

MANAGEMENTUL RESURSELOR FUNCIARE ÎN ECONOMIA MONDIALĂ

Ion BARBAROȘ

Doctorand, Universitatea Agrară de Stat din Moldova

*Ecaterina BARBAROȘ, Doctor în economie, Conferențiar universitar,
Academia de Administrare Publică de pe lângă Președintele Republicii Moldova*

The article demonstrates the using of land resources in different countries and their management. This article analyzes some directions of improvement for management of land resources in global economy.

Key words: *land resources, state management, land rent, cadaster.*

Introducere

Toată experiența funcționării a pieței funciare în țările dezvoltate se bazează pe dispozițiile legislative de bază a statului respectiv. Un factor important în sistemul de folosire a pământului și pe piața funciară în general îl reprezintă reglementarea de stat.

Fondul funciar este principalul instrument indispensabil și pentru producerea de produse agricole. În plus, fondul funciar constituie izvorul de resurse naturale utilizate de către populație.

Valoarea pământului ca un mijloc de producție urmează să fie cuantificat, de exemplu, său de evaluat. Criteriul pentru evaluarea economică a terenurilor agricole, valoarea sa ca un mijloc de producție o constituie profitul net.

Materiale și metode de cercetare

În investigațiile efectuate au fost folosite metode științifice de cercetare: grupări de analiză și sinteză, economice și metode statistice de cercetare.

Ca material pentru cercetare au fost utilizate datele indicate în sursele bibliografice.

Rezultate și discuții

În încercarea de a face o generalizare a experienței statelor dezvoltate, în figura 1 prezentăm obiectivele și instrumentele politicii funciare, cât și limitările existente pe piața funciară.

Așadar, majoritatea statelor dezvoltate exercită un control riguros asupra pieței funciare. În același timp există țări cu un regim mai liberal al pieței pământului în ceea ce privește comerțul și arenda pământului, însă există alte limitări privind extragerea terenurilor agricole din circuit, impozitare, drept de proprietate și alți factori. Aici se implică atât tradițiile naționale, cât și înzestrarea cu resurse funciare. Aceste țări includ SUA, Australia, Canada. Un control mai slab există în Marea Britanie, Belgia și Grecia.

Obiectivele principale ale reglementării pieței funciare	Țări
reglementarea cumpărării și arendei pământului	Danemarca, Germania, Japonia
excluderea unei concentrării excesive a proprietății funciare	Danemarca, Germania, Noua Zeelandă, Elveția, Spania, Franța
excluderea fragmentării excesive a terenurilor de pământ	Danemarca, Germania, Irlanda, Italia, Japonia, Portugalia, Spania, Elveția, Olanda, Norvegia
păstrarea populației la locul de trai	Norvegia

Fig. 1. Obiectivele politicii funciare de stat

Sursa: elaborat de către autori

O importanță majoră are legislația privind arenda pământului. În figura 2 este demonstrată diversitatea condițiilor de arendă, cu diferențe mari dintre practica liberală din SUA și cea intens reglementată de stat din majoritatea țărilor din Europa.

Țara	Cota, %	Durata și modul de reglementare
SUA	42,8	Termenul depinde de contract, predomină contracte pe termen lung, cotele plății sunt stabilite de piață
Marea Britanie	38,4	Termenul depinde de contract, există contracte pe termen lung și scurt, plata se determină prin arbitraj
Irlanda	12,4	Termen minim de arendă constituie 3 ani, cotele plății sunt stabilite de piață
Grecia	22,2	Termen minim de arendă constituie 4 ani, cotele plății sunt stabilite de piață
Olanda	31,5	Termen minim de arendă constituie 6 ani pentru terenuri fără construcții și 12 pentru o fermă întreagă, cota maximă este stabilită de legislație
Spania	19,9	Termenul minim de arendă este de 6 ani, maxim de 15 ani. Mărimea plății este orientată pe standarde, stabilite de stat
Belgia	66,2	Termenul minim de arendă e de 9 ani, cota maximă este stabilită de legislație
Franța	56,2	Termenul minim de arendă constituie 9 ani, mărimea plății de arendă este stipulată de legislație
Portugalia	24,6	Termen minim de arendă este de 10 ani pentru cei care folosesc personal angajat, și 7 ani fără acesta. Mărimea plății este orientată pe standarde, stabilite de stat
Norvegia	21	La încheierea contractelor de arendă cu un termen mai mare de 10 ani este necesară permisiune din partea statului. Plata de arendă se stabilește de piață.
Germania	42	Termenul de arendă depinde de contract. Poate fi maxim 12 ani pentru terenuri agricole și 18 ani pentru ferme în general
Italia	18,4	Termenul minim de arendă constituie 15 ani în câmpii și 6 în munți. Mărimea plății este orientată pe standarde, stabilite de stat
Japonia	13,1	Termenul maxim de arendă este 20 ani. Mărimea plății este orientată pe standarde, stabilite de stat
Danemarca	13,1	Termenul maxim de arendă este 30 ani în cazul unei întreprinderi agricole integrale. Mărimea plății este stabilită de piață

Fig. 2. Durata și reglementarea arendeii pământului în țări străine

Sursa: elaborat de către autori

În lista țărilor cu o practică liberală a arendeii pământului, în afară de SUA, se mai includ Australia, Canada și Noua Zeelandă. În Europa de Vest în majoritatea statelor este stabilit termenul minim de arendă. Doar în țările ca Norvegia, Danemarca și Japonia este stipulat termenul maximal de arendă.

O practică diferită există și la stabilirea plății de arendă. În state ca Danemarca, Irlanda, Grecia, Luxemburg și Norvegia proprietarul și arendatorul stabilesc în mod independent nivelul plăților de arendă. În Marea Britanie ambele părți convin la nivelul plății de arendă, însă acesta din urmă trebuie să fie aprobat de administrația locală, fiind ghidat de standarde corespunzătoare. În state precum Irlanda sau Franța, statul poate reglementa plata de arendă prin stabilirea cotelor minime și maxime. În dependență de

aceasta se încheie contractele. În țări ca Olanda, Spania, Belgia, Portugalia, Japonia, plata de arendă se calculează în formă monetară, reieșind din cantitatea producției globale și nivelul de prețuri ai anului precedent.

În domeniul dreptului de proprietate asupra pământului pentru cetățenii străini există o tendință, de a limita dreptul de proprietate asupra pământului de la o posibilă procurare de către nerezidenți. Starea reală a pieței este determinată de nivelul de dezvoltare economică a statului, sistemul financiar real.

State	Nivelul limitării procurării pământului de către nerezidenți
Irlanda, Japonia, Mexic, Noua Zeelandă	la nivel general de stat
Australia, Canada, SUA	la nivel regional

Fig. 3. Moduri de abordare la limitarea vânzării pământului către cetățeni străini

Sursa: elaborat de către autori

Astfel de limite sunt prezente în Austria, Cehia, Islanda și Turcia. În Uniunea Europeană există facilități doar pentru membrii UE, pentru cetățenii altor state există limite stabilite de legislație. Mai mult, există reguli generale pentru investiții capitale pentru nerezidenți. În Japonia, în agricultură, dar și în alte ramuri este aplicată politica restricționării investițiilor capitale străine. Sunt interzise investiții în piscicultură, silvicultură și agricultură. În SUA, restricții privind vânzarea pământului către nerezidenți există în 28 state, în special terenurile agricole și teritoriile ocupate de păduri și bazine acvatice. Aceste restricții există în state agrare, ce nu permit procurarea terenurilor agricole de către nerezidenți.

Analiza legislației contemporane străine permite de a identifica direcțiile principale de reglementare a conducerii resurselor funciare în diferite țări. Practic în majoritatea țărilor dezvoltate baza fundamentală a organizării conducerii resurselor funciare este reglementarea de stat a drepturilor de proprietate asupra pământului, cu toate că principiile, formele și modurile de abordare la soluționarea legală a acestei probleme în diverse țări se deosebește semnificativ.

Relațiile funciare sunt reglementate de legi speciale privind arenda, vânzarea terenurilor de pământ, regimul de moștenire, planificarea folosirii pământurilor, cât și legislația agricolă și urbanistică. În multe țări sunt aprobate legi privind gestionarea terenurilor.

În SUA, Canada și țările Europei de Vest, relațiile funciare se bazează pe dreptul de proprietate privată, garantat de legile generale ale acestor state. Constituția și alte legi ale țărilor străine determină clar dreptul de proprietate, folosire sau gestionare a pământului, atribuirea veniturilor, imunitate de la expropriere, darea în arendă, vânzare, gajare, restituire la proprietar (la expirarea termenului de arendă, neîndeplinirea obligațiilor arendatorului, vânzătorului etc.), transmiterea prin moștenire sau testament.

Pot fi evidențiate două moduri de abordare privind participarea statului în gestionarea resurselor funciare: administrativ și economic (prin intermediul impozitelor și taxelor). De obicei aceste metode se aplică combinat. Din această cauză în fiecare stat s-a format un sistem propriu complex de reglementare de stat, cu un control mai sever și centralizat în țările din Europa și Japonia și mai liberal și decentralizat în SUA. În același timp, în fiecare țară acest control de stat privind conducerea resurselor funciare reprezintă un element indispensabil a gestionării resurselor funciare.

În majoritatea statelor dezvoltate se practică zonarea fondului funciar, planificarea, reglementarea folosirii și achiziției lor conform legislației în vigoare,

direcționat în primul rând spre restricționarea excluderii terenurilor din circuitul agricol. Vânzarea sau transmiterea terenurilor agricole pentru scopuri neagricole necesită permisiune specială, iar în multe state acest fapt este strict limitat.

De regulă, conducerea resurselor funciare are loc la 3 nivele:

1. la nivel de stat, ce asigură păstrarea fondului funciar agricol
2. regional, ce include crearea hărților și zonelor agriculturii, planurile de transformare a terenurilor.
3. raional sau municipal, unde are loc cartografierea terenurilor, asigurarea respectării regulilor privind protecția terenurilor agricole.

Astfel, în SUA, politica funciară se formează la nivel de state, iar în alte țări toate deciziile autorităților locale raionale și municipale sunt aprobate de administrația generală de stat. În Germania sunt prezente toate formele de proprietate asupra pământului, însă predomină proprietatea privată, peste 90%. Este interzisă dispersarea terenurilor silvice și bazinelor acvatic. În Italia controlul de stat asupra circuitului fondului funciar se răsfrânge asupra arendei forțate (sau chiar și vânzare) a terenului pentru utilizatori mai eficienți, dacă fermierul nu poate asigura o gestionare economică eficientă.

Cu toate că marea majoritate a țărilor se caracterizează printr-o diversitate esențială a condițiilor economice și geografice, o regulă generală privind susținerea funcționării eficiente a pieței funciare este înregistrarea obligatorie a tuturor tranzacțiilor și drepturilor de proprietate asupra pământului. Astfel, la formarea sistemului de conducere a resurselor funciare o importanță majoră o are evidența cadastrului funciar și formarea evaluării cadastrale a pământului. Una din funcțiile de evidență și înregistrare a imobilelor este planificarea folosirii fondului funciar. În unele țări se folosește termenul de zonare.

În SUA sunt aprobate legi privind formarea zonelor urbanistice agricole și ecologice. În Olanda este necesară autorizație pentru orice fel de construcție, și este posibilă exproprierea terenului, dacă aceasta o cere dezvoltarea teritoriilor. În Germania și Belgia există un sistem de planuri teritoriale, iar în Danemarca se folosește sistem de zonare. În Italia a fost aprobată legea privind planuri verzi, pentru care sunt alocate terenuri agricole pentru creșterea anumitor culturi agricole în dependență de calitatea lor și condițiile naturale.

Un instrument important în sistemul străin a conducerii resurselor funciare este cartografierea terenurilor cu o desemnare strictă privind posibilitățile de utilizare a unui teren anumit și legătura acestor terenuri cu harta geografică. Așa politică se întâlnește în Olanda, unde în fiecare provincie este întocmită harta pământurilor. În Germania se întocmesc planuri de folosire a pământului la nivel municipal, unde se creează hărți generale. Zonele se stabilesc pentru localități rurale concrete, construcții locative, activitate industrială, turism și vînat.

Concluzii

Resursele funciare reprezintă nu numai bază teritorială, spațială și naturală de amplasare a etnicului unei societăți, dar și un obiect de conducere complex social, ecologic și economic. Dezvoltarea contemporană a economiei mondiale demonstrează că, în condițiile moderne economia reglementată de piață necesită o administrare de stat a resurselor funciare, care va asigura respectarea legislației funciare și civile în asociere cu independența economică a subiecților de utilizare a pământului.

Utilizarea experienței țărilor cu economie dezvoltată poate oferi un ajutor substanțial în formarea și dezvoltarea relațiilor funciare în Republica Moldova la realizarea reformelor economice.

Bibliografie

1. Alexandri, C. Land Consolidation – between budgetary constraints and improvement of agricultural efficiency. Paper presented at the XI-th Congress of the EAAE (European Association of Agricultural Economists) “The Future of Rural Europe in Global Agri-Food System”, held in Copenhagen, Denmark, 24-27.08.2005.
2. Chaplin, H., Davidova, S., Gorton, M. Agricultural adjustment and the diversification of farm households and corporate farms in Central Europe. *Journal of Rural Studies*, 2004. Vol. 20, p. 61-77.
3. Harris, J.M. Basic Principles of Sustainable Development. Working Paper 00-04. Global Development and Environment Institute, 2000, University, USA.