



PLENUL CONSILIULUI CONCURENȚEI



Republica Moldova, MD- 2023, Chișinău, str. Alecu Russo, 1
E-mail: office@competition.md; www.competition.md

Nr. DJ-06/279-558 din 09 aprilie 2025
La nr. 25-158-3261 din 25.03.2025

Ministerul Justiției
În copie: Cancelaria de Stat

Plenul Consiliului Concurenței, în cadrul ședinței din 08 aprilie 2025, a examinat, în temeiul prevederilor art. 39 lit. c) și art. 41 alin. (1) lit. d) ale Legii concurenței nr. 183/2012, *proiectul de lege privind activitatea agenților imobiliari (inițiativă legislativă nr. 90 din 21.03.2025)* și, în limitele competenței sale, comunică următoarele.

1. În acord cu Setul de Instrumente pentru Evaluarea Concurenței al OCDE¹, reglementările pot adesea afecta comportamentul furnizorilor nu doar prin modificarea abilității furnizorilor de a concura, dar și prin schimbarea stimulării furnizorilor de a acționa ca concurenți.

La evaluarea *ex-ante* a impactului proiectului asupra concurenței, Consiliul Concurenței a identificat reglementări care prezintă riscuri de limitare sau mimare a concurenței.

2. Propunerea de la art. 6 alin. (10) lit. f) din proiect impune necesitatea asigurării unei transparențe exagerate a remunerației agentului imobiliar prin publicarea în modulul „Agenți imobiliari” a informațiilor cu privire la remunerațiile percepute pentru serviciile prestate de agenții imobiliari din contractele de intermediere imobiliară încheiate, care conform art. 6 alin. (11) din proiect vor fi accesibile publicului.

În context, Consiliul Concurenței consideră că accesul publicului, implicit al agenților imobiliari la informațiile cu privire la *contractele de intermediere imobiliară încheiate și remunerațiile percepute de către alți agenți imobiliari* contravine obligației de păstrare a secretului profesional și ar putea facilita ca agenții imobiliari să nu adopte un comportament independent, ci să-și coordoneze pe viitor politicile sale comerciale prin stabilirea coordonată a prețului pe piață,

¹pag. 9, 15 și 16. Disponibil pe: <https://competition.md/public/files/Evaluarea-concurenteii-1e84d.pdf>

fără a-și asuma riscurile incertitudinii pe care o generează concurența, în special prin preț.

Prin urmare, informația privind „*contractele de intermediere imobiliară încheiate*” și „*remunerațiile percepute*” de la art. 6 alin. (10) lit. f) din proiect și, inclusiv, informația privind *numărul contractelor de intermediere imobiliară încheiate* care urmează să fie publice în Lista agenților în temeiul art. 6 alin. (12) lit. d) din proiect, este oportun de a fi exclusă din categoria de informații publice. Aceste informații sunt informații sensibile din punct de vedere comercial și, prin urmare, ar putea fi deschise doar autorităților publice cu atribuții de supraveghere și asigurarea respectării legii date sau a altor legi.

Cât privește informația publică privind *numărul contractelor de intermediere imobiliară încheiate* din Lista agenților imobiliari, aceasta ar putea duce la limitarea posibilității de concurență a agenților imobiliari din motiv că ar putea fi ca indicator al cotelor de piață al serviciilor prestate de agenții în cazul consultării Listei respective. De asemenea, această informație ar putea conferi un avantaj agenților imobiliari cu o vechime și cu un număr de contracte mai mare și dezavantaja noii agenți imobiliari, care doar au intrat pe piață.

Reieșind din îngrijorările concurențiale atestate *supra* ce vizează informațiile privind contractele de intermediere imobiliară încheiate din modulul „Agenți imobiliari” și Lista agenților imobiliari, în scopul asigurării unei libere concurențe, este judicios necesar revizuirea art. 10 lit. h) și art. 18 alin. (2) lit. b) și e) din proiect, potrivit căruia agenții imobiliari sunt obligați să raporteze contractele de intermediere imobiliară, urmând a fi adusă claritate în privința informațiilor din contract care pot să fie accesibile publicului, astfel încât să nu aibă ca obiect sau au ori pot avea ca efect restrângerea, împiedicarea sau denaturarea concurenței.

3. Prevederile art. 8 alin. (3) din proiect ar putea avea ca efect excluderea de pe piață, în condițiile în care, articolul dat nu stabilește expres un drept al agentului imobiliar de a solicita instanței de judecată suspendarea executării deciziei autorității administrative centrale prin care a fost suspendată valabilitatea certificatului agentului imobiliar și limitat neîntemeiat dreptul de a presta un serviciu.

4. Atragem atenția la prevederile art. 11 alin. (3) și (4) și art. 24 din proiect în care nu este determinată cine este autoritatea responsabilă și competentă să soluționeze conflictele de interese sau să examineze sesizările și reclamațiile referitoare la serviciile prestate de agentul imobiliar cu care au fost încheiate contracte de intermediere imobiliară.

5. În contextul art. 18 alin. (3) din proiect care prevede păstrarea în arhivă a fiecărui contract pentru o perioadă de 4 ani, ținem să menționăm că în conformitate

cu art. 82 alin. (4) din Legea concurenței, dreptul Consiliului Concurenței de a aplica sancțiuni pentru încălcarea legislației concurențiale este supus unui termen de prescripție care va expira cel târziu în ziua în care s-a scurs o perioadă egală cu dublul termenului de prescripție aplicabil pentru săvârșirea încălcării în cauză de 5 ani.

Rezultă că investigația unei încălcări a Legii concurenței pe piața intermediarii imobiliare ar putea fi împiedicată, după caz, în lipsa documentelor ce vizează activitatea agentului imobiliar, în condițiile în care va avea obligația de păstrare a dosarelor numai pentru 4 ani. În lumina celor enunțate, art. 18 alin. (3) nu este corelat cu art. 2 lit. c) din proiect și cu prevederile Legii concurenței și ar putea să împiedice autoritatea de concurență să își exercite atribuțiile sale legale de constatare a încălcării legislației concurențiale, din care motiv, este imperios necesar ca termenul de păstrarea a contractului de intermediere și altor acte primare ce vizează activitatea agentului imobiliar să fie extins până la 6-10 ani de la expirarea perioadei de valabilitate a contractului.

6. Referitor la competența autorității administrative centrale în domeniul cadastrului și evaluării bunurilor stabilite la art. 22 lit. e) din proiect, de a revoca actul permisiv necesar pentru desfășurarea activității agentului imobiliar, menționăm că în proiect lipsesc criteriile și condițiile de revocare, fapt care nu asigură previzibilitate și claritate procedurii date și tratamentul egal tuturor agenților imobiliari.

7. Prevederile art. 23 alin. (1) lit. e) din proiect este imperios necesar de exclus întrucât nu este corelat și dublează prevederile Legii concurenței.

În acord cu art. 2 alin. (6) din Legea concurenței, Consiliul Concurenței este autoritatea de concurență națională, competentă de punerea în aplicare a Legii concurenței, în conformitate cu atribuțiile stabilite de prezenta lege în toate sectoarele economiei naționale.

Atribuirea Consiliului Concurenței a competențelor speciale de monitorizare a concurenței pe piața serviciilor de intermediere imobiliară, prevenirea și combaterea practicilor anticoncurențiale și investigarea petițiilor dublează prevederile Legii concurenței. Astfel, este important de specificat că, prevederile Legii concurenței nu vine să protejeze drepturile unor întreprinderi sau consumatori, dar concurența pe piețe, fără excepții, inclusiv pe piața de intermediere imobiliară și, în contextul celor sus relate, nu este oportun de admis dublarea unor și acelorași atribuții ale Consiliului Concurenței prevăzute de Legea concurenței în Legea privind activitatea agenților imobiliari.

8. Art. 29 alin. (1) și art. 6 alin. (2) lit. d) din proiect nu asigură un termen rezonabil pentru punerea în aplicare a prevederilor legii, în condițiile în care activitatea de agent imobiliar poate fi desfășurată numai după obținerea

certificatului de competență profesională în acord cu art. 5 alin. (1) din proiect, iar termenul de 6 luni de la publicarea legii ar putea fi insuficient pentru aprobarea programului de formare profesională inițială, desemnarea instituțiilor de învățământ eligibile care vor organiza programe de formare profesională și implicit, înscrierea și finalizarea acestor programe de către toți agenții imobiliari, care au desfășurat activități de intermediere imobiliară până la intrarea în vigoare a legii date și, nu în ultimul rând, parcurgerea procedurii de certificare a agenților imobiliari conform art. 6 din proiect.

Alexei Gherțescu
Președinte