

PIAȚA FUNCİARĂ AUTOHTONĂ: PRIMELE 20 DE ANI DE FUNCȚIONARE

**Tudor BAJURA¹, dr. hab., prof., INCE
Efim ZUBCO, drd., UASM**

Being at the stage of the first 20 years of operation, the land market in the Republic of Moldova has undergone radical changes regarding the structure of the transactions, the scientific argumentation of the calculation of the market price, the operability of carrying out transactions, etc. With the quite successful formation (in 2 decades) of a civilized fragment of the general market management mechanism, which serves as an economic basis for the development of the national economy as a whole, there have also been necessities of essential changes regarding the domestic legislative framework, regarding the regulation of land relations. It takes into account the urgent need to introduce in the national legislative acts some legal norms, which will provide limitation of the absolute size of the agricultural areas, which are in the private property of a single person, independently if a natural or legal person is considered.

Keywords: agricultural land, land transactions. market price, Inheritance, the land market, generations of farmers, lease relationships, the market circuit, agricultural holdings.

Fiind la etapa de primele 20 de ani de funcționare, piața funciară din Republica Moldova a trecut prin schimbări radicale în ce privește structura tranzacțiilor, argumentarea științifică a calculării prețului de piață, operativitatea efectuării tranzacțiilor etc. Odată cu formarea destul de reușită (timp de 2 decenii) a unui fragment civilizat al mecanismului general de gospodărire de piață, care servește drept bază economică a dezvoltării economiei naționale în întregime, au apărut și necesități de modificări esențiale în ce privește cadrul legislativ autohton de reglementare a relațiilor funciare. Se are în vedere necesitatea introducerii în actele legislative autohtone a unor norme juridice, care vor prevedea limitarea mărimii absolute a suprafețelor agricole, aflate în proprietatea privată a unei singure persoane, independent dacă se are în vedere o persoană fizică sau juridică.

Cuvinte-cheie: pământ agricol; tranzacții funciare; prețul de piață; moștenire; piața funciară; generații de agricultori; relații de arendă; circuitul de piață; exploatații agricole.

JEL Classification: Q13, Q15, Q18, Q24, R14, R52.

Funcționarea câtuși de puțin organizată a pieței funciare în Republica Moldova a luat începutul (a fost revitalizată) în a.1999. Datorită avansării dinamice a procesului de privatizare a terenurilor agricole, efectuate în cadrul Programului Național „Pământ”, către începutul acestui an mai mult de jumătate din suprafețele agricole în Republica Moldova au devenit proprietate privată a țăranilor autohtoni. Tot începând cu anul 1999 au apărut și primele date statistice privind circuitul de piață a terenurilor agricole. În calitate de indicii principali de analiză și evaluare atât a dimensiunilor fizice și economice ale pieței funciare, cât și tendințelor, ritmurilor de creștere precum și altor caracteristici specifice a procesului de dezvoltare a pieței funciare, au fost recunoscute:

- numărul și componența tranzacțiilor principale de pe piața funciară (vânzare-cumpărare, moștenire, dăruire, schimb, darea în arendă de lungă durată etc.);
- numărul și suprafața loturilor de teren agricol, incluse în circuitul de piață;
- prețul de piață a terenurilor agricole vândute-cumpărate;
- suma totală de bani, utilizată pentru cumpărarea loturilor de teren agricol etc.

Dat fiind că la etapa inițială a procesului de privatizare în Republica Moldova atât terenuri agricole, cât și alte mijloace fixe de producție agricolă, au fost distribuite nu în baza relațiilor de marfă - bani, ci după principiu de egalitate socială, adică – o cotă egală pentru fiecare participant în procesul de producție agricolă, consecutiv – în procesul de privatizare, toate tranzacțiile de pe piața funciară la ziua de astăzi (efectuate sub forma de – marfă conta bani) simbolizează etapa a doua a procesului de reformare a agriculturii autohtone și anume – redistribuirea sau repartizarea secundară a suprafețelor agricole anterior privatizate.

Drept consecință, alături de reflectarea mai adecvată (exprimată în sumele respective de bani) a

¹ © Tudor BAJURA, bajuraiefs@rambler.ru

intereselor economice ale participanților la tranzacțiile respective, toate aceste tranzacții încă odată demonstrează valoarea adevărată a mărfii – terenului agricol. Dinamica pozitivă și ritmuri destul de dinamice de creștere (fie și în condițiile crizelor economice, de exemplu, din a.2009) a prețului de piață a terenurilor agricole, precum și sumelor generale de bani, investiți de către investitorii autohtoni (și nu numai) pe piața funciară a Republicii Moldova, nu lasă nici o posibilitate de a avea îndoieli în prioritatea economică și financiară a acumulării și consolidării capitalului sub forma de ciornoziomuri moldovenești, fie că se are în vedere pământul arabil, fie că e vorba despre plantații de viță de vie, livezi, pomușoare etc. (tab.1, fig. 1, Anexa 1) [1; 2].

Tabelul 1. Dinamica indicatorilor principali de dezvoltare a pieței funciare a Republicii Moldova

Anii	Numărul tranzacțiilor de vânzare-cumpărare, un.	Suprafața terenurilor vândute-cumpărate, ha		Prețul de piață (vânzare-cumpărare)		Ponderea suprafețelor vândute-cumpărate, %	Suma totală a tranzacțiilor de vânzare-cumpărare	
		total	în calcul la o tranzacție	lei/ha	\$/ha		mil. lei MD	mii dol. SUA [3]
1999	1931	1454,0	0,75	3323,0	315,75	0,08	4,83	459,1
2000	9753	7338,0	0,75	3687,0	296,54	0,40	27,05	2176,0
2005	47382	21825,0	0,46	4778,0	379,21	1,18	104,28	8276,3
2010	69072	19021,0	0,28	16502,0	1334,43	1,03	313,88	25382,2
2015	30805	18379,9	0,60	17757,2	943,72	0,99	326,36	17345,5
2016	30514	18201,0	0,59	22556,5	1132,14	0,98	410,55	20606,1
2017	30224	18082,0	0,60	27356,0	1479,50	0,98	494,65	26752,3
2018	26876	16349,6	0,61	19729,1	1174,40	0,88	322,56	19200,0
2019*	28550	17215,8	0,60	23542,6	1286,50	0,93	405,31	22148,1

* datele prealabile

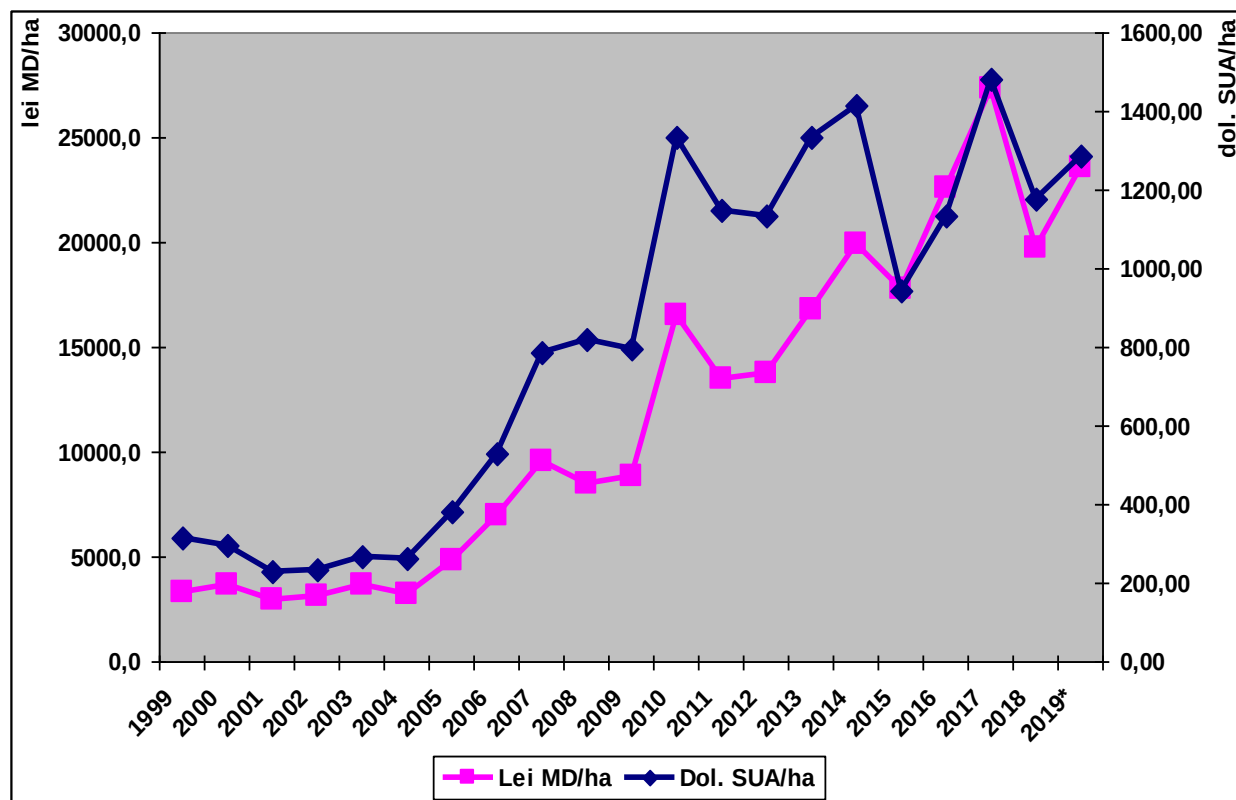


Fig. 1. Dinamica prețului de piață a terenurilor agricole în Republica Moldova

După cum arata graficul din fig. 1 pe parcursul perioadei analizate tendințele destul de dinamice de creștere a prețului de piață a suprafețelor agricole sunt demonstrate atât în valuta națională a Republicii Moldova, cât și în dolari SUA.

Reieșind din faptul, că numărul tranzacțiilor de vânzare-cumpărare a terenurilor agricole, precum și suprafața anuală vândută-cumpărată, constituie indicatorii principali de analiză și evaluare a pieței funciare ca atare, este de menționat, că în circuitul general de piață a acestor terenuri ponderea tranzacțiilor de vânzare-cumpărare, de fapt, ocupă numai o treime. Restul – două treimi sunt prezentate prin tranzacțiile de moștenire, dăruire, schimb, darea în arendă de lungă durată (mai mult de 3 ani), încorporarea terenurilor agricole în capitalul social al firmelor etc.

Consecutiv, dacă într-un singur an suprafața terenurilor vândute-cumpărate se apropie către 17,0 mii ha, ceea ce constituie aproximativ 1,0% din suprafața totală a terenurilor agricole a sectorului privat (1701864,14 ha) [3], atunci trebuie să luăm în considerație că restul 2,0% din suprafețele tranzacționate le constituie celelalte modalități din circuitul total de piață. Este important de subliniat anume acest aspect al problemei, dat fiind că 3,0% din suprafața terenurilor agricole private constituie oare-care limită, mai sus de care este greu de așteptat că se va ridica suprafața terenurilor, incluse în circuitul anual de piață. Calculul este simplu. Odată în 30-35 de ani (media fiind 33 de ani, ceea ce constituie longevitatea unei generații de agricultori activi) terenul agricol trebuie să-și schimbe stăpânul. Care va fi modalitatea de schimb – decide proprietarul, mai precis – familia proprietarului. După cum a fost deja menționat – aproximativ 1/3 din aceste decizii provoacă vânzarea terenului, încă aproximativ 1/3 – moștenire sau dăruire, restul 1/3 – celelalte modalități de tranzacții, enumerate mai sus.

Tot din sursa susnominalizată [3], putem constata că numărul actualizat al deținătorilor de terenuri agricole în Republica Moldova constituie – 1303796 pers. (fizice și/sau juridice). În total suprafața medie a terenului agricol, aflată în proprietatea privată a unui singur deținător, o constituie 1,31 ha.

Evident, nu putem confirma că agricultura autohtonă este practică pe suprafețele atât de mici. Cu utilizarea diferitelor forme organizatorice și în baza relațiilor de arendă suprafețele agricole sunt puternic consolidate, ceea ce permite prelucrarea lor în baza tehnologiilor moderne de producere a produselor agricole.

De exemplu, cea mai pe larg răspândită formă organizatorico-juridică a exploatațiilor agricole – societăți cu răspundere limitată (SRL) prelucrează 768247,54 ha de terenuri agricole din sectorul privat (45,1 la sută), suprafața medie a unei societăți fiind la nivel de 21,38 ha.

Fiind înființate preponderent în baza relațiilor de rudenie, din care cauză va fi corect să le numim gospodării de familie, societăți cu răspundere limitată cu adevărat constituie o bază trainică de dezvoltare a sectorului agricol autohton.

Făcând o mică comparație, este important de subliniat că agricultura cea mai intensivă și, totodată, cea mai eficientă de pe globul pământesc, funcționează stabil, durabil și cu succes în Olanda. Conform unor aprecieri țara aceasta este numită un „superstat agricol”. În baza datelor Eurostat –ului, de exemplu, suprafața medie a fermelor agricole din Olanda constituie 23,5 ha [4]. Încă un șir întreg de statele europene (conform sursei menționate) practică agriculturi economice și financiare eficiente în cadrul fermelor agricole (evident – private) cu suprafețele medii după cum urmează: Belgia – 25,4 ha; Spania – 22,3 ha; Estonia – 21,6 ha, asigurând volumul anual de producție agricolă (Standard Output) la nivel de (€/ha): Olanda – 12926,0; Belgia – 8764,9; Spania – 1672,0; Estonia – 1632,0.

Cu toate că analiza efectuată se referă la dimensiuni medii ponderate ale exploatațiilor agricole, conturate pe parcursul primelor 20-zeci de ani de funcționare a pieței funciare autohtone, este de constatat, că atât societăți cu răspundere limitată, cât și o bună parte de gospodării țărănești (de fermier), precum și alte forme organizatorico-juridice au reușit totuși, de a se transforma în structuri moderne, optime atât după suprafețele cât și după direcții de specializare, capabile de a fi competitive nu numai pe piața internă a Republicii Moldova, dar și pe piețele externe.

În baza acestei constatări putem conclud, că pentru întreprinderile respective de o importanță majoră devine nu atât problema lărgirii de mai departe a dimensiunilor lor fizice (bine cunoscută sub denumirea - consolidarea suprafețelor agricole), cât problema concentrării capitalului (inclusiv – capitalului uman) pe suprafețele anterior consolidate. Asta înseamnă, că în loc de orientarea excesivă spre producția grăunțoaselor (inclusiv – florii soarelui) drept direcții principale de specializare a fermelor agricole din Republica Moldova trebuie să devină produsele cu valoarea adăugată sporită, în primul rând fructele, produsele nucifere, pomuşoarele, legumele, florile, plantele decorative, produsele zootehnice etc.

Redirecționarea politicii statului privind dezvoltarea de mai departe a sectorului agrar nu atât prin consolidarea în continuu a suprafețelor agricole, cât prin concentrarea capitalului pe o unitate de suprafață, diversificarea asortimentului produselor agricole, prelucrarea lor inițială (semiindustrială) are ca scopul său final materializarea practică a unei norme juridice moderne, conform căreia proprietatea funciară obligă proprietarul să lucreze și să trăiască nemijlocit la locul aflării terenului lui agricol [5].

Dintr-un alt punct de vedere, anume orientirul spre dezvoltarea fermelor familiale, bazate pe lozincă – locul aflării terenului agricol privat constituie și locul de trai (de muncă) a proprietarului, ne dictează necesitatea de a restricționa suprafețele maxime ale terenurilor agricole, admisibile să fie privatizate (cumpărate) de către o singură persoană, independent dacă este vorba despre persoană fizică sau juridică.

În acest context este de menționat că politici depășite de consolidare și, chiar, hiperconsolidare a terenurilor agricole au jucat deja un rol negativ în ce privește penetrarea (evident – ilicită) a capitalului străin pe piața funciară internă a Republicii Moldova. Mijloacele autohtone de mass-media pe larg au reflectat fapte cumpărării de către investitori străini a terenurilor agricole din Republica Moldova [7]. S-au vehiculat fapte că parcă sunt deja vândute investitorilor străini mai mult de 15,0% din suprafața totală a terenurilor agricole private (aproximativ 255,3 mii ha). Important de subliniat și faptul că pământul cumpărat n-a fost și nici nu este preconizat să fie prelucrat de către proprietarii lui străini. Odată ce este înregistrată tranzacția de cumpărare proprietarii – venetici imediat îl dau în arendă arendașilor noștri autohtoni. Este oare convenabil unui investitor străin (după zvonuri – din Cipru) să cumpără mii și mii de hectare de teren agricol din Republica Moldova cu un singur scop – să fie dat în arendă tot unui arendaș moldovean? Evident, că nu. Plata de arendă, chiar dacă va constitui, admitem, cazul – 10% din volumul total al roadei obținute (ceea ce înseamnă – în jur de 300-350 kg de grâu sau echivalent de grâu în calcul la 1 ha) nu poate să atrage sute de milioane de dolari SUA pentru de a fi investite într-un asemenea mod. Atrage aceste sume enorme de bani nu atât plata de arendă, cât dinamica de scumpire a terenurilor agricole în Republica Moldova.

În baza datelor din tab.1 putem concluziona că rata medie de creștere a prețurilor de piață pentru terenuri agricole (exprimate în dolari SUA) în toată perioada analizată constituie aproximativ 20,4% anual

($\frac{1286,50}{315,75} \times 100 / 20 = 20,4\%$). Evident cauza principală de creștere atât de spectaculoasă a prețurilor de

pieță în toată perioada de postprivatizare o constituie nu atât creșterea rodniciei terenurilor agricole sau productivității animalelor, cât baza inițială foarte mică de calcul, adică, prețurile aproape simbolice de piață a terenurilor agricole la începutul perioadei de revitalizare a pieței funciare (a. 1999 – 3323,0 lei/ha sau 315,75 dol. SUA/ha).

Concluzii și recomandări

1. Piața funciară autohtonă la etapa inițială de postprivatizare a manifestat ritmuri accelerate de dezvoltare, măsurate prin indicatorii de: numărul tranzacțiilor de vânzare-cumpărare; suprafața terenurilor vândute-cumpărate; prețul de piață a terenurilor agricole; sumele generale de deservire a tranzacțiilor de vânzare-cumpărare etc.

2. Cu toate că vânzarea terenurilor agricole investitorilor străini este interzisă de către legislația în vigoare [6] prin utilizarea schemelor de ocolire a actelor legislative unii din investitori străini au cumpărat deja suprafețele considerabile de terenuri agricole cu scopul prioritar de vânzarea lor ulterioară la prețuri mult mai mari, dat fiind că dinamica medie anuală de creștere a acestora este destul de înaltă [7].

3. Reieșind din faptul că suprafața medie a majorității covârșitoare a exploatațiilor agricole se apropie către mărimea medie a structurilor analogice din Uniunea Europeană, politica statului în domeniul reglementării pieței funciare trebuie să se transforme de la consolidarea în continuu a suprafețelor agricole, utilizate în cadrul unei exploatații agricole, spre limitarea proprietății private asupra pământului agricol la un nivel rațional din punctul economic și social de vedere.

4. Conform calculelor efectuate se recomandă de a stabili limita proprietății private la nivel de:

- 100 ha – pentru persoanele fizice, cetățenii Republicii Moldova;
- 300 ha – pentru persoanele juridice, înființate (în mod obligatoriu) de către cetățenii Republicii Moldova.

5. Este necesar ca în actele legislative privind reglementarea relațiilor funciare în Republica Moldova să fie introduse norme juridice care vor prevedea prioritatea cumpărării terenurilor agricole persoanelor cu locul stabilit de trai și de muncă în localitatea rurală respectivă.

**Anexa 1. Informație cu privire la funcționarea pieței funciare autohtone (terenuri agricole)
în anul 2018**

		Numărul de tranzacții	Suprafața totală a terenurilor, ha	Prețul mediu ponderat pentru 1 ha, lei	Suma totală a plăților de vânzare- cumpărare, mii lei
Regiunea de Nord		10 775	7 146,17	21 196,33	151 472 604,78
1	mun. Bălți	122	78,02	47 529,57	3 708 200,16
2	Briceni	480	306,56	14 860,85	4 555 678,96
3	Dondușeni	493	367,94	27 350,37	10 063 297,05
4	Drochia	559	526,35	20 234,69	10 650 593,79
5	Edineți	1 158	828,65	18 651,98	15 456 055,40
6	Fălești	509	268,68	23 974,28	6 441 472,20
7	Florești	220	203,49	20 412,39	4 153 681,69
8	Glodeni	1 040	572,83	24 830,31	14 223 580,98
9	Ocnita	833	663,77	25 610,02	16 999 091,99
10	Râșcani	1 405	914,85	22 991,12	21 033 380,02
11	Sângerei	1 365	591,82	28 080,57	16 618 672,78
12	Soroca	2 591	1 823,21	15 121,06	27 568 899,76
Regiunea de Centru		10 049	5 247,25	20 927,71	109 813 002,81
13	mun. Chișinău	307	164,67	101 483,71	16 711 150,55
14	Anenii Noi	807	776,71	14 094,10	10 947 087,27
15	Călărași	701	206,49	18 124,74	3 742 578,32
16	Criuleni	113	128,78	25 191,62	3 244 191,30
17	Dubăsari	470	252,73	21 286,58	5 379 718,06
18	Hâncești	832	339,19	14 861,40	5 040 827,31
19	Ialoveni	1 265	548,93	33 130,40	18 186 365,60
20	Nisporeni	893	361,88	15 473,95	5 599 744,18
21	Orhei	1 750	733,45	14 597,04	10 706 173,07
22	Rezina	254	224,57	21 739,27	4 882 081,07
23	Strășeni	666	271,44	15 806,72	4 290 605,65
24	Șoldănești	1 064	618,34	14 117,70	8 729 603,28
25	Telenești	254	146,78	23 129,46	3 395 041,21
26	Ungheni	673	473,28	18 927,33	8 957 835,94
Regiunea de Sud		5 504,00	3 513,36	14 654,39	51 486 132,26
27	Basarabeasca	286,00	193,54	21 097,49	4 083 216,11
28	Cahul	699,00	572,54	17 165,07	9 827 719,88
29	Cantemir	641,00	374,70	17 902,90	6 708 247,88
30	Căușeni	731,00	477,91	15 148,29	7 239 536,08
31	Cimișlia	195,00	208,23	25 823,58	5 377 135,50
32	Leova	2 272,00	1 243,77	8 746,70	10 878 898,95
33	Taraclia	172,00	232,61	13 673,27	3 180 601,14
34	Ștefan Vodă	508,00	210,05	19 951,31	4 190 776,72
UTA "Găgăuzia"		548,00	442,79	22 109,71	9 789 919,71
	Total	26 876,00	16 349,57	19 729,06	322 561 659,56

Sursa de informație: extragere din baza de date a registrului bunurilor imobile, prezentată de Departamentul tehnologic al I.P.ASP prin scrisoarea nr. 10-147 din 22.03.2019

Bibliografie

1. BANNICOV, A. *Dezvoltarea pieței funciare contribuie la consolidarea terenurilor agricole*, In: Buletin informativ, nr.2, Ch., 2007, p.15-17.
2. CATAN, P., POPESCU, S. *Eficientizarea funcționării pieței funciare în Republica Moldova*, Ch., 2011, CE al INCE, p.177.
3. Monitorul Oficial al Republicii Moldova, nr. 235-244 (6630-6639) din 29 iunie 2019, p.48.
4. http://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=File:Table_Farm_structure_key_indicators_by_NUTS_2_regions_DE_2000_and_2010.PNG
5. BAJURA, T. *De la consolidarea suprafețelor agricole spre concentrarea capitalului și creșterea productivității muncii*, In: Materialele Simpozionului Științific Internațional „Perspectivele dezvoltării durabile a spațiului rural în contextul noilor provocări economice”, dedicat aniversării a 85 de ani de la fondarea Universității Agrare de Stat din Moldova, Ch., UASM, 2018, Vol. 50, Economie, p. 15-18, ISBN 978-9975-64-299-6.
6. *Lege privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului nr. 1308-XIII din 25.07.97*, In: Monitorul Oficial al Republicii Moldova nr.57-58/515 din 04.09.1997 (cu modificări ulterioară)
7. BAJURA, T. *Realizări economice și priorități politice noi privind funcționarea pieței funciare autohtone*, https://ince.md/uploads/files/1563191174_realizri-economice-i-prioriti-politice-noi-privind-funcionarea-pieei-funciare-autohtone.pdf