

REALIZĂRI ECONOMICE ÎN PRIORITĂȚI POLITICE NOI PRIVIND FUNCȚIONAREA PIEȚEI FUNCIONARE AUTOHTONE

Tudor Bajura, dr. hab., prof., INCE

Se apropie spre finalizare al doilea deceniu de la repunerea în funcțiune a pieței funciare în republica moldova. Fără a totaliza rezultatele obținute, este de menționat faptul că revitalizarea cu succes a acestui fragment al mecanismului general de gospodărire de piață, care se numește – piața terenurilor agricole autohtone.

După cum arată analiza efectuată în total pe parcursul primelor 20 de ani de funcționare pe această piață au avut loc mai mult de 2580,0 mii de tranzacții, din care aproximativ o treime sau 859966 au constituit tranzacții de vânzare-cumpărare. Suprafața terenurilor agricole, vândute-cumpărate în această perioadă, a constituit 385,0 mii ha sau 20,8% din suprafața totală a terenurilor agricole, care se află în proprietatea privată. În total în perioada anilor 1999-2019 se preconizează că prin mecanismele pieței libere își vor schimba stăpânul sau mai mult de 1155 mii ha sau aproximativ 62,4 la sută.

Dat fiind, că alături de tranzacții de vânzare-cumpărare pe piața analizată au fost înregistrate încă aproximativ 1720,0 mii de alte tranzacții (moștenire, dăruire, schimb, includerea pământului agricol în capitalul statutar al firmelor, darea în arendă de lungă durată etc.), putem vorbi despre funcționarea stabilă și eficientă a pieței funciare autohtone, capabile de a organiza transmiterea civilizată a terenurilor agricole de la o generație a producătorilor agricoli la altă (tab. 1).

Tabelul 1

Indicatorii principali privind funcționarea pieței funciare autohtone în perioada anilor 1999-2019

Anii	Numărul tranzacțiilor de vânzare-cumpărare, un.	Suprafața terenurilor vândute-cumpărate, ha		Prețul de piață (vânzare-cumpărare)		Pondere suprafețelor vândute-cumpărate, %	Suma totală a tranzacțiilor de vânzare-cumpărare	
		total	în calcul la o tranzacție	lei/ha	\$/ha		mii lei MD	mii dol. SUA
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
2001	24625	8539,0	0,35	2958,0	229,89	0,46	25,26	1963,2
2002	27759	1616,0	0,06	3138,0	231,19	0,09	5,07	373,5
2003	49165	32323,0	0,66	3693,0	264,87	1,75	119,37	8561,5
2004	44134	43878,0	0,99	3216,0	260,86	2,37	141,11	11446,0
2005	47382	21825,0	0,46	4778,0	379,21	1,18	104,28	8276,3
2006	51483	28096,0	0,55	6965,0	530,39	1,52	195,69	14901,9
2007	62487	16303,2	0,26	9539,7	786,05	0,88	155,53	12815,4
2008	73193	35145,4	0,48	8510,8	819,17	1,90	299,11	28789,6

2009	61036	22583,3	0,37	8858,6	797,11	1,22	200,06	18001,7
2010	69072	19021,0	0,28	16502,0	1334,43	1,03	313,88	25382,2
2011	62282	19930,3	0,32	13443,6	1145,4	1,07	267,94	22828,7
2012	32772	10159,2	0,31	13719,3	1132,68	0,55	139,4	11507,2
2013	72641	12906,0	0,18	16785,0	1333,13	0,70	216,63	17205,3
2014	23282	15652,7	0,67	19876,3	1415,81	0,85	311,11	22161,3
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

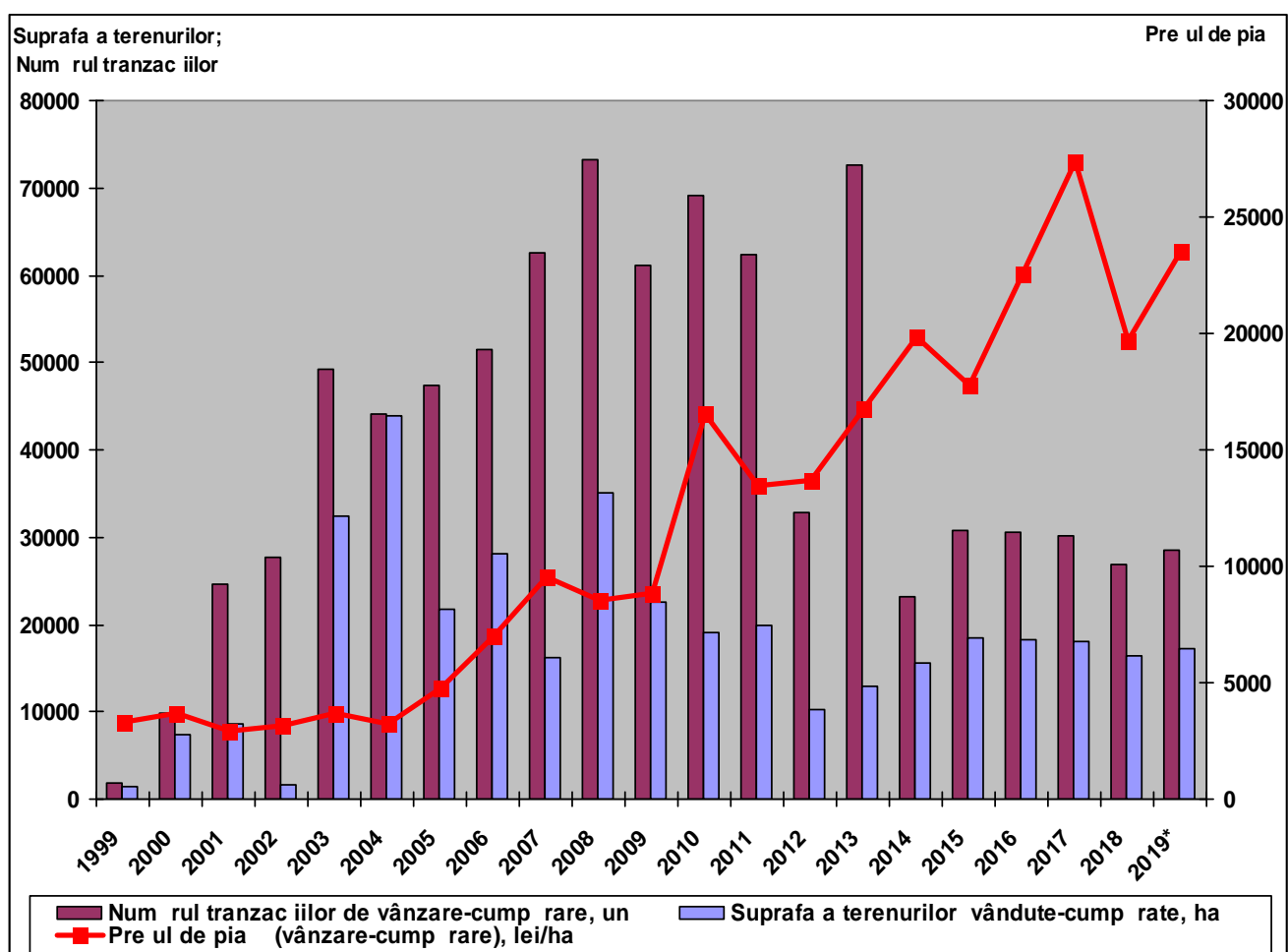


Fig. 1. Dinamica func ion rii pie ei funciare a republicii Moldova în perioada anilor de postprivatizare (1999-2019)

Luând în considera ie faptul, c la etapa ini ial de postprivatizare terenurile agricole în Republica Moldova au fost supra-parcelate, evident, politica statului în domeniul dat a fost

orientat preponderent spre consolidarea terenurilor agricole cu utilizarea instrumentelor și mecanismelor pieei libere. Drept consecință, după cum arată analiză efectuată, în prezent majoritatea covârșitoare a terenurilor agricole este utilizată în cadrul gospodăriilor rurale (de fermier) și societăților cu răspundere limitată, în care alături de terenuri proprii ale fondatorilor sunt pe larg utilizate suprafețele arendate. În prezent, de exemplu, cea mai atractivă formă organizatorico-juridică în sectorul agrar – societăți cu răspundere limitată (SRL) prelucrează anual 780579,41 ha de terenuri agricole, aflate în proprietatea privată a agricultorilor, ceea ce constituie 45,1 la sută din suprafața lor totală [1; 2].

Conform surselor susmenționate numărul total al deținătorilor de terenuri agricole la data de 01.01.2019 constituie 1330950 de persoane (fizice și/sau juridice). Suprafața medie în calcul la un deținător constituie 1,56 ha. Totodată, aproximativ 77,2 la sută (1316154,0 ha) din suprafața totală a terenurilor agricole din sectorul privat al Republicii Moldova este utilizată în cadrul structurilor asociative (SRL-uri, cooperative societăți pe acțiuni), precum și în cadrul gospodăriilor rurale (de fermier) cu suprafața medie mai mare decât 1 ha. Mărimea medie a acestor structuri la ziua de astăzi constituie 5,64 ha și este în permanent creștere. Suprafețele agricole, utilizate în cadrul societăților cu răspundere limitată, de exemplu, practic activitatea agricolă pe suprafața medie de 22,9 ha.

Pentru comparație vom reaminti, că în baza datelor Eurostat-ului suprafața medie a fermelor agricole, de exemplu, în Belgia constituie – 25,4 ha, în Olanda – 23,5 ha, în Spania – 22,3 ha, în Estonia – 21,6 ha etc. [3].

Alături de societăți cu răspundere limitată într-un proces de permanentă consolidare se află și gospodăriile rurale (de fermier), care prelucrează (la data de 01.01.2019) mai mult de 493,5 mii ha.

Evident, când a fost pusă sarcina consolidării terenurilor agricole statul a fost cointerestat ca această consolidare va aduce majorarea suprafețelor agricole, concentrate în mâinile celor mai iscusiți agricultori autohtoni, capabili de a activa eficient în condițiile pieei libere, capabili de a investi în agricultură autohtonă, de a deveni competitivi atât pe piața internă a produselor agrare și/sau agroalimentare, cât și pe cele externe. Pentru protejarea intereselor anumite investitorilor autohtoni în cadrul legislativ a fost inclusă o normă juridică, care a prevăzută interzicerea vânzării investitorilor străini terenurilor agricole din Republica Moldova [4].

De menționat, că această normă juridică s-a dovedit de a fi eficientă și lucrativă practic pe parcursul întregii perioade analizate. Cu excepție ultimului an, adică – a.2018.

Conform datelor departamentului „Cadastru” Agenției Servicii Publice în mod oficial în a.2018 au fost înregistrate 26876 tranzacții de vânzare-cumpărare a terenurilor agricole cu suprafața totală de 16349,57 ha. Sunt rezultatele obișnuite pentru piața funciară autohtonă și practic nu stârnesc dubii privind veridicitatea lor. Totodată, din baza oficială de date cadastrale pentru a.2018 putem găsi unele înregistrări greu de explicat (atât conținutul lor, cât și forma de prezentare).

De exemplu, la data de 21.02.2018 în satul Abaclia, raionul Basarabeasca într-o singură zi au fost înregistrate 67 tranzacții de vânzare-cumpărare a terenurilor agricole cu suprafața totală de 61,9875 ha de terenuri agricole (extravilan). Mai mult ca atât, toate aceste tranzacții sunt indicate ca având unul și același preț pe piață, mărimea cumpărării este identică.

Cazuri analogice au avut loc în satele:

- s. Cuhne ti, r-nul Glodeni – 29 tranzac ii – 16,7833 ha – la data de 07.05.2018
- s. Du mani, r-nul Glodeni – 86 tranzac ii – 3,6716 ha – la data de 21.11.2018
- s. Limbenii Vechi, r-nul Glodeni – 39 tranzac ii – 15,316 ha – la data de 20.04.2018
- s. corne ti, r-nul Ungheni – 17 tranzac ii – 16,002 ha – la data de 19.10.2018
- s. Te cureni, r-nul Ungheni – 30 tranzac ii – 27,7169 ha – la data de 19.10.2018
- s. Pîrli a, r-nul Ungheni – 10 tranzac ii – 7,108 ha - la data de 19.10.2018 etc.

Din informa ia eviden iat anterior putem concluziona, c în toate aceste sate are loc cump rarea în mas a terenurilor agricole, efectuat în baza unor scheme special elaborate de ocolire a cadrului legislativ în vigoare. Din alte surse de informa ie putem constata faptul, c toate aceste tranzac ii în ultima instan sunt finan ate de c tre investitori str ini, evident, cu scopuri speculative.

Altfel fie spus, având ca baz de efectuare a investi iilor numai pre uri actuale de pia atât de mici (tab.2), luând în considera ie faptul, c Republica Moldova este o ar , plasat (practic) în centrul geografic al continentului european, pre urile actuale de pia a terenurilor agricole în Republica Moldova vor cre te esen ial în perspectiv apropiat . Evident, i plat de arend , cât de mic ea n-ar fi, tot nu trebuie s fie dat uit rii.

Tabelul 2

Indicatori principali privind func ionarea pie ei funciare în Republica Moldova

(tranzac ii de vânzare-cump rare, a.2018)

		Num rul de tranzac ii	Suprafa a totala a terenurilor, ha	Pre ul mediu ponderat pentru 1 ha, lei	Suma total a pl ilor de vânzare-cump rare, mii lei
Regiunea de Nord		10 775	7 146,17	21 196,33	151 472 604,78
1	mun. B l i	122	78,02	47 529,57	3 708 200,16
2	Briceni	480	306,56	14 860,85	4 555 678,96
3	Dondu eni	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	F le ti	509	268,68	23 974,28	6 441 472,20
7	Flore ti	220	203,49	20 412,39	4 153 681,69
8	Glodeni	1 040	572,83	24 830,31	14 223 580,98
9	Ocni a	833	663,77	25 610,02	16 999 091,99
10	Râ cani	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. Chi in u	307	164,67	101 483,71	16 711 150,55

14	Anenii Noi	807	776,71	14 094,10	10 947 087,27
15	C l r a i	701	206,49	18 124,74	3 742 578,32
16	Criuleni	113	128,78	25 191,62	3 244 191,30
17	Dub sari	470	252,73	21 286,58	5 379 718,06
18	Hânce ti	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	Str eni	666	271,44	15 806,72	4 290 605,65
24	old ne ti	1 064	618,34	14 117,70	8 729 603,28
25	Telene ti	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	C u eni	731,00	477,91	15 148,29	7 239 536,08
31	Cimi lia	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	tefan Vod	508,00	210,05	19 951,31	4 190 776,72
UTA "G g uzia"		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

Deci, ca rezultatul final, ambele – plata de arend și creșterea esențial potențial existent a preului de piață, fiind asociate cu o singură formă de investiție – preul (aproape simbolic) pentru terenuri agricole, provoacă așteptarea nu numai recuperării acestui pre, dar și obținerea unui surplus considerabil.

În baza analizei efectuate este de menționat necesitatea introducerii modificărilor în conținutul și forma realizării politicii de consolidare a terenurilor agricole. Se are în vedere necesitatea stabilirii unor norme juridice noi privind politica statului în domeniul funciar. Esența juridică a acestor norme o constituie recunoașterea faptului că proprietatea funciară înseamnă (concomitent) și locul de viață (de trai), și locul de muncă al proprietarului respectiv, precum și prezența studiilor respective etc.

Al doilea (dar nu și după importanță) grupul de modificări a cadrului funciar-juridic autohton îl constituie introducerea limitei de proprietate privată asupra terenurilor agricole la nivel de:

- 100 ha pentru persoanele fizice;

- 300 ha pentru persoanele juridice (ambii – autohtone).

Atât scopul, cât și sarcini principale ale modificărilor cadrului legislativ pe fragmentul pieței funciare autohtone le constituie:

- formarea unui cadru juridic protecționist, orientat spre apariția fermelor agricole familiale cu locuri de trai în localități rurale corespunzătoare, precum și cu nivelul înalt de competitivitate atât pe piața internă, cât și pe cele externe;
- asocierea și/sau cooperarea producătorilor agricoli cu scopul formării partidelor mari de producție agricolă, atragerea structurilor corporative (interne și externe) în calitate de cumpărători în regim de „angro”;
- introducerea în procesul de producție soiurilor noi de plante (raselor de animale și/sau păsări), tehnologiilor noi, înalt productive, tehnicilor agricole moderne etc.

Bibliografie:

1. Anuarul Statistic al Republicii Moldova, Biroul Național de Statistic al republicii Moldova, Chișinău, 2018, pag. 280.
2. Hotărârea Guvernului Republicii Moldova cu privire la aprobarea Cadastrului funciar conform situației la 1 ianuarie 2019 (nr. 243 din 24 aprilie 2019), In: Monitorul Oficial al republicii Moldova nr. 159-161 din 3 mai 2019, pag. 13-28.
3. 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
4. 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 ulterioare)