

CONSOLIDAREA TERENURILOR AGRICOLE

Autor: st. gr. GTC-1210 Tatiana CIORESCU
Conducători științifici: conf. univ., dr. Livia NISTOR-LOPATENCO,
asist. univ. Dumitru BOTNARU

Universitatea Tehnică a Moldovei

***Abstract:** Consolidarea terenurilor agricole reprezintă un complex de măsuri organizatorice, tehnice, economice, ecologice, juridice solicitate de comunitatea rurală în scopul celei mai raționale, eficiente utilizări, exploatare a fondului funciar, în ansamblu, și, ca rezultat, al ridicării nivelului de viață în comunitățile rurale.*

***Cuvinte cheie:** Consolidarea, reparcelare, proces, teren, agricultură.*

1. Implementarea procesului de consolidare a terenurilor agricole în Republica Moldova

Atât în Moldova, cât și în tot spațiul post – sovietic, consolidarea terenurilor, ca necesitate obiectivă, ca proces creativ inevitabil, este privită, în majoritatea cazurilor, ca o derivată a procesului de privatizare, confundată cu necesitatea depășirii „unui impact negativ”, generat de privatizarea terenurilor.

După cum ne demonstrează practica de consolidare căpătată de țările Europei de Vest, consolidarea terenurilor devine o necesitate chiar și în condițiile proprietății private asupra terenurilor destinate agriculturii, în condițiile unor reforme sociale structurale mai largi. Motivele consolidării terenurilor agricole, la momentul actual, sânt mult mai profunde de cât ale privatizării acestora.

Necesitatea optimizării dimensiunilor proprietăților funciare este recunoscută de demult. Totodată, în majoritatea țărilor, formarea, dimensiunile optimale, amplasamentul terenurilor aveau un caracter liber, fără nici o influență legislativă asupra lor. Ca rezultat al unei asemenea căi de soluționare a problemei, o proprietate cu suprafața medie de 50 – 100 ha a ajuns să fie dispersată în 150 – 200 și mai multe terenuri cu suprafața medie de 0,2 – 0,3 ha fiecare, la distanțe de 3 – 10 km unul față de altul.

Nici vânzarea – cumpărarea liberă a terenurilor nu soluționează problema dimensiunilor optimale din motivul că, în multe cazuri, se vînd porțiuni (parcele) și nu proprietatea în ansamblu.

În prezent, de problemele consolidării terenurilor sînt preocupate, fără exagerare, toate țările lumii. O atenție deosebită se acordă procesului de consolidare din partea instituțiilor internaționale (FAO, Banca Mondială, Uniunea Europeană etc.). Diferența constă în faptul că, în fiecare țară în parte, procesul de consolidare se află la etape diferite. Important este ca principiile de consolidare să fie unice.

De asemenea, este important ca, de la bun început, să nu limităm consolidarea numai la terenurile agricole, la reparcelarea terenurilor dispersate în teritoriu. Consolidarea, la momentul actual, este solicitată mai mult, domeniul de răspîndire este mult mai larg și echivalează cu dezvoltarea rurală. Aici am putea reproduce reușit una din recomandările FAO la această temă: „Consolidarea terenurilor este uneori înțeleasă greșit, ca o simplă reparcelare a terenurilor în scopul înlăturării fragmentării excesive.”

2. Descrierea procesului de consolidare a terenurilor agricole

2.1. Noțiuni de bază. Necesitatea, obiectivul, scopul consolidării.

Consolidarea terenurilor agricole este un proces de influență primordială asupra perspectivei dezvoltării zonei rurale, în special a sectorului agricol, și include un complex de măsuri organizatorice, juridice, economice, cadastrale, ce au drept scop formarea unor masive sau terenuri compacte în spațiu și stabile în timp, crearea unor condiții optime pentru folosirea lor rațională după destinație.

Necesitatea. Fragmentarea excesivă și suprafețele mici ale terenurilor agricole, ca rezultat a reformei de privatizare, atribuirea cotelor de teren echivalent populației din sectorul agricol, au dus la scăderea drastică a productivității agricole, nerespectarea tehnologiilor de prelucrare și asolament, degradarea solurilor, imposibilitatea aplicării unor practici agricole economic viabile și prietenoase mediului, respectiv înrăutățirea condițiilor de mediu. Preponderența gospodăriilor de tip familial și structura inadecvată a terenurilor agricole, determină o infrastructură rurală nedezvoltată, cu o perspectivă lentă de dezvoltare a sectorului agricol. Veniturile relativ mici în sectorul rural, provoacă o migrare a populației de la sate, spre orașele țării, precum și în afara acesteia.

Obiectivul. Reducerea nivelului de fragmentare a terenurilor agricole, optimizarea dimensiunilor și mărirea suprafețelor gospodăriilor agricole.

Scopul activităților de consolidare a terenurilor agricole este sectorul agricol competitiv, bazat pe dimensiunile și forma optimă a parcelelor, utilizarea eficientă și conservarea resurselor naturale ce ar contribui la dezvoltarea rurală în ansamblu.

2.2. Metodele consolidării.

Metodologia de consolidare a terenurilor prevede aplicarea unor proceduri simplificate și economic eficiente de aprobare a planului de reparcelare / consolidare a terenurilor agricole. Aceasta prevede implementarea proiectelor de consolidare a terenurilor în două etape: etapa de pregătire și etapa de implementare.

Etapa de pregătire include următoarele activități:

- a) Selectarea localităților de proiect
- b) Încheierea Acordului de Cooperare între MAIA, APL, compania de implementare a proiectului și alte părți în dependență de sursa de finanțare, tipul proiectului, obiectivele specifice, etc.
- c) Desfășurarea seminarului comunitar de lansare a activităților de proiect, sensibilizarea deținătorilor de terenuri agricole pe marginea beneficiilor și rezultatelor așteptate și alegerea Comitetul Local de Supraveghere (CLS) care reprezintă interesele participanților.
- d) Revizuirea și examinarea informației cadastrale, drepturilor de proprietate și elaborarea hărților.
- e) Efectuarea interviuării deținătorilor de terenuri agricole și identificarea intereselor lor referitoare la proiect.
- f) Aprobarea deciziei de trecere la etapa de implementare sau de stopare a procesului de consolidare în cazul atestării lipsei interesului față de proiect, inferioritatea ratei de participare vis-a-vis de pragul minim stabilit de termeni de referință a proiectului, sau non-conformarea la anumite precondiții.

Etapa de implementare include următoarele activități:

- a) Negocierile cu/între participanți la proiect și demararea elaborării planului de reparcelare / consolidarea terenurilor agricole.
- b) Determinarea prețului de piață a terenurilor supuse consolidării.
- c) Consultarea cu participanții la proiect a planului preliminar de reparcelare / reamplasare.
- d) Evaluarea impactului asupra mediului, social, economic.
- e) Elaborarea și adoptarea planului final de reparcelare / consolidarea terenurilor agricole.
- f) Înregistrarea planului final de reparcelare / consolidare a terenurilor agricole.

Principalele **metode de consolidare** sunt:

1. metoda de vânzare-cumpărare
2. metoda schimbului
3. metoda comasării terenurilor agricole
4. metoda arenzii de lungă durată
5. metoda redefinirii hotarelor
6. metoda asocierii proprietarilor

2.3. Principiile consolidării terenurilor agricole.

Consolidarea terenurilor agricole are loc cu respectarea următoarelor principii de bază:

Consimțământul liber - aderarea la procesul consolidării terenurilor se va efectua cu consimțământul proprietarului de teren.

Necesitatea economico-socială - consolidarea terenurilor se va efectua doar în cazul unei necesități economice a proprietarilor de terenuri agricole, ceea ce le va permite să sporească eficiența folosirii terenurilor, să acumuleze venituri suplimentare și să îmbunătățească situația populației din localitățile rurale.

Respectarea intereselor tuturor proprietarilor de teren din localitate - acest principiu va favoriza nu numai consolidarea terenurilor, dar și va corespunde intereselor comunității (satului) în ansamblu.

Interesul economic - proprietarii de terenuri vor adera la procesul de consolidare a terenurilor agricole reieșind din interesul economic personal.

Democratizarea - acest principiu va mobiliza participarea publicului larg la renașterea comunităților rurale.

Multilateralitatea - consolidarea terenurilor va include un complex de măsuri ce țin de îmbunătățiri și amenajări funciare, construcții (reparații) etc.

Transparența - acțiunile întreprinse în procesul consolidării vor fi aduse la cunoștința tuturor proprietarilor.

Etapizarea - activitățile în vederea consolidării terenurilor agricole se vor desfășura pe etape. Etapa inițială este proiectul-pilot, în baza căruia va fi elaborat cadrul legal. Etapa a doua prevede consolidarea masivă, care, la rândul său, se va efectua în baza proiectelor inițiale de consolidare. Fiecare proiect în parte va fi realizat, de asemenea, pe etape.

Protecția mediului - orice acțiune de consolidare a terenurilor agricole se va efectua cu respectarea principiului protecției mediului înconjurător. Acțiunile cu impact ecologic vor avea la bază proiecte științifice fundamentate și vor fi controlate de stat.

2.4. Criteriile de consolidare

Criteriile de bază, conform cărora proprietățile pot fi considerate consolidate, sânt următoarele:

- **stabilitatea proprietăților compacte în spațiu și în timp;**
- **suprafața;**
- **amenajarea teritoriului.**

Criteriul principal de consolidare a terenurilor îl constituie *stabilitatea sectorului compact în spațiu și în timp*, conform căruia sectorul de teren își va păstra forma și dimensiunile un interval cât mai mare de timp. Stabilitatea sectorului de teren în spațiu și în timp va permite proprietarului să investească în plantații multianuale, sisteme de irigație, alte cheltuieli care, pentru a fi recuperate, necesită intervale mari de timp.

Mărimea suprafeței reprezintă un criteriu specific de determinare a nivelului de consolidare. În funcție de specializare, de plantele cultivate, de particularitățile zonei și potențialul proprietarului, suprafața adecvată poate fi foarte diferită. Suprafața adecvată a sectorului de teren nu va fi una stabilită "de sus" pentru diferite cazuri. Proprietarii vor decide singuri care este cea mai adecvată, iar Programul va oferi consultații și va ajuta proprietarul să-și atingă scopul. Totodată, se constată faptul că gospodăriile țărănești (de fermier) care, în majoritatea cazurilor, posedă terenuri cu suprafața de 1.0 -1.5 ha, amplasate pe mai multe sectoare, la distanțe mari unul față de altul, produc puțină producție comercială și competitivă.

Amenajarea teritoriului presupune sisteme de irigare, de desecare-drenaj, măsuri antierozionale, de acces, de aplicare a asolamentelor. Un rol important în amenajarea terenurilor îl joacă fundamentarea științifică a sistemelor construite.

În temeiul criteriilor de consolidare a terenurilor agricole va fi posibilă:

- a) stabilirea eficienței căilor de consolidare;
- b) determinarea nivelului de consolidare;
- c) evaluarea procesului de consolidare în ansamblu;
- d) concluzionarea și prezentarea propunerilor referitoare la continuarea procesului de consolidare.

3. Analiza procesului de consolidare

Analiza detaliată a activităților de consolidare a terenurilor agricole din Moldova a stabilit următoarele avantaje, vulnerabilități, oportunități și riscuri, care au servit drept bază pentru formularea scopurilor, obiectivelor și măsurilor de implementare relevante.

Puncte tari (Strengths)

- Consolidarea terenurilor agricole este o prioritate a statului stabilită în documente de politici.
- Există baza legală de reglementare a raporturilor juridice privind bunurile imobile, și de recunoaștere publică a dreptului de proprietate.
- Există experiența de implementare a proiectelor de consolidare a terenurilor agricole.
- Piețele conexe sectorului agricol – piața funciară, piața mijloacelor de producție, piața produselor agricole, piața financiară – funcționează și sunt în proces de dezvoltare continuă.
- Condiții de mediu favorabile pentru practicarea agriculturii intensive (sol, relief, climă, tradiții, etc.) și de producere a culturilor cu valoare adăugată înaltă (fructe, legume, etc.)

Puncte slabe (Weaknesses)

- În majoritatea cazurilor, aplicarea de către gospodăriile agricole mici de tip familial a agriculturii
- Dimensiunile mici ale gospodăriilor agricole, fragmentare excesivă a terenurilor împiedică competitivitatea pe piață.
- Din cauza fragmentării și suprafeței mici a terenurilor agricole, terenul ca și bun imobil nu este, în majoritatea cazurilor, acceptat în calitate de gaj.
- Infrastructură rurală săracă (drumuri, aprovizionare cu apă, canalizare, sisteme de irigare și monitorizare și
- Lipsa implicării instituțiilor guvernamentale în procesul consolidare/reparcelare a terenurilor agricole

Oportunități (Opportunities)

- Sectorul agricol are potențial semnificativ, care încă nu este explorat și utilizat în modul respectiv. Consolidarea terenurilor ar putea deveni un stimul de transformare a agriculturii într-o afacere profitabilă.

- Dezvoltarea infrastructurii rurale, crearea de APL, și insuficiența mijloacelor financiare pentru locuri de muncă noi și prevenirea migrației din spațiile rurale.

- Vecinătatea apropiată de UE permite un transfer de experiență din țările UE în domeniul mediului din cauza lipsei de cooperare inter-consolidării terenurilor, managementul agricol, tehnologiilor prietenoase mediului, care vor îmbunătăți substanțial situația sectorului rural din țară.

- Armonizarea legislației în domeniul agriculturii, protecției mediului, dezvoltării rurale, oportunității integrării activității de consolidare a terenurilor agricole în strategiile de dezvoltare rurală, în cadrul efortului de aderare la UE.

Amenințări (Threats)

- Atitudinea sceptică a deținătorilor de terenuri și a comunității rurale față de consolidarea terenurilor.

- Lipsa unor angajamente din partea Guvernului, pentru implementarea strategiei.

- Neutilizarea consolidării terenurilor agricole în scopuri de dezvoltare rurală, infrastructură și protecție

- Exodul continuu de populație, depopularea satelor, îmbătrânirea populației rurale, fapt ce poate

- Continuarea practicării agriculturii intensive care nu ia în considerație efectele posibile adverse în biodiversității.

4. Concluzii.

- Consolidarea funciară este un proces complicat, care necesită mari resurse financiare, forțe de muncă și control strict asupra rezultatelor.

- Consolidarea rapidă a terenurilor agricole puternic fragmentate este posibilă respectând două cerințe de bază: asigurarea unei creșteri puternice a economiei naționale și implementarea unei politici agrare liberale.

- Atât productivitatea pământului, cât și cea a muncii este în descreștere odată cu creșterea gradului de fragmentare funciară, exprimat sub numărul de parcele ce revin unei exploatații.

- Consolidarea afectează pozitiv veniturile fermierilor prin sporirea gradului de comercializare, adică a ponderii producției realizate în producția globală a unităților agricole.

- Dezvoltarea durabilă conține trei aspecte importante: economic, ecologic și social. Prin urmare, o agricultură durabilă trebuie să fie ecologică, viabilă din punct de vedere economic și responsabilă din punct de vedere social.