea în vigoare a prezentei legi pot continua să exercite această activitate doar după obținerea certificării și înregistrării în Modulul „Agenți imobiliari”.

(2) Contractele de intermediere imobiliară, inițiate până la data intrării în vigoare a prezentei legi, se vor realiza și se vor finaliza conform condițiilor existente până la data intrării în vigoare a prezentei legi.

**Art. II.** – Codul contravențional al Republicii Moldova nr. 218/2008 (republicat în Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2017, nr. 78–84, art. 100), cu modificările ulterioare, se modifică după cum urmează:

1. se completează cu articolul 263<sup>5</sup> cu următorul cuprins:

„**Articolul 263<sup>5</sup>.** Încălcarea obligațiilor privind exercitarea activității de agent imobiliar

(1) Neexecutarea obligației de actualizare a informațiilor înscrise în Modulul „Agenți imobiliari” din Sistemul informațional „Registrul prețurilor bunurilor imobile” în termen de 15 zile lucrătoare de la data producerii modificărilor, de către agentul imobiliar,

se sancționează cu amendă de la 50 la 100 de unități convenționale aplicată persoanei fizice, cu amendă de la 100 la 150 de unități convenționale aplicată persoanei juridice.

(2) Neexecutarea obligației persoanelor juridice de a ține evidența agenților imobiliari certificați care acționează în numele lor și de a verifica periodic valabilitatea certificării acestora,

se sancționează cu amendă de la 100 la 150 de unități convenționale aplicată persoanei juridice.

(3) Desfășurarea activității de agent imobiliar fără încheierea unui contract scris cu clientul,

se sancționează cu amendă de la 200 la 400 de unități convenționale aplicată persoanei fizice, cu amendă de la 400 la 800 de unități convenționale aplicată persoanei juridice, cu privarea de a desfășura activități în domeniul intermedierei imobiliare pe o perioadă de 6 luni până la 1 an.

(4) Neexecutarea obligației de raportare a contractelor de intermediere imobiliară, prin intermediul Modulului „Agenți imobiliari” din Sistemul informațional „Registrul prețurilor bunurilor imobile”, în termen de 15 zile lucrătoare de la încetarea acestora,

se sancționează cu amendă de la 50 la 100 de unități convenționale aplicată persoanei fizice, cu amendă de la 100 la 200 de unități convenționale aplicată persoanei juridice.

2. La articolul 408 alineatul (1), după textul „art. 263 alin. (4)–(7),” se introduce textul „, 263<sup>5</sup>,”.

**Art. III.** Compartimentul III din anexa nr. 1 la 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, se introduce poziția 38 cu următorul cuprins:

	Certificat de agent imobiliar	Agenția Geodezie, Cartografie și Cadastru		Gratuit	5 ani
--	-------------------------------	---	--	---------	-------

**PREȘEDINTELE PARLAMENTULUI**

## NOTA DE FUNDAMENTARE

### la proiectul de lege privind activitatea agenților imobiliari

#### **1. Denumirea sau numele autorului și, după caz, a/al participanților la elaborarea proiectului actului normativ**

Proiectul a fost elaborat de către un grup de deputați din Parlamentul Republicii Moldova, în condițiile art. 47 din Regulamentul Parlamentului, aprobat prin Legea nr.797/1996.

#### **2. Condițiile ce au impus elaborarea proiectului actului normativ**

##### **2.1. Temeiul legal sau, după caz, sursa proiectului actului normativ**

Reglementarea activității agenților imobiliari reprezintă o necesitate în contextul dezvoltării pieței imobiliare din Republica Moldova, asigurând transparență, profesionalism și protecția drepturilor consumatorilor. În lipsa unor norme clare, există riscul apariției practicilor abuzive, neloiale și a insecurității juridice atât pentru agenții imobiliari, cât și pentru beneficiarii serviciilor acestora.

Proiectul de lege privind activitatea agenților imobiliari își propune să stabilească un cadru normativ clar și previzibil, care să definească statutul agenților imobiliari, condițiile de acces la exercitarea activității de agent imobiliar, obligațiile acestora, precum și mecanismele de supraveghere și sancționare.

Proiectul de lege privind activitatea agenților imobiliari are ca temei legal următoarele actele normative naționale precum:

- Constituția Republicii Moldova, care garantează libertatea activității economice și concurența loială;
- Legea nr. 845/1992 cu privire la antreprenoriat și întreprinderi, care reglementează condițiile generale de desfășurare a activităților economice;

- Codul civil al Republicii Moldova nr. 1107/2002, care stabilește regulile generale privind contractele și obligațiile părților în raporturile juridice civile și comerciale;
- Legea nr. 105/2003 privind protecția consumatorilor, care prevede drepturile consumatorilor și obligațiile prestatorilor de servicii, inclusiv în domeniul intermedierei imobiliare;
- Legea nr. 220/2007 privind înregistrarea de stat a persoanelor juridice și a întreprinzătorilor individuali, care reglementează aspectele legate de constituirea și înregistrarea agenților imobiliari;
- Legea nr. 131/2012 privind controlul de stat asupra activității de întreprinzător, care instituie principiile și procedurile de supraveghere și control în domeniul activităților economice;
- Codul contravențional al Republicii Moldova nr. 218/2008, care stabilește sancțiuni pentru încălcarea normelor privind desfășurarea activităților economice;

Există o gamă largă de modele utilizate în sectorul imobiliar, profesia fiind considerată reglementată în sensul articolului 3 alineatul (1) litera (a) din Directiva 2005/36/CE2 în 18 țări precum: Belgia, Danemarca, Irlanda, Spania,, Franța, Croația, Italia,, Cipru, Luxemburg, Ungaria, Austria, Slovenia, Slovacia, Finlanda, Suedia, Islanda, Norvegia, Elveția.<sup>1</sup>

Țările care reglementează profesia de agent imobiliar consideră că reglementarea este justificată de protecția consumatorilor și a beneficiarilor de servicii, unele dintre ele menționează, de asemenea, prevenirea fraudei (Belgia, Danemarca, Spania, Franța, Luxemburg, Ungaria, Austria, Slovacia și Suedia) și protecția creditorilor (Spania, Franța, Luxemburg, Austria și Suedia Suedia).<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> Activitatea agenților imobiliari/agențiilor imobiliare în practica europeană nr. 17/16.11.2022.

<sup>2</sup> *Ibidem.*

În elaborarea acestui proiect de lege, ne-am ghidat și după bunele practici europene, inclusiv Standardul European al Activității Imobiliare, care stabilește principii și cerințe menite să ridice nivelul de calificare al agenților imobiliari și să asigure servicii de calitate pe piața imobiliară. Standardul oferă un set de norme și recomandări care vizează atât competențele profesionale ale agenților imobiliari, cât și etica și responsabilitatea acestora față de clienți. În acest sens, proiectul de lege a preluat și adaptat mai multe aspecte esențiale din acest standard, inclusiv:

1. Cerințe privind calificarea și formarea profesională prin stabilirea unui sistem de certificare obligatorie pentru agenții imobiliari, care include cursuri de pregătire și perfecționare continuă;
2. Prin introducerea unor principii de conduită și etică profesională, care impun agenților imobiliari obligația de a acționa în interesul clientului, cu transparență și profesionalism;
3. Transparența și informarea consumatorilor prin reglementarea obligației agenților imobiliari de a furniza informații corecte și complete privind tranzacțiile, inclusiv riscurile și costurile asociate;
4. Obligația de înregistrare și supraveghere prin crearea Modulului „Agenți imobiliari integrat în Sistemul informațional „Registrul prețurilor bunurilor imobile”, destinat gestionării datelor privind agenții imobiliari și activitățile de intermediere imobiliară ale acestora, în scopul monitorizării și asigurării transparenței activităților de intermediere imobiliară pentru a preveni practicile abuzive și a asigura conformitatea cu legislația în vigoare;
5. Protecția drepturilor consumatorilor prin stabilirea unor mecanisme de soluționare a disputelor dintre agenții imobiliari și clienți, inclusiv prin soluționarea pe cale amiabilă.

Prin integrarea acestor principii în legislația națională, se urmărește alinierea Republicii Moldova la standardele europene, oferind atât agenților imobiliari, cât și consumatorilor un mediu reglementat, echitabil și sigur.

## 2.2. Descrierea situației actuale și a problemelor care impun intervenția, inclusiv a cadrului normativ aplicabil și a deficiențelor/lacunelor normative

Piața imobiliară din Republica Moldova se confruntă cu multiple provocări generate de lipsa unui cadru legal clar privind activitatea agenților imobiliari. În prezent, acest domeniu funcționează într-un regim relativ nereglementat, ceea ce favorizează apariția practicilor abuzive, lipsei de transparență în tranzacțiile imobiliare și dificultăți în protejarea drepturilor consumatorilor. Adoptarea unei legi care să reglementeze activitatea agenților imobiliari este o necesitate stringentă pentru asigurarea unui mediu concurențial echitabil, creșterea încrederii în serviciile imobiliare și protecția atât a vânzătorilor, cât și a cumpărătorilor.

Experiența altor state demonstrează beneficiile unei astfel de reglementări. În multe țări europene, activitatea agenților imobiliari este strict reglementată pentru a asigura standarde înalte de profesionalism și protecția consumatorilor.

Majoritatea țărilor care reglementează profesia au raportat înregistrarea obligatorie la organismele profesionale sau la alte autorități competente. Această obligație este considerată ca facilitând supravegherea eficientă și activă.

De exemplu, în Suedia, agenții imobiliari trebuie să fie înregistrați la autoritatea competentă (Inspectoratul suedez al agenților imobiliari). Pentru a lucra ca agent imobiliar în Irlanda, trebuie să fie înregistrat în registrul relevant ținut de autoritatea de reglementare a serviciilor de proprietate.

Mecanismul de control de reglementare din Danemarca este centralizat la nivel național, gestionat de autoritatea daneză pentru întreprinderi și de comisia disciplinară pentru agenții imobiliari. Autoritatea pentru mediul de afaceri ține un registru public cu privire la cine poate utiliza titlul protejat, în timp ce comisia de disciplină se ocupă de plângeri și impune sancțiuni împotriva agenților și agențiilor imobiliare.

Înregistrarea obligatorie la autoritățile competente a fost, de asemenea, raportată de Austria. În Belgia, este necesară, de asemenea, înregistrarea obligatorie la autoritatea competentă. Agenții imobiliari care nu își îndeplinesc obligațiile pot fi sancționați disciplinar prin Institutul profesional pentru agenți imobiliari (precauție, mustrare, suspendare temporară sau radiere definitivă).

În Croația, supravegherea administrativă este efectuată de Ministerul Economiei. În Italia, agenții imobiliari trebuie să fie înregistrați pentru a practica profesia. Camera de Comerț se ocupă de plângeri și poate impune sancțiuni.

În Letonia, Legea privind activitatea agenților imobiliari, aprobată în 2020, reglementează domeniul agențiilor imobiliare. În conformitate cu această lege serviciile de intermediere pot fi prestate numai de persoane fizice care au fost înscrise în Registrul Agenților Imobiliari. Un cetățean al Uniunii Europene sau un comerciant înregistrat într-un stat membru al Uniunii Europene care dorește să presteze servicii de intermediere în Letonia se poate înregistra în registru. Ministerul Economiei menține pe site-ul său Registrul disponibil publicului. Dacă Registrul este plasat pe un alt site web, o referire la acesta va fi inclusă și pe site-ul Ministerului Economiei. Agentul imobiliar este obligat să furnizeze Ministerului Economiei informațiile solicitate prin acesta și care sunt necesare pentru îndeplinirea sarcinilor prevăzute de legi și reglementări în domeniul activităților agenților imobiliari. Un agent imobiliar participă la evenimentele de ridicare a calificării. Cabinetul va stabili cuantumul minim și conținutul evenimentelor pentru ridicarea calificării. Ministerul Economiei are atribuții de supraveghere, ține Registrul și actualizează informațiile cuprinse în acesta; informează Serviciul Fiscal de Stat cu privire la eventualele încălcări ale legilor și reglementărilor în domeniul prevenirii spălării banilor și finanțării terorismului și proliferării.

Agentul imobiliar trebuie, în fiecare an, până la data de 31 ianuarie, să furnizeze Ministerului Economiei informații despre contractele de servicii de

intermediere încheiate în anul calendaristic precedent, indicând numărul acestora și sumele tranzacțiilor, precum și evenimentele la care a participat pentru ridicarea calificării.

În cazul în care un agent imobiliar este exclus din Registrul de evidență, acesta trebuie să furnizeze, în termen de cel mult o lună de la data excluderii, informații Ministerului Economiei cu privire la contractele de servicii de intermediere încheiate în anul calendaristic respectiv, indicând: numărul acestora și sumele tranzacțiilor.

Implementarea unei legi similare în Republica Moldova ar contribui la dezvoltarea pieței imobiliare, sporirea veniturilor din impozite, combaterea economiei informale și atragerea investițiilor străine. Totodată, stabilirea unor standarde clare privind certificarea agenților imobiliari, obligațiile contractuale și supravegherea activității acestora va alinia Republica Moldova la bunele practici europene și va asigura un climat de afaceri stabil și predictibil.

În lipsa unei reglementări specifice, activitatea agenților imobiliari prezintă mai multe probleme, precum lipsa unor cerințe clare de calificare și certificare, practicile comerciale incorecte și lipsa transparenței, protecția insuficientă a consumatorilor dar și lipsa unei evidențe centralizate a agenților imobiliari.

La momentul actual, oricine poate desfășura activitate de intermediere imobiliară fără o pregătire profesională adecvată, ceea ce afectează calitatea serviciilor și generează riscuri pentru consumatori.

La fel, se constată absența unor norme clare, se întâlnesc frecvent cazuri de publicitate înșelătoare, comisioane ascunse sau conflicte de interese, nu există mecanisme clare de protecție a clienților în cazul litigiilor cu agenții imobiliari sau în cazul unor tranzacții frauduloase.

Totodată, nu există un registru unic al agenților imobiliari certificați, ceea ce face dificilă verificarea legalității activității acestora.

Pentru a remedia aceste deficiențe, este necesară adoptarea unei legi speciale care să reglementeze activitatea agenților imobiliari, stabilind: cerințele minime de calificare și certificare profesională; obligația de transparență și protecția consumatorilor; un cadru clar privind contractele de intermediere imobiliară; crearea unui registru oficial al agenților imobiliari; mecanisme eficiente de control și sancționare a încălcărilor normelor.

Adoptarea unui astfel de cadru normativ va contribui la crearea unei piețe imobiliare mai transparente, competitive și sigure, atât pentru consumatori, cât și pentru agenții economici din domeniu.

### **3. Obiectivele urmărite și soluțiile propuse**

#### **3.1. Principalele prevederi ale proiectului și evidențierea elementelor noi**

Proiectul de lege privind activitatea agenților imobiliari introduce un cadru normativ clar și detaliat pentru reglementarea activității de intermediere imobiliară și reglementează activitatea agenților imobiliari, stabilind cadrul legal, cerințele profesionale, drepturile și obligațiile agenților imobiliari, precum și măsurile de supraveghere și sancțiunile aplicabile, în scopul asigurării unui mediu transparent, competitiv și echitabil în domeniul intermedierei imobiliare.

Una din prevederile esențiale ale proiectului de lege este stabilirea condițiilor specifice de acces la profesie și anume, obligația agenților imobiliari de a obține un certificat de competență profesională emis de o instituție de învățământ acreditată, care atestă formarea profesională inițială/continuă a unui agent imobiliar și crearea Modulul „Agenți imobiliari” integrat în Sistemul informațional „Registrul prețurilor bunurilor imobile care va include agenții certificați și va fi administrat de Agenția Geodezie, Cartografie și Cadastru.

O altă prevedere a proiectului de lege sunt reglementarea drepturilor și obligațiilor agenților imobiliari și a interdicțiilor în activitatea de intermediere imobiliară. Agenții imobiliari sunt obligați să încheie contracte

scrise cu clienții, specificând drepturile și obligațiile părților. La fel, agenții imobiliari au obligația de a furniza informații corecte și transparente despre imobilele intermediare și să respecte normele ce reglementează protecția datelor cu caracter personal. Interzicerea practicilor comerciale incorecte, cum ar fi publicitatea înșelătoare sau aplicarea de comisioane ascunse.

Este instituit supravegherea și controlul activității agenților imobiliari. Astfel, contravențiile ce țin de activitatea agenților imobiliari se vor constata și examina de către Inspectoratul de Stat pentru Supravegherea Produselor Nealimentare și Protecția Consumatorilor iar Agenția Geodezie, Cartografie și Cadastru este desemnată să reglementeze, certifice și monitorizeze activitatea agenților imobiliari și a intermediarilor imobiliare, asigurând aplicarea unitară a legislației din domeniu;

Se introduce un mecanism de sesizare și investigare a plângerilor împotriva agenților imobiliari.

Prin acest proiect de lege, Republica Moldova face un pas important spre profesionalizarea pieței de intermediere imobiliară, protejarea consumatorilor și eliminarea practicilor incorecte.

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

În procesul de elaborare a proiectului de lege privind activitatea agenților imobiliari, au fost analizate mai multe alternative de reglementare, însă acestea nu au fost considerate adecvate din diverse motive, după cum se detaliază mai jos.

O primă opțiune analizată a fost menținerea cadrului normativ actual (absența unei reglementări specifice), fără adoptarea unei legi dedicate agenților imobiliari, bazându-se doar pe reglementările generale din legislația civilă, fiscală și de protecție a consumatorilor. Însă, dat fiind faptul că s-a constatat: lipsa unor cerințe clare de calificare profesională (ceea ce permite accesul în profesie fără competențe adecvate), existența unui vid legislativ în ceea ce

privește responsabilitățile și obligațiile agenților imobiliari (ceea ce duce la practici incorecte și la lipsa protecției consumatorilor), lipsa de transparență în intermedierea tranzacțiilor, dificultăți în monitorizarea activității agenților imobiliari (deoarece nu există un registru oficial sau un mecanism clar de supraveghere).

Având în vedere aceste deficiențe, s-a considerat necesară adoptarea unei reglementări specifice, care să stabilească cerințe profesionale clare, obligații și sancțiuni pentru agenții imobiliari.

O altă opțiune analizată a fost autoreglementarea activității agenților imobiliari prin organizații profesionale, care să impună standarde etice și profesionale membrilor săi, fără intervenția directă a statului. Însă, se stabilește în acest sens, lipsa unui mecanism obligatoriu de conformare iar agenții imobiliari care nu ar dori să adere la aceste organizații ar rămâne în afara oricărui control. Un alt aspect este eficiența redusă în aplicarea sancțiunilor deoarece organizațiile profesionale nu au competența legală de a aplica sancțiuni cu impact real, precum amenzi sau interdicții. Iar în lipsa unei autorități de supraveghere independente, există riscul ca autoreglementarea să fie influențată de grupuri de interese și să nu protejeze suficient consumatorii.

S-a luat în considerare și posibilitatea de reglementare a activității agenților imobiliari printr-un set de acte normative secundare, emise de Guvern sau ministerele de resort, în locul unei legi propriu-zise. Însă, dat fiind faptul că normele secundare nu pot introduce obligații și sancțiuni cu caracter general (acestea fiind de competența legii) iar reglementarea prin multiple acte subordonate ar fi generat confuzii și dificultăți în aplicare. Mai mult ca atât, se constată imposibilitatea reglementării prin actele normative secundare a aspectelor esențiale, precum cerințele de calificare, obligațiile agenților și sancțiunile aplicabile.

După analizarea alternativelor disponibile, s-a ajuns la concluzia că adoptarea unei legi dedicate activității agenților imobiliari este cea mai

potrivită soluție, deoarece: asigură un cadru normativ clar și coerent; permite instituirea unor mecanisme eficiente de supraveghere și sancționare; protejează drepturile consumatorilor și asigură transparența pieței imobiliare; contribuie la creșterea profesionalismului agenților imobiliari și la eliminarea practicilor abuzive. Astfel, proiectul de lege reprezintă singura soluție viabilă pentru reglementarea acestui domeniu esențial pentru economia și bunăstarea consumatorilor.

#### **4. Analiza impactului de reglementare**

##### **4.1. Impactul asupra sectorului public**

Adoptarea proiectului de lege privind activitatea agenților imobiliari va avea un impact semnificativ asupra sectorului public, atât din perspectiva instituțiilor responsabile de supraveghere și aplicare a legislației, cât și din punct de vedere administrativ și financiar.

Se instituie un sistem de monitorizare și evidență a agenților imobiliari, ceea ce presupune adaptarea infrastructurii administrative a instituțiilor responsabile.

Este necesară crearea Modulului „Agenți imobiliari” ca subsistem informațional integrat în Sistemul informațional „Registrul prețurilor bunurilor imobile”, care va impune alocarea de resurse financiare și umane pentru gestionare.

Organele de control și supraveghere vor trebui să verifice respectarea cerințelor impuse agenților imobiliari, ceea ce presupune creșterea atribuțiilor acestora. Iar în acest sens, se vor aplica sancțiuni pentru încălcările constatate, ceea ce va necesita proceduri clare și personal instruit pentru gestionarea acestora.

Angajații instituțiilor responsabile vor trebui să fie instruiți cu privire la noile reglementări, în special în ceea ce privește verificarea certificărilor, conformitatea contractelor și aplicarea sancțiunilor. Acest lucru implică organizarea de sesiuni de instruire și actualizarea procedurilor interne.

Prin aplicarea unor standarde profesionale clare, sectorul public va beneficia de o mai bună organizare a pieței și de reducerea fraudei și a practicilor abuzive.

Claritatea legislativă va facilita cooperarea între instituțiile statului și mediul privat, asigurând un mediu mai echilibrat pentru toate părțile implicate.

Impactul asupra sectorului public este unul semnificativ, dar gestionabil. Deși există costuri inițiale de implementare, pe termen lung proiectul va contribui la o mai bună reglementare a pieței imobiliare, la reducerea practicilor ilegale și la sporirea veniturilor bugetare.

#### 4.2. Impactul financiar și argumentarea costurilor estimative

Proiectul de lege privind activitatea agenților imobiliari reglementează condițiile de desfășurare a activității de intermediere imobiliară, criteriile de certificare profesională și mecanismele de supraveghere a pieței. Implementarea noilor reglementări implică alocarea unor resurse financiare pentru instituțiile responsabile.

Costurile inițiale pentru implementarea proiectului de lege sunt estimate la aproximativ 448 920 lei, conform tabelului de mai jos.

Calculul fondului de salariu necesar pentru 2 funcții suplimentare în AGCC												
Nr. d/o	Denumirea subdiviziunii structurale, titlul funcției	Nivelul de studii	cod		Clasa de salarizare atribuită funcției	Treapta de salarizare	Clasa de salarizare cumulativă atribuită	Număr de unități	Salariul de bază lunar (lei)	grad de calificare	spor pentru performanța	spor valoare fixa
			funcției publice	funcției								
1	2	3	5	6	7	8	9	10	11			
<b>Subdiviziunea responsabilă de evaluare</b>												
1	Consultant principal	s	C33	A2144	70	V	75	1	11750	275	1175	1300
2	Consultant principal	s	C33	A2144	70	V	75	1	11750	275	1175	1300
<b>total general</b>								<b>2</b>	<b>23500</b>	<b>550</b>	<b>2350</b>	<b>2600</b>
<b>Total pe lună</b>		<b>23500+550+2350+2600 = 29 000 lei</b>										
<b>Contribuții la bugetul asigurărilor sociale de stat 29 %</b>		<b>20 000 x 29 % = 8 410 lei</b>										
<b>Total fond de salariu pe luna</b>		<b>29 000+ 8 410 = 37 410 lei</b>										
<b>Total fond de salariu pe an</b>		<b>37 410 x 12 luni = 448 920 lei</b>										

#### 4.3. Impactul asupra sectorului privat

Implementarea Legii privind activitatea agenților imobiliari va avea un impact semnificativ asupra sectorului privat, vizând atât agenții economici din domeniu, cât și consumatorii serviciilor imobiliare. Acest impact se va manifesta prin următoarele aspecte.

Creșterea transparenței și profesionalismului, prin instituirea unui sistem clar de certificare și certificare a agenților imobiliari, sectorul privat va beneficia de o creștere a standardelor profesionale, reducând riscul de practici abuzive și neloiale și sporind încrederea consumatorilor în serviciile oferite.

Reglementarea activității agenților imobiliari va contribui la reducerea incertitudinilor juridice, facilitând tranzacțiile imobiliare și oferind un cadru predictibil pentru toate părțile implicate.

Prin profesionalizarea domeniului și creșterea încrederii publicului în serviciile imobiliare, se estimează o creștere a volumului de tranzacții, ceea ce va avea un efect benefic asupra economiei și asupra bugetului de stat.

Totodată, alinierea la standardele europene va permite entităților din sectorul imobiliar să atragă mai ușor investiții străine și să colaboreze cu agenți economici din alte state membre ale UE.

Introducerea cerințelor privind certificarea agenților imobiliari va contribui la eliminarea persoanelor neautorizate din piață, oferind un mediu concurențial echitabil pentru agențiile imobiliare care respectă legea.

#### 4.4. Impactul social

##### 4.4.1. Impactul asupra datelor cu caracter personal

Adoptarea Legii privind activitatea agenților imobiliari implică un impact direct asupra protecției datelor cu caracter personal, având în vedere că agenții imobiliari procesează frecvent informații sensibile ale clienților, inclusiv date de identificare, date financiare și detalii despre proprietăți.

O reglementare specifică din proiectul de lege este că vor fi reflectate în Modulul „Agenți imobiliari” contractele de intermediere imobiliară încheiate, inclusiv datele bunurilor imobile pentru care s-a realizat

intermedierea, remunerațiile percepute și datele părților contractante, în limitele prevăzute de Legea nr. 133/2011 privind protecția datelor cu caracter personal.

Totodată, Modulul „Agenți imobiliari” este accesibil publicului, cu excepția informațiilor clasificate și protejate conform Legii nr. 133/2011 privind protecția datelor cu caracter personal.

Potrivit proiectului de lege, agenții imobiliari beneficiază de dreptul să prelucreze date cu caracter personal, în conformitate cu Legea nr. 133/2011 privind protecția datelor cu caracter personal dar și au obligația să protejeze datele cu caracter personal ale clienților și confidențialitatea informațiilor obținute în cadrul activității, conform aceleiași legi. Astfel, agenții imobiliari sunt obligați să protejeze datele cu caracter personal ale clienților, în conformitate cu Legea 133/2011 privind protecția datelor cu caracter personal. Este interzisă utilizarea datelor clienților în alte scopuri decât cele necesare pentru executarea contractului de intermediere imobiliară, în conformitate cu prevederile legislației, pentru a garanta respectarea principiilor de legalitate și transparență.

Informațiile raportate de către agenții imobiliari vor fi integrate automat în Modulul „Agenți imobiliari”, fiind utilizate pentru monitorizarea pieței imobiliare și prevenirea evaziunii fiscale, cu respectarea legislației privind protecția datelor cu caracter personal. Autoritatea administrativă centrală va publica periodic statistici agregate privind contractele de intermediere imobiliară raportate, pentru a asigura transparența și informarea publicului, respectând principiile confidențialității și protecției datelor cu caracter personal.

Prin implementarea acestor măsuri, proiectul de lege asigură protecția adecvată a datelor cu caracter personal, prevenind abuzurile și garantând un nivel ridicat de securitate pentru clienții agenților imobiliari.

#### 4.4.2. Impactul asupra echității și egalității de gen

4.5. Impactul asupra mediului
4.6. Alte impacturi și informații relevante
Nu este aplicabil.
<b>5. Compatibilitatea proiectului actului normativ cu legislația UE</b>
5.1. Măsuri normative necesare pentru 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.
<b>6. Avizarea și consultarea publică a proiectului actului normativ</b>
Proiectul urmează a fi supus avizării și consultării publice în conformitate cu art. 32 din Legea nr.100/2017 cu privire la actele normative și conform prevederilor Legii nr.239/2008 privind transparența în procesul decizional
<b>7. Concluziile expertizelor</b>
Proiectul va fi expediat Guvernului Republicii Moldova și Centrului Național Anticorupție pentru avizare și expertizare.
<b>8. Modul de încorporare a actului în cadrul normativ existent</b>
Proiectul de lege privind activitatea agenților imobiliari va fi integrat eficient în cadrul normativ existent, asigurând o reglementare clară și coerentă a domeniului imobiliar în Republica Moldova. Aceasta va contribui la crearea unui mediu de afaceri favorabil, transparent și profesionist, care să protejeze atât interesele consumatorilor, cât și pe cele ale agenților imobiliari.  Guvernul va aduce actele sale normative în concordanță cu prezenta lege în termenii legali stabiliți.
<b>9. Măsurile necesare pentru implementarea prevederilor proiectului actului normativ</b>

Pentru a asigura implementarea eficientă a prevederilor Legii privind activitatea agenților imobiliari, este esențial să se adopte o serie de măsuri care să faciliteze aplicarea acestora în practică. Aceste măsuri includ: elaborarea și aprobarea regulamentelor subsecvente; implementarea unor programe de formare profesională pentru agenții imobiliari, care să includă aspecte legate de legislația imobiliară, etica profesională, gestionarea datelor cu caracter personal și practici sustenabile; stabilirea unui sistem de certificare pentru agenții imobiliari, care să asigure că aceștia îndeplinesc standardele de competență necesare.