

Viorel Chivriga



www.viitorul.org

Nr. 4, 2009

Politici
Publice

EVOLUȚIA PIEȚEI FUNCȚIARE AGRICOLE ÎN REPUBLICA MOLDOVA





www.viitorul.org

Institutul pentru Dezvoltare și Inițiative Sociale (IDIS) „Viitorul”

Politici Publice

NR. 4, 2009

EVOLUȚIA PIETEI FUNCIARE AGRICOLE ÎN REPUBLICA MOLDOVA

Viorel Chivriga

Seria Politici Publice reprezintă o colecție de studii, lansată de către Institutul pentru Dezvoltare și Inițiative Sociale (IDIS) „Viitorul”, cu începere din iarna anului 2002, cu sprijinul Think-Tank Fund al Open Society Institute (LGI/OSI).

Studiile de Politici Publice apar cu regularitate în Biblioteca IDIS „Viitorul”, alături de alte cercetări în probleme considerate a fi importante pentru interesul public.

Opiniile exprimate aparțin autorilor. Nici Administrația IDIS „Viitorul”, și nici Consiliul Administrativ al Institutului pentru Dezvoltare și Inițiative Sociale „Viitorul” nu poartă răspundere pentru estimările și opiniile prezentate în cadrul acestei publicații.

Pentru mai multe informații asupra acestei publicații ori asupra abonamentului de recepționare a publicațiilor editate de către IDIS, vă rugăm să contactați direct Serviciul de Presă și Comunicare Publică al IDIS „Viitorul”. Persoana de contact: Laura Bohanțov - laura.bohantov@viitorul.org.

Adresa de contact:

Chișinău, Iacob Hîncu 10/1, 2004, Republica Moldova

Telefon: (373-22) 21 09 32

Fax: (373-22) 24 57 14

www.viitorul.org

Orice utilizare a unor extrase ori opinii ale autorului acestui Studiu trebuie să conțină o referință la seria de Politici Publice și IDIS „Viitorul”.

Chivriga, Viorel

Evoluția pieței funciare agricole în Republica Moldova / Viorel Chivriga ; Inst. pentru Dezvoltare și Inițiative Sociale (IDIS) "Viitorul". – Ch. : IDIS "Viitorul", 2009 (Tipogr. "MS Logo" SRL). – 48 p. – (Politici Publice ; Nr 4)

Bibliogr.: p. 45-48 (54 tit.) și în notele de subsol. – 50 ex.

ISBN 978-9975-4007-4-9.

332.72(478)

C46

SUMAR

Prefață	6
Capitolul I. Fondul funciar agricol	7
1.1. Potențialul funciar	7
1.2. Structura fondului funciar agricol	9
1.2.1. Întreprinderile corporative	11
1.2.2. Fermele mici	14
1.2.3. Particularități și tendințe relative la fermele agricole europene	16
1.3. Resursele agropedoclimatice	19
Capitolul II. Principalele tendințe pe piața funciară.....	23
2.1. Tranzacțiile funciare de vânzare - cumpărare	23
2.2. Arenda terenurilor agricole	26
2.3. Moștenirea terenurilor agricole.....	28
2.4. Donația și schimbul terenurilor agricole.....	29
Capitolul III. Evoluția politicilor funciare	31
Capitolul IV. Perspective în dezvoltarea pieței funciare.....	35
Constatări	38
Recomandări.....	42
Anexe	43
Bibliografie	45

PREFAȚĂ

Studiul „Evoluția pieței funciare agricole în Republica Moldova” este realizat de către Institutul pentru Dezvoltare și Inițiative Sociale „Viitorul” și este menit să continue eforturile de dezbateră economică realizate de experții IDIS Viitorul pe subiectele de interes major pentru comunitatea de afaceri, cercetători și factori decizionali. Cercetarea curentă urmărește explicarea proceselor care au stat la baza creării pieței funciare rurale moldovenești, analiza fondului funciar și componența lui, evoluția sistemului de relații funciare în Republica Moldova și perspectivele în dezvoltarea pieței funciare.

Capitolul I oferă o analiză amplă a fondului agricol național prin prisma schimbărilor structurale realizate în cadrul reformelor agricole. O atenție sporită este acordată rezultatelor privatizării în agricultură, dar și particularităților și tendințelor relative la fermele agricole europene și cele din Republica Moldova. Sunt studiate: potențialul funciar, structura fondului funciar pe categorii de terenuri, după forma organizatorico-juridică a deținătorilor funciari.

Capitolul II conține o radiografiere a problematicei actuale de pe piața funciară și a principalelor tendințe pe piața funciară rurală moldovenească. Sunt analizate aspecte legale ce țin de realizarea celor mai importante forme de transmitere a dreptului de proprietate (vânzare-cumpărare, arenda, schimbul, donația, moștenirea, etc.). De asemenea, sunt analizate evoluțiile curente ale pieței funciare agricole: numărul tranzacțiilor funciare, suprafețele terenurilor agricole și prețurile medii a terenurilor comercializate, etc.

Capitolul III conține o prezentare generală a cadrului legislativ și normativ de reglementare a relațiilor financiare. În prezent, raporturile funciare din Republica Moldova sunt reglementate de un număr destul de mare de acte normative: programe, strategii, planuri de acțiuni, legi, hotărâri de guvern, acte ale autorităților publice centrale și locale. În pofida acestui fapt, există mai multe probleme de ordin principal care împiedică dezvoltarea eficientă a relațiilor economice în domeniul funciar.

Capitolul IV prezintă perspectivele în dezvoltarea pieței funciare. În continuare, acest sector va cunoaște o creștere mai rapidă, datorită interesului sporit al investitorilor față de terenurile cu potențial de trecere în intravilan și de cele cu destinație strict agricolă. Nu ne referim neapărat la investitorii străini, care în prezent sunt limitați în drepturile de achiziționare a terenurilor cu destinație agricolă, în comparație cu investitorii locali. În prezent, investitorii locali manifestă interes atât pentru terenurile agricole, care le pot aduce beneficii în urma tranzacțiilor pe piața funciară, dar și pentru suprafețele de teren utilizate în scopuri de producere: terenurile cu fertilitate naturală și economică sporită, terenurile irigabile, terenurile din centrele vitivinicole, etc.

Datele statistice prezentate și analizate în studiu sunt preluate din mai multe surse: Biroul Național de Statistică al R. Moldova, Agenția Cadastru, Ministerul Agriculturii și Industriei Alimentare.

CAPITOLUL I. FONDUL FUNCICIAR AGRICOL

1.1. Potențialul funciar

Fondul funciar constituie totalitatea suprafețelor de teren cuprinse între hotarele țării, inclusiv cele de sub ape, construcții și căi de comunicație, reprezentând condiția de bază a existenței unui popor sau stat. În conformitate cu dispozițiile art. 2 din Codul Funciar Nr. 828-XII din 25.12.91, toate terenurile, indiferent de destinație și de proprietate, constituie fondul funciar al Republicii Moldova. Fondul funciar, în funcție de destinația principală, se compune din următoarele categorii de terenuri: cu destinație agricolă, din intravilanul localităților, destinate industriei, transporturilor, telecomunicațiilor și cu alte destinații speciale, destinate ocrotirii naturii, ocrotirii sănătății, activității recreative, terenurile de valoare istorico-culturală, terenurile zonelor suburbane și ale zonelor verzi, ale fondului silvic, ale fondului apelor și ale fondului de rezervă¹. În anul 2008, suprafața totală a republicii constituia 3384,6 mii ha, inclusiv 2506,23 mii ha (74,04 la sută) – terenuri agricole: din care 1821,72 mii ha (72,6 la sută) – terenuri arabile, 302,76 mii ha (12,08 la sută) – plantații perene, 360,06 mii ha (14,37 la sută) – fânețe și pășuni, 21,69 mii ha (0,87 la sută) – pârloage.

¹ Codul Funciar. Legea nr. 828-XII din 25.12.1991.

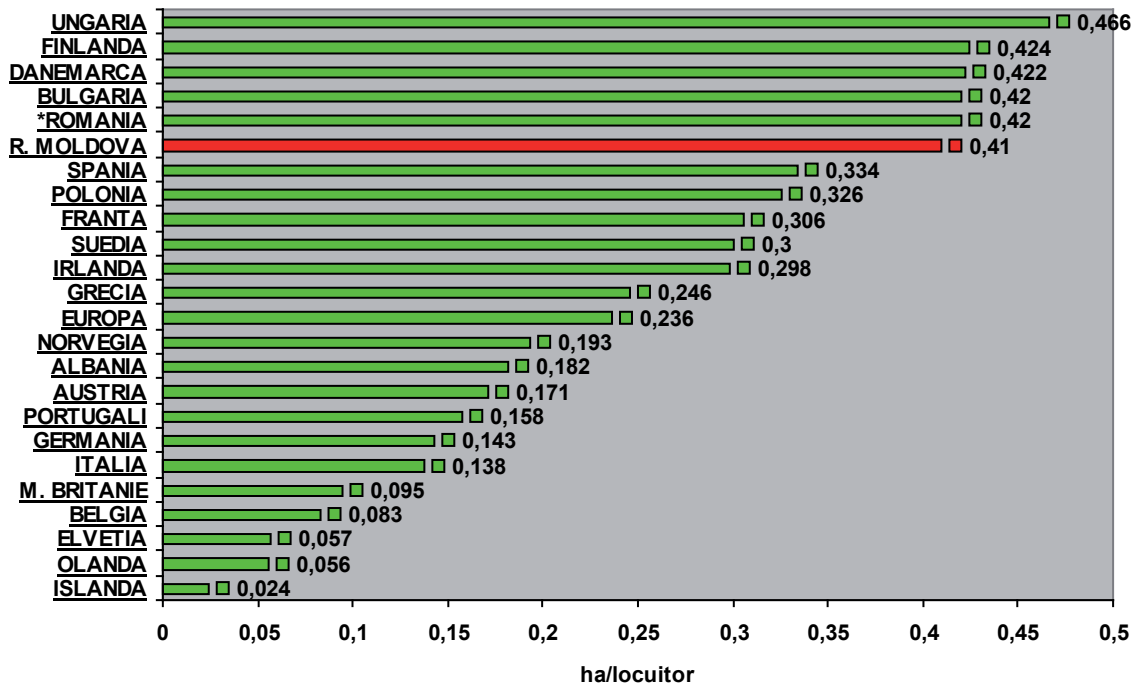
La 1 ianuarie 2009, fondul funciar era astfel repartizat pe categorii de terenuri:

- ✓ terenurile cu destinație agricolă - 1984,6 ha, fiind în creștere față de anii 2007 și 2008 cu 10,5 mii ha și respectiv 5,7 mii ha.
- ✓ terenurile din intravilanul localităților - 311,42 mii ha, în descreștere față de anii 2007 și 2008, cu 3,9 mii ha și respectiv 8,2 mii ha.
- ✓ terenurile destinate industriei, transportului, telecomunicațiilor și cu alte destinații speciale - 58,5 mii ha, ceea ce constituie o reducere neesențială a suprafeței față de anul 2008 (0,1 mii ha).
- ✓ terenurile destinate protecției naturii, ocrotirii sănătății, activității recreative, terenuri cu valoare istorico-culturală, terenuri ale zonelor suburbane și ale zonelor verzi – 3,95 mii ha.
- ✓ terenurile fondului silvic - 443,1 mii ha, fiind în creștere față de anii 2007 și 2008, cu 7,7 mii ha și 3 mii ha.
- ✓ terenurile fondului apelor - 86,0 mii ha, fiind într-o ușoară creștere față de anii 2007 și 2008, cu 1,2 mii ha și 0,8 mii ha.
- ✓ terenurile fondului de rezervă - 497,0 mii ha, în descreștere față de anii 2007 și 2008 cu 11,6 mii ha și respectiv 5,1 mii ha.

Tabelul 1. Repartizarea fondului funciar pe categorii de terenuri, mii ha.

Categorii de destinație a terenurilor	Suprafața totală		
	La 1 ianuarie 2007	La 1 ianuarie 2008	La 1 ianuarie 2009
Terenuri cu destinație agricolă	1974,1	1978,9	1984,6
Terenurile localităților	319,6	315,7	311,4
Terenurile destinate industriei, transporturilor și de altă destinație	58,4	58,6	58,5
Terenurile destinate protecției naturii, ocrotirii sănătății, activității recreative, terenuri cu valoare istorico-culturală, terenuri ale zonelor suburbane și ale zonelor verzi	3,7	4,0	3,95
Terenurile fondului silvic	435,4	440,1	443,1
Terenurile fondului apelor	84,8	85,2	86,0
Terenurile fondului de rezervă	508,6	502,1	497,0
Total terenuri.	3384,6	3384,6	3384,6

Suprafața arabilă pe cap de locuitor în diferite țări europene.



La începutul anului curent, din 3384625,55 ha de terenuri ale fondului funciar (2368178 deținători funciari), 782709,0664 ha se aflau în proprietatea publică a statului (4392 de deținători funciari), 724809,892 ha în proprietatea publică a unităților administrativ-teritoriale (62588 de deținători funciari) și 1877106,592 mii ha în proprietate privată (2301198 de deținători funciari).

La 1 ianuarie 2009, terenurile cu destinație agricolă în Republica Moldova au cuprins o suprafață de 1984550,091 ha și au fost constituite din terenuri arabile – 1661126,216 ha, terenuri ocupate de pârlăoagă - 19029,479 ha, fânețe - 326,32 ha, livezi - 119271,382 ha, vii - 121918,811 ha, plantații de nuci - 4763,19 ha, plantații de dud - 503,64 ha, arbuști fructiferi - 483,21 ha, plantații mamă - 918,25 ha, pepiniere pomicole - 207,69 ha, alte plantații multianuale - 522,25 ha, terenuri aflate în stadiul de ameliorare și restabilire a fertilității - 1636,9 ha, terenuri ocupate cu plantații forestiere - 8973,7992 ha, răpi - 445,1 ha, alunecări de teren - 325,15 ha, terenuri aflate

sub ape - 3104,38 ha, drumuri - 9906,283 ha, străzi și piețe - 41,2359 ha, construcții și curți - 13295,8726 ha². Din aceste terenuri, sunt irigabile 225240,06 ha, din care 211399,25 ha sunt terenuri arabile. Efectiv, sunt irigate circa 50 mii de ha. Terenurile cu destinație agricolă în Republica Moldova sunt repartizate unui număr de 1316253 beneficiari. În medie, unui beneficiar îi revin 1,507 ha de teren cu destinație agricolă.

După suprafața arabilă care îi revine unui locuitor, R. Moldova, cu 0,41 ha/locuitor, ocupă unul din primele locuri în Europa, fiind devansată numai de Ungaria (0,466 ha/locuitor), Finlanda (0,424 ha/locuitor), Danemarca (0,422 ha/locuitor), Bulgaria (0,422 ha/locuitor), și România (0,422 ha/locuitor)³. Totodată, raportul dintre suprafața arabilă a R. Moldova la numărul de locuitori este aproape de 8 ori mai mare decât valorii ce-i revine unor state, cunoscute ca țări cu performanțe în agricultură, ca Olanda

2 Hotărârea Guvernului nr. 264/03.04.2009 cu privire la aprobarea Cadastrului funciar, conform situației de la 1 ianuarie 2009. Monitorul Oficial 69-71/316, 10.04.2009.

3 Agricultură României.

Tabelul 2. Structura dreptului de proprietate asupra fondului funciar a terenurilor agricole în 8 state ex-socialiste, inclusiv Republica Moldova

Categoria terenurilor și tipul de proprietate	Armenia	Georgia	Ucraina	Belarus	Rusia	Ungaria	Lituania	Moldova
Suprafața terenurilor cu destinație agricolă proprietate publică, %	18,0	49,0	20,0	100,0	71,0	2,0	27,0	13,5
Suprafața terenurilor cu destinație agricolă proprietate privată, %	82,0	51,0	80,0	0	29,0	98,0	73,0	86,5

și Elveția. Referitor la suprafața arabilă care îi revine unui locuitor, R. Moldova înregistrează o valoare aproape dublă față de media mondială, care constituie 0,26 ha/locuitor și dublă față de cea europeană – 0,236 ha/locuitor.

1.2. Structura Fondului funciar agricol

După demararea procesului de privatizare, agricultura Moldovei a suportat mutații importante, care au determinat schimbarea întregului tablou din economia rurală. În anii '80 ai secolului trecut, Moldova era considerată ca lider incontestabil în spațiul imens al agriculturii sovietice. În perioada respectivă, sectorului agricol moldovean îi reveneau circa 30 la sută din recolta globală de tutun, 20% din recolta unională de struguri și circa 14 la sută din volumul achizițiilor de fructe. În agricultură activau circa 370 de gospodării colective, 440 gospodării agricole de stat, 339 de unități agricole intergospodărești, organizații și asociații, 46 asociații teritoriale agroindustriale și 12 asociații științifice de producere. Aceste întreprinderi erau dotate tehnic la un nivel corespunzător pentru perioada respectivă și dispuneau de personalul calificat pentru efectuarea tuturor lucrărilor, considerate necesare și planificate în sectorul de producere din agricultură. Pe de altă parte, populația rurală era angajată în câmpul muncii și remunerată modest, dar la timp, pentru munca depusă. În sectorul agricol se manifestau tendințe clare de creștere a suprafețelor irigabile, de mecanizare a

operațiilor tehnologice și de utilizare a inputurilor agricole performante pentru perioada respectivă (material semincer și săditor, preparate chimice și biologice, etc.).

Cu toate acestea, în perioada dată, agricultura R. Moldova a fost afectată iremediabil de criză. În sectorul de producere din agricultură s-a redus producția agricolă, productivitatea muncii, și au luat amploare unele fenomene caracteristice perioadei de criză: erodarea forței de muncă și exodul specialiștilor calificați din agricultură, creșterea restanțelor la plata salariilor, diminuarea competitivității întreprinderilor și a producției agricole, neaplicarea tehnologiilor agrare pe scară largă.

În sectorul de producere au luat amploare și unele fenomene ce au avut un impact dezastruos asupra tuturor sferelor complementare din agricultură. În primul rând, au fost abandonate activitățile legate de creșterea culturilor agricole cu un înalt potențial pentru export. Cauza: costurile mari de producere cerute de aplicarea unor tehnologii moderne. Ne referim la exploatarea agricolă din viticultură, pomicultură, legumicultură și la unele direcții din fitotehnie (cultura tutunului și a sfeclei de zahăr, producerea materialului semincer), suprafețele cărora s-au redus esențial în ultimii zece ani în favoarea extinderii suprafețelor agricole, ocupate de culturi cu costuri mici de producere, dar neagreate pe piața internă și externă. Drept consecință, pe parcursul ultimului deceniu exportul în sectorul agrar a cunoscut un regres continuu.

Privatizarea terenurilor agricole a mai declanșat o serie de schimbări cu caracter negativ în sectoarele de achiziționare, de aprovizionare, de prelucrare și de comercializare a produselor agricole. Cu toate acestea, ar fi o eroare să credem că actuala criză din agricultură se datorează numai procesului de privatizare în mediul rural. Datele și exemplele referitoare la unele aspecte ce caracterizau agricultura sovietică reflectă, în linii generale, avantajele comparative ale unei agriculturi de tip socialist față de un model tranzitoriu, lăsat în derivă. Evoluții similare ale sectoarelor agricole sunt înregistrate în mai multe țări aflate în procesul de tranziție spre economia de piață. Pe de altă parte, nu poate fi ignorat faptul că Republica Moldova se confruntă cu dificultăți similare celor semnalate și catalogate în majoritatea țărilor din Europa Centrală și de Est, ca probleme majore:

- ✓ lipsa capitalului necesar modernizării agricole și a infrastructurilor bancare pentru a facilita accesul producătorilor la investiții;
- ✓ lipsa pieței rurale și a celei funciare;
- ✓ slăbiciunea structurilor de organizare în agricultură;
- ✓ competitivitatea redusă a exploatațiilor agricole.

În anii '90, majoritatea întreprinderilor din sectorul agricol funcționau lamentabil și nu puteau, prin definiție, să se adapteze la noile realități, apărute odată cu destrămarea vechiului sistem. Demararea unor reforme similare în statele vecine a determinat conducerea republicii să ia decizia de a reforma sectorul agricol. Guvernul a ales modul de privatizare a terenurilor agricole, în condiții de ostilitate vădită a nomenclurii rurale, fără a consulta viitorii proprietari de terenuri. Modelul ales de Guvern nu provoacă suspiciuni privitoare la corectitudinea și echitatea distribuirii proprietății funciare. Însă, mecanismul derulării reformei funciare poate fi calificat ca defectuos, ca de altfel și rezultatele privatizării. Spre deosebire de unele state ex-sovietice și ex-socialiste (Lituania, România,

Bulgaria, Cehia, Slovacia și altele), unde a fost aplicată metoda restituirii, când foștilor proprietari li s-au restituit terenurile ce le-au aparținut până la expropriere sau metoda combinată din elemente de echivalență și restituire (foștilor proprietari nu li s-au restituit toate terenurile, ci numai o parte din ele), în Republica Moldova a fost aplicată metoda echității sociale de împroprietărire cu pământ.

Principiul echității sociale s-a manifestat prin faptul că, în cadrul unei unități administrativ-teritoriale, cota de teren echivalent atribuită a fost egală pentru toate persoanele care, conform legislației funciare în vigoare, au avut dreptul la împroprietărire. Deficiențele metodei aplicate în Republica Moldova rezultă în primul rând din utilizarea greșită a principiului echității, care în opinia noastră nu stabilește echitabil beneficiarii reformei funciare, sau nu reflectă corect dreptul de proprietate asupra pământului, stabilit în articolul 12 al Codului Funciar.

De asemenea, metoda de privatizare aleasă a generat din start probleme legate de parcelarea excesivă a loturilor, care nu pot fi soluționate nici în prezent. În literatura de specialitate sunt aduse argumente forte și în defavoarea mecanismului și elementelor reformei funciare. „Cota de teren echivalent a devenit unitatea principală de măsură în cadrul reformei funciare. Concepția inclusă inițial în conținutul noțiunii „cotă de teren echivalent” prevedea atribuirea fiecărei persoane, care, dispune de dreptul la teren, a unei suprafețe egale pentru toți. Totodată, în realitate, conținutul echivalent a fost ignorat de la bun început. În primul rând, fondul de privatizare al fiecărei localități, după dimensiuni, a fost diferit. Conținutul „echivalent” al cotei de teren ar fi fost respectat în condițiile în care, pe întreaga republică, cetățenii ar fi fost împroprietăriți cu suprafețe egale. Prin aceasta, metoda aplicată a dat, de la bun început, diferite persoane drepturi diferite. Cota de teren echivalent diferă, în diferite primării, de la 0,5 ha până la

4-5 ha. A doua lacună a cotei de teren echivalent este încercarea de a compensa suprafața prin gradul de fertilitate. Adică, dacă terenul este de o fertilitate mai mică, va crește proporțional suprafața lui, astfel încât suprafața terenului, fiind înmulțită cu gradul de fertilitate, să fie egală pentru toți proprietarii. Această egalitate în agricultură nu este echitabilă. Terenul, fiind de o fertilitate slabă, va necesita de la proprietar cheltuieli suplimentare (îngrășăminte etc.), impozitul fiind egal. În republică au fost admise cazuri când toți proprietarii au primit terenuri egale după suprafață, dar diferite după fertilitate. Acest fapt denotă că metoda echității sociale în repartizarea terenurilor în Republica Moldova nu a fost respectată. Ca rezultat al atribuirii terenurilor agricole în proprietate, aproximativ 1,5 mln de cetățeni ai Republicii Moldova au primit fără plată aproximativ 1,7 mln ha. În medie, o cotă de teren cu suprafața medie de 1,5 ha era compusă din 3-5 parcele. Totodată, cota valorică a devenit proprietate mai mult declarativ. Proprietarii cotelor valorice nici nu pot estima până în prezent proprietatea care li se cuvine. De asemenea, tot în mod declarativ, această cotă valorică este transmisă cu drept de folosință fondatorilor societăților cu răspundere limitată. Astfel, la un moment dat, conducătorii societăților cu răspundere limitată au căpătat toate drepturile reale asupra bunurilor incluse în cotele valorice. Deținătorii certificatelor de proprietate asupra cotelor valorice nu-și pot demonstra dreptul lor asupra bunurilor incluse în ele. S-a început vânzarea – cumpărarea lor neautorizată, nimicirea etc., împotriva cărora nu pot fi întreprinse acțiuni de protecție a dreptului de proprietate. Astfel, reorganizarea întreprinderilor agricole în procesul privatizării nu a soluționat problema creării bazei tehnico-materiale moderne.”⁴.

Privatizarea întreprinderilor colective și de stat s-a produs cu întârziere, iar în foarte multe ca-

4 Botnarenco Ion. Consolidarea terenurilor agricole în Moldova. Teorie, metode, practică. Acad. de Șt. A Moldovei. Min. Agriculturii și Industriei Alimentare al Rep. Moldova, Agenția Relații Funciare și Cadastru. – Ch.: Pontos, 2008.

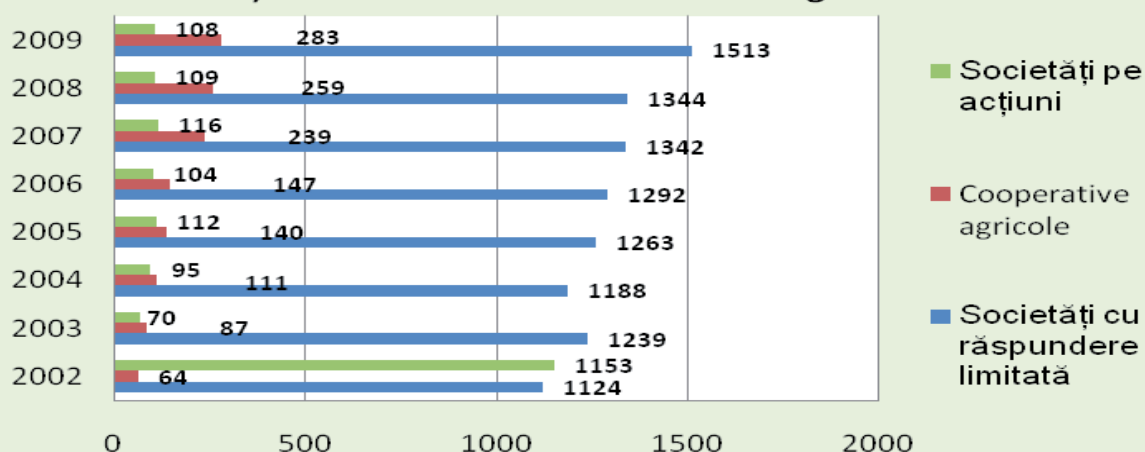
zuri, cu grave abateri de la reglementările legale. Mia mult, o bună parte a capitalului s-a distrus în mare măsură datorită lipsei de transparență în procesul de privatizare, a legislației părtinitoare și a unor interese de grup concretizate în achiziționarea activelor la prețuri derizorii. Acești factori au influențat decisiv lichidarea unor întreprinderi ce puteau fi restructurate și privatizate. Este semnificativ faptul că, până în prezent, în cadrul unor programe cu finanțare externă, se depistează și se corectează erorile comise în timpul privatizării. Mai mult ca atât, mulți dintre proprietarii de terenuri agricole, pentru care a și fost efectuată reforma funciară, nu cunosc locul unde se află loturile agricole din proprietate. Deficiențele mecanismului de împrumut a țăranilor au dezorganizat sectorul agricol și și-au lăsat amprenta pentru mulți ani înainte. Dimensiunile reduse ale terenurilor agricole, fărâmițarea internă a terenurilor agricole în cadrul acestor entități economice, caracterul comercial restrâns al producției agricole, influențează semnificativ până în prezent veniturile producătorilor agricoli, puterea de cumpărare și capacitatea acestora de a investi în sectorul real al economiei rurale⁵.

1.2.1. Întreprinderile corporative.

În cadrul procesului de privatizare și imediat după finalizarea reformei funciare, o bună parte din întreprinderile cooperatiste și de stat au schimbat „fațada” devenind societăți pe acțiuni, cooperative agricole și societăți cu răspundere limitată. În acest sens, este ilustrativ exemplul societăților pe acțiuni, care la începutul secolului dominau net după numărul beneficiarilor funciari între întreprinderile corporative. Această formă organizatorico-juridică a asigurat trecerea unui număr impunător de întreprinderi cooperatiste și de stat la alte forme organizatorico-juridice: cooperative agricole, societăți cu răspundere limitată și gospodării țărănești

5 Evoluția sistemului de relații funciare în Republica Moldova. Realizat de către Viorel Chivriga, Viorel Furdui și Adrian Chivriga, experți IDIS „Viitorul”, la comanda Federației Naționale a Fermierilor din Moldova (FNFM). Chișinău, 2008.

Figura 2. Numărul întreprinderilor corporative - deținătoare de terenuri destinate agriculturii.



de fermier. La 1 ianuarie 2009, conform cadastrelui funciar, numărul entităților agricole mari din R. Moldova și suprafața terenurilor agricole din gestiune se prezenta astfel:

- ✓ Întreprinderi agricole de stat – 74 de unități cu o suprafață totală de 177655,159 ha.
- ✓ Cooperative agricole de producție – 204 unități cu o suprafață totală de 140311,1 ha.
- ✓ Cooperative agricole de întreprinzător – 79 de unități cu o suprafață totală de 6289,603 ha.
- ✓ 108 societăți pe acțiuni, care gestionau o suprafață de 55090,328ha.
- ✓ Societăți cu răspundere limitată – 1513 de deținători funciari, care prelucrau 648769,415ha.

Societățile pe acțiuni

În anul 2002, în R. Moldova activau 1153 de societăți pe acțiuni, iar un an mai târziu – numai 78 de întreprinderi de acest tip. În perioada anilor 2003-2009, numărul societăților pe acțiuni nu s-a modificat esențial. Acesta a crescut lent până în anul 2007 (116 de societăți pe acțiuni), iar apoi s-a diminuat până la 108 de întreprinderi în anul 2009, inclusiv 81 de societăți pe acțiuni agricole și 27 de societăți pe acțiuni neagricole. Societățile pe acțiuni în anul 2009 prelucrau 55090,33 ha de terenuri agricole, din

care 47510,6 ha de terenuri arabile. Societățile pe acțiuni agricole aveau în gestiune 48503,0 ha de terenuri agricole, din care 41946,1 ha de terenuri arabile. Din acestea, 9296,81 ha constituiau terenurile proprii, iar terenurile arendate – 39206,2 ha, inclusiv 4124,1 ha de terenuri arendate pe un termen mai mare de 3 ani. În anul curent, societățile pe acțiuni agricole neagricole prelucrau 6587,3 ha de terenuri agricole, din care terenuri proprii - 1242,6 ha și terenuri arendate - 5344,78 ha. Din suprafața totală a terenurilor arendate de societățile pe acțiuni neagricole, numai 384,3 ha constituia terenurile arendate pe un termen mai mare de 3 ani. Suprafața medie prelucrată de aceste întreprinderi la 1 ianuarie 2009 constituia 510,1.

Pentru societățile pe acțiuni este caracteristic faptul că acestea, în același mod ca și societățile cu răspundere limitată, cooperativele de producere și cele de întreprinzător, prelucreză preponderent terenuri arendate. În anul 2009, 88,87% din terenurile prelucrate de societățile pe acțiuni erau terenuri arendate, din care numai 10,11% au fost arendate pentru un termen mai mare de 3 ani. Prelucrarea terenurilor străine, arendate pe un termen foarte scurt, constituie o oportunitate pentru întreprinderile corporative de a-și dezvolta afacerile, dar nu și pentru arendatori. Datorită ajutorului acordat de stat

în mare măsură întreprinderilor corporatiste pentru înzestrarea tehnică, pentru procurarea input-urilor și a stimulentele fiscale (restituirea TVA pentru livrarea produselor agricole pe teritoriul țării și utilizarea fertilizanților și a preparatelor chimice), aceste entități agricole ocupă un loc privilegiat în peisajul agricol, în detrimentul fermelor mici și arendatorilor. Arenda terenurilor pe un termen mai mic de trei ani descurajează investițiile în afacerile agricole, nu asigură protecția solurilor și, din acest motiv, nu poate fi considerată o metodă plauzibilă în optimizarea exploatațiilor agricole.

Cooperativele agricole

Cooperativele agricole, spre deosebire de societățile agricole, în perioada anilor 2002-2009 au cunoscut un trend ascendent după numărul entităților active și după suprafața terenurilor agricole din gestiune. În această perioadă, numărul acestora a crescut lent de la 64 de întreprinderi în anul 2002, la 283 în anul 2009. Suprafața terenurilor s-a mărit și ea de la 81,9 mii ha la 152,2 mii ha. În anul 2009, cooperativele agricole de întreprinzător, în număr de 79 de entități, au în gestiune 6289,6 ha, din care numai 57,7 ha sunt terenuri proprii, iar 6231,9 ha – terenuri arendate, inclusiv 452,8 ha – arendate pe un termen mai mare de 3 ani. Cooperativele

agricole de producție au în gestiune 140311,1 ha de terenuri agricole, din care 46092,9 ha sunt incluse în capitalul statutar, 94218,1 ha în capitalul împrumutat. Din terenurile incluse în capitalul împrumutat, 11636,0 ha sunt terenuri ale membrilor cooperativei, iar 82582,2 ha sunt terenuri arendate. Pe un termen mai mare de trei ani sunt arendate numai 1331,8 ha de terenuri agricole, inclusiv 1034,4 ha de terenuri arabile. Suprafața medie a terenurilor agricole prelucrată de cooperativele agricole de întreprinzător constituie 79,6 ha, iar cea din gestiune cooperativele agricole de producție – 687,8 ha.

Societățile cu răspundere limitată

Societățile cu răspundere limitată sunt întreprinderile corporative cu o creștere constantă a numărului de entități. Acestea mai sunt caracterizate prin gestionarea unor suprafețe relativ stabile de terenuri agricole. Din anul 2002 până în anul 2009, numărul societăților cu răspundere limitată a crescut de la 1124 de întreprinderi la 1513. Suprafața terenurilor prelucrate de aceste entități a variat de la 577,2 mii ha în anul 2002 la 648769,4 ha în anul 2009. În anul 2009, Societățile cu răspundere limitată agricole, în număr de 1423 de entități, au în gestiune 633012,6 ha de terenuri agricole, din care 566968,4 ha de te-

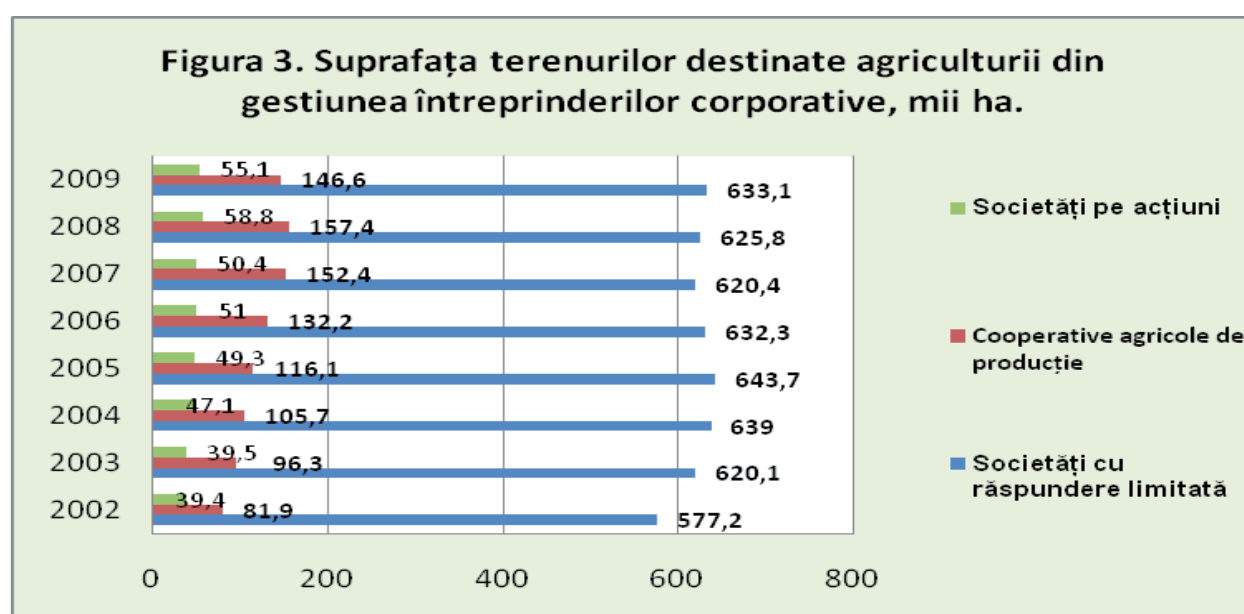
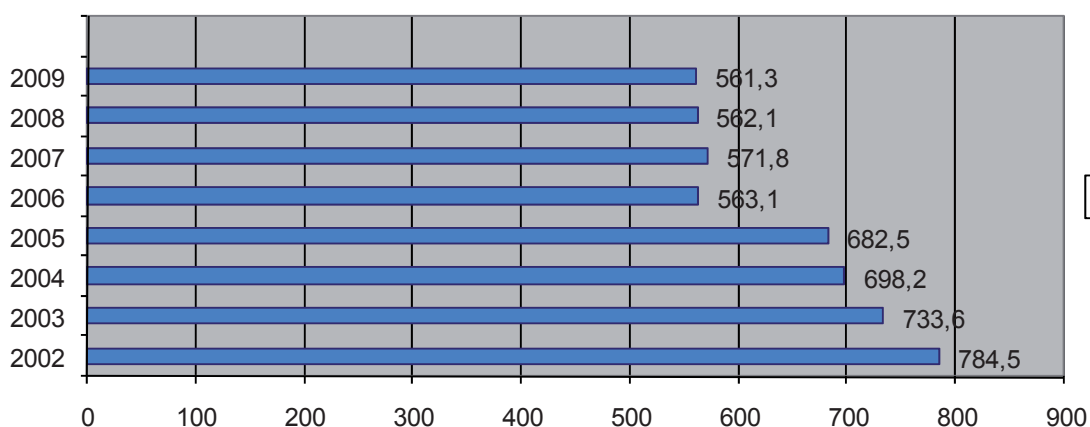


Figura 4. Suprafața totală a gospodăriilor țărănești în Moldova, mii ha.



renuri arabile. Din suprafața totală a terenurilor agricole din gestiune, 45703,6 ha sunt terenuri proprii, iar 587309,0 ha sunt terenuri arendate, inclusiv 36879,3 ha sunt terenuri arendate pe un termen mai mare de 3 ani.

1.2.2. Fermele mici

Spre deosebire de întreprinderile corporative, gospodăriile țărănești (de fermier) prelucrează preponderent terenurile proprii. Întreprinderile mici au o semnificație deosebită pentru economia rurală. Acestea generează venituri pentru cea mai mare parte a populației rurale și au un rol demonopolizator în structura agenților economici din agricultură.

În anul 2008, 386208 de deținători funciari, reprezentanți ai acestei grupe de entități agricole, prelucrau terenuri agricole cu o suprafață de 562109,1 ha, din care 449064,0 ha, constituiau terenuri proprii. În anul 2008, 91% din volumul total a recoltei globale produse în Republica Moldova de cartofi, 84% – porumb pentru boabe, 79% – de legume, 78% – de struguri, 51% – de fructe au fost produse de gospodăriile țărănești (de fermier) și gospodăriile populației. De asemenea, situația în sectorul zootehnic continuă să fie determinată de situația în gospodăriile populației și gospodăriile țărănești de (de

fermier), în care este concentrată cea mai mare parte a producției animale (creșterea vitelor și păsărilor – 75,2%, producția laptelui – 97,0%, ouălor – 62,6%). La 1 ianuarie 2009, ponderea șeptelului de vite în această categorie de gospodării a constituit la bovine 94,1% din numărul total de animale, din care vaci – 96,9%, la porcine – 77,2%, la ovine și caprine – 97,0%⁶.

Pe parcursul anilor 2002-2009, numărul deținătorilor funciari din această categorie și suprafața terenurilor agricole s-a diminuat considerabil. Din acest motiv, o bună parte a agricultorilor au renunțat la activitățile agricole. Politica de stat de consolidare a terenurilor agricole a stimulat exodul populației din mediul rural. În agricultură, din 700 mii de angajați în 2001, au rămas numai 300 mii în 2006. Din 400 mii de persoane care au plecat din agricultură, 200 mii au migrat peste hotare, iar alte 100 mii au renunțat la angajarea în câmpul muncii, o mare parte din aceștia fiind asigurați cu surse financiare de peste hotare.

Acest proces continuă și în prezent. Numărul de gospodării țărănești (de fermier) s-a redus cu 5273 de unități, de la 386208 gospodării în anul 2008 la 380935 în anul 2009. Diminuarea numărului de gospodării țărănești (de fermier)

⁶ Dezvoltarea Social - Economică a Republicii Moldova în anul 2008. Biroul Național de Statistică. Chișinău, 2009.

se datorează reducerii cu 13099 de unități a numărului de gospodării țărănești (de fermier), cu suprafața de până la 1 ha⁷. De asemenea, s-a micșorat drastic suprafața terenurilor agricole prelucrate de cele mai mici entități agricole, de la 103582,77 ha în anul 2008 la 82544,29 ha, în anul 2009. Aceste schimbări în structura fondului funciar au determinat mutații serioase în structura forței de muncă, inclusiv a numărului populației ocupate în agricultură. În distribuția după activitățile din economia națională, se constată că în sectorul agricol au activat 249,5 mii persoane (22,9% din totalul persoanelor ocupate). Față de primul trimestru al anului 2008, în anul curent, numărul populației ocupate în agricultură a scăzut semnificativ – cu circa 88 mii, sau cu un sfert (26,1%). Totodată, fiecare a doua persoană ocupată în agricultură continuă să lucreze în gospodăria auxiliară proprie⁸. Salariul lunar al unui lucrător din agricultură, economia vânatului și silvicultura rămânea cel mai mic pe economie și constituia în ianuarie-martie 2009 numai 1233 lei, ceea ce reprezintă un nivel inferior mărimii medii a minimumului de existență pentru anul 2008 - 1368,1 lei.

În anul 2009, gospodăriile țărănești (de fermier), în funcție de suprafața medie a terenurilor

⁷ Cadastrul funciar, conform situației de la 1 ianuarie 2008 și 2009.

⁸ <http://www.statistica.md/newsview.php?l=ro&idc=168&id=2607&parent=0>

prelucrate, pot fi divizate în felul următor:

- ✓ 151617 gospodării țărănești (de fermier) cu suprafața de până la 1 ha, cu suprafața totală a terenurilor agricole de 82544,2927 ha (terenuri proprii - 81688,8494 ha și terenuri arendate - 855,4433 ha).
- ✓ 223526 gospodării țărănești (de fermier) cu suprafața de la 1 până la 5 ha, cu suprafața totală a terenurilor agricole de 360297,1997 ha (terenuri proprii - 356444,3939 ha și terenuri arendate - 3852,8058 ha).
- ✓ 4320 gospodării țărănești (de fermier) cu suprafața de la 5 până la 10 ha, cu suprafața totală a terenurilor agricole de 22211,9625 ha (terenuri proprii - 21213,8034 ha și terenuri arendate - 998,1591 ha).
- ✓ 1126 gospodării țărănești (de fermier) cu suprafața de la 10 până la 50 ha, cu suprafața totală a terenurilor agricole de 21072,7817 ha (terenuri proprii - 16310,61 ha și terenuri arendate - 4762,1717 ha).
- ✓ 143 gospodării țărănești (de fermier) cu suprafața de la 50 până la 100 ha, cu suprafața totală a terenurilor agricole de 10403,4715 ha (terenuri proprii - 5565,9051 ha și terenuri arendate - 4837,5664 ha).
- ✓ 203 gospodării țărănești (de fermier) cu suprafața mai mare de 100 ha, cu suprafața totală a terenurilor agricole de 61751,6668 ha (terenuri proprii - 8795,5093 ha și terenuri arendate - 52956,1575 ha).

Tabelul 3. Suprafața și numărul gospodăriilor țărănești (de fermier) în anii 2006-2009.

Indici deținători/suprafață	Structura anuală a gospodăriilor țărănești				
	total	< 5 ha	5-10 ha	10-100 ha	> 100ha
Anul 2006					
deținători	378070	377673	165	181	51
suprafața, mii/ha	563,1	548,8	1,1	6,5	6,7
Anul 2007					
deținători	390380	386063	3307	851	186
suprafața, mii/ha	571,8	468,7	24,9	22,2	56
Anul 2008					
deținători	386208	380826	4156	1017	209
suprafața, mii/ha	562,1	449,7	25,4	27,0	60,0
Anul 2009					
deținători	380936	374143	4320	1269	203
suprafața, mii/ha	561,3	440,3	27,1	32,7	61,2

1.2.3. Particularități și tendințe relative la fermele agricole europene⁹

Pe plan internațional există o mare diversitate de entități agricole tradiționale, care activează alături de cele moderne. Acestea creează sisteme naționale viabile din punct de vedere economic. Principalele forme de organizare economică în agricultură sunt: micile gospodării țărănești, fermele familiale, corporațiile sau societățile agricole, cooperativele agricole, asociațiile producătorilor agricoli. etc. Această diversitate de forme organizatorico-juridice a entităților agricole, pe lângă particularitățile individuale, determină și anumite tendințe în schimbarea peisajului agricol. Din acest motiv am considerat utilă preluarea și prezentarea particularităților și tendințelor relative la fermele agricole europene.

În Austria, în structura fermelor crește ușor numărul celor cu timp complet (full time) și al celor deținute de persoane juridice; dimensiunea fermelor crește. Se constată o evoluție spre ferme specializate (cel mai semnificativ se reduce numărul de ferme mixte și cele cu culturi permanente); singurele care-și sporesc numărul în intervalul 1999-2003 fiind cele de procesare a produselor; numărul fermelor care produc pentru piață scade mai rapid decât media.

⁹ Constantin Ciutacu, Luminita Chivu, Diana Preda - Industrial relations in agriculture, European Industrial Relations Observatory, 2005.

În Belgia, din numărul total de ferme, 70,6% sunt cu timp complet, 93-94% sunt persoane fizice și exploatații individuale, iar restul sunt întreprinderi publice sau semi-publice.

Din totalul gospodăriilor din Bulgaria, 51,5% sunt implicate în agricultură și 95,6% din acestea au ca sursă de venit pământul. Din numărul total de ferme, 99,3% sunt persoane fizice și dețin 25,6% din terenul agricol; 0,3% sunt persoane juridice și dețin 23,3% din teren; cooperativele reprezintă 0,4% din numărul fermelor și ocupă 50,6% din suprafața agricolă; majoritatea sunt ferme de subzistență.

În Cipru fermele familiale dețin 93% din terenul agricol, întreprinderilor le revine 5% din teren, restul este deținut de sectorul public.

În Republica Cehă, cooperativele dețin peste o treime din terenul agricol. Pentru 90% din terenul agricol sistemul de exploatare se bazează pe principiile organizării salariate a muncii și ale planului de afaceri; 10% din suprafață este lucrată în sistem familial. Peste 72% din terenul agricol este exploatat de către ferme persoane juridice, în majoritate cu statut de societăți comerciale.

În anul 2003, în Estonia, fermele persoane fizice reprezentau 97,9%, iar cele persoane juridice

Tab. 4. Cota de terenuri agricole ocupate de diferite categorii de gospodării de fermieri din țările Uniunii Europene.

Nr. d/o	Țările	Numărul de entități agricole mii	Distribuirea suprafețelor de pământ în diferite categorii de gospodării de fermieri (%).				
			1-5 ha	5-10 ha	10-20 ha	20-50ha	Peste 50 ha
1.	Marea Britanie	17806	0,7	1,4	3,6	13,6	80,7
2.	Franța	29619	2,4	4,8	14,0	38,2	40,6
3.	Germania	12527	6,7	10,7	25,5	41,4	16,0
4.	Italia	16807	21,7	16,3	15,0	14,4	32,6
5.	Belgia	1479	5,9	12,4	28,6	36,6	16,5
6.	Irlanda	4790	2,5	7,3	21,3	37,2	31,7
7.	Luxemburg	131,3	2,3	4,1	13,1	59,4	21,4
8.	Olanda	2083	4,7	11,3	31,0	41,2	11,8
9.	Danemarca	2927	1,6	6,5	18,9	44,1	28,9

ce 2,1% din număr. În anul 2003, 82,4% din ferme realizau o marjă brută standard de EUR 2.400; 15,1% din număr obțineau EUR 2.400-19.200 iar 2,5% realizau peste EUR 19.200. Fermele specializate au o dimensiune mai mare; din total, 61,1% erau ferme mixte, 14,6% ferme vegetale și 19,3% ferme zootehnice. Fermele persoane juridice dețin 2,1% din număr, 41% din suprafață și 51,5% din MBS totală. Persoanele fizice exploatau 58,7% din suprafața agricolă, din care, 49,7% era în proprietate, 3,4% în arendă și 46,9% în cooperare; persoanele juridice exploatau 41,3% din suprafața agricolă fiind proprietare pe 6,1% din aceasta, 19,3% erau terenuri arendate și 74,6% se exploatau în share-farmed.

În Danemarca, proprietarii de teren cu o suprafață mai mare de 2 ha sunt obligați prin lege, să îl cultive. În anul 2003, 35% din totalul fermelor erau specializate pe cereale, 15% pentru bovine și 7% pentru porcine; restul de 43% erau ferme mixte. Când ferma are 250 capete animale se face evaluarea de impact de mediu, iar extinderea dimensiunii fermei se aprobă numai în baza acestei evaluări.

În Finlanda, prin specificul țării, jumătate din suprafața fermelor este acoperită cu păduri. Din numărul de ferme ale anului 2003, 39% erau specializate în cultura cerealelor și 25% în producția de lapte. Majoritatea fermelor sunt comerciale, cele de subzistență aproape au dispărut. Sunt preponderente fermele private individuale și familiale; ponderea societăților comerciale și a cooperativelor este neglijabilă.

În Franța, din anul 1993 și până în anul 2003, numărul de exploatații s-a redus cu aproape 200 mii (23%); dimensiunea suprafeței medii pe o fermă a crescut cu 10,2 ha (de la 35,1 la 45,3 ha). În anul 2003, 27,6% din numărul fermelor avea o suprafață medie de 0-5 ha, 39,4% se încadra în intervalul 5-50 ha și 33% exploatau peste 50 ha.

În Germania, fermele individuale și pe cont propriu dețin 94,3% din numărul total de exploatații și acoperă 68,9% din suprafața agricolă; 4,5% din numărul de ferme erau organizate în sistem de parteneriat (partnership) și utilizau 13,3% din terenul fermelor iar restul de 1,2% din număr (incorporated farms) ocupă 17,8% din terenul fermelor. Fermele comerciale individuale dețin 42,5% din număr și 53,2% din suprafață, iar celor semicomerciale le revine 51,7% din număr și 15,7% din suprafață. Există peste 16,5 mii ferme organice al căror număr este în creștere; aceste reprezintă 3,9% din numărul fermelor și 4,3% din suprafață.

În Grecia crește numărul fermelor de dimensiuni mari (20-50 ha) cu aproape 10 mii și se dublează numărul celor cu suprafață mai mare de 50 ha. În zootehnie predomină fermele mici: 63% din cele de bovine cresc 1-19 capete; 75,9% din cele de porcine au 1-9 capete, iar din cele de vaci de lapte - 69,8% au numai 1-19 capete.

În ultimii ani, în Ungaria, numărul de exploatații comerciale, cu statut de persoană juridică este în creștere; singurele organizații care își reduc numărul sunt cooperativele agricole; pe lângă acestea, în agricultură existau peste 760 mii ferme individuale, din care, în anul 2000, 60% produceau pentru subzistență și numai 8% numai pentru comercializare; 20% dintre fermele societăți comerciale care cultivă 88% din terenul agricol au o suprafață medie mai mare de 300 ha. Fermele individuale care au cca. 3 ha suprafață medie prezintă o tendință de creștere a dimensiunii cu cca. 22% față de anul 2000, deși 72% din numărul acestora dețin mai puțin de 1 ha.

În Irlanda, majoritatea fermelor sunt familiale, atât ca suprafață, cât și ca sistem de operare. Specializarea agriculturii țării pe creșterea animalelor face ca aproximativ 90% din suprafață să fie destinată nutrețurilor și numai 9% pentru cereale.

În Italia, sunt preponderente fermele mici și foarte mici; fermele familiale reprezintă 91,7% din număr, 77,7% din suprafață și 51,3% din efective. Specializarea fermelor este destul de accentuată: 87,7% sunt vegetale, 19,2% cresc bovine și 2,7% sunt mixte.

În Letonia, în anul 2001 se înregistrau 180,3 mii ferme, din care numai 140,8 mii erau active; dintre acestea 36,7 mii erau ferme țărănești (cu o suprafață medie de 37,5 ha); 96,5 mii sunt ferme parcelare (cu o suprafață medie de 11,9 ha), 6 mii sunt ferme particulare subsidiare (cu o suprafață medie de 6,4 ha), 73 ferme sunt ale autorităților centrale și locale (cu o suprafață medie de 146 ha) și 479 au statut de companii comerciale (cu o suprafață medie de 390 ha).

În Lituania, în anul 2003, din numărul total de 635 mii ferme, numai 272 mii au mai mult de 1 ha de teren agricol. Dintre cele 272 mii ferme, 271,5 mii sunt ferme familiale și au o suprafață de 8,1 ha, 610 sunt societăți comerciale și au o suprafață medie de 496 ha; 362,7 mii gospodări au o suprafață medie de 0,1 ha.

În Malta, ca specific, două treimi din terenul agricol este în proprietatea statului și numai 1/3 în proprietate privată. Din totalul terenului agricol, numai 20% este în proprietatea fermierilor iar restul este arendat. În total, agricultura dispune de 10,15 mii ha, pe care sunt organizate 11,96 mii ferme; din acestea, 73,1% au sub 1 ha, iar 943 sunt ferme animaliere, fără teren agricol în proprietate.

În Olanda, în anii 1993-2003 a scăzut numărul de ferme din domeniul creșterii intensive a animalelor (-48%), cele de vaci de lapte (-34%) și serele și ciupercăriile (-32%), în timp ce fermele din sectorul vegetal s-au diminuat cu numai 13%; cauzele declinului țin atât de proliferarea unor boli (porcine și păsări), cât și de competitivitatea internațională.

Fermele vegetale și-au sporit suprafețele de teren de trei ori, serele își dublează dimensiunea; fermele cu peste 100 ha se triplează ca număr, iar cele cu mai mult de 1.500 de porci dețin 35% din efectivele totale.

Sectorul agricol din Norvegia este dominat de ferme pe cont propriu, fără salariați și care doar temporar folosesc forță de muncă din afara fermei; jumătate din numărul fermelor ocupă o singură persoană cu timp complet și numai 9% din ferme asigură ocuparea medie a 2,5 persoane cu timp complet pe an. În intervalul 1998-2003, numărul de ferme s-a redus cu peste 18%.

În Polonia, sectorul privat acoperă 99,9% din numărul de ferme. Din numărul total de ferme, numai 74,2% sunt active în agricultură; fermele de autoconsum reprezintă 20,4%, iar cele comerciale 79,6% din total. Fermele comerciale dețin 4,7% din cele sub 1 ha, 14% din cele care au până la 2 ha și 95% din cele cu 15-20 ha. Din numărul total de ferme, 45,3% sunt specializate (18,5% vegetale, 26,8% pentru creșterea animalelor și furaje).

În România, în anul 2003 erau înregistrate 4,485 milioane exploatații agricole cu o dimensiune medie de 3,1 ha; 4,46 milioane erau ferme individuale (cu 1,7 ha suprafața medie), 22,7 mii erau persoane juridice, din care 8,4 mii societăți private (cu 374 ha suprafața medie), 5,7 mii societăți de stat (cu 504 ha suprafața medie), 87 asociații (27 ha în medie) și 85 mii alte ferme (24 ha mărime medie). Peste 3,4 milioane ferme produc pentru consumul propriu și ocupă 38,2% din terenul agricol; 0,95 milioane ferme sunt semicomerciale și numai 100 mii societăți agricole, cu 31,2% din suprafață sunt comerciale.

În Slovacia, în anul 2003, 63,5 mii ferme (88,7% din număr și 2% din suprafața agricolă) aveau o dimensiune de 0,5 ha și erau fer-

me de subzistență; 6,5 mii (9,1% și respectiv 10,2%) cu o dimensiune medie de 42 ha erau ferme individuale; 937 erau societăți comerciale ce exploatează 36,4% din suprafața agricolă și au o dimensiune medie de 934 ha; 647 cooperative agricole dețin 51,4% din suprafață și au o dimensiune de 1.601 ha.

În Slovenia, în anul 2000, în agricultură operau 131 societăți comerciale mari, cu o suprafață medie de 290 ha, față de 5,9 ha media fermelor familiale. Dimensiunea economică medie a fermelor familiale este de EUR 4.800 marjă brută standard, iar pentru societățile comerciale mari aceasta se ridică la EUR 548,4 mii marjă brută standard. Din numărul total de ferme, în anul 2004, 55% sunt mixte și 45% sunt specializate.

În Spania, în anul 2003, 7.100 ferme nu utilizează teren agricol. Din 1993 până în anul 2003, numărul total de ferme s-a redus la 256 mii, iar dimensiunea medie a crescut de la 17,9 ha la 22,3 ha. În Suedia, în agricultură, în anul 2004, se înregistrează 130,8 mii ferme, din care 94% nu aveau angajați. În anul 2002 figurau 71 mii ferme cu suprafață medie de peste 2 ha; din acestea, în cazul a 52,9% terenurile erau integral în proprietatea fermierilor, 14,7% dețineau suprafețe numai în arendă iar 45,7% exploatau suprafețele în sistem mixt. O parte din ferme operează și în domeniul pescuitului și vânătorului.

În Regatul Unit al Marii Britanii și Irlandei de Nord, numărul total de ferme a evoluat de la 243 mii în anul 1993 la 281 mii în anul 2003 iar suprafața medie pe o fermă s-a redus de la 67,3 ha la 57,4 ha. Numai pentru Anglia (fără Țara Galilor, Scoția și Irlanda de Nord), în anul 2002 se înregistrează 65,1 mii ferme cu o suprafață medie de 127 ha și cu o dimensiune economică medie de EUR 102 mii. Dintre acestea, 43,9% erau ferme mici cu o suprafață medie de 50 ha, 32% erau ferme medii cu o suprafață de

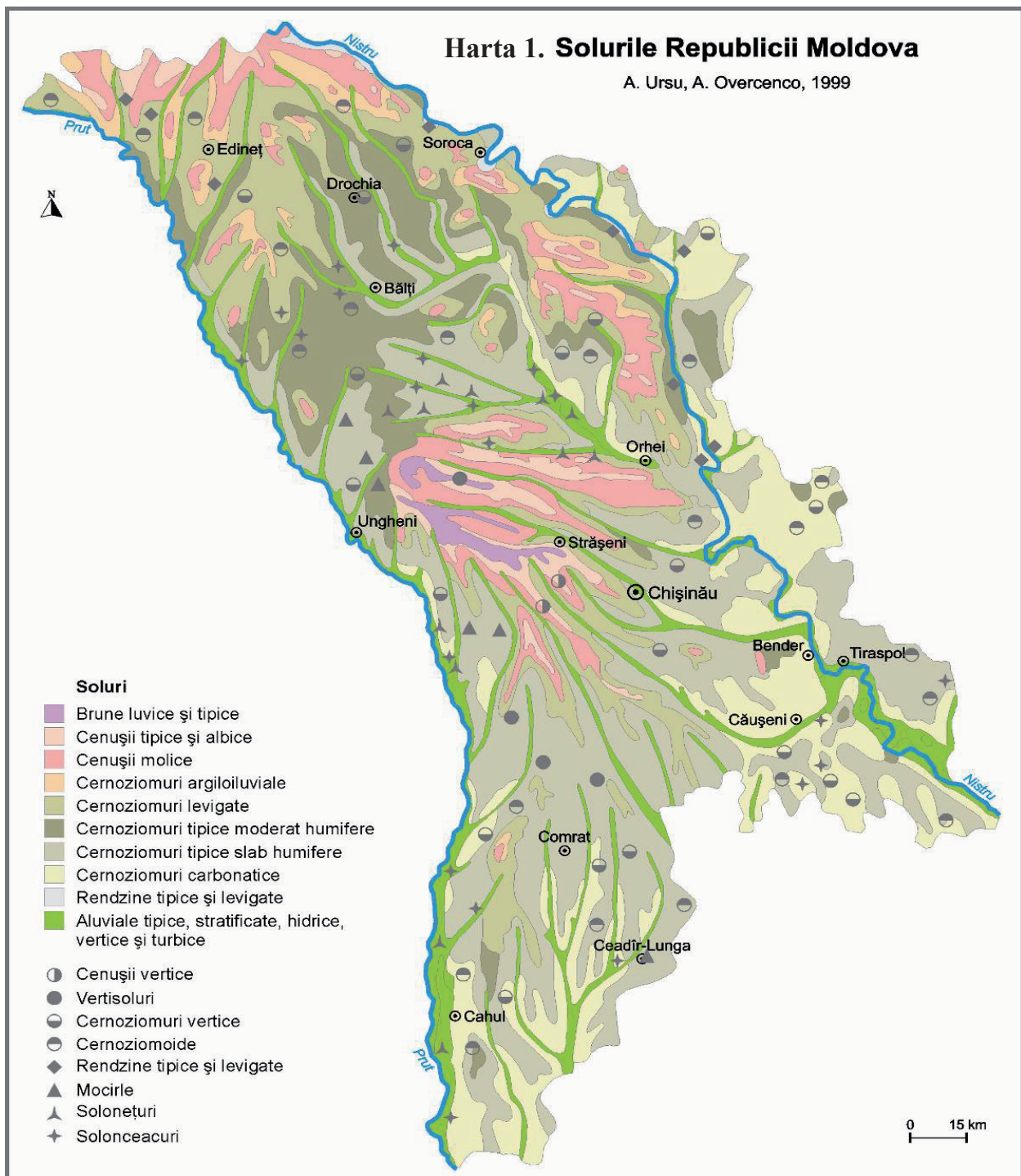
111 ha și 24,1% erau ferme mari cu o suprafață de 290 ha.

1.3. Resursele agropedoclimatice¹⁰

Pe teritoriul Republicii Moldova sunt evidențiate trei zone agropedoclimatice mari (de Nord, Centrală și de Sud) care, la rândul lor, se divizează în subzone și etaje verticale. *Zona Moldovei de Nord, subzona Ia* – cuprinde Podișul Moldovei de Nord (raioanele Ocnița, Briceni, Edineț și Dondușeni). Solurile zonale principale sunt solurile cenușii, cernoziomurile luvice (argiloiluviale) și levigate cu textură preponderent argilo-lutoasă sau luto-argiloasă. În luncile râurilor sunt răspândite lăcoviștile nesărăturate. Relieful este slab fragmentat și reprezentat prin podișuri, dealuri joase și vălcele largi, la altitudini cuprinse între 200-300 m. Suma temperaturilor active ($t^{\circ} > 10^{\circ}$) constituie 2750-2850^o; valorile medii anuale ale precipitațiilor $P=550-630$ mm; evaporabilitatea potențială $E=650-700$ mm; valoarea coeficientului de umiditate $K=0,7-0,9$. Frecvența secetelor – o dată în zece ani. Solurile se caracterizează printr-o fertilitate înaltă și pot fi utilizate pentru următoarele culturi: livezi de măr, cartofi, legume la irigare, sfeclă de zahăr, floarea-soarelui, cereale, culturi leguminoase (soia) rapița etc.

Zona propriu-zisă a Moldovei de Nord (I) cuprinde Câmpia Moldovei de Nord și Dealurile Prenistrului (raionul Râșcani, parțial Glodeni, municipiul Bălți, raioanele Drochia, Sângerei, Soroca, Florești, Șoldănești și Rezina). Solurile zonale principale sunt cernoziomurile tipice și cenușii (pe Dealurile Prenistrului, la altitudini mai mari de 290-300 m), cu textură preponderent argilo-lutoasă. Relieful accidentat duce la formarea zonalității verticale a solurilor. Pe terasele râurilor Nistru și Prut, situate la altitudini mai mici de 150 m, sunt răspândite și arii de cernoziomuri obișnuite cu textură luto-argiloasă sau lutoasă. Aceste terenuri sunt pretabile pentru utilizare, în primul rând, la irigare.

¹⁰ Hotărârea Guvernului nr.282 din 11.03.2008 cu privire la aprobarea Strategiei naționale de dezvoltare durabilă a complexului agroindustrial al Republicii Moldova (2008-2015).



Relieful Câmpiei Moldovei de Nord este slab fragmentat (suprafețe netede sau puțin înclinate, terase, culmi domoale, depresiuni largi) la altitudini cuprinse între 100-200 m. Dealurile Prenistrului sunt moderat și puternic fragmentate la altitudini cuprinse între 100-350 m. Caracteristicile principale ale climatului sunt: suma $t^{\circ} > 10^{\circ} = 2800-3000^{\circ}$; $P=550-600$ mm; $E=700-800$ mm; $K=0,65-0,70$, la altitudini de 200-350 m $K=0,70-0,80$. Frecvența secetelor – de două ori în zece ani.

Solurile zonei se caracterizează prin fertilitate înaltă și foarte înaltă și se recomandă pentru: sfecla de zahăr, legume la irigare, cereale, floarea-soarelui, culturi leguminoase (soia), livezi de măr, păr, nuci; pe terasele joase ale Nistrului și Prutului – pentru grădini irigate, plantații viticole și livezi de sămburoase. Factorii restrictivi principali ai capacității productive a solurilor pentru zona de Nord în întregime sunt: eroziunea, mocirlele de coasă, procesele de sărăturate a solurilor pe dealurile Ciuluc - Soloneț (Sânge-

rei), dehumificarea, conținutul scăzut de fosfor mobil, compactarea secundară etc.

Zona Moldovei Centrale (II) se împarte, de asemenea, în două subzone. Totodată, pe teritoriul zonei se evidențiază pronunțat o etajare verticală a solurilor. La altitudini de până la 200 m predomină cernoziomurile obișnuite, între 200 și 300 m – cernoziomurile tipice și levigate, mai sus de 300 m – solurile cenușii și brune. *Subzona Codrilor (IIa)* ocupă Podișul Moldovei Centrale (raioanele Ungheni, Nisporeni, Strășeni și Hâncești) la altitudini preponderent de 300-400 m. Solurile zonale sunt cenușii și brune. Relieful este puternic fragmentat. Caracteristicile climatului: suma $t^{\circ}>10^{\circ}=3000-3150^{\circ}$; $P=550-600$ mm; $E=800-820$ mm; $K=0,7-0,8$. Fertilitatea solurilor subzonei este medie și redusă. Solurile se recomandă pentru utilizare, în primul rând, la vii și livezi, pajiști și păduri. Subzona reprezintă o nișă ecologică extrem de favorabilă pentru cele mai prețioase soiuri de viță de vie, utilizate la fabricarea vinurilor fine de calitate superioară. Problema majoră – combaterea eroziunii în suprafață și adâncime prin efectuarea complexului necesar de măsuri agrotehnice, fitoameliorative și hidrotehnice.

Zona Moldovei Centrale propriu-zise sau subzona de stepă și silvo-stepă (II) ocupă periferiile colinare ale Podișului Moldovei Centrale și terasele largi ale râurilor Nistru, Prut, Răut, Icheli, Bâc, Botna și Lapușnița, la altitudinea de 50-250 m (raioanele Glodeni – partea de sud-vest, Fălești, Ungheni, Nisporeni, Strășeni, Telenești, Orhei, Ialoveni, Dubăsari, Criuleni, Hâncești, Anenii Noi și Cimișlia – partea de nord. Solurile zonale principale sunt cernoziomurile obișnuite, uneori cernoziomurile tipice sau levigate (la altitudini mai mari de 200 m).

Caracteristicile climatului: suma $t^{\circ}>10^{\circ}=3000-3250^{\circ}$; $P=500-550$ mm; $E=800-850$ mm; $K=0,60-0,70$. Solurile se caracterizează prin fertilitate bună și se utilizează pentru: plantații viticole, livezi, cereale, legume la irigare, culturi leguminoase etc. Din cauza climei mai aride nu

se recomandă utilizarea terenurilor acestei zone sub cereale de primăvară, sfeclă de zahăr (mai la sud de raioanele Fălești, Telenești și Orhei), soia etc. Frecvența secetelor – de 2-3 ori în 10 ani. Factori restrictivi ai fertilității solurilor în această zonă sunt: eroziunea, hidromorfismul de coastă, sărăturarea în lunci, gleizarea, compactarea primară și secundară, dehumificarea etc.

Zona de Sud (III) ocupă Câmpia Moldovei de Sud și dealurile Tigheciului la altitudini de 50-250 m (raioanele Căușeni, Ștefan Vodă, Ceardâr - Lunga, Taraclia, Leova, Cantemir, Cahul, Unitatea teritorială autonomă Găgăuzia (Gagauz - Yeri) și partea de sud a raionului Cimișlia). Solurile principale sunt cernoziomurile obișnuite, carbonatice și sudice. Relieful este moderat fragmentat. Suma $t^{\circ}>10^{\circ}=3100-3350^{\circ}$; $P=450-550$ mm; $E=850-900$ mm; $K=0,5-0,6$. Este cea mai uscată și cea mai secetoasă zonă, agricultura necesitând irigare. Frecvența secetelor – 3-4 ori în 10 ani. Solurile se caracterizează printr-o fertilitate bună și medie și se recomandă pentru soiuri prețioase de viță de vie de tipul Cabernet, Moldova și altele, cereale păioase de toamnă, livezi de sămburoase, pajiști etc. Irigarea terenurilor reprezintă principala măsură pentru intensificarea agriculturii în această zonă. Factorii restrictivi principali ai capacității productive a solurilor Zonei de Sud sunt: seceta, eroziunea, solonețizarea, salinizarea și compactarea, dehumificarea etc.

Suprafața terenurilor erodate în ansamblu pe țară constituie 877644 ha, din care 504777 ha sunt slab erodate, 259332 ha mediu erodate și 114165 ha puternic erodate. În prezent, pe teritoriul Moldovei circa 40 la sută din terenurile agricole au soluri erodate de diferite grade: slab erodate - 23,2 la sută, moderat-erodate - 11,7 și puternic erodate - 4,9 la sută. Conform unor date, din anul 1965 până în anul 2000, suprafața totală a terenurilor agricole erodate, în diferită măsură (slab, moderat, puternic), a crescut de la 590 mii ha la 859 mii ha. Dacă potrivit

datelor oficiale, suprafața terenurilor erodate a crescut cu 45%, de facto, ea s-a dublat¹¹.

Ignorarea principiilor ecologice ale agriculturii contemporane a dus la scăderea fertilității solului. S-a stabilit că, pe parcursul ultimilor 100 de ani, din sol au fost extrase și exportate, odată cu recoltele obținute, 2,8 t azot, 0,8 t fosfor și 6,1 t/ha potasiu, însumând un total de 9,1 tone de elemente nutritive pe ha. De pe întreaga suprafață a terenurilor agricole au fost extrase circa 20 mil. tone de elemente nutritive, inclusiv 4,8 mil. tone de azot, 1,7 mil. tone de fosfor și 13,8 mil. tone de potasiu. Pe parcursul istoriei agriculturii Moldovei, numai în perioada chimizării intensive (cca 20 ani, 1970-1990), a existat un bilanț pozitiv al elementelor nutritive în sol. Actualmente, circa 80% din suprafața totală se caracterizează printr-o capacitate de nitrificare foarte scăzută (sub 10 mg/100 g de sol), 59% din suprafața totală având un conținut foarte scăzut (21%) și scăzut (38%) de fosfor mobil. În ultimii 5-6 ani, anual se încorporează în sol numai câte 8-11 kg/ha de elemente nutritive. Odată cu recoltele obținute, se extrag din sol și se exportă circa 200-220 kg/ha de elemente

11 Botnarenco Ion. Consolidarea terenurilor agricole în Moldova. Teorie, metode, practică. Acad. de Șt. A Moldovei. Min. Agriculturii și Industriei Alimentare al Rep. Moldova, Agenția Relații Funciare și Cadastru. – Ch.: Pontos, 2008

nutritive. Deci, bilanțul elementelor nutritive în agricultură este profund negativ - minus 190-210 kg/ha. Conform normativelor, returnarea elementelor nutritive în sol prin aplicarea fertilizanților în doze optime asigură majorarea recoltelor cu 35-40% și invers. Necompensarea pierderilor de substanțe organice și micșorarea în fiecare an a elementelor nutritive va duce implicit la scăderea fertilității și reducerea esențială a volumului și calității recoltelor, îndeosebi ale celor de grâu.¹²

Este necesar de menționat că unui număr semnificativ de unități teritorial administrative în prezent le revine resurse financiare de o calitate redusă (anexa 1). În condițiile când nota medie ponderată de puncte de bonitate pe țară constituie 63, în unele raioane această abia depășește 50 de unități. Astfel, în raionul Anenii Noi, nota medie ponderată de puncte constituie 59, în UTA Găgăuzia și Basarabeasca – 56, Leova și Cahul – 57, Călărași – 50, Telenești, Cantemir, Hâncești și Ialoveni-58, Nisporeni și Ungheni - 54, Sângerei și Strășeni – 55.

12 HG nr.367 din 13.04.2000 privind aprobarea Programului național de acțiuni pentru combaterea deșertificării. Monitorul Oficial al R. Moldova nr.46-49/470 din 27.04.2000.

CAPITOLUL II.

PRINCIPALELE TENDINȚE PE PIAȚA FUNCICIARĂ

Piața funciară rurală moldovenească, în lipsa unor catalizatori interni și externi capabili să influențeze dezvoltarea acesteia, cunoaște în prezent o dezvoltare contradictorie. Problematika actuală de pe piața funciară nu diferă prin nimic de cea conturată la finalizarea procesului de privatizare în agricultură: fondul funciar agricol al țării este limitat, dimensiunile proprietăților funciare sunt reduse, piața funciară este puțin atractivă (terenurile cu destinație agricolă), informațiile referitoare la cererile, ofertele și mai cu seamă la tranzacțiile cu bunuri funciare lipsesc, lipsa capitalului necesar modernizării agricole, slăbiciunea structurilor de organizare în agricultură, competitivitatea redusă a exploatațiilor agricole, prețurile terenurilor cu destinație agricolă sunt cu mult sub media celor din țările din regiune, ponderea mare a terenurilor erodate, saline, alcaline, etc.

2.1. Tranzacțiile funciare de vânzare - cumpărare.

În ultimii ani se atestă o creștere considerabilă a numărului de tranzacții de vânzare-cumpărare

a terenurilor agricole. În perioada anilor 1999-2007, au fost înregistrate 321234 de tranzacții de vânzare-cumpărare a terenurilor agricole. Numărul acestora este în continuă creștere, de la 1933 în anul 1999 la 65000 în anul 2007. Cu toate acestea, suprafața terenurilor comercializate este destul de modestă, în comparație cu cea a terenurilor arendate. În perioada anilor 1999-2007, suprafața terenurilor vândute a constituit 25034 ha, iar suprafața medie a unui teren comercializat într-o tranzacție funciară a înregistrat 0,08 ha.

În anul 2007, se atestă o creștere mai accentuată a suprafețelor terenurilor vândute într-un mod similar cu scenariul înregistrat în anul 2003. Această situație poate fi explicată prin condițiile destul de dificile în care au decurs activitățile agricole în acești ani, ca urmare a repercusiunilor condițiilor climaterice nefaste înregistrate în anii 2003 și 2007. În anul 2007, prețul mediu al terenurilor cu destinație agricolă comercializate în ansamblu pe țară a cunoscut o creștere de 9,1% față de anul precedent și a constituit 12104 lei/ha. Pe profil teritorial, prețurile medii și numărul tranzacțiilor de cumpărare-vânzare variază enorm. De exemplu, în

Figura 5. Numărul de tranzacții de vânzare-cumpărare a terenurilor agricole.

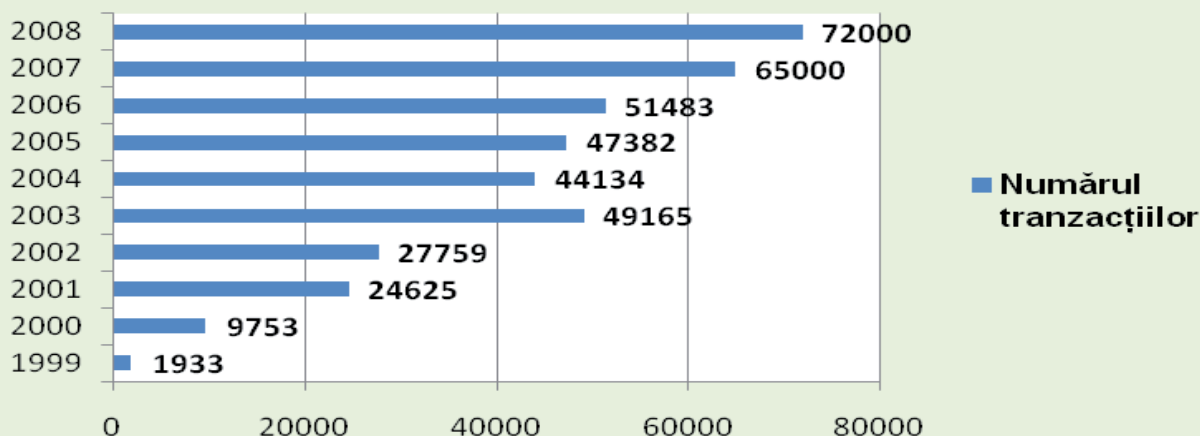
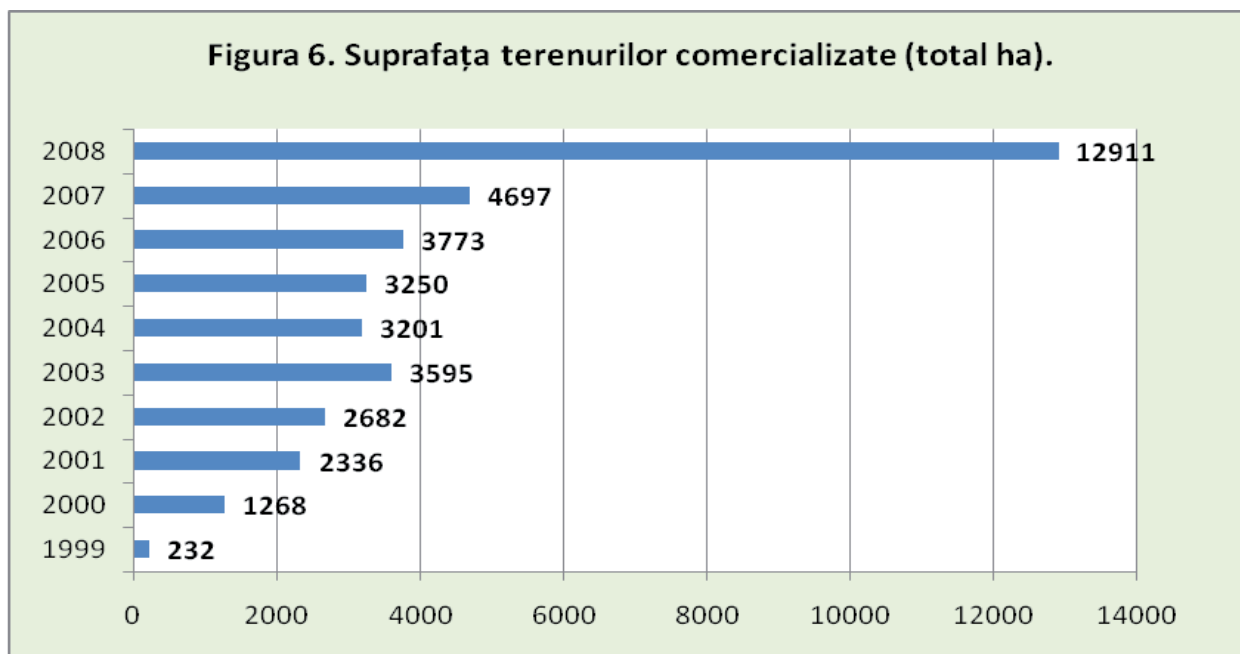


Figura 6. Suprafața terenurilor comercializate (total ha).



raionul Orhei, în anul 2007, numai de către persoanele juridice au fost realizate 617 de tranzacții de cumpărare-vânzare cu prețul mediu de 3718,6 lei/ha, în timp ce în raioanele Soroca, Strășeni și Taraclia, 31, 46 și respectiv 10 tranzacții funciare. Prețul mediu de comercializare a unui hectar de teren agricol în aceste trei raioane a constituit 14740,7, 14201,00 lei și respectiv 5092,3 lei.

În anul 2008, cele mai multe tranzacții de vânzare - cumpărare a terenurilor agricole au fost înregistrate în raioanele Anenii Noi (4611), Cahul (5204), Criuleni (4173), Hâncești (4077), și Orhei. Suprafața totală a terenurilor comercializate a constituit 12911 ha, iar prețul mediu al unui hectar de teren agricol comercializat – 10301 lei.

Prețul mediu al unui hectar de teren agricol comercializat în anul 2008 a fost în scădere față de cel înregistrat în anii 2006 și 2007.

Conform datelor Agenției Relații Funciare și Cadastru, în anul 2006 prețurile la terenurile agricole în Chișinău au constituit de la 10 mii până la 300 mii lei/ha, la Bălți – 9,03 mii – 77, 4 mii lei/ha, Orhei 3 mii -15 mii lei/ha, Ialoveni 8 mii -30 mii lei/ha, Criuleni 3 mii - 20 mii lei/ha. În anul 2007, conform Agenției imobiliare „Lara”, valoarea medie a prețului loturilor de pământ cu destinație agricolă, care sunt adiacente sectoarelor municipiului Chișinău, a crescut până la 400000- 2400000 lei pentru un hectar.

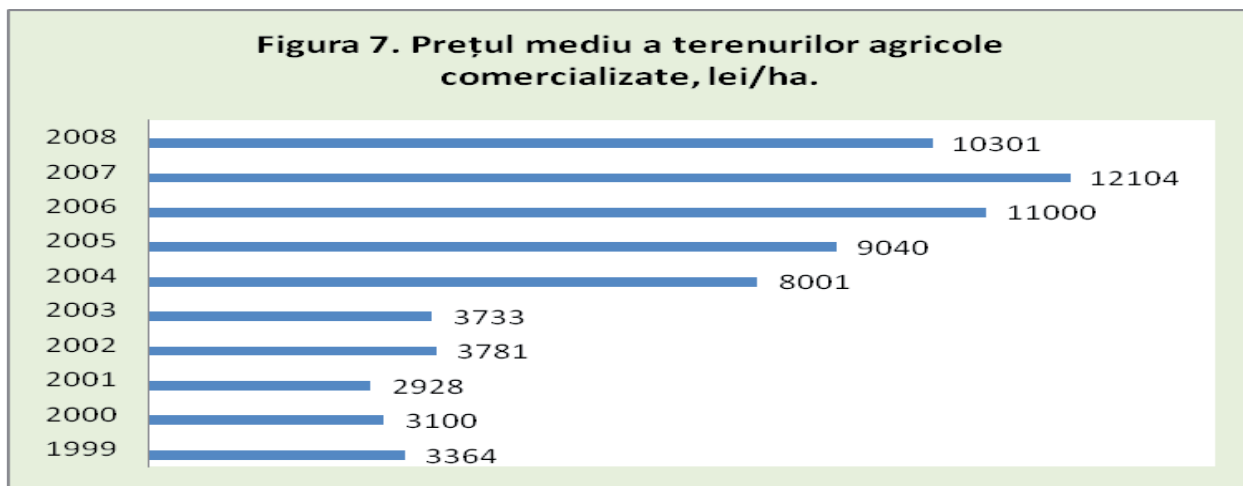
Tab. 5. Valoarea medie a loturilor de pământ cu destinație agricolă, care sunt adiacente sectoarelor mun. Chișinău (cu perspectiva de schimbare a destinației)¹³

Zona geografică și sectorul din mun. Chișinău	Costul 1,0 ha, mii €
Nord, sectorul Rîșcani	
Microraioul Rîșcani de Jos	-
Microraioul Rîșcani	25-30
Microraioul Poșta Veche	20-35
Microraioul Albișoara	-
Est, sectorul Ciocana	
Microraioul Ciocana Nouă	35-70
Microraioul Otovasca	-
Sud, sectorul Botanica	
Microraioul Botanica de Jos	-
Microraioul Aeroport	50-150
Microraioul Botanica	30-80
Vest, sectorul Buiucani	
Microraioul Buiucanii Noi	35-60
Microraioul Sculeni	30-50
Microraioul Buiucani	40-70
Centru, sectorul Centru	
Microraioul Telecentru	25-50
Microraioul Centru	-

¹³ Vezi: <http://www.lara.md/?m=page&id=2&PHPSESSID=cca0db765cb0232c8c1702b990ca073>

Însă, dacă luăm în calcul faptul că o bună parte din statistica tranzacțiilor funciare include operațiuni cu terenuri „fără preț”, atunci poate fi admisă supoziția că prețul mediu al terenurilor cu destinație agricolă tranzacționate este cu mult mai mare. Potrivit legislației în vigoare, proprietarii terenurilor agricole private au dreptul de a vinde terenurile la preț liber. Conform declarațiilor persoanelor cu funcții de răs-

pundere din oficiile cadastrale, subiecții contractului de vânzare-cumpărare în cele mai multe cazuri stabilesc prețuri mult mai mici decât valoarea terenului, pentru a suporta cheltuieli minime la perfectarea contractului. În cazul vânzării-cumpărării terenurilor agricole din domeniul privat al unității administrativ-teritoriale, prețul acestuia nu poate fi mai mic decât prețul normativ al pământului.



Boxa nr. 1. Tranzacțiile funciare de cumpărare - vânzare

Vânzarea-cumpărarea terenurilor proprietate privată prin înțelegere între vânzător și cumpărător include următoarele acțiuni:

1) vânzătorul perfectează documentele care îi confirmă dreptul de proprietate asupra pământului.

La etapa inițierii negocierilor cu cumpărătorul, proprietarul terenului agricol solicită de la oficiul cadastral teritorial extrasul din registrul bunurilor imobile și informația privind valoarea bunului imobil. În conformitate cu anexa nr.4 din Hotărârea Guvernului nr.770 din 2 iulie 2007 pentru aprobarea tarifelor la serviciile prestate de Întreprinderea de Stat "Cadastru" și filialele acesteia nr. 770 din 02.07.2007, tarifele pentru eliberarea extrasului din registrul bunurilor imobile constituie - 51 de lei și pentru eliberarea informației privind valoarea bunului imobil - 40 de lei.

În situația în care, la momentul perfectării contractului se va forma un bun imobil nou-format prin modalitățile de separare, divizare, comasare sau combinare, proprietarul va fi obligat să înregistreze bunul dat la Oficiul cadastral teritorial. Conform anexelor nr.2 și nr.4 din Hotărârea Guvernului nr.770 din 2 iulie 2007, tariful pentru înregistrarea bunurilor imobile nou-formate (teren cu destinație agricolă) - 0,32%, dar nu mai puțin de 134 lei și nu mai mult de 536 lei. Pentru efectuarea modificărilor în registrul bunurilor imobile se percepe suma de 50 de lei.

2) vânzătorul și cumpărătorul încheie contractul de vânzare-cumpărare.

Potrivit legislației în vigoare, proprietarii terenurilor agricole private au dreptul de a vinde terenurile la preț liber.

3) contractul de vânzare-cumpărare a pământului se autentifică notarial.

Legislația în vigoare nu prevede expres care acte sunt obligatorii de prezentat notarului pentru autentificarea contractului de vânzare-cumpărare a terenurilor agricole. Totuși, conform recomandărilor Ministerului de Justiție, notarii solicită de la părți, la momentul autentificării tranzacției, următoarele acte:

- ✓ titlul de proprietate;
- ✓ extrasul din registrul bunurilor imobile;
- ✓ informația privind valoarea bunului imobil;
- ✓ certificat privind lipsa datoriei la impozitul funciar de la primăria unității administrativ-teritoriale și inspectoratul fiscal teritorial de stat;
- ✓ buletinul de identitate;
- ✓ acordul soțului sau soției, după caz;

În cazul în care părțile sunt persoane juridice, atunci la actele menționate mai sus se prezintă adăugător:

- certificatul de înregistrare a întreprinderii;
- extrasul din registrul întreprinderilor;
- buletinul de identitate al fondatorilor;
- procesul-verbal al fondatorilor.

În conformitate cu art. 3 din Legea taxei de stat nr. 1216-XII din 03.12.92, taxa de stat pentru autentificarea contractelor care au ca obiect terenuri agricole proprietate privată sau din domeniul privat al unității administrativ-teritoriale este de 5 lei. Cuantumul plății pentru autentificarea tranzacțiilor evaluabile se determină în funcție de valoarea tranzacției, după cum urmează:

Valoarea tranzacției	Plata
de până la 20000 lei	1,3%, dar nu mai puțin de 180 lei
20001 - 50000 lei	1,0%
50001 - 100000 lei	0,9%
100001 - 200000 lei	0,8%
200001 - 400000 lei	0,6%
400001 - 600000 lei	0,5%
600001 - 800000 lei	0,3%
800001 - 1000000 lei	0,2%
de la 1000001 lei	0,1%

Conform modificărilor operate prin Legea nr.103-XVI din 20.04.2007, în vigoare de la 25.05.2007, cuantumul plății pentru autentificarea tranzacțiilor evaluabile cu bunurile imobile, în cazul în care solicitantul este persoană fizică, se stabilește în proporție de 0,1% din valoarea tranzacției. În cazul în care solicitantul este persoană juridică, plata pentru autentificarea tranzacției evaluabile cu bunurile imobile se determină conform cuantumului prevăzut în tabelul de mai sus, aplicând coeficientul 0,5 la efectuarea tranzacțiilor în valoare de până la 800000 de lei. Cuantumul minim al plății pentru autentificarea tranzacțiilor evaluabile cu bunurile imobile constituie 120 de lei. În acest context, este esențial de remarcat că, în funcție de complexitatea actului notarial, cuantumului plății poate fi modificat, majorat sau redus.¹ În urma studierii problemei în cauză, s-a constatat că majoritatea notarilor nu aplică modificarea introdusă prin Legea nr.103-XVI din 20.04.2007 și aplică în continuare

prevederile anterioare prevăzute în art. 8 al.(1) din Legea cu privire la metodologia calculării plății pentru servicii notariale nr. 271-XV din 27.06.2003.

1) noul deținător de teren prezintă contractul de vânzare-cumpărare la oficiul cadastral teritorial în a cărui rază de activitate este situat terenul pentru înregistrarea dreptului de proprietate asupra lui.

După autentificarea contractului de vânzare-cumpărare de către notar, cumpărătorul trebuie să înregistreze la oficiul cadastral teritorial dreptul asupra terenului și obținerii certificatului din registrul bunurilor imobile pentru a confirma dreptul de proprietate asupra acestui teren. Astfel, tariful pentru înregistrarea contractului de vânzare-cumpărare constituie 0,20%, dar nu mai puțin de 83 lei și nu mai mult de 415 lei. Dreptul de proprietate asupra terenului se dobândește în momentul înregistrării în registrul bunurilor imobile. În cazul vânzării-cumpărării terenurilor agricole din domeniul privat al unității administrativ-teritoriale, prețul acestuia nu poate fi mai mic decât prețul normativ al pământului. Potrivit art.10 din Legea nr.1308-XIII din 25 iulie 1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului, prețul normativ al terenurilor agricole se calculează după următoarea formulă:

$P_{\text{teren}} = S \times B \times T$, unde:

P_{teren} – prețul normativ al sectorului de teren agricol;

S - suprafața sectorului de teren agricol arendat, ha;

B - bonitatea solului pe sectorul de teren agricol, grade;

T - tariful pentru calcularea prețului normativ al sectorului de teren agricol, lei/ grad-ha.

Exemplu: indicii cadastrali ai sectorului de teren agricol care urmează a fi vândut sunt: suprafața sectorului S = 1,000 ha și bonitatea medie a solului în Republica Moldova B = 65 grade. Conform anexei la Legea nr.1308-XIII din 25 iulie 1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului, tariful pentru calcularea prețului normativ T = 434,30 lei/grad-ha. În urma calculului, prețul normativ al sectorului de teren agricol $P_{\text{teren}} = 1,000 \times 65 \times 434,30 = 28229,5$ lei.

¹ Art. 2 al.(2) din Legea cu privire la metodologia calculării plății pentru servicii notariale nr. 271-XV din 27.06.2003

2.2. Arenda terenurilor agricole

În prezent, din toate formele de transmitere a dreptului de proprietate (vânzare-cumpărare, arenda, schimbul, donația, moștenirea, etc.), cea mai populară este arenda. În anul 2008, suprafața terenurilor cu destinație agricolă arendate în Republica Moldova a constituit 808,1 mii ha, ceea ce reprezintă aproape 25% din fondul funciar al țării (3384,6 mii hectare) sau 41,07% din suprafața totală a terenurilor cu destinație agricolă. În anul 2009, suprafața terenurilor arendate a crescut până la 825964 ha, din care 591,6 mii ha sunt arendate de societăți cu răspundere limitată, 66.0 mii ha de gospodării țărănești (de fermier), 122,9 mii ha de cooperative agricole de producție și 45,4 mii ha de societăți pe acțiuni.

Tab. 6. Structura terenurilor arendate în mii ha (total)

	2007	2008	2009
Suprafața totală a terenurilor arendate	768,0	808,1	825,9
Societăți cu răspundere limitată	581,5	585,3	591,6
Gospodării țărănești	61,0	68,4	66,0
Cooperative agricole de producție	86,2	107,2	122,9
Societăți pe acțiuni	39,4	47,2	45,4

Suprafața terenurilor arendate pe un termen mai mare de trei ani este extrem de mică. În anul 2009, din suprafața totală a terenurilor arendate - 825,9 mii ha, numai 37,353 mii ha au fost arendate pe un termen mai mare de trei ani. Din acestea, 28011 ha au fost arendate de societăți cu răspundere limitată, 3054 ha de gospodării țărănești (de fermier), 1785 ha de cooperative agricole de producție și 4503 ha de societăți pe acțiuni.

Tab. 7. Suprafața terenurilor arendate pe un termen mai mare de trei ani, ha

	2007	2008	2009
Suprafața totală a terenurilor arendate	23877	28863	37353
Societăți cu răspundere limitată	16562	21866	28011
Gospodării țărănești	866	1262	3054
Cooperative agricole de producție	287	508	1785
Societăți pe acțiuni	6162	5227	4503

În Republica Moldova, terenurile agricole sunt arendate preponderent pe un termen mai mic de trei ani. În anul 2009, din suprafața totală a terenurilor arendate - 825,9 mii ha, 788,6 mii ha au fost arendate pe un termen mai mic de trei ani.

Din acestea, 619,6 mii ha au fost arendate de societăți cu răspundere limitată, 62,9 mii ha de gospodării țărănești (de fermier), 65,2 mii ha de cooperativele agricole de producție și 40,9 mii ha de societăți pe acțiuni. Plata pentru arendă se determină în funcție de suprafața terenului

arendat, de bonitate, de relief și de măsura posibilității de a efectua lucrările în mod mecanizat, de alte caracteristici ale terenului, de valoarea plantațiilor multianuale amplasate pe el, dar nu va constitui mai puțin de 2% pe an din prețul normativ al terenului arendat.¹⁴ În RM termenul maxim de dare în arendă este de 30 de ani. În urma analizei situației în cauză, cele mai multe contracte de arendă a terenurilor agricole se încheie pe o perioadă de până la 3 ani, deoarece prevede o procedură mai simplificată și cheltuielile sunt mai mici.

Tab. 8. Suprafața terenurilor arendate pe un termen mai mic de trei ani, mii ha

	2007	2008	2009
Suprafața totală a terenurilor arendate	744,4	779,2	788,6
Societăți cu răspundere limitată	564,9	563,4	619,6
Gospodării țărănești	60,1	67,01	62,9
Cooperative agricole de producție	85,9	106,7	65,2
Societăți pe acțiuni	33,2	42,0	40,9

¹⁴ Art. 17 al.(2) din Legea nr. 198-XV din 15 mai 2003 cu privire la arenda în agricultură.

Boxa nr. 2. Arenda terenurilor agricole

Plata pentru arendă se determină în funcție de suprafața terenului arendat, de bonitate, de relief și de măsura posibilității de a efectua lucrările în mod mecanizat, de alte caracteristici ale terenului, de valoarea plantațiilor multianuale amplasate pe el, dar nu va constitui mai puțin de 2% pe an din prețul normativ al terenului arendat.² În RM termenul maxim de dare în arendă este de 30 de ani. În urma analizei situației în cauză, cele mai multe contracte de arendă a terenurilor agricole se încheie pe o perioadă de până la 3 ani, deoarece prevede o procedură mai simplificată și cheltuielile sunt mai mici.

Condițiile și metodologia de calculare a cuantumului minim și, după caz, maxim al plății anuale pentru arenda sectoarelor de terenuri agricole se stabilește în conformitate cu Regulamentul privind modul de calculare a cuantumului plății anuale pentru arenda bunurilor agricole aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 405 din 6 mai 2005. Cuantumul minim al plății anuale pentru arenda sectorului de teren agricol prevăzut în contract nu trebuie să fie mai mic decât cuantumul minim definit conform dispozițiilor Legii nr. 198-XV din 15 mai 2003 cu privire la arenda în agricultură. Calcularea cuantumului minim al plății anuale pentru arenda unui sector de teren agricol, indiferent de faptul dacă pe acest teren sunt sau nu amplasate construcții, amenajări, instalații sau plantații multianuale, se efectuează conform următoarei formule:

$P_{a.teren} = S \times B \times T \times M/100$, unde:

$P_{a.teren}$ - cuantumul minim al plății anuale pentru arenda sectorului de teren agricol, lei/an;

S - suprafața sectorului de teren agricol arendat, ha;

B - bonitatea solului pe sectorul de teren agricol, grade;

T - tariful pentru calcularea prețului normativ al sectorului de teren agricol, lei/grad-ha;

M - nivelul minim al plății anuale pentru arenda sectorului de teren agricol, %/an.

Exemplu:

Indicii cadastrali ai sectorului de teren agricol care se transmite în arendă sunt: suprafața sectorului S = 5,000 ha și bonitatea medie a solului în Republica Moldova B = 65 grade. Conform anexei la Legea nr. 1308-XIII din 25

² Art. 17 al.(2) din Legea nr. 198-XV din 15 mai 2003 cu privire la arenda în agricultură

iulie 1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului, tariful pentru calcularea prețului normativ $T = 434,30$ lei/grad-ha. Potrivit art. 17 alin.(2) din Legea nr. 198-XV din 15 mai 2003 cu privire la arenda în agricultură, nivelul minim al plății pentru arenda $M = 2\%/an$. În urma calculului, cuantumul minim al plății pentru arenda $P_{a.teren} = 5,000 \times 65 \times 434,30 \times 2 / 100 = 2822,95$ lei/an.

Totodată, este necesar de remarcat faptul că legislația în vigoare prevede că arenda terenurilor agricole din domeniul privat al unității administrativ-teritoriale se efectuează prin licitație publică. În acest caz, determinarea câștigătorului licitației va începe de la prețul normativ de arenda al terenului agricol în cauză. În cazul modificării indicilor stabiliți prin Legea nr. 1308-XIII din 25 iulie 1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului și Legea nr. 198-XV din 15 mai 2003 cu privire la arenda în agricultură, părțile modifică și cuantumul plății de arenda.

În conformitate cu art. 10 din Legea nr. 198-XV din 15 mai 2003 cu privire la arenda în agricultură, contractul de arenda a terenurilor agricole încheiat pe un termen de până la 3 ani inclusiv se înregistrează la primăria localității în a cărei rază teritorială se află terenurile, iar contractul de arenda a terenurilor agricole pe un termen mai mare de 3 ani se înregistrează la oficiul cadastral teritorial. Plafonul maximal al taxelor pentru înregistrarea contractelor de arenda încheiate pentru prima dată între arendator și arendaș la primăria este 6 lei pentru un contract și 3 lei pentru fiecare contract următor. Înregistrarea de către o persoană a contractelor de arenda încheiate pe un termen nou între același arendator și arendaș este de 4 lei pentru un contract și 2 lei pentru fiecare contract următor.³

Taxa pentru înregistrarea contractului de arenda include și înregistrarea încetării acestui contract. Registratorul nu are dreptul să ceară încheierea mai multor contracte de arenda, dacă a fost încheiat un contract de arenda pentru mai multe bunuri imobile agricole. Cuantumul tarifului perceput de oficiul cadastral teritorial la notarea arendeii terenului agricol constituie 64 de lei. Notarea arendeii asupra a două sau mai multor terenuri cu destinație agricolă și/sau plantații perene ale aceluiași titular este de 25 pentru fiecare bun imobil⁴.

3 Anexa nr. 8 din Hotărârea Guvernului privind implementarea Legii cu privire la arenda în agricultură nr. 72 din 30.01.2004

4 Anexa nr. 4 din Hotărârea Guvernului nr. 770 din 2 iulie 2007 pentru aprobarea tarifelor la serviciile prestate de Întreprinderea de Stat "Cadastru" și filialele acesteia.

2.3. Moștenirea terenurilor agricole

Din formele de transmitere a dreptului de proprietate asupra proprietăților funciare agricole utilizate în Republica Moldova, moștenirea terenului agricol senzațional ocupă un loc de frunte. În anul 2008, au fost înregistrate 63191 de cazuri de moștenire a terenurilor agricole. Pe profil teritorial, cele mai multe cazuri de trans-

mitere a dreptului de proprietate asupra proprietăților funciare agricole au fost înregistrate în raioanele Anenii Noi (1804), Briceni (2301), Cahul (2384), Căușeni (2044), Comrat (2246), Criuleni (2064), Drochia (2501), Edineț (1898), Fălești (2550), Florești (3748), Hâncești (3231), Ialoveni (2241), Orhei (2817), Sîngerei (2134), Soroca (2234), și Ștefan Vodă (2554).

Boxa nr. 3. Moștenirea terenului agricol

Moștenirea terenului agricol are loc conform testamentului (succesiune testamentară) și în temeiul legii (succesiune legală). În cazul succesiunii testamentare a terenului agricol, testatorul întocmește testamentul în una din următoarele forme:

- a) olograf - scris în întregime personal, datat și semnat de testator;
- b) autentic - autentificat notarial, precum și asimilat cu cel autentificat notarial;
- c) mistic - scris în întregime, datat și semnat de testator, strâns și sigilat și apoi prezentat notarului, care aplică inscripția de autentificare pe plic și îl semnează împreună cu testatorul.

Notarii și persoanele abilitate prin lege să desfășoare activitate notarială pentru efectuarea autentificării testamentului percep plata de 45 de lei. Taxa de stat pentru autentificarea testamentelor constituie 5 lei. În cazul succesiunii testamentare și legale, persoanele recunoscute ca moștenitori se adresează notarului de la locul deschiderii succesiunii pentru eliberarea certificatului de moștenitor.

Pentru eliberarea certificatului de moștenitor, notarul solicită după caz următoarele acte:

- certificatul de deces al proprietarului;
- certificatul de căsătorie și certificatul de deces al soțului dacă îi decedat sau certificatul de stare civilă;
- certificatul de naștere;
- buletinul de identitate;
- documentul care confirmă dreptul de proprietate asupra terenului agricol;
- extrasul din registrul bunurilor imobile;

- informația privind valoarea bunului imobil;
- adeverința din primărie prin care se confirmă persoana care a intrat în posesia bunurilor sau hotărârea instanței de judecată de constatare a faptului intrării în posesie a terenului agricol.

Următoarea acțiune pe care este necesar să o efectueze moștenitorul este adresarea la oficiul cadastral teritorial pentru a primi extrasul din registrul bunurilor imobile și informația privind valoarea bunului imobil. Tarifele pentru eliberarea extrasului din registrul bunurilor imobile constituie - 51 de lei și pentru eliberarea informației privind valoarea bunului imobil - 40 de lei. Taxa de stat pentru eliberarea certificatelor de succesiune a pământului constituie:

moștenitorilor de gradul I – 5 lei
 moștenitorilor de gradul II – 10 lei
 altor moștenitori - 15 lei.

În conformitate cu art. 9 din Legea cu privire la metodologia calculării plății pentru serviciile notariale nr. 271-XV din 27.06.2003, la eliberarea certificatului de moștenitor, plata pentru moștenitorii de clasa I se stabilește în proporție de 0,7% din valoarea moștenirii. Pentru ceilalți moștenitori, plata se stabilește în proporție de 1,5 % din valoarea moștenirii. În acest context, este esențial de remarcat că, în funcție de complexitatea actului notarial, cuantumului plății poate fi modificat, majorat sau redus.

În conformitate cu subpunctul 2.8.2., alineatul (3) al Metodologiei de calculare a tarifelor la serviciile prestate de Întreprinderea Specializată în Cadastru și de filialele acesteia aprobată prin Legea nr. 393-XVI din 08.12.2006, plata pentru serviciul de înregistrare a dreptului de proprietate asupra bunurilor imobile amplasate în sate (comune), în temeiul certificatului de moștenire, se efectuează din contul mijloacelor bugetului de stat, prevăzute anual pentru Agenția Relații Funciare și Cadastru. Pentru ceilalți beneficiari tariful pentru înregistrarea la oficiul cadastral teritorial a dreptul asupra terenului agricol constituie 0,20%, dar nu mai puțin de 83 lei și nu mai mult de 415 lei. Dreptul de proprietate asupra terenului se dobândește în momentul înregistrării în registrul bunurilor imobile.

2.4. Donația și schimbul terenurilor agricole

Donația și schimbul terenurilor agricole sunt două forme de transmitere a dreptului de proprietate asupra proprietăților funciare agricole utilizate frecvent în Republica Moldova. Schimbul terenurilor agricole este efectuat frecvent pentru comasarea parcelelor mici din proprietatea agricultorilor. În rezultatul privatizării din Republica Moldova, aproximativ 1,1 milioane de proprietari au primit 1,7 milioane ha de terenuri agricole, divizate în circa 3 milioane de

terenuri (parcele), cu suprafața medie de 0.3 - 0.5 ha. Astfel, o cotă de teren echivalent a fost parcelată în medie în 5-7 terenuri amplasate la o distanță de 5-7 și mai mult km una de alta.

În anul 2008, au fost înregistrate 23228 de donație sau de schimb a terenurilor. Pe profil teritorial, cele mai multe cazuri de transmitere a dreptului de proprietate asupra proprietăților funciare agricole au fost înregistrate în raioanele Anenii Noi (1151), Briceni (1042), Cahul (1250), Hâncești (1100), Ialoveni (1304), și Soroca (1039).

Boxa nr. 6. Donația terenului agricol și schimbul terenului agricol.

Donația terenului agricol

Donatorul terenului agricol solicită de la oficiul cadastral teritorial extrasul din registrul bunurilor imobile și informația privind valoarea bunului imobil. Tarifele pentru eliberarea extrasului din registrul bunurilor imobile constituie - 51 de lei și pentru eliberarea informației privind valoarea bunului imobil - 40 de lei.⁵

Notarii solicită de la părți, la momentul autentificării tranzacției următoarele acte:

- titlul de proprietate;
- extrasul din registrul bunurilor imobile;
- informația privind valoarea bunului imobil;

⁵ Anexa nr. 4 din Hotărârea Guvernului nr. 770 din 2 iulie 2007 pentru aprobarea tarifelor la serviciile prestate de Întreprinderea de Stat "Cadastru" și filialele acesteia.

- certificat privind lipsa datoriei la impozitul funciar de la primăria unității administrativ-teritoriale și inspectoratul fiscal teritorial de stat;
- buletinul de identitate;
- acordul soțului sau soției, după caz;

În cazul în care părțile sunt persoane juridice, atunci la actele menționate mai sus se prezintă adăugător:

- certificatul de înregistrare a întreprinderii;
- extrasul din registrul întreprinderilor;
- buletinul de identitate al fondatorilor;
- procesul-verbal al fondatorilor.

Taxa de stat pentru autentificarea contractului de donație care are obiect teren agricol proprietatea privată sau din domeniul privat al unității administrativ-teritoriale este de 5 lei⁶. Cuantumul plății pentru autentificarea donației cu terenuri agricole, în cazul în care solicitantul este persoană fizică, se stabilește în proporție de 0,1% din valoarea tranzacției. În cazul în care solicitantul este persoană juridică, plata pentru autentificarea tranzacției date se determină conform cuantumului prevăzut la alin.(1), aplicând coeficientul 0,5 la efectuarea tranzacțiilor în valoare de până la 800000 de lei. Cuantumul minim al plății pentru autentificarea donației cu terenuri agricole constituie 120 de lei.⁷ În acest context, este esențial de remarcat că în funcție de complexitatea actului notarial, cuantumului plății poate fi modificat, majorat sau redus.⁸ În urma studierii problemei în cauză, s-a constatat că majoritatea notarilor nu aplică modificarea introdusă prin Legea nr. 103-XVI din 20.04.2007 și aplică în continuare prevederile anterioare prevăzute în art. 8 al.(1) din Legea cu privire la metodologia calculării plății pentru servicii notariale nr. 271-XV din 27.06.2003. După autentificarea contractului de donație de către notar, donatarul trebuie să înregistreze la oficiul cadastral teritorial dreptul asupra terenului agricol. Astfel, tariful pentru înregistrarea contractului de vânzare-cumpărare constituie 0,20%, dar nu mai puțin de 83 lei și nu mai mult de 415 lei.⁹ Dreptul de proprietate asupra terenului se dobândește în momentul înregistrării în registrul bunurilor imobile.

Schimbul terenului agricol

Fiecare parte a contractului de schimb a terenului agricol este considerată vânzător al bunului pe care îl înstrăinează și cumpărător al bunului pe care îl primește în schimb. Asupra contractului de schimb se aplică în modul corespunzător regulile contractului de vânzare-cumpărare¹⁰. Părțile contractului de schimb a terenului agricol solicită de la oficiul cadastral teritorial extrasul din registrul bunurilor imobile și informația privind valoarea bunului imobil. Tarifele pentru eliberarea extrasului din registrul bunurilor imobile constituie - 51 de lei și pentru eliberarea informației privind valoarea bunului imobil - 40 de lei.¹¹ În cazul în care terenurile agricole schimbate nu au aceeași valoare, diferența de valoare poate fi compensată printr-o sumă de bani, numită sultă, dacă aceasta este prevăzută de contract. Sulta nu poate depăși valoarea bunului.¹² Notarii solicită de la părți, la momentul autentificării tranzacției următoarele acte:

- titlul de proprietate;
- extrasul din registrul bunurilor imobile;
- informația privind valoarea bunului imobil;
- certificat privind lipsa datoriei la impozitul funciar de la primăria unității administrativ-teritoriale și inspectoratul fiscal teritorial de stat;
- buletinul de identitate;
- acordul soțului sau soției, după caz;

În cazul în care părțile sunt persoane juridice, atunci la actele menționate mai sus se prezintă adăugător:

- certificatul de înregistrare a întreprinderii;
- extrasul din registrul întreprinderilor;
- buletinul de identitate a fondatorilor;
- procesul-verbal al fondatorilor.

Taxa de stat pentru autentificarea contractului de schimb care are obiect teren agricol proprietate privată sau din domeniul privat al unității administrativ-teritoriale este de 5 lei¹³. În cazul tranzacției de schimb cu teren agricol, cuantumul plății pentru autentificarea contractului dat se determină prin majorarea cu 10% a plății determinate conform art. 8 alin.(1) și (1') din Legea cu privire la metodologia calculării plății pentru servicii notariale nr. 271-XV din 27.06.2003. În conformitate cu art. 8 al.(1') din Legea cu privire la metodologia calculării plății pentru servicii notariale nr. 271-XV din 27.06.2003, cuantumul plății pentru autentificarea contractului de schimb cu teren agricol, în cazul în care solicitantul este persoană fizică, se stabilește în proporție de 0,1% din valoarea tranzacției. În cazul în care solicitantul este persoană juridică, plata pentru autentificarea tranzacției date se determină conform cuantumului prevăzut la alin.(1) din prezentul articol, aplicând coeficientul 0,5 la efectuarea tranzacțiilor în valoare de până la 800000 de lei. Cuantumul minim al plății pentru autentificarea contractului de schimb a terenului agricol constituie 120 de lei.

În acest context, este esențial de remarcat că, în funcție de complexitatea actului notarial, cuantumului plății poate fi modificat, majorat sau redus.¹⁴ În urma studierii problemei în cauză, s-a constatat că majoritatea notarilor nu aplică modificarea introdusă prin Legea nr.103-XVI din 20.04.2007 și aplică în continuare prevederile anterioare prevăzute în art. 8 al.(1) din Legea cu privire la metodologia calculării plății pentru servicii notariale nr. 271-XV din 27.06.2003. După autentificarea contractului de schimb de către notar, cumpărătorul trebuie să înregistreze la oficiul cadastral teritorial dreptul asupra terenului agricol. Astfel, tariful pentru înregistrarea contractului de schimb constituie 0,20%, dar nu mai puțin de 83 lei și nu mai mult de 415 lei.¹⁵ Dreptul de proprietate asupra terenului se dobândește în momentul înregistrării în registrul bunurilor imobile.

6 Art. 3 din Legea taxei de stat nr. 1216-XII din 03.12.92.

7 Art. 8 al.(1') din Legea cu privire la metodologia calculării plății pentru servicii notariale nr. 271-XV din 27.06.2003.

8 Art. 2 al.(2) din Legea cu privire la metodologia calculării plății pentru servicii notariale nr. 271-XV din 27.06.2003.

9 Anexa nr. 1 din Hotărârea Guvernului nr. 770 din 2 iulie 2007 pentru aprobarea tarifelor la serviciile prestate de Întreprinderea de Stat "Cadastru" și filialele acesteia

10 Art. 823 și 824 din Codul civil nr. 1107-XV din 06.06.2002.

11 Anexa nr. 4 din Hotărârea Guvernului nr. 770 din 2 iulie 2007 pentru aprobarea tarifelor la serviciile prestate de Întreprinderea de Stat "Cadastru" și filialele acesteia.

12 Art. 825 din Codul civil nr. 1107-XV din 06.06.2002.

13 Art. 3 din Legea taxei de stat nr. 1216-XII din 03.12.92.

14 Art. 2 al.(2) din Legea cu privire la metodologia calculării plății pentru servicii notariale nr. 271-XV din 27.06.2003

15 Anexa nr. 1 din Hotărârea Guvernului nr. 770 din 2 iulie 2007 pentru aprobarea tarifelor la serviciile prestate de Întreprinderea de Stat "Cadastru" și filialele acesteia

CAPITOLUL III.

CADRUL LEGISLATIV – RACORDAREA LA NORMELE EUROPENE

La începutul anilor '90, după primele alegeri democratice, Republica Moldova a inițiat un proces de reformă economică generală. Aceasta reformă a inclus, de asemenea, reforme mai puțin ambițioase, specifice pentru sistemul relațiilor funciare. Programul de reformă trebuia să vizeze transformarea acestor elemente într-un sector bazat pe principiile proprietății private asupra pământului. În acest context, este esențial de remarcat faptul, că începând cu perioada tranziției, Republica Moldova a făcut progrese nesemnificative, chiar în cea mai mare parte dezordonate, în implementarea și dezvoltarea sistemului de relații funciare. Este evident că procesul general a fost mai lent și rezultatele mai puțin consistente decât în celelalte țări central și est-europene, care au finalizat procesul de aderare la Uniunea Europeană.

În conformitate cu Strategia națională de dezvoltare durabilă a complexului agroindustrial al Republicii Moldova (2008-2015), aprobată prin Hotărârea Guvernului nr. 282 din 11 martie 2008, dezvoltarea relațiilor funciare e considerată și pe viitor ca una din prioritățile naționale strategice, având în vedere condițiile specifice favorabile ale țării - cadrul natural și socio-economic, tradițiile istorice și experiența populației rurale. Politicile funciare reprezintă niște modalități de soluționare a unor probleme și situații care au loc în sistemul relațiilor funciare și sunt necesare pentru reorientarea acestui sector spre modernizare și eficiență. Nici într-o țară nu există relații funciare fără elemente regulatorii, adică fără anumite politici funciare.

În Republica Moldova, relațiile funciare sunt reglementate de Constituția Republicii Moldo-

va din 29.07.1994, Codul Funciar aprobat la 25.12.91 și de alte acte legislative, emise în conformitate cu legile citate. Relațiile din sfera folosirii și protecției altor bogății naturale (subsolul, pădurile, apele, regnul vegetal și animal, aerul atmosferic) se reglementează de actele legislative speciale. Deci, politicile date le-am putea defini ca niște elemente regulatorii ai funcționării relațiilor funciare în orice țară. În Republica Moldova, oricât de profund n-ar fi argumentată necesitatea facilitării procesului de dezvoltare a resurselor funciare, totuși trebuie să remarcăm că posibilitățile financiare ale guvernului sunt limitate. În acest context, se cer stabilite prioritățile și modelul de politică funciară care ar susține evoluția ascendentă a relațiilor funciare. Totodată, se poate afirma, că în cazul unei politici de liberalizare fără intervenția statului, sectorul dat cu specificul său este sortit regresului. Pentru fiecare direcție, în ordinea priorităților, este necesar să se elaboreze programe de acțiuni, care să se realizeze integral și să genereze rezultate.

În această ordine de idei, relevăm faptul că și în Republica Moldova se încearcă impunerea unor acte normative cu privire la organizarea și amenajarea teritoriului agricol. Prin Hotărârea Guvernului nr. 554 din 22 mai 2006, a fost aprobat Programul de consolidare a terenurilor agricole pentru perioada 2006-2012, prin care se urmărește stoparea exodului forțelor de muncă din sectorul rural, majorarea productivității muncii, dinamizarea pieței funciare și ridicarea calității vieții agricultorilor. Procesul de consolidare a terenurilor agricole se planifică să fie efectuat pe etape, pe principiu benevol, doar în

cazurile în care vor exista necesități economice ale proprietarilor de terenuri agricole, cu respectarea intereselor tuturor proprietarilor de teren

din localitate, în mod transparent și democratic, cu acțiuni de protecție a mediului înconjurător.

Boxa nr. 1. Acte normative și legislative ce cuprind reglementări în domeniul funciar.

Codul Funciar, Legea nr. 828/XII din 25.12.1991.
Codul Civil, Legea nr.1107-XV din 06.06.2002.
Legea cadastrului bunurilor imobile, nr. 1543/XIII din 25.02.1998.
Legea cu privire la formarea bunurilor imobile, nr. 354-XV din 28.10.2004.
Legea cu privire la registre nr.1320-XIII din 25.09.1997.
Legea cu privire la activitatea de evaluare nr.989-XV din 18.04.2002.
Legea privatizării fondului de locuințe nr. 1324-XII din 10.03.1993.
Legea cu privire la prețul normativ și modul de vânzare – cumpărare a pământului nr. 1308-XIII din 25.07.1997.
Legea cu privire la geodezie și cartografie, nr. 778-XV din 21.12.2001.
Legea cadastrului bunurilor imobile, nr.1543-XIII din 25.02.98.
Hotărârea Guvernului cu privire la aprobarea sistemului Concepției Cadastrului Național, nr. 794 din 19.08.1997.
Hotărârea Guvernului despre unele măsuri privind crearea cadastrului bunurilor imobile, nr. 1030 din 12.10.1998.
Hotărârea Guvernului cu privire la aprobarea Regulamentului privind formarea bunurilor imobile, nr. 61 din 29.01.1999.
Hotărârea Guvernului privind aprobarea tarifelor pentru serviciile prestate de oficiile cadastrale teritoriale, nr. 718 din 20.07.2000.
Hotărârea Guvernului cu privire la furnizarea și conținutul informației cadastrale, nr. 58 din 24.01.2001.
Hotărârea Guvernului despre crearea Sistemului informațional automatizat „registru de stat al unităților administrativ – teritoriale și al străzilor din localitățile de pe teritoriul Moldovei” nr. 1518 din 17.12.2003.
Hotărârea Guvernului despre aprobarea Programului de măsuri privind implementarea noului sistem de evaluare a bunurilor imobile în scopul impozitării, nr. 670 din 09.06.2003.
Hotărârea Guvernului despre aprobarea Regulamentului provizoriu privind evaluarea bunurilor imobile, nr. 958 din 04.08.2003.
Hotărârea Guvernului despre aprobarea Regulamentului cu privire la atestarea evaluatorilor bunurilor imobile nr. 900 din 24.07.2003.
Hotărârea Guvernului despre aprobarea Regulamentului cu privire la modul de transmitere a întreprinderilor de stat, organizațiilor, instituțiilor, a subdiviziunilor, clădirilor, construcțiilor, mijloacelor fixe și a altor active, nr. 688 din 09.10.1995.
Hotărârea Guvernului pentru aprobarea Regulamentului cu privire la vânzarea – cumpărarea terenurilor aferente obiectelor privatizate nr. 562 din 23.10.1996.
Hotărârea Guvernului cu privire la crearea Sistemului Informațional Geografic Național, nr.1298 din 28.10.2003.
Hotărârea Guvernului pentru aprobarea Regulamentului cu privire la Rețeaua Geodezică Națională, nr. 48 din 19.01.2001.
Hotărârea Guvernului nr. 1075 din 01.10.2007 cu privire la aprobarea Regulamentului privind consolidarea terenurilor agricole.
Hotărârea Guvernului nr. 554 din 22.05.2006 privind aprobarea Programului de consolidare a terenurilor agricole.
Instrucțiunea cu privire la înregistrarea bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor, aprobat prin Ordinul Agenției nr.136A din 23.10.1998.
Instrucțiunea cu privire la ordinea formării și evidenței numerelor cadastrale ale bunurilor imobile, aprobată prin ordinul Agenției nr. 190 din 29.12.1998.
Instrucțiunea cu privire la modul de elaborare și actualizare a planului cadastral și geometric, aprobată prin Ordinul Agenției nr. 107 din 27.05.2003.
Instrucțiunea provizorie cu privire la modul de ținere a Clasicatorului planului de adrese, aprobată prin Ordinul Agenției nr. 30 din 28.02.2004.
Instrucțiunea provizorie cu privire la modul de conferire a adreselor bunurilor imobile, aprobată prin Ordinul Agenției nr. 30 din 28.02.2005.
Instrucțiuni pentru organizarea activității în domeniul lucrărilor topogeodezice și cartografie, ce se execută pe teritoriul Republicii Moldova.
Culegerea indicilor comasați ai valorii de inventariere a bunurilor imobiliare pentru calcularea taxei de stat la efectuarea tranzacțiilor gen cumpărare, vânzare, schimb, donație, gaj moștenire din 15.06.1997.

Conform Codului Funciar, atribuțiile și competențele ce țin de domeniul funciar sunt divizate în modul următor:

- ✓ De competența Parlamentului țin: reglementarea legislativă a relațiilor funciare pe întregul teritoriu al Republicii Moldova, organizarea controlului asupra respectării legislației funciare, stabilirea suprafețelor cu regim juridic special, stabilirea tarifelor pentru calcularea prețului normativ al pământului și cotelor impozitului funciar și rezolvarea altor chestiuni ce intră în competența Parlamentului.
- ✓ De competența Guvernului țin: aprobarea perimetrului localităților urbane, elaborarea măsurilor de protecție a terenurilor și organizarea realizării lor, ținerea cadastrului funciar și organizarea reglementării regimului proprietății funciare pe teritoriul republicii, aprobarea cadastrului funciar anual, stabilirea modului de încasare a impozitelor funciare și a altor plăți, stabilirea și schimbarea destinației terenurilor, la propunerea consiliilor unităților administrativ-teritoriale de nivelul întâi sau, respectiv, de nivelul al doilea, în temeiul cererii proprietarului, schimbarea categoriei terenurilor cu destinație specială, elaborarea programelor, schemelor, proiectelor și planurilor de reglementare a regimului proprietății funciare în republică și asigurarea realizării lor, elaborarea unei metodici unice de evaluare a terenurilor, organizarea controlului asupra folosirii și protecției terenurilor, aprobarea hotarelor unităților administrativ-teritoriale în baza propunerilor consiliilor raionale sau municipale, determinarea listei întreprinderilor, instituțiilor și organizațiilor ale căror terenuri rămân în proprietatea statului și prezentarea acestora spre aprobare Parlamentului, aprobarea suprafețelor de vii și livezi supuse casării în baza propunerilor comitetelor executive raionale sau primăriilor municipale.
- ✓ De competența consiliilor raionale și mu-

nicipale țin: exercitarea controlului asupra folosirii și protecției terenurilor, stabilirea impozitelor funciare și altor plăți, încasarea lor, stabilirea și schimbarea perimetrului intravilanului localităților și soluționarea litigiilor privind perimetrele, ținerea cadastrului funciar al raionului și municipiului, organizarea reglementării regimului proprietății funciare, elaborarea programelor, schemelor, proiectelor și planurilor de reglementare a regimului proprietății funciare pe teritoriul raionului și municipiului și asigurarea realizării lor, repartizarea și retragerea terenurilor, în modul stabilit de lege, stabilirea suprafețelor care rămân în proprietatea statului în limita raionului și municipiului, schimbarea destinației terenurilor agricole cu gradul de evaluare a fertilității naturale mai mic de 40, în cazul trecerii acestora în fondul silvic, la propunerea consiliilor unităților administrativ-teritoriale de nivelul întâi, în temeiul cererii proprietarului, autentificarea drepturilor deținătorilor de terenuri, privarea deținătorilor de dreptul de proprietate asupra terenurilor în conformitate cu legislația în vigoare, determinarea și repartizarea terenurilor pentru construcții și elaborarea propunerilor privind hotarele unităților administrativ - teritoriale pentru a fi aprobate de Guvern.

- ✓ De competența consiliilor satești (comunale) și orașenești țin: atribuirea terenurilor și înstrăinarea lor fără schimbarea destinației acestora, în modul stabilit de lege, autentificarea drepturilor deținătorilor de terenuri, în modul stabilit de lege, asigurarea percepției impozitului funciar, exercitarea controlului de stat asupra folosirii și protecției terenurilor, ținerea cadastrului funciar în teritoriul din subordine, privarea de drepturi a deținătorilor de terenuri în condițiile prevăzute de lege, determinarea și atribuirea terenurilor pentru construcții și amplasarea lor, în conformitate cu legea, soluționarea litigiilor funciare în limitele competenței

lor, organizarea evaluării terenurilor conform metodicii unice, elaborate de Guvern, stabilirea suprafețelor care rămân în proprietatea statului în limita teritoriilor satelor (comunelor), elaborarea propunerilor vizând aprobarea de către consiliul raional și municipal a perimetrelor localităților sătești și prezentarea propunerilor de schimbare a destinației terenurilor agricole în temeiul cererii proprietarului.

În prezent, raporturile funciare din Republica Moldova sunt reglementate de un număr destul de mare de acte normative: programe, strategii, planuri de acțiuni, legi, hotărâri de guvern, acte ale autorităților publice centrale și locale. În pofida acestui fapt, există mai multe probleme de ordin principal, ce împiedică dezvoltarea eficientă a relațiilor economice în domeniul funciar:

1. Lipsa unui sistem eficient de coordonare, corelare și expertizare prealabilă, bazat pe abordări complexe și conceptuale, în cadrul procesului de elaborare și adoptare a actelor normative.
2. Caracterul depășit și contradictoriu al reglementărilor normative din domeniul relațiilor funciare și lipsa capacităților

funcționale din partea autorităților centrale de a ajusta rapid și eficient cadrul legal respectiv.

3. Statutul juridic incert al unor categorii de terenuri.
4. Limitarea accesului străinilor și societăților cu investiții străine la dreptul de proprietate asupra terenurilor agricole.

Relațiile din sfera folosirii și protecției altor bogății naturale (subsolul, pădurile, apele, regnul vegetal și animal, aerul atmosferic) se reglementează prin legislație specială. În prezent, sunt supuse discuțiilor publice proiectul noului Cod funciar și proiectul Legii cu privire la renta viageră, care în perspectivă poate deveni un instrument eficient în tranzacțiile funciare, în paralel cu celelalte mecanisme de optimizare a terenurilor agricole utilizate în Republica Moldova. Renta viageră agricolă este utilizată în mai multe țări în tranziție ca instrument de optimizare suprafețelor agricole în exploatații eficiente impuse de necesitatea modernizării agriculturii sectoarelor agricole și compatibilizării acestora cu agricultura din țările-membre ale Uniunii Europene.

CAPITOLUL IV. PERSPECTIVE ÎN DEZVOLTAREA PIETEI FUNCiare.

În prezent, există premise clare de majorare a numărului tranzacțiilor comerciale. Sectorul agrar reprezintă unica sursă de existență pentru o mare parte a populației din mediul rural. Conform statisticilor oficiale, 60% din populația țării este concentrată în localitățile rurale și circa 40 la sută este economic activă. Totodată, conform datelor MAIA, există o tendință pronunțată și stabilă de micșorare a numărului angajaților în sectorul agrar. Dacă în anul 2001 statistica oficială a înregistrat în agricultură, silvicultură și cultura piscicolă - 764 mii de persoane ocupate, atunci în anul 2006 această cifră a constituit doar 422 mii persoane sau cu 342 angajați mai puțin. Ritmul de diminuare a numărului de lucrători în sectorului agrar a constituit 5% anual. De asemenea, politicile de optimizare a fondului funciar (consolidarea terenurilor) realizate de autorități vor avea repercusiuni sigure asupra pieței funciare. În ultimii ani, suprafața terenurilor „consolidate” s-a majorat cu 18%, de la 698 mii ha (46%) - la 980 mii ha (64%), din suprafața terenurilor supuse consolidării.

Pe viitor, acest sector va cunoaște o creștere mai rapidă, datorită interesului sporit al investitorilor față de terenurile cu potențial de trecere în intravilan și de cele cu destinație strict agricolă. Nu ne referim neapărat la investitorii străini, care în prezent sunt limitați în drepturile de achiziționare a terenurilor cu destinație agricolă, în comparație cu investitorii locali. În prezent, investitorii locali manifestă interes atât pentru terenurile agricole, care le pot aduce beneficii în urma tranzacțiilor pe piața funciară, cât și pentru suprafețele de teren utilizate în scopuri de producere: terenurile cu fertilitate

naturală și economică sporită, terenurile irigabile, terenurile din centrele vitivinicole, etc. În baza tendințelor profilate în prezent pe piața funciară agricolă, putem prognoza o creștere în continuare a prețurilor la terenurile agricole cu perspective de schimbare a destinației, adiacente localităților care cunosc o dezvoltare economică mai pronunțată: Bălți, Orhei, Chișinău, Ungheni, Cahul. Totodată, estimăm creșteri mai alerte la terenurile agricole, care corespund următoarelor criterii:

- ✓ Solurile cu fertilitate naturală și economică sporită.

Tab. 9. Bonitatea solurilor din Republica Moldova¹⁵

Clasa de bonitate	Nota de bonitate, puncte	Suprafața, mii ha	Cota din suprafața terenurilor agricole, %	Recolta grâului de toamna, q/ha
I	81-100	689	27	32-40
II	71-80	536	21	28-32
III	61-70	382	15	24-28
IV	51-60	382	15	20-24
V	41-50	303	9	16-20
VI	21-40	153	6	8-16
VII	<20	178	7	-
Media pe țara	65	2556	100	26

- ✓ Terenurile irigabile.
- ✓ Zona frontierei de vest, cu UE;
- ✓ Zone turistice sau unde pot fi amplasate obiective turistice;
- ✓ Zonele din preajma drumurilor naționale. Aici putem distinge câteva sectoare concrete:
 - - Drumul național M1 Chișinău-Leușeni frontiera cu România;

¹⁵ Program complex pentru ameliorarea terenurilor degradate. Chișinău, 2003.

- - Drumul național M3 Chișinău-Cimișlia-Vulcănești-Giurgiulești- frontiera cu România;
- - M14 Brest-Briceni-Chișinău-Tiraspol-Odesa (zona unde traversează teritoriul R. Moldova);
- - R1 Chișinău-Ungheni-Sculeni-frontiera cu România;
- - R5 Chișinău-Budești-Vadul lui Vodă - M4;
- - R7 Soroca-Drochia-Costești-frontiera cu România;
- - R34.1 Cahul - frontiera cu România;
- - R52 R30 - Tudora - Palanca – frontiera cu Ucraina;
- - R55 Briceni – Rosoșani, Ucraina (zona unde traversează teritoriul R. Moldova).

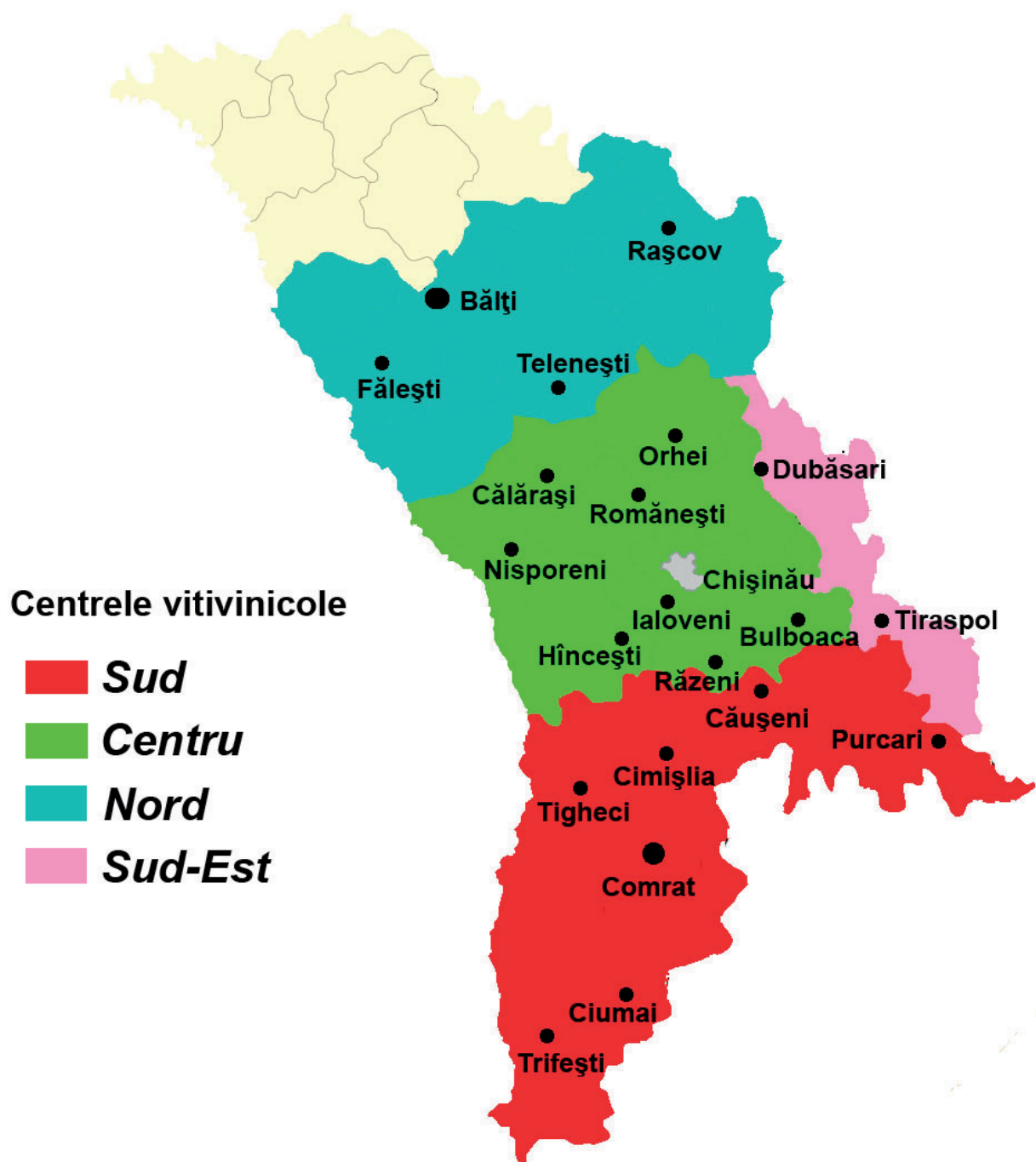


- ▼ Terenurile din centrele vitivinicole. Acestea sunt grupate după regiuni, centre vitivinicole și localități:
 - Regiunea vitivinicolă Sud:
 - centrul vitivinicol Trifești (localitățile Andrușui de Sus, Baurci Moldoveni, Bucuria, Burlacu, Brînza, Cahul, Cișmichioi, Chioselia Mare, Colibași, Cucoara, Doina, Etulia, Găvănoasa, Giurgiulești, Lebedenco, Manta, Moscovei, Pelinei, Slobozia Mare, Taraclia de Salcie, Tartaul de Salcie, Tătărești, Vadul lui Isac, Văleni, Vulcănești).
 - centrul vitivinicol Ciumai (localitățile Albota, Borceag, Cairaclia, Corten, Taraclia, Vinogradovca).
 - centrul vitivinicol Tigheci (Borogani, Cania, Ciobalaccia, Cîietu, Cociulia, Chioselia, Cupcui, Filipeni, Iargară, Lărguța, Leova, Lingura, Pleșeni, Plopi, Sărăteni, Tartaul, Tigheci, Toceni, Tomai).
 - centrul vitivinicol Comrat (localitățile Avdarma, Baurci, Beșalma, Beșghioz, Cazaclia, Ceadâr-Lunga, Cioc-Maidan, Chirsova, Chiriet-Lunga, Comrat, Congaz, Copceac, Dezghingea, Ferapontievca, Gaidar, Joltai, Svetlii, Tomai, Tvardița, Valea Perjei).
 - centrul vitivinicol Cimișlia (localitățile Abaclia, Albina, Basarabeasca, Bașcălia, Batîr, Cimișlia, Ciucur-Mingir, Fetița, Hîrtop, Iserlia, Javgur, Lipoveni, Mihailovca, Sadacalia, Sagaidac, Sărățica Nouă, Selemet, Valea Perjei).
 - centrul vitivinicol Purcari (localitățile Carahasani, Cioburciu, Crocmaz, Leuntea, Răscăieți, Purcari, Talmaza, Tudora, Volintiri).
 - centrul vitivinicol Căușeni (localitățile Căușeni, Coșcalia, Popeasca, Săiți, Sălcuța, Tănătări).
 - Regiunea vitivinicolă Centru:
 - centrul vitivinicol Hîncești (localitățile Bobeica, Boghicieni, Bozieni, Buțeni, Caracui, Cărpineni, Ceadâr, Ciuciuleni, Crasnoarmeiscoe, Drăgușenii Noi, Fîrlădeni, Fundul Galbenei, Hîncești, Leușeni, Lăpușna, Logănești, Mereșeni, Mingir, Pașcani, Sărata-Galbenă, Sofia, Stolniceni, Voinescu).
 - centrul vitivinicol Răzeni (localitățile Căinări, Cărbuna, Puhoi, Răzeni).
 - centrul vitivinicol Ialoveni (localitățile
 - centrul vitivinicol (localitățile Bardar, Băcioi, Cigîrleni, Codru, Costești, Ialoveni, Mileștii Mici, Suruceni, Țipala, Ulmu, Văsieni, Zimbreni).
 - centrul vitivinicol Bulboaca (localitățile Bulboaca, Geamăna, Hîrbovăț, Mereni, Sîngera, Speia).
 - centrul vitivinicol Chișinău (localitățile Budești, Chișinău, Cricova, Criuleni, Durlești, Hîrtopul Mare, Stăuceni, Trușeni).
 - centrul vitivinicol Românești (localitățile Codreanca, Cojușna, Ghidighici, Lozova, Onești, Pănășești, Peresecina, Recea, Românești, Șireți, Scoreni, Strășeni, Zubrești, Vorniceni).
 - centrul vitivinicol Nisporeni (localitățile Brătuleni, Ciuciuleni, Drăgușeni, Iurceni, Milești, Nisporeni, Șișcani, Vărzărești).
 - centrul vitivinicol Călărași (localitățile Bravicea, Bucovăț, Călărași, Cornești, Hirova, Hîrjauca, Horodiște, Onișcani, Pitușca, Pîrlîja, Răciula, Sadova, Săseni, Sipoteni, Țibirica, Vălcineț).
 - centrul vitivinicol Orhei (localitățile Brănești, Ghetlova, Mana, Orhei).
 - Regiunea vitivinicolă Nord:
 - centrul vitivinicol Telenești (localitățile

șile Budăi, Leușeni, Mîndrești, Sărătenii Vechi, Telenеști, Hirіșeni).

- centrul vitivinicol Fălești (localitatea Fălești).
- centrul vitivinicol Bălți (localitățile Bălți, Chișcăreni, Coșcodeni, Dragănești, Sîngerei).

- centrul vitivinicol Rașcov (localitățile Camenca, Rașcov).
 - Regiunea vitivinicolă Sud – Est:
- centrul vitivinicol Dubăsari (localitățile Dubăsari, Doibani).
- centrul vitivinicol (localitățile Tiraspol, Parcani).



CONSTATĂRI

- ✓ După suprafața arabilă, care îi revine unui locuitor, R. Moldova cu 0,41 ha/locuitor ocupă unul din primele locuri în Europa, fiind devansată numai de Ungaria (0,466 ha/locuitor), Finlanda (0,424 ha/locuitor), Danemarca (0,422 ha/locuitor), Bulgaria (0,422 ha/locuitor), și România (0,422 ha/locuitor). Totodată, raportul dintre suprafața arabilă a R. Moldova la numărul de locuitori este aproape de 8 ori mai mare decât valorii ce-i revine unor state, cunoscute ca țări cu performanțe în agricultură, ca Olanda și Elveția. Suprafața arabilă, care îi revine unui locuitor din R. Moldova înregistrează o valoare aproape dublă față de media mondială, care constituie 0,26 ha/locuitor și dublă față de cea europeană – 0,236 ha/locuitor.
- ✓ În anii '90 ai secolului trecut, sectorul agricol al R. Moldova a fost afectat iremediabil de criză. În sectorul de producere din agricultură s-a redus producția agricolă, productivitatea muncii, și au luat amploare unele fenomene caracteristice perioadei de criză: erodarea forței de muncă și exodul specialiștilor calificați din agricultură, creșterea restanțelor la plata salariilor, diminuarea competitivității întreprinderilor și a producției agricole, neaplicarea tehnologiilor agrare pe scară largă. Din acest motiv, privatizarea realizată în agricultură poate fi privită ca unicul remediu pentru salvarea acestui sector.
- ✓ În perioada privatizării sectorului agrar au fost comise erori grave, care au compromis parțial reformele în agricultură. Deficiențele metodei aplicate în Republica Moldova rezultă în primul rând din utilizarea greșită a principiului echității sociale de împroprietărire cu pământ, care a fost compromis din start. De asemenea, metoda de privatizare aleasă a generat problemele legate de parcelarea excesivă a loturilor, care nu pot fi soluționate nici în prezent.
- ✓ Privatizarea întreprinderilor colective și de stat s-a produs cu întârziere, iar în foarte multe cazuri, cu grave abateri de la reglementările legale. În afară de aceasta, o bună parte a capitalului s-a distrus în mare măsură datorită lipsei de transparență în procesul de privatizare, a legislației părtinitoare și a unor interese de grup concretizate în achiziționarea activelor la prețuri derizorii. Acești factori au influențat decisiv lichidarea unor întreprinderi ce puteau fi restructurate și privatizate.
- ✓ Cota valorică a devenit proprietate mai mult declarativ. Proprietarii cotelor valorice nici până în prezent nu cunosc proprietatea lor adevărată. De asemenea, tot în mod declarativ, această cotă valorică este transmisă cu drept de folosință fondatorilor societăților cu răspundere limitată. Astfel, la un moment dat, conducătorii societăților cu răspundere limitată au căpătat toate drepturile reale asupra bunurilor incluse în cotele – valorice. Deținătorii certificatelor de proprietate asupra cotelor valorice nu-și pot demonstra dreptul lor asupra bunurilor incluse în ele. S-a început vânzarea – cumpărarea lor neautorizată, nimicirea etc., împotriva cărora nu pot fi întreprinse acțiuni de protecție a dreptului de proprietate. Astfel, reorganizarea întreprinderilor agricole în procesul privatizării nu a soluționat problema creării bazei tehnico-materiale moderne.
- ✓ Deficiențele mecanismului de împroprietărire a țăranilor au dezorganizat sectorul agricol și și-au lăsat amprenta pentru mulți ani înainte. Dimensiunile reduse ale terenurilor agricole, fărâmițarea internă a terenurilor

agricole în cadrul acestor entități economice, caracterul comercial restrâns al producției agricole influențează semnificativ până în prezent veniturile producătorilor agricoli, puterea de cumpărare și capacitatea acestora de a investi în sectorul real al economiei rurale

- ✓ În cadrul procesului de privatizare și imediat după finalizarea reformei funciare, o bună parte din întreprinderile cooperatiste și de stat au schimbat „fațada” devenind societăți pe acțiuni, cooperative agricole și societăți cu răspundere limitată. În acest sens, este ilustrativ exemplul societăților pe acțiuni, care la începutul secolului dominau net după numărul beneficiarilor funciari între întreprinderile corporative. Această formă organizatorico-juridică a asigurat trecerea unui număr impunător de întreprinderi cooperatiste și de stat la alte forme organizatorico-juridice: cooperative agricole, societăți cu răspundere limitată și gospodării țărănești de fermier.
- ✓ La 1 ianuarie 2009, conform cadastrului funciar, numărul entităților agricole mari din R. Moldova și suprafața terenurilor agricole din gestiune se prezenta astfel: întreprinderi agricole de stat – 74 de unități cu o suprafață totală de 177655,159 ha, cooperative agricole de producție – 204 unități cu o suprafață totală de 140311,1 ha, cooperative agricole de întreprinzător – 79 de unități cu o suprafață totală de 6289,603 ha, 108 societăți pe acțiuni, care gestionau o suprafață de 55090,328ha și societăți cu răspundere limitată – 1513 de deținători funciari, care prelucrau 648769,415ha.
- ✓ Întreprinderile corporatiste prelucrază preponderent terenuri arendate. Prelucrarea terenurilor străine, arendate pe un termen foarte scurt constituie o oportunitate pentru întreprinderile corporative de a-și dezvolta afacerile, dar nu și pentru arendatori. Datorită ajutorului acordat de stat în mare măsură întreprinderilor corporatiste

pentru înzestrarea tehnică, pentru procurarea input-urilor și a stimulentele fiscale (restituirea TVA pentru livrarea produselor agricole pe teritoriul țării și utilizarea fertilizanților și a preparatelor chimice), aceste entități agricole ocupă un loc privilegiat în peisajul agricol în detrimentul fermelor mici și arendatorilor. Arenda terenurilor pe un termen mai mic de trei ani descurajează investițiile în afacerile agricole, nu asigură protecția solurilor și din acest motiv nu poate fi considerată o metodă plauzibilă în optimizarea exploatațiilor agricole.

- ✓ Spre deosebire de întreprinderile corporative, gospodăriile țărănești (de fermier) prelucrază preponderent terenurile proprii. Întreprinderile mici au o semnificație deosebită pentru economia rurală. Acestea generează venituri pentru cea mai mare parte a populației rurale și au un rol monopolizator în structura agenților economici din agricultură. În anul 2008, 386208 de deținători funciari, reprezentanți ai acestei grupe de entități agricole prelucrau terenuri agricole cu o suprafață de 562109,1 ha, din care 449064,0 ha, constituiau terenuri proprii. În anul 2008, 91% din volumul total a recoltei globale produse în Republica Moldova de cartofi, 84% – porumb pentru boabe, 79% – de legume, 78% – de struguri, 51% – de fructe au fost produse de gospodăriile țărănești (de fermier) și gospodăriile populației. De asemenea, situația în sectorul zootehnic continuă să fie determinată de situația în gospodăriile populației și gospodăriile țărănești de (de fermier), în care este concentrată cea mai mare parte a producției animale (creșterea vitelor și păsărilor – 75,2%, producția laptelui – 97,0%, ouălor – 62,6%). La 1 ianuarie 2009 ponderea șeptelului de vite în această categorie de gospodării a constituit la bovine 94,1% din numărul total de animale, din care vaci – 96,9%, la porcine – 77,2%, la ovine și caprine – 97,0%.

- ✓ În ultimul timp, s-a micșorat drastic suprafața terenurilor agricole prelucrate de cele mai mici entități agricole, de la 103582,77 ha în anul 2008 la 82544,29 ha, în anul 2009. Aceste schimbări în structura fondului funciar au determinat mutații serioase în structura forței de muncă, inclusiv a numărului populației ocupate în agricultură. În distribuția după activitățile din economia națională, se constată că în sectorul agricol au activat 249,5 mii persoane (22,9% din totalul persoanelor ocupate). Față de primul trimestru al anului 2008, în anul curent, numărul populației ocupate în agricultură a scăzut semnificativ – cu circa 88 mii, sau cu un sfert (26,1%). Salariul lunar al unui lucrător din agricultură, economia vânatului și silvicultură rămânea cel mai mic pe economie și constituia în ianuarie-martie 2009 numai 1233 lei, ceea ce reprezintă un nivel inferior mărimii medii a minimumului de existență pentru anul 2008-1368,1 lei.
- ✓ Ignorarea principiilor ecologice ale agriculturii contemporane a dus la scăderea fertilității solului. S-a stabilit că, pe parcursul ultimilor 100 de ani, din sol au fost extrase și exportate, odată cu recoltele obținute, 2,8 t azot, 0,8 t fosfor și 6,1 t/ha potasiu, însumând un total de 9,1 tone de elemente nutritive pe ha. De pe întreaga suprafață a terenurilor agricole au fost extrase circa 20 mil. tone de elemente nutritive, inclusiv 4,8 mil. tone de azot, 1,7 mil. tone de fosfor și 13,8 mil. tone de potasiu. Pe parcursul istoriei agriculturii Moldovei, numai în perioada chimizării intensive (cca 20 ani, 1970-1990) a existat un bilanț pozitiv al elementelor nutritive în sol.
- ✓ În prezent, unui număr semnificativ de unități teritorial administrative în prezent le revine resurse financiare de o calitate redusă. În condițiile când nota medie ponderată de puncte pe bonitate pe țară constituie 63, în unele raioane această abia depășește 50 de unități. Astfel, în raionul Anenii Noi, nota medie ponderată de puncte constituie 59, în UTA Găgăuzia și Basarabeasca – 56, Leova și Cahul – 57, Călărași – 50, Telenești, Cantemir, Hâncești și Ialoveni-58, Nisporeni și Ungheni - 54, Sângerei și Strășeni – 55.
- ✓ Piața funciară rurală moldovenească, în lipsa unor catalizatori interni și externi capabili să influențeze dezvoltarea acesteia, cunoaște în prezent o dezvoltare contradictorie. Problematika actuală de pe piața funciară nu diferă prin nimic de cea conturată la finalizarea procesului de privatizare în agricultură: fondul funciar agricol al țării este limitat, dimensiunile proprietăților funciare sunt reduse, piața funciară este puțin atractivă (terenurile cu destinație agricolă), informațiile referitoare la cererile, ofertele și mai cu seamă la tranzacțiile cu bunuri funciare lipsesc, lipsa capitalului necesar modernizării agricole, slăbiciunea structurilor de organizare în agricultură, competitivitatea redusă a exploatațiilor agricole, prețurile terenurilor cu destinație agricolă sunt cu mult sub media celor din țările din regiune, ponderea mare a terenurilor erodate, saline, alcaline, etc.
- ✓ În ultimii ani se atestă o creștere considerabilă a numărului de tranzacții de vânzare-cumpărare a terenurilor agricole. În perioada anilor 1999-2007 au fost înregistrate 321234 de tranzacții de vânzare-cumpărare a terenurilor agricole. Numărul acestora este în continuă creștere, de la 1933 în anul 1999 la 65000 în anul 2007. Cu toate acestea, suprafața terenurilor comercializate este destul de modestă, în comparație cu cea a terenurilor arendate. În perioada anilor 1999-2007, suprafața terenurilor vândute a constituit 25034 ha, iar suprafața medie a unui teren comercializat într-o tranzacție funciară a înregistrat 0,08 ha.
- ✓ În prezent, din toate formele de transmitere a dreptului de proprietate (vânzare-cumpărare, arenda, schimbul, donația, moștenirea,

etc.), cea mai populară este arenda. În anul 2008, suprafața terenurilor cu destinație agricolă arendate în Republica Moldova a constituit 808,1 mii ha, ceea ce reprezintă aproape 25% din fondul funciar al țării (3384,6 mii hectare) sau 41,07% din suprafața totală a terenurilor cu destinație agricolă. În anul 2009, suprafața terenurilor arendate a crescut până la 825964 ha, din care 591,6 mii ha sunt arendate de societăți cu răspundere limitată, 66.0 mii ha de gospodării țărănești (de fermier), 122,9 mii ha de cooperativele agricole de producție și 45,4 mii ha de societăți pe acțiuni.

- ✓ În Republica Moldova, terenurile agricole sunt arendate preponderent pe un termen mai mic de trei ani. În anul 2009, din suprafața totală a terenurilor arendate - 825,9 mii ha, 788,6 mii ha au fost arendate pe un termen mai mic de trei ani. Din acestea, 619,6 mii ha au fost arendate de societăți cu răspundere limitată, 62,9 mii ha de gospodării țărănești (de fermier), 65,2 mii ha de cooperativele agricole de producție și 40,9 mii ha de societăți pe acțiuni. Cele mai multe contracte de arendă a terenurilor agricole se încheie pe o perioadă de până la 3 ani, deoarece prevede o procedură mai simplificată și cheltuielile sunt mai mici.
- ✓ Din formele de transmitere a dreptului de proprietate asupra proprietăților funciare agricole utilizate în Republica Moldova, moștenirea terenului agricol senzațional ocupă un loc de frunte. În anul 2008, au fost înregistrate 63191 de cazuri de moștenire a terenurilor agricole.
- ✓ În prezent, raporturile funciare din Republica Moldova sunt reglementate de un număr destul de mare de acte normative: programe, strategii, planuri de acțiuni, legi, hotărâri de guvern, acte ale autorităților publice centrale și locale. În pofida acestui fapt, există mai multe probleme de ordin principal ce împiedică dezvoltarea eficientă a relațiilor economice în domeniul funciar: lipsa

unui sistem eficient de coordonare, corelare și expertizare prealabilă, bazat pe abordări complexe și conceptuale, în cadrul procesului de elaborare și adoptare a actelor normative, caracterul depășit și contradictoriu al reglementărilor normative din domeniul relațiilor funciare și lipsa capacităților funcționale din partea autorităților centrale de a ajusta rapid și eficient cadrul legal respectiv, statutul juridic incert al unor categorii de terenuri și limitarea accesului străinilor și societăților cu investiții străine la dreptul de proprietate asupra terenurilor agricole.

- ✓ Pe viitor, piața funciară va cunoaște o creștere mai rapidă, datorită interesului sporit al investitorilor față de terenurile cu potențial de trecere în intravilan și de cele cu destinație strict agricolă. Nu ne referim neapărat la investitorii străini, care în prezent sunt limitați în drepturile de achiziționare a terenurilor cu destinație agricolă, în comparație cu investitorii locali. În prezent, investitorii locali manifestă interes atât pentru terenurile agricole, care le pot aduce beneficii în urma tranzacțiilor pe piața funciară, cât și pentru suprafețele de teren utilizate în scopuri de producere: terenurile cu fertilitate naturală și economică sporită, terenurile irigabile, terenurile din centrele vitivinicole, etc. În baza tendințelor profilate în prezent pe piața funciară agricolă, putem prognoza o creștere în continuare a prețurilor la terenurile agricole, cu perspective de schimbare a destinației, adiacente localităților care cunosc o dezvoltare economică mai pronunțată: Bălți, Orhei, Chișinău, Ungheni, Cahul.
- ✓ Estimăm creșteri mai alerte la terenurile agricole, care corespund următoarelor criterii: solurile cu fertilitate naturală și economică sporită, terenurile irigabile, zona frontierei de vest, cu UE, zone turistice sau unde pot fi amplasate obiective turistice, zonele din preajma drumurilor naționale, terenurile din centrele vitivinicole.

RECOMANDĂRI

- ✓ Perfecționarea actualei baze legislative în direcția optimizării politicilor funciare și exploatarea mai eficiente a capitalului funciar.
- ✓ Operarea unor modificări în legislația în vigoare, cu scopul acordării dreptului investitorilor străini de achiziționa terenuri agricole, cu condiționări și limitări ce ar prevedea dreptul de a procura terenuri numai în zonele defavorizate stabilite prin hotărâre de guvern și a terenurilor, care urmează a fi restabilite și valorificate prin programe speciale de protecție, ameliorare și utilizare durabilă a resurselor de soluri.
- ✓ Diminuarea complexității procedurilor de înregistrare și diminuarea costurilor tranzacțiilor funciare: de arendă, vânzare – cumpărare, moștenire, schimb, donație a terenurilor agricole. Reducerea plăților la serviciile notariale și cadastrale percepute la momentul perfectării tranzacțiilor cu terenurile agricole din spațiul rural în vederea creării condițiilor optime pentru dezvoltarea satelor.
- ✓ Evaluarea complexă a resurselor fondului funciar, crearea sistemului informațional computerizat (banca de date) a calității solurilor, resurselor financiare, tranzacțiilor funciare efectuate, dar și a cererilor și ofertelor existente pe piața funciară, și furnizarea informației necesare tuturor deținătorilor de terenuri, agenților economici din agricultură, investitorilor străini.
- ✓ Reglementarea modalității de cumpărare de către autoritatea investită de stat a pământului de la proprietarii care vor să îl vândă la prețuri avantajoase pentru proprietarii, și vinderea la prețuri mai mici exploatațiilor care doresc să consolideze terenuri. Tranzacțiile să se efectueze în mod transparent cu indicarea unor clauze avantajoase ambelor părți.
- ✓ Aprobarea proiectelor noului Cod funciar și a Legii cu privire la renta viageră în agricultură în anul 2009 și aprobarea unui Program de stat pentru aplicarea rentei viagere în agricultură.
- ✓ Oferirea stimulentei pentru încurajarea achiziției terenurilor agricole de către tinerii fermieri.
- ✓ Crearea condițiilor pentru apariția și consolidarea unui sector non-agricol în mediul rural, care ar putea asimila forța de muncă din mediul rural și crearea de condiții acceptabile pentru întreprinderile ce doresc să părăsească circuitul agricol.
- ✓ Asigurarea unui acces mai mare a diverselor categorii de producători agricoli la repartizarea mijloacelor financiare din fondul pentru susținerea sectorului agrar, prin anularea condițiilor de eligibilitate discriminatorii și stabilite arbitrar în funcție de suprafața culturilor agricole, efectivul de animale din proprietate, suprafața terenurilor agricole prelucrată. De asemenea, populația rurală necesită a fi informată de către specialiștii direcțiilor agricole raionale, administrația publică locală și organizațiile neguvernamentale din domeniu referitor la sprijinul acordat de stat pentru producătorii agricoli și modul de repartizare a mijloacelor financiare din fondul pentru susținerea sectorului agrar.
- ✓ Realizarea unui echilibru între investițiile publice și private în agricultură, inclusiv prin utilizarea instrumentelor prevăzute de Concepția sistemului de subvenționare a producătorilor agricoli pentru anii 2008-2015.
- ✓ Reabilitarea sistemelor de irigare și creșterea suprafețelor terenurilor agricole amenajate pentru irigare până la 300 mii ha.
- ✓ Liberalizarea regimului de import a mijloacelor de producție (preparatelor chimice și biologice pentru agricultură, fertilizanților, produselor pentru tratamentul solului și a bunurilor importate în scopul promovării comerțului) cu începere din anul 2010.

Anexa 1. Caracteristica calitativa a terenurilor agricole

Total pe Republica Moldova								
Nr. de rând	Denumirea unităților administrative teritoriale	Total terenuri agricole (ha)	Din care supra-se cercetărilor pedologice, (ha)	Nota medie ponderată de puncte	Terenuri erodate			
					Total	Inclusiv		
						Slab	Moderat	Puternic
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	r-ul Anenii Noi	66830,25	63151	59	25086	15246	6748	
2	r-ul Basara-beasca	23183,5	21637	56	10054	5573	2980	1501
3	r-ul Briceni	62441,94	54667	70	11298	7945	2601	772
4	r-ul Cahul	116332,6	113660	58	52105	23827	17619	9760
5	r-ul Cantemir	64960,5	62508	57	27042	14517	8906	3619
6	r-ul Călărași	40958,16	35049	50	23148	9922	8877	4400
7	r-ul Căușeni	102247,9	94881	62	25290	13293	7824	4173
8	r-ul Cimișlia	71804,67	68890	62	33749	20108	10080	3561
9	r-ul Criuleni	52183,83	48523	69	16842	11064	4637	1141
10	r-ul Dondușeni	53575,48	48943	78	12995	9013	3137	833
11	r-ul Drochia	87296,19	81077	73	25829	18879	5491	1267
12	r-ul Dubăsari	22766,08	22914	66	4670	3070	1032	566
13	r-ul Edineț	74374	67492	78	17214	12228	3514	1468
14	r-ul Fălești	81183,33	75264	65	31906	18066	8445	5423
15	r-ul Floreni	89297,36	83796	71	27979	19863	6000	2116
16	r-ul Glodeni	56353,12	52680	72	22197	15515	4897	1785
17	r-ul Hâncești	93135,89	87040	58	41002	20137	13234	7628
18	r-ul Ialoveni	52886,32	51630	58	27710	13249	9647	4814
19	r-ul Leova	58269,8	54517	57	21578	11515	7554	2511
20	r-ul Nisporeni	39063,88	34652	54	17041	8189	6314	3441
21	r-ul Ocnița	45897,52	40201	71	8870	6051	2264	555
22	r-ul Orhei	82599,58	74377	63	30434	18491	8780	3162
23	r-ul Rezina	43199,1	41313	62	22404	13094	7000	2310
24	r-ul Râșcani	76371,52	71447	70	28177	16274	9308	3595
25	r-ul Sângerei	79661,21	75838	55	34056	16634	10329	6599
26	r-ul Soroca	82538,52	74949	71	25578	17790	5831	1957
27	r-ul Strășeni	34627,33	32240	55	16016	7831	5445	2740
28	r-ul Șoldănești	41328,44	38671	74	15112	9312	4558	1242
29	r-ul Ștefan-Vodă	78776,46	76206	62	24960	14573	7969	2417
30	r-ul Taraclia	55321	51594	60	16179	9836	4605	1316
31	r-ul Telenești	63051,22	58718	58	24874	13351	8171	3352
32	r-ul Ungheni	73728,84	68255	54	32184	13726	11229	7228
33	mun. Chișinău	31139,89	26761	64	11936	6780	3678	1478
34	mun. Bălți	8032,27	2618	65	623	541	46	36
35	mun. Bender	1812,09	1236	83	230	209	21	
36	UTA Găgăuzia	147004,5	143315	56	57337	31132	19122	8742
37	UAT din stânga Nistrului	264231,8	238666	68	53939	37935	12439	3565
	Total	2514466,00	23339376,00	63	877644	504777	259332	114165

Anexa 2. Tranzacțiile funciare înregistrate de filialele Î.S. Cadastru în anul 2008.

N/o	Filiala	Terenuri Agricole						
		Vînz./ Cump.	Moștenire	Donație/ schimb	Alte	Total tranzicție	Ipoteca	Locațiune
1	Anenii Noi	4661	1804	1151	741	8307	379	720
2	Bălți	147	113	38	71	369	22	
3	Basarabeasca	786	609	421	13	1829	79	172
4	Briceni	1642	2301	1042	74	5059	160	470
5	Cahul	5204	2384	1250	398	9236	382	494
6	Căinari	566	719	255	108	1648	9	89
7	Călărași	1501	1493	659	67	3720	203	21
8	Cantemir	1794	1298	355	170	3617	221	56
9	Căușeni	903	2044	515	74	3536	228	668
10	Ceadâr-Lunga	327	720	343	239	1629	103	72
11	Chișinău	379	175	120	61	735	525	58
12	Chișinău 1	1330	715	494	213	2752	258	10
13	Cimișlia	1574	1476	527	30	3607	76	159
14	Comrat	1211	2246	938	1334	5729	196	345
15	Criuleni	4173	2064	597	90	6924	99	973
16	Dondușeni	1081	1218	381	624	3304	67	141
17	Drochia	2272	2501	758	137	5668	11	1089
18	Dubăsari	786	860	649	201	2496	30	341
19	Edineț	1734	1898	744	112	4488	229	696
20	Fălești	1392	2550	674	177	4793	40	2601
21	Florești	3797	3748	479	60	8084	28	606
22	Glodeni	624	1728	454	52	2858	10	175
23	Hâncești	4077	3231	1100	825	9233	79	290
24	Ialoveni	3397	2241	1304	218	7160	403	51
25	Leova	960	791	350	153	2254	77	113
26	Nisporeni	1988	872	377	26	3263	60	4
27	Ocnîța	1583	1420	766	84	3853	101	1076
28	Orhei	5459	2817	896	130	9302	98	208
29	Rezina	1114	1468	342	189	3113	107	228
30	Râșcani	906	1891	531	234	3562	49	55
31	Sângerei	1586	2134	371	154	4245	10	206
32	Șoldănești	828	1097	366	24	2315	18	371
33	Soroca	1984	2243	1039	197	5463	122	159
34	Ștefan-Vodă	3498	2554	891	84	7027	283	586
35	Strășeni	2213	1689	664	259	4825	327	522
36	Taraclia	891	1267	331	137	2626	508	314
37	Telenești	1837	1200	533	2440	6010	105	530
38	Ungheni	2163	1612	523	136	4434	55	99

BIBLIOGRAFIE

1. Agenția de Stat pentru Cadastru, Resurse Funciare și Geodezie, Agricultură în the European Union, statistical and economical information, European Union, Directorate-General for Agriculture and Rural Development, February 2005.
2. Banca Mondială. Moldova. Note cu privire la politica agricolă. Piețele Agricole. 2005.
3. Banca Mondială. Moldova. Note cu privire la politica agricolă. Cheltuieli publice pentru dezvoltarea agriculturii. 2005.
4. Bold I., Crăciun A. Exploatarea agricolă: organizare, dezvoltare, exploatare. Editura MIRTON, București, 1994, 149 p.
5. Bojnec S. Prețul agriculturii în Republica Moldova. Chișinău, 2000.
6. Botnarenco Ion. Consolidarea terenurilor agricole în Moldova. Teorie, metode, practică. Acad. de Șt. A Moldovei. Min. Agriculturii și Industriei Alimentare al Rep. Moldova, Agenția Relații Funciare și Cadastru. – Chișinău: Pontos, 2008.
7. Cadastrul Nr.5-6 (91-92) iunie, 2007.
8. Cadastrul Nr.7-8 (93-94) august, 2007.
9. Controlul de stat asupra respectării legislației funciare. Scopul, sarcinile lui Legea și viața - 1999-N6.
10. Constantin Ciutacu, Luminita Chivu, Diana Preda - Industrial relations in agriculture, European Industrial Relations Observatory, 2005.
11. Dan Gabriel Manoleli, Daniela Giurcă, Luminița Chivu, Virginia Cămpeanu. Ierarhizarea priorităților de dezvoltare agricolă și rurală în România. Influențele noii reforme a Politicii Agricole Comunitare. Institutul European din România, București, 2004.
12. Dezvoltarea Social - Economică a Republicii Moldova în anul 2008. Biroul Național de Statistică. Chișinău, 2009.
13. Zahiu, Letiția ; Dachin, Anca. Perspectivele dezvoltării agricole și rurale în procesul de implementare a Politicii Agricole Comune. În : Economie și administrație locală, v. 12, nr. 1, p. 20-23, 2007.
14. Evaluarea politicilor agricole: România, O.C.D.E., 2000.
15. Ignat V., Restructurarea utilizării fondurilor fixe ale întreprinderilor agricole spre relațiile de piață. - Chișinău, 1997.
16. Problemele reformei agrare în Republica Moldova, Îndrumar metodic .Chișinău, 2002.
17. Pană, V., Pană, I., Costescu, M. - Pământul și folosirea lui în agricultură, Ed. Ceres, București, 1994.
18. Popescu, Marin – Lecțiile tranziției – Agricultura 1990 – 2000, Ed. Expert, București, 2002.
19. Popescu, Gabriel – Probleme de politică agrară, Ed. ASE, București, 2001.
20. Politica agricolă comună. Seria Micromonografii - Politici Europene, versiune actualizată. Proiectul Phare RO 0006.18.02 - Formarea funcționarilor publici din administrația locală în afaceri europene și managementul ciclului de proiect, implementat de Institutul European din România în cola-

- borare cu Human Dynamics. 2003.
21. Viorel Chivriga, Anatol Cășlaru, Viorel Furdui „BusinessIntellegence” 16-30 aprilie 2007, Volumul 1, Nr. 6.
 22. Viorel Chivriga, Viorel Furdui și Andrian Chivriga. Evoluția sistemului de relații funciare în Republica Moldova. Federația Națională a Fermierilor din Moldova (FNFM). Chișinău, 2008.
 23. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ПРЕДПРИЯТИЯ. Типография Централă. Chișinău, 2000.
 24. Monitorul Economic. Publicație trimestrială editată de CPE- IDIS Viitorul (2005-2009).
 25. Mockesch, Carmen Valentina ; Cojocar, Constantin C., cond. șt. Diagnostic privind implicațiile economico-financiare ale organizării exploatațiilor agricole pe baza unei dezvoltări durabile: teză de doctorat. București :A.S.E., 2003;
 26. FOCUS România, Redacția Publicațiilor pentru Străinătate.
 27. Legea nr. 1308-XIII din 25 iulie 1997 privind prețul normativ și modul de vânzare - cumpărare a pământului // Monitorul Oficial al RM, nr. 57-58, 1997.
 28. Legea nr. 459-XII din 22.01.1991 cu privire la proprietate. Monitorul Oficial al RM, 1991, nr. 3-6, p.9-22.
 29. Codul Funciar, nr. 828-XII din 25.12.91.
 30. Legea nr. 1353-XIV din 03.11.2000 cu privire la gospodăria țărăneasă (de fermier). Monitorul Oficial al RM, 2001 nr. 14-15 din 08.02.2001.
 31. Legea nr. 845-XII din 03.01.1992 cu privire la antreprenoriat și întreprinderi. Monitorul Oficial al RM, 1994, nr.2, p.2-17.
 32. Legea nr.198-XV din 15 mai 2003 cu privire la arenda în agricultură. Monitorul Oficial al R. Moldova nr.163-166/650 din 01.08.2003.
 33. Legea nr. 354-XV din 28.10.2004 cu privire la formarea bunurilor imobiliare. Monitorul Oficial al R. Moldova nr.233-236/999 din 17.12.2004.
 34. Legea taxei de stat, nr. 1216-XII din 03.12.92. Monitorul Oficial al R. Moldova nr.12/359 din 30.12.1992.
 35. Hotărârea Guvernului nr. 264/03.04.2009 cu privire la aprobarea Cadastrului funciar, conform situației de la 1 ianuarie 2009. Monitorul Oficial 69-71/316, 10.04.2009.
 36. Hotărârea Guvernului nr.282 din 11.03.2008 cu privire la aprobarea Strategiei naționale de dezvoltare durabilă a complexului agroindustrial al Republicii Moldova (2008-2015).
 37. Hotărârea Guvernului nr.367 din 13.04.2000 privind aprobarea Programului național de acțiuni pentru combaterea deșertificării. Monitorul Oficial al R. Moldova nr.46-49/470 din 27.04.2000.



NOTE

IDIS „Viitorul” reprezintă o instituție de cercetare, instruire și inițiativă publică, care activează pe o serie de domenii legate de: analiză economică, guvernare, cercetare politică, planificare strategică și management al cunoștințelor. IDIS activează în calitate de platformă comună care reunește tineri intelectuali, preocupați de succesul tranziției spre economia de piață și societatea deschisă în Republica Moldova.

Institutul pentru Dezvoltare și Inițiative Sociale (IDIS) „Viitorul” este succesorul de drept al Fundației Viitorul, și păstrează în linii mari tradițiile, obiectivele și principiile de acțiune ale fundației, printre care se numără: formarea de instituții democratice și dezvoltarea unui spirit de responsabilitate efectivă printre oamenii politici, funcționari publici și cetățenii țării noastre, consolidarea societății civile și spiritului critic, promovarea libertăților și valorilor unei societăți deschise, modernizate și pro-europene.

