

CZU 631.115.17

ARENDA – ELEMENT AL IMPULSIONĂRII REFORMEI FUNCIARE ÎN REPUBLICA MOLDOVA

I. BOTNARENCO¹, S. POPESCU²,

¹ Ministerul Agriculturii și Industriei Alimentare al RM

² Universitatea Agrară de Stat din Moldova

Abstract. The main goal of the article “Land renting as an element of the land reform development in the Republic of Moldova” is to show how the modern conditions of the land use influence the development of agriculture in Moldova. The scientific analysis of the land fund development since 2001 showed a considerable increase of the cultural productivity, until 2000 the agriculture in Moldova was in stagnation.

This phenomenon is due to the large development of marketing and the possibility of land renting. All the recommendations on the improvement the land reform due to the land renting are included in this article.

Key words: Adjustment, Consolidation, Land market, Land reform, Privatization, Rent.

INTRODUCERE

Odată cu finalizarea procesului de privatizare și reorganizare a întreprinderilor agricole colective, aproape un milion de cetățeni din mediul rural au devenit proprietari de terenuri agricole. În prezent, cca 200 mii de gospodării țărănești, ce activează în sectorul agrar, au în posesie în medie câte 1,4 - 1,8 ha de teren agricol. Luînd în considerație avantajele proprietății private, fragmentarea terenurilor a devenit problema principală a sectorului agrar al Republicii Moldova în perioada post privatizare. Fără soluționarea problemei în cauză, este imposibilă ridicarea productivității agriculturii, utilizarea eficientă a tehnicii, forțelor de muncă, tehnologiilor moderne, precum și sporirea veniturilor agricultorilor.

După anul 2000, piața funciară din Republica Moldova, s-a dezvoltat cu precădere sub formă de arendă, devenită formă principală de consolidare a terenurilor tuturor agenților economici. Astfel, grație relațiilor de arendă, în 2001 s-a înregistrat o creștere a producției agricole cu 6,4%, iar în 2002 – cu 3%. Important este și faptul că o mare parte din această producție este orientată spre export.

MATERIAL ȘI METODĂ

Pe parcursul realizării studiului a fost examinată practica și metodele de implementare a arendeii în Republica Moldova, actele normative și legislative corespunzătoare.

Analiza implementării arendeii, privită prin prisma cerințelor relațiilor economice, ne permite să formulăm unele concluzii, care ar putea contribui la îmbunătățirea legislației în acest domeniu.

Prezentul studiu este consacrat problemelor arendeii ca element al pieței funciare și ca mecanism de realizare a dreptului la proprietate.

REZULTATE ȘI DISCUȚII

Procesul de realizare a reformelor agrare în Republica Moldova depinde de constituirea modelului pieței funciare ce corespunde intereselor societății. Dezvoltarea reformei funciare în Republica Moldova este caracterizată prin intensificarea reglementării de stat a raporturilor funciare anuale. Totodată, în lipsa unei piețe funciare dezvoltate, relațiile de arendă capătă o importanță deosebită, manifestîndu-se drept un element principal de redistribuire a terenurilor către proprietari. Arenda reprezintă un mijloc sigur al reformelor în perioada de tranziție la economia de piață. Ea dă posibilitatea de a dinamiza și stimula activitatea de antreprenoriat, asigură o eficiență sporită de exploatare a pămîntului, contribuie la dezvoltarea rapidă a pieței funciare etc.

La etapa actuală, arenda capătă o largă răspîndire în Republica Moldova și presupunem că, odată cu crearea unui cadastru legislativ adecvat, acest proces se va dezvolta impetuos. Menționăm că în prezent există cîteva probleme, ce urmează a fi soluționate, înainte ca arenda să devină o formă cît mai eficientă de exploatare a pămîntului.

În țările cu o economie dezvoltată a fost acumulată o experiență bogată de funcționare a fermelor, cooperativelor în baza condițiilor de arendă. Această experiență prezintă interes pentru complexul agroindustrial al Republicii Moldova și ar putea fi preluată de către concetățenii noștri.

Spre exemplu, în SUA circa 43% din terenurile agricole au fost în întregime arendate, iar 23% - arendate parțial. Ponderea relațiilor de arenda crește continuu și respectiv se majorează impozitele pe imobil.

În Suedia circa 1,3 mln ha (45,2%) sunt exploatate în baza arende. Termenele arende variază între 5 și 25 ani, dar se admite prelungirea acestuia. Beneficiarului i se oferă posibilitatea de a primi împrumut de la orice bancă, iar statul oferă, de regulă, garanțiile necesare băncii.

Analizând relațiile de arendă existente în Franța, Olanda, Germania, Italia, Bulgaria, Cehia, constatăm că respectiva modalitate de folosință a pământului se află pe prim plan în domeniul relațiilor funciare. În țările menționate statul stimulează prin diverse pîrghii relațiile de arendă.

În Republica Moldova importanța relațiilor de arendă poate fi apreciată după ponderea pe care acestea le ocupă în circuitul agricol. Evident, importanța lor va fi cu atât mai mare, cu cît ponderea terenurilor ce nu pot fi oferite în arendă va fi mai mică. Raportul dintre terenurile ce sînt exploatate de către proprietari și terenurile oferite în arendă este prezentat în figura 1.

După cum se observă din fig.1, 50,6% (1) din terenurile arabile aflate în proprietate privată sînt oferite în arendă. În același timp remarcăm că există o diferență dintre categoriile de folosință, livezi - 52,3% (2) și vii - 38% (3).

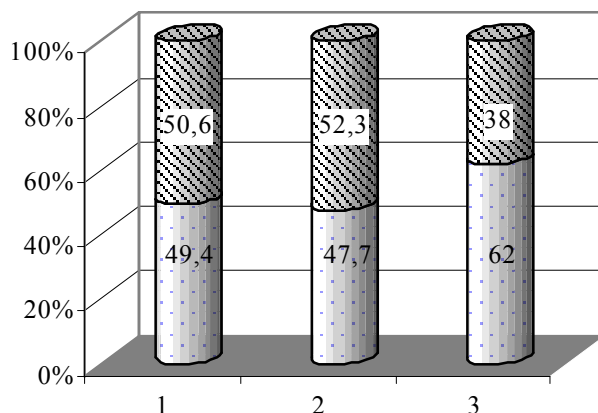


Fig. 1. Raportul dintre terenurile exploatate de proprietari și terenurile oferite în arendă

Analizînd formele organizatorice existente în Republica Moldova, constatăm că în prezent activează cinci tipuri de agenți economici: SRL, SA, cooperative, gospodăriile țărănești și întreprinderi individuale. Toate aceste întreprinderi dispun de diferite posibilități organizatorice și tehnico - financiare, însă majoritatea lor prelucrează suprafețe mai mari de 100 ha.

După anul 2001 toate aceste întreprinderi se confruntă cu o problemă comună - majorarea suprafețelor agricole. Studiind piața funciară, vedem că gospodăriile țărănești lucrează deopotrivă suprafețe mari și mici (pînă la 10 ha). Majoritatea suprafețelor variază între 10 - 50 ha. Din cele expuse mai sus se desprinde concluzia că arendașul în Republica Moldova nu a devenit un adevărat proprietar funciar, motivul fiind lipsa unei legislații corespunzătoare.

În general, transmiterea pământului în arendă depinde în mare măsură de suprafața arendată. Dat fiindcă pentru a prelucra suprafețele mari a nevoie de tehnica agricolă, lipsa acesteia îi impune pe proprietari să transmită terenurile în arendă. Dar, în relațiile de arendă sînt antrenate în special suprafețe medii. Anume aceste suprafețe este imposibil de a fi lucrate manual și din aceste considerente, arendașul este nevoit să consolideze suprafețe cît mai mari pentru a utiliza eficient resursele funciare.

Evident, majorarea suprafețelor terenurilor agricole incluse în relațiile de arendă, denotă un grad excesiv de exploatare a acestora. Acest fapt ne demonstrează că la etapa actuală în Republica Moldova nu există o cultură a relațiilor de arendă. Proprietarii de terenuri (arendașii) nu sînt cointeresați să limpezească toate problemele ce apar în relațiile de arendă. Cu alte cuvinte, populația nu este la curent cu specificul problemei în cauză.

O altă problemă, foarte importantă, legată de relațiile de arendă, este cea a legislației în domeniu, care astăzi în Republica Moldova este într-o „fază embrionară”.

Plata pentru arenda pământului se efectuează în bani sau în natură. Astfel, în 2003 drept principala formă de plată a servit achitarea contra grâu (de la 42,1% pînă la 43,4%) din roada obținută de pe terenul respectiv. De notat că, în realitate arendașii indică o plată mai mică decît cea achitată. Practic diferența este nesemnificativă, dar totuși informația este neveridică.

La momentul actual, plata de arendă a cotei valorice este o problemă suspendată, nesoluționată. Foarte puține persoane au semnat contracte de arendă pentru utilizare în calitate de arendași ai cotei valorice. Precizăm că, plata pentru arenda cotei valorice nu constituie o sursă importantă de venit pentru arendator.

În anii de tranziție la economia de piață fondul funciar a suferit schimbări esențiale, iar piața imobiliară s-a dezvoltat lent. Din această cauză, relațiile de arendă s-au aflat într-un punct „mort”. Odată cu dezvoltarea pieței funciare (vînzarea, schimbul, donația bunurilor imobile etc.) s-au înviorat și relațiile de arendă.

CONCLUZII

Generalizând cele expuse mai sus, menționăm următoarele:

1. În țările dezvoltate contractele de arendă sînt încheiate după trei principii, fiecare dintre acestea avînd avantajele și dezavantajele sale. Dar în cazul tuturor formelor de arendă, mărimea ei reflectă obligatoriu valoarea pământului, care depinde de rentabilitate, amplasare etc.
2. Arenda trebuie stabilită reieșind din suprafața și gradul de fertilitate a terenului.
3. La calcularea arende este necesar să se țină cont de mai mulți factori, inclusiv de locul în care se află terenul, relieful acestuia, distanța pînă la piața de desfacere etc.
4. Urmează să fie stabiliți coeficienți de ajustare, aplicabili mărimii arende.

BIBLIOGRAFIE

1. Codul Funciar al Republicii Moldova.
2. Legea Republicii Moldova cu privire la proprietate nr. 459 - XII din 22.01.91.
3. Legea Republicii Moldova cu privire la arenda în agricultură nr. 198 - XV din 15.05.2003.
4. Cernaev, A., Zavorotin, E. Organizaciã arendy zemel' sel'skhozâjstvennogo naznačeniã. APK: Ekonomika, upravlenie, № 6, 2000, s. 64-69.
5. Mazloev, V. Mirovoj opyt arendnyh otnošenij v agrarnom sektore. Ekonomika s-h. i pererabatyvauših predpriâtij, № 5, 1998, s. 47-49.

Data prezentării articolului - 22.03.06