

**PĂMÂNTUL AGRICOL – OBIECTUL PRINCIPAL  
AL RECENSĂMÂNTULUI GENERAL AGRICOL DIN PRIMĂVARA ANULUI 2011**

**TUDOR BAJURA, doctor habilitat,  
profesor cercetător, IEFS  
SVETLANA GANDACOVA,  
cercetător științific, IEFS**

*With the mass privatization of agricultural land in Republic of Moldova, has appeared phenomenon of increased agricultural land areas, unsuitable for production. General Agricultural Census of 2011 has found that agricultural land area, remaining without plants has reached proportions of up to 13.4 percent and more. Although Cadastre Agency has other information, that growth of unsuitable areas requires more severe measures to combat this undesirable phenomenon.*

*Odată cu privatizarea în masă a pământurilor agricole, în Republica Moldova a apărut și fenomenul creșterii suprafețelor pământurilor agricole neutilizate în procesul de producție. Recensământul General Agricol din a.2011 a stabilit, că suprafața pământurilor agricole, rămase neprelucrate la data evaluării, ating proporții de până la 13,4 la sută și mai mult. Cu toate că Agenția Relații Funciare și Cadastru dispune de altă informație, faptul creșterii suprafețelor pârlogite ne îngrijorează mult și cere luarea măsurilor adecvate de combatere a acestui fenomen nedorit.*

**Cuvinte cheie:** privatizare, terenuri agricole, parcelarizare excesivă, loturile de pământ agricol, productivitatea muncii, piața funciară, vânzare-cumpărare, consolidare, pământuri-pârloagă, veniturile agricultorilor, relații funciare, cadastru, recensământ agricol, spațiul rural.

**Introducere.** Cu toate că revitalizarea pieței funciare în Republica Moldova, în calitate de un fragment important al mecanismului general de gospodărire de piață, s-a produs abia spre sfârșitul secolului trecut, în prezent piața funciară autohtonă manifestă tendințele clar evidențiate de dezvoltare dinamică și stabilă.

**Conținutul de bază.** Conform analizei efectuate, dinamismul și tendința de creștere stabilă a pieței funciare sunt bazate pe mai mulți factori specifici, influența cărora asupra circuitului de piață a pământului agricol nu este univocă, iar în mai multe cazuri – contradictorie.

Factorii principali de dezvoltare dinamică a pieței funciare constituie: (i) privatizarea în masă a pământului agricol în perioada anilor 1998-2000; (ii) supraparcelarea pământurilor agricole, care a avut loc pe parcursul procesului de privatizare; (iii) îmbătrânirea în ritmuri accelerate a proprietarilor pământurilor agricole, provocată de către situația demografică deplorabilă, ce s-a creat în spațiul rural în ultimii 10-15 ani; (iv) veniturile joase ale agricultorilor și lipsa surselor proprii de investiții atât de necesare pentru asigurarea procesului de producție cu tehnologii și tehnici moderne. Totodată, este de menționat faptul, că anume acești factori au provocat apariția în spațiul rural și a fenomenului de excludere masivă a pământurilor agricole din procesul de producție prin transformarea acestora în pământuri-pârloagă. Conform datelor ultimului Recensământ Agricol General (RGA), care a avut loc în Republica Moldova la începutul a.2011, ca parte componentă a „Recensământului Mondial Agricol – runda 2010”, suprafața totală a terenurilor agricole neutilizate a constituit 300 mii ha sau 13,4% din totalul terenurilor, aflate în proprietatea exploatațiilor agricole de toate formele organizatorico-juridice.

Și mai puțin explicabil este faptul, că aceste suprafețe enorme de pământ agricol neutilizat au apărut ca rezultat al creșterii spectaculoase în perioada de postprivatizare a numărului de exploatații agricole. Tot prin RGA a fost stabilit, că numărul exploatațiilor agricole în Republica Moldova, în primăvara a.2011, a depășit cifra de 903 mii de unități, suprafața medie fiind abia la nivelul de 2,48 ha de pământ în calcul la o exploatație agricolă [1]. Datorită metodicii adecvate de investigații, în rezultatul efectuării RGA a fost precizată încă o cifră importantă privind evaluarea stării de lucruri a agriculturii Republicii Moldova la sfârșitul primului deceniu, după finalizarea procesului de privatizare în masă a pământului agricol. Se are în vedere numărul total de parcele, în care este divizată suprafața terenurilor agricole.

Cu toate că în perioada de după privatizare au fost întreprinse diferite măsuri de consolidare a suprafețelor agricole, Recensământul Agricol General din a.2011 a constatat faptul, că în Republica Moldova pământul este divizat în 2,7 milioane de parcele (fără raioanele de pe malul stâng al Nistrului).

Este bine că nu toate aceste parcele sunt cu adevărat divizate în plan natural, altfel mărimea medie a fiecărui lot aparte de pământ agricol ar constitui 0,83 ha, ceea ce nici nu poate fi închipuit, mai ales din punctul de vedere a implementării tehnologiilor moderne de cultivare a plantelor și/sau de întreținere a animalelor etc.

Repetăm, este bine, că o mare parte din parcele nu sunt divizate una de alta în natură, ci sunt lucrate în regim dearendă, conform tehnologiilor avansate și cu obținerea rezultatelor adecvate. Totodată, o mare parte din pământuri agricole sunt supraparcelate, iar numărul total al proprietarilor de pământ agricol (persoanele fizice și juridice, inclusiv proprietari municipale și cele de stat) nu scade, ci rămâne,

practic, la același nivel. De exemplu, la începutul a.2009, conform datelor Agenției Relații Funciare și Cadastru, numărul deținătorilor funciari în Republica Moldova a constituit 2 368 178 de persoane fizice și juridice, din care 2 301 198 pers. sau 97,2 la sută au constituit deținători de terenuri proprietate privată. În plan teritorial, proprietatea privată, la data sus-menționată, a constituit 1 877 106,6 ha și terenurile proprietate publică a statului, inclusiv a unităților administrativ-teritoriale, respectiv – 1 507 519,0 ha. Deci, ponderea sectorului privat în suprafața totală a țării a constituit la 01.01.2009 55,5 la sută. În calcul la un deținător funciar, sectorului privat a obținut 0,82 ha, iar sectorul public – 22,5 ha [2].

Este evident, că supraparcelarea terenurilor are loc anume în sectorul privat, care deține și majoritatea covârșitoare a acestor parcele mici, fie în cadrul intravilan al localităților, fie în plan extravilan. Ineficiența măsurilor de consolidare este constatată, în primul rând, în sectorul privat al proprietății funciare.

De exemplu, numai în ultimii doi ani (anul 2009 și 2010) numărul deținătorilor funciari s-a majorat cu 29 544 de persoane sau cu 1,3 la sută. De menționat, că concomitent, s-a extins și suprafața terenurilor în sectorul privat, însă cu un procent mult mai mic față de creșterea numărului deținătorilor (numai 0,25%). Ca consecință, suprafața medie în calcul la un deținător funciar din sectorul privat s-a micșorat de la 0,82 ha la începutul a.2009 până la 0,81 ha la începutul anului 2011 [3].

După cum arată analiza efectuată, cauza principală de creștere în ritmuri accelerate a numărului deținătorilor funciari în sectorul privat o constituie: cadrul legislativ imperfect, mai ales la capitolul moștenirii suprafețelor de teren agricol, care nu blochează procesul de fărâmițare continuă a acestor suprafețe prin proceduri de testament, ci provoacă reparcelarea lor și mai adâncă; ritmurile slabe de consolidare a suprafețelor agricole prin implicarea pe scară largă a celor mai importante instrumente de pe piață funciară, precum sunt: vânzare-cumpărare; schimb; introducerea pământurilor agricole (ca valoarea naturală) în fondul social (statutar) al întreprinderilor agricole; arenda de lungă durată (30-33 de ani sau perioada de schimb a unei generații de agricultori, capabilă de a egala relații de arendă cu cele de proprietate privată asupra pământului agricol).

În continuare, vom analiza rezultatele Recensământului General Agricol (a.2011) din punctul de vedere a influenței nivelului de parcelarizare asupra ponderii pământurilor agricole neutilizate (Tabelul 1).

**Tabelul 1. Raportul dintre dimensiunile exploatațiilor agricole și ponderea pământurilor agricole neutilizate**

Regiuni de dezvoltare	Suprafața medie în calcul la o exploatație agricolă, ha	Ponderea pământurilor agricole neutilizate, %
Nord	2,56	5,2
Centru	1,98	18,7
Sud,	3,47	16,3
inclusiv UTA „Gagauzia”	3,70	19,1
<b>Total</b>	<b>2,48</b>	<b>13,4</b>

Sursa: Calculat de autori în baza datelor Biroului Național de Statistică și Agenției Relații Funciare și Cadastru.

Este de constatat, că cele mai mari suprafețe de pământ agricol neutilizat sunt înregistrate în regiunea Centru și Sud, inclusiv în UTA „Gagauzia”, unde suprafața medie a unei exploatații agricole este cea mai mare, în comparație cu alte regiuni ale țării (fără teritoriul din partea stângă a Nistrului și al municipiul Bender). În regiunea Nord, suprafețele neutilizate de pământ agricol, conform datelor RGA, sunt cele mai mici, constituind doar 5,2% sau 41 mii ha.

Totodată, este necesar de menționat faptul, că evaluările RGA, în mod categoric, nu coincid cu datele Agenției Relații Funciare și Cadastru. Conform datelor acestei Agenții, reflectate și aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 617 din 17 august 2011 [3, p. 142], la 1 ianuarie 2011, suprafața pârloagelor în a constituit ansamblu pe țară doar 34,2 mii ha, adică de 8,8 ori mai puțin decât arată rezultatele recensământului agricol general. Oricum, este clar, că în situație de criză financiară, de lipsă a brațelor de muncă, a investițiilor, lipsă a piețelor de desfacere etc., o oarecare creștere a suprafețelor de pârloagă este inevitabilă. Este logică și altă concluzie, și anume – cu cât mai mare va fi ponderea pământurilor agricole neprelucrate, cu atât, relativ, mai mic va fi prețul de piață al pământului agricol.

Piața funciară, însă, ne demonstrează alte tendințe. Prețul de piață al pământului agricol în Republica Moldova este în permanentă creștere, apogeul fiind atins în anul 2010 – 16,5 mii lei/ha, urmat de o scădere până la 13,4 mii lei/ha în a.2011 (date prealabile). Fiind comparate cu prețurile de piață de la începutul perioadei de revitalizare a pieței funciare (3,7 mii lei/ha în anul 2000) [4], putem concluziona ritmuri pozitive și destul de dinamice de creștere a prețului de piață al pământurilor agricole, prin contribuția cărora poate fi confirmată și utilizarea tot mai eficientă a pământului agricol, fie și în condițiile crizei financiare.

**Concluzii**

Pentru ca fenomenul pământurilor-pârloagă să nu prindă rădăcini adânci în cadrul agriculturii preponderent private, este necesar de elaborat un șir de măsuri adecvate privind reîntoarcerea în circuitul agrar a pământurilor neutilizate conform destinației. Se are în vedere, în primul rând, respectarea procedurii de impozitare a suprafețelor agricole în plan local, adică ridicarea nivelului de responsabilitate a proprietarilor de teren agricol față de organele de stat în ce privește plata impozitului funciar. Este necesar de a diferenția taxele impozitare, accentul fiind pus pe majorarea taxei de impozit pentru terenurile care, ani la rând, rămân neprelucrate și nici date în arendă. În caz de ignorare a plăților de impozit, pământurile respective trebuie să fie vândute prin licitație, cu restituirea ulterioară a sumelor, rămase după achitarea taxelor și penalităților, proprietarilor loturilor respective.

**Referințe bibliografice**

1. Biroul Național de Statistică al Republicii Moldova. [Accesat 30.05.2012]. Disponibil : <http://www.statistica.md/print.php?l=ro&idc=352&id=3299>.
2. Hotărîrea Guvernului Republicii Moldova cu privire la aprobarea Cadastrului Funciar, conform situației de la 1 ianuarie 2009: nr. 264 din 03.04.2009. In: Monitorul Oficial al Republicii Moldova. 2009, nr. 69-71, art. 316.
3. Hotărîrea Guvernului Republicii Moldova cu privire la aprobarea Cadastrului Funciar, conform situației de la 1 ianuarie 2011: nr. 617 din 17.08.2011. In: Monitorul Oficial al Republicii Moldova. 2011, nr. 139-145, art. 687.
4. CATAN, Petru, POPESCU, Silvia. Eficientizarea funcționării pieței funciare în Republica Moldova: monografie. Chișinău: Comp. ed. al IEFS, 2011. 240 p. ISBN 978-9975-4176-3-1.