

ECONOMIE ȘI CONTABILITATE

CZU: 332.3(478)

ARENDA FUNCİARĂ CA MECANISM EFECTIV DE REPARCELARE A TERENURILOR AGRICOLE ÎN REPUBLICA MOLDOVA

D. CIMPOIEȘ

Universitatea Agrară de Stat din Moldova

Abstract. The article is focused on the investigation of land re-parceling through land lease market development in Moldova. First, it describes land lease market development in Moldova and its impact on land re-parceling. Second, it analyzes strategies adopted by the agricultural farms regarding the participation in land lease and reasons why people lease land. And finally, it examines the problems of lease term and lease payment.

Key words: Agricultural farms, Land consolidation, Land fragmentation, Land lease, Land market, Land re-parceling, Renting.

INTRODUCERE

Economiștii îi atribuie pieței funciare de arendă un mare potențial în ceea ce privește sporirea productivității, prin facilitarea transferului de terenuri agricole producătorilor mai eficienți, cu costuri tranzacționale minime, paralel stimulând inițierea și dezvoltarea unei activități sau afaceri din sectorul neagricol.

Posibilitatea beneficiarilor de a-și schimba terenurile agricole în baza acordurilor formale și neformale de arendă este importantă din mai multe considerente, presupunând că în anumite cazuri piața de arendă are un șir de avantaje în raport cu cea de vânzare-cumpărare. Așa dar, a) piața de arendă permite o flexibilitate în ceea ce ține de ajustarea terenului agricol utilizat evitând costurile tranzacționale; b) nu necesită cheltuieli capitale mari, lăsând o parte din mijloacele lichide să fie investite în producție; c) facilitează realocarea pământului către cei mai eficienți beneficiari, în special când proprietarii sunt în etate sau urmașii lor activează în sectorul neagricol; d) servește o „trambulină” către o proprietate funciară pentru producătorii agricoli fără pământ și e) prin intermediul „plății în natură”, permite să depășească imperfecțiunile mecanismului de piață în ceea ce privește forța de muncă, asigurare, creditare etc., contribuind astfel la supraviețuirea producătorilor agricoli (K. Deiniger, 2003).

Arenda ocupă un loc important atât în sistemul categoriilor economice, cât și în activitatea economică. În interpretare juridică arenda reprezintă un împrumut patrimonial încheiat printr-un acord în conformitate cu care o parte (arendatorul) dă altei părți (arendașului) averea în folosință temporară contra plată (art. 911, Codul Civil al RM). În calitate de obiect al arenzii pot servi clădirile, întreprinderile, mijloacele de producție, printre care se află și pământul.

Condițiile obiective ale relațiilor de arendă se găsesc în natura relațiilor de proprietate, în special, a celei private. În Republica Moldova, relațiile de arendă în sectorul agrar apar mai curând din cauza suprafețelor mici ale terenurilor agricole și a incapacității unei părți semnificative a populației rurale de a lucra de sine stătător pământul.

Arenda terenurilor agricole, bazându-se pe principiile generale ale arenzii, are, totuși, specificul său, ce ține de particularitățile acestui fel de avere sau mijloc principal de producție în agricultură. Oricine ar fi proprietarul terenului, ca mijloc de producție pământul rămâne a fi o avuție națională.

MATERIAL ȘI METODĂ

Pentru efectuarea investigațiilor ce țin de problema abordată în articol la baza cercetărilor au stat publicațiile din revistele internaționale din domeniu, precum și materialele diferitor conferințe științifice internaționale.

Informațiile statistice au fost selectate din publicațiile Biroului Național de Statistică al Republicii Moldova, Agenția Relații Funciare și Cadastru, Programului de Asistență pentru Fermierii Privati (PAFP) și ale Băncii Mondiale. De asemenea, au fost utilizate datele primare ale întreprinderilor agricole și gospodăriilor țărănești (de fermier) obținute din diferite sondaje sociologice desfășurate în perioada 2000-2008.

REZULTATE ȘI DISCUȚII

Mai multe studii (D.Cimpoieș et al., 2004; D.Cimpoieș, 2007; A.Gudym et al., 2003) indică faptul că tranzacțiile de vânzare-cumpărare constituie doar o treime din totalul tranzacțiilor funciare oficial înregistrate în Republica Moldova, iar locul lor în consolidarea terenurilor agricole până când este unul destul de modest în raport cu cele de arendă. De altfel, o situație asemănătoare poate fi observată în majoritatea țărilor din regiune. Astfel, din partea ofertei, există mult mai multe gospodării individuale¹ care preferă să dea în arendă decât să vândă terenurile din posesie: foarte puțin pământ este vândut de către sectorul individual, în special în țările în tranziție. Cercetările efectuate în mai multe țări² arată că mai puțin de 5 la sută din exploatațile individuale au vândut pământ, iar modalitatea principală de transfer a fost arenda (J. Swinnen et al., 2007).

Din partea cererii, cel mai mult pământ se transferă în bază de arendă, deoarece gospodăriile corporative arendează suprafețele mari, pe care le au în posesie, în timp ce cumpărate sunt doar parcelele mici, de regulă, de către exploatațile familiale înregistrate.

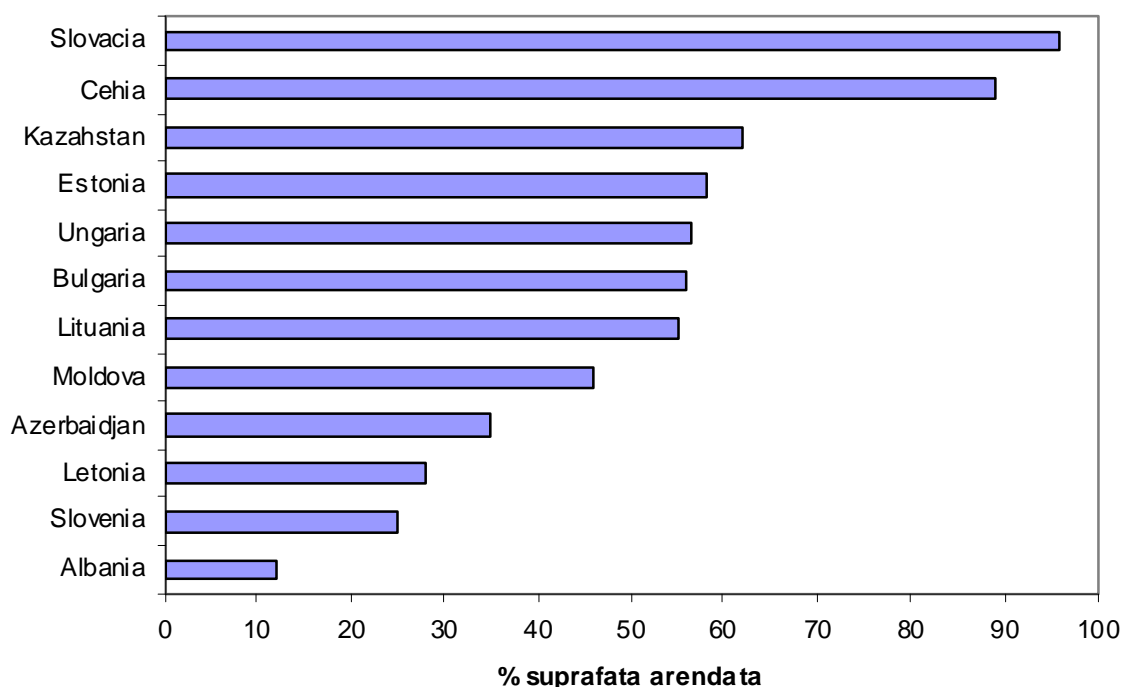


Figura 1. Ponderea suprafeței arendate în suprafața totală a terenurilor agricole³

Sursa: elaborat de autor în baza informației prezentate în: S. Davidova et al., 2006; J.Swinnen et al., 2007.

Un alt aspect, care vizează relațiile de arendă, este importanța pieței arenzii în procesul consolidării funciare, adică în ce măsură parcelele puternic fragmentate de teren agricol sunt schimbate prin intermediul pieței de arendă. Ca indicator, importanța arenzii poate fi calculată ca ponderea suprafeței arendate la suprafața totală a terenului agricol, în baza datelor statistice oficiale, iar în lipsa acestora, în baza sondajelor statistice.

După cum rezultă din informația prezentată în figura 1, există diferențe mari în ceea ce ține de importanța arenzii terenurilor agricole în consolidarea funciară și structura agrară în țările analizate. Dacă, spre exemplu, în Republica Cehă și Slovacia peste 90 la sută din suprafața cultivată este arendată, atunci în Moldova, Bulgaria, Lituania, Estonia și Kazahstan, acest indicator variază doar în limitele 40-60%. Un contrast izbitor la țările de mai sus îl servește Albania, unde doar 10 la sută din terenuri sunt lucrate în bază de arendă.

¹ Gospodării țărănești și loturi de pe lângă casă.

² Albania (1999), Azerbaidjan (2004), Bulgaria (1997, 2004), Republica Cehă (1999), Kazahstan (2004), Republica Moldova (2004), Polonia (1999), România (1996,1998), Slovacia (1999), Tadjikistan (1999).

³ Informația prezentată în fig. 4.1 este una aproximativă, fiind preluată din mai multe surse bibliografice aparținând diferitor ani din perioada 2000-2007 și are un caracter pur informativ.

Sunt evidente diferențele enorme între țările în tranziție în ceea ce privește rolul pieței de arendă. Explicație acestor diferențe o putem găsi în ponderea sau rolul și locul exploatațiilor corporative în sectorul agrar. Dat fiind că gospodăriile corporative dețin în proprietate suprafețe neînsemnate de pământ, în majoritatea țărilor din regiune ele sunt nevoite să arendeze suprafețe mari pentru o desfășurare eficientă a procesului de producție. Spre exemplu, în Cehia și Slovacia peste 80 la sută din totalul terenurilor agricole sunt prelucrate de către gospodăriile corporative. Pe poziție intermediară se află Ungaria, Bulgaria și Moldova, unde sectorul corporatist ocupă circa jumătate din suprafețele prelucrate, în timp ce la cealaltă extremă se regăsesc Albania și Azerbaidjanul, cu circa 95 la sută din suprafața totală a terenurilor agricole prelucrată de către exploatațiile familiale. Prin urmare, există o corelație evidentă între forma organizatorico-juridică dominantă și rolul relațiilor de arendă funciară în sectorul agrar.

În Republica Moldova, arenda terenurilor agricole se practică activ începând cu anul 1991, după adoptarea de către Parlament a Codului funciar, care prevedea că proprietarii terenurilor agricole au dreptul să dea terenul sau o parte din el în folosință prin arendă (art. 27). Această lege, de nenumărate ori modificată pe parcursul ultimului deceniu, mai prevede obiectul, termenul și condițiile încheierii contractului de arendă, precum și modalitățile de reziliere a acestuia (art. 41)⁴. Rezultatele mai multor studii recente indică faptul că în Republica Moldova o bună parte din operatorii mici agricoli, creați în baza Programului Național „Pământ” nu prelucrează de sine stătător pământul, ci preferă să-l dea în arendă altor operatori. Studiul CISR, efectuat în anul 2003 a indicat, că circa 50,6 la sută din terenul agricol al micilor proprietari individuali este dat în arendă (D.Cimpoieș, et al., 2004). Corespunzător, problema fragmentării funciare este parțial soluționată prin intermediul arenzii. De obicei, în calitate de arendași se prezintă gospodăriile corporative (de regulă, societăți cu răspundere limitată, societăți pe acțiuni și cooperative agricole de producție), printre trăsăturile principale ale cărora este că dispun de foarte puțin teren propriu și se bazează aproape în exclusivitate pe terenurile arendate. Unele investigații arată că acestea arendează circa 94 la sută din totalul terenurilor arendate. Printre acestea, un rol aparte îi aparține societăților cu răspundere limitate, lor revenindu-se circa 72% din suprafața total arendată (A.Gudym et al., 2003). Studiile mai recente indică că aceste tendințe rămân a fi actuale. Astfel, către 2009, suprafața terenurilor agricole arendate se cifrează la circa 826 mii ha sau 42 la sută din suprafața totală a terenurilor cu destinație agricolă. Din acestea, 591,6 mii ha (71,6%) sunt arendate de societăți cu răspundere limitată, 122,9 mii ha (14,9%) de cooperative agricole de producție și 45,4 mii ha (7,6%) de societăți pe acțiuni [Chivriga, 2009].

Gospodăriile agricole din sectorul individual, de asemenea, deși în măsură mai mică, acționează în calitate de arendași, componentul arendat contribuind la extinderea suprafeței prelucrate. Potrivit datelor statistice, către anul 2009 ponderea sectorului individual în totalul terenurilor agricole arendate a constituit 11,1 la sută.

Există astfel o dihotomie clară între loturile de pe lângă casă din partea ofertei și producătorii comerciali (gospodăriile țărănești și exploatațiile corporative) ca agenți ai cererii pe piața arenzii funciare. Analiza ratelor de participare în arendă ne arată că circa 96 la sută din loturile de pe lângă casă dau în arendă terenurile agricole din posesie și aproape că nu iau în arendă. De cealaltă extremă se află gospodăriile corporative, care 100% participă ca arendași și practic nu dau în arendă pământ (tab. 1).

Gospodăriile țărănești ocupă o poziție intermediară, acționând pe piață atât în calitate de arendatori, cât și ca arendași. Totuși, partea cererii este una dominantă, astfel încât circa 30 la sută din gospodării iau în arendă și doar 8% arendează.

Tabelul 1

*Ratele de participare în arenda terenurilor agricole în Republica Moldova
(% respondenți) (World Bank, 2005).*

Tipul de exploatații agricole	Loturi de pe lângă case	Gospodării țărănești (de fermier)	Întreprinderi corporative
Dau în arendă	96	8	0
Iau în arendă	0	28	100

⁴ Începând cu anul 2003, arenda terenurilor agricole este reglementată de către Legea cu privire la arenda în agricultură. Nr. 198-XV din 15.05.2003. Monitorul Oficial al Republicii Moldova Nr. 163-166/650 din 01.08.2003.

Rezultatele de mai sus sunt fortificate cu cele primite în cadrul proiectului de stat 08.814.08.01A⁵ în anul 2008 (tab. 2). Astfel, la fel ca și în cercetările precedente (World Bank, 2005), loturile de pe lângă casă, spre deosebire de întreprinderile agricole corporative și gospodăriile țărănești nu iau în arendă pământ, iar dihotomia existentă între acestea, ca ofertanți pe de o parte și producătorii comerciali, ca subiecți ai cererii de pe piața de arendă, de cealaltă, persistă în continuare. Rezultatele investigațiilor efectuate arată că din loturile de pe lângă casă se prelucrează mai puțin de 20 la sută din terenurile din posesie (0,4 ha din 2,1 ha în total), restul fiind dat în arendă gospodăriilor țărănești și întreprinderilor agricole, orientate spre comercializarea producției obținute. Aceasta reprezintă o dovadă în plus a faptului că arenda reprezintă un mecanism efectiv al consolidării terenurilor agricole.

Din tabelul ce urmează se poate observa că gospodăriile țărănești, care iau în arendă pământ prelucrează o suprafață aproape dublă în raport cu cele, care nu sunt implicate în relații de arendă și se bazează doar pe terenul propriu.

O situație contradictorie se observă în cazul întreprinderilor corporative, deoarece unitățile agricole, care se bazează pe arendă sunt în medie mai mici decât celelalte întreprinderi. Însă, acest fenomen poate fi ușor explicat: întreprinderile corporative care nu participă în relațiile de arendă dispun de suprafețe mari de teren propriu (de regulă, societăți pe acțiuni și întreprinderi de stat), și prin urmare nu au nevoie de a-și extinde suprafețele prin intermediul relațiilor de arendă, iar acele întreprinderi, care dau în arendă pământ folosesc relațiile de arendă ca mijloc de optimizare a suprafețelor prelucrate în funcție de mijloacele de producție de care dispun.

Tabelul 2

Importanța arenzii funciare în consolidarea terenurilor agricole

Tipul de exploatații agricole	Indicatori	Loturi de pe lângă case	Gospodării țărănești	Întreprinderi corporative
Dau în arendă	% de respondenți	92	16	4
	Suprafața, ha	2,1	3,2	1117
	% teren propriu	100	99,3	100
Iau în arendă	% de respondenți	0	5	71
	Suprafața, ha	0,0	4,7	826
	% teren propriu	100	69,7	28,2
Nu participă în relații de arendă	% de respondenți	8	78	17
	Suprafața, ha	2,5	2,7	1159
	% teren propriu	100	100	100

Sursa: calculat de autor în baza datelor Proiectului de stat 08.814.08.01A.

O dovadă suplimentară a faptului că arenda este folosită în calitate de mecanism de extindere a dimensiunii exploatațiilor agricole se regăsește în informația cu privire la loturile de pe lângă casă (tab. 3).

Puținele familii, care iau în arendă pământ operează cu suprafețe mult mai mari decât, cele care se bazează doar pe terenul propriu și cele, care dau în arendă o parte din terenurile sale. Mai mult decât atât, familiile care iau în arendă pământ sunt mai numeroase decât cele, din primele două categorii: 4 membri în raport cu 3 în gospodăriile autarhice și respectiv 2 membri în gospodăriile-arendatoare. În așa mod, familiile care nu dispun de suficiente brațe de muncă pentru a cultiva pământul din posesie, din considerațiuni economice preferă să-l dea în arendă, în timp ce familiile mai numeroase, având suficientă forță de muncă preferă să-și extindă suprafața proprie prin intermediul arenzii funciare.

În acest context, este oportun de menționat că familiile, care iau în arendă sunt mai tinere decât cele din primele două categorii, fapt ce reprezintă o dovadă în plus a disponibilității forței de muncă. Dacă însă ne referim la structura proprietății funciare, ponderea terenului propriu în cel prelucrat de către familiile care iau în arendă, este cu mult mai mică în raport cu primele două categorii analizate. Mărimea absolută a terenului propriu este de circa 3,2 ha, nefiind cu mult mai mare decât în celelalte categorii (2,6 și respectiv 2,7 ha). Diferența însă (circa 1 ha) este acoperită din contul arenzii pământului de la familiile din cea de-a doua categorie.

⁵ Proiectul de Stat 08.814.08.01A „Elaborarea mecanismelor economice a consolidării terenurilor agricole”.

Tabelul 3

Gruparea loturilor de pe lângă casă după strategiile de arendă adoptate

Indicatorii	Nu participă în relații de arendă	Dau în arendă	Iau în arendă
Numărul de respondenți	391	202	24
Procentul respondenților	63	33	4
Teren propriu, ha	2,6	2,7	3,2
% teren propriu	100	100	78
Suprafața utilizată, ha	2,5	1,1	4,1
Componenta familiei, persoane	3	2	4
Vârsta capului familiei, ani	53	57	49
Vârsta soției, ani	50	51	41

Sursa: calculat de autor în baza datelor Proiectului de stat 08.814.08.01A.

După cum s-a menționat mai sus, mai bine de jumătate din terenurile agricole ale micilor proprietari individuali este dată în arendă în mare parte gospodăriilor agricole corporative, dar nu numai. Apare firesc întrebarea: "Care au fost cauzele ce determină întreprinderile menționate mai sus de a lua în arendă pământ?".

Conform datelor obținute în urma anchetării întreprinderilor agricole, principalul motiv a fost acela că este mai convenabil de cultivat mai mult pământ – pentru aceasta s-au pronunțat circa jumătate dintre conducătorii intervievați. Pentru aproximativ 25 la sută dintre intervievați, principalul motiv de a lua pământ în arendă a fost faptul că terenurile arendate se află în vecinătatea întreprinderilor lor (A. Gudym et al., 2009). Aceasta este încă o dovadă în plus că, atât conducătorii întreprinderilor agricole, cât și proprietarii terenurilor agricole au conștientizat faptul că anume consolidarea pământului permite de a-l folosi mai rațional, iar aceasta la rândul său, este convenabil ambelor părți ale relațiilor de arendă: atât arendatorului, cât și arendașului. Printre alte motive ce-i determină pe conducătorii gospodăriilor agricole de a arenda pământ, menționăm: calitatea înaltă a solului, accesul la irigare a terenurilor arendate și suficientă forță de muncă ieftină pentru a cultiva mai mult pământ.

Un alt sondaj (D. Cimpoieș et al., 2006), care s-a axat pe subiectul arenzii, a interviat conducătorii a peste o sută de gospodării agricole corporative. Dintre aceștia, peste 40 la sută s-au exprimat că este mai profitabil și mai eficient de a cultiva terenuri mai mari, iar circa 30% au menționat că preferă să ia în arendă terenurile din vecinătatea gospodăriei. Cercetările efectuate în cadrul proiectului de stat (D. Cimpoieș, 2007), au evidențiat că profitabilitatea lucrării suprafețelor extinse, nu mai este un factor la fel de important pentru lărgirea suprafeței ca în studiile precedente: mai puțin de 12 la sută din manageri au menționat acest lucru, în raport cu peste 40% în anul 2003 (tab. 4).

Pe de altă parte, pentru gospodăriile individuale, profitabilitatea lucrării unei suprafețe mai mari de teren încă reprezintă un factor determinant pentru extindere în baza dezvoltării relațiilor de arendă. Nu se înregistrează careva schimbări în cel de-al doilea factor determinant: nu mai puțin importantă decât în 2003 rămâne a fi extinderea exploatațiilor agricole în baza parcelelor proprietarilor funciari din vecinătatea apropiată.

Tabelul 4

Principalele motive pentru exploatațiile agricole de a arenda pământ
(date de anchetă, %)

Cauze	Exploatații agricole	
	Individuale	Corporative
Lotul se află în apropierea terenurilor gospodăriei	25,0	30,5
Calitatea înaltă a solului	7,5	17,9
Accesul la irigare	10,0	11,6
Amplasarea bună a lotului	15,0	9,5
Mai profitabil de a cultiva mai mult pământ	27,5	11,6
Suficientă forță de muncă ieftină	10,0	14,7
Alte cauze	5,0	4,2

Sursa: calculat de autor în baza datelor Proiectului de stat 08.814.08.01A.

Așadar, vecinătatea gospodăriei existente și convingerea că este mai profitabil de cultivat mai mult pământ explică strategia luării în arendă a unor suprafețe suplimentare, de regulă de la loturile de pe lângă casă, dar și de la gospodăriile țărănești.

Odată ce am evidențiat motivele principale care-i determină pe fermieri și managerii exploatațiilor agricole corporative de a lua în arendă pământ, prezintă interes pentru cercetare cauzele ce-i determină pe proprietarii terenurilor agricole de a-l da în arendă.

Una dintre cauzele principale ce impune proprietarii funciari să transmită pământul în arendă este incapacitatea lor de a lucra suprafețe mari, îndeosebi, din cauza lipsei tehnicii corespunzătoare. Peste 60 la sută dintre proprietarii de pământ intervievați au reliefat aceasta ca fiind cauza principală. De asemenea, o cauză importantă de transmitere a pământului în arendă este vârsta – acest fapt a fost indicat de fiecare al patrulea arendator. De reținut, că circa 25 la sută dintre proprietarii funciari alcătuiesc pensionarii. Pentru circa 13% din arendatori, motivul principal de a da în arendă a fost acel fapt că au alt loc de muncă, din care cauză nu au posibilitate de a prelucra de sine stătător pământul (A. Gudym et al., 2003).

Studiul de teren al Băncii Mondiale din anul 2005 a evidențiat că circa 40 la sută dintre arendatori pun pe primul loc insuficiența forței de muncă, în timp ce dificultățile privind accesul la credite și inputurile procurate se situează pe poziția următoare. În total, motivele asociate cu funcționarea normală a piețelor⁶ sunt citate de 78 la sută din respondenți ca factori determinanți de a da în arendă pământul din posesie. Astfel, se poate presupune că intervievații, care au optat pentru această categorie și-ar schimba opțiunea față de arendă și ar prelucra pământul de sine stătător, dacă neregulile în funcționarea piețelor ar fi fost înlăturate. Această presupunere este fortificată de observația că acești respondenți și-au exprimat dorința de a-și mări suprafața prelucrată de câteva ori mai mult decât cei, care dau în arendă din cauza problemelor de ordin fizic⁷ (Z. Lerman et al., 2006). Rezultatele de mai sus nu intră în contradicție cu cele primite în cel mai recent studiu⁸, care arată că, atât lipsa de combustibil, fertilizanți și alte input-uri, cât și calitatea joasă a solului nu prezintă obstacole majore în calea lucrării terenurilor agricole de către proprietari. Dar lipsa mijloacelor circulante și profitabilitatea scăzută sunt considerate ca impedimente majore pentru cei care nu cultivă parțial sau integral pământurile sale. Însă motivul cel mai important este insuficiența forței de muncă, menționat de circa 30 la sută din respondenți, lucru concordant cu observația că familiile mai puțin numeroase dau în arendă pământ, în timp ce familiile mari iau în arendă pământ (tab. 3).

Deși lipsa tehnicii agricole rămâne a fi o problemă acută, fiind menționată de circa 12% din respondenți (D. Cimpoeș et al., 2009), ea nu este atât de vitală ca, spre exemplu, în Ucraina, unde acest impediment este menționat de 26 la sută din intervievați (Z. Lerman et al., 2007). Această diferență în percepere poate fi atribuită dimensiunilor mici ale exploatațiilor agricole familiale din Moldova (2,7 ha față de 146 ha în Ucraina), care pot fi prelucrate manual de membrii familiei. Exploatațiile agricole mai mari au opțiunea de a lua în arendă tehnică și utilaj agricol de la stațiunile tehnologice de mașini sau de la întreprinderile agricole corporative.

O problemă ce vizează contractele de arendă ține de durata de acțiune a acestora. Relațiile de arendă de lungă durată aduc la apariția unei încrederi mai mari între arendator și arendaș, motivându-l pe ultimul de a investi în utilizarea mai eficientă a pământului.

Rezultatele obținute în urma anchetării conducătorilor întreprinderilor agricole arată că arenda de lungă durată nu este încă răspândită în Moldova. Doar 3% din intervievați au încheiat contracte de arendă pe un termen de la 10 până la 30 de ani (D. Cimpoeș et al., 2006). Acestea sunt, de regulă, întreprinderi mari care, pe lângă activitate agricolă, desfășoară și una de prelucrare a produselor agricole. Astfel de întreprinderi sunt, de exemplu, cele din sectorul viti-vinicol, care iau în arendă terenuri agricole pe un termen de până la 30 de ani, plantând noi terenuri de viță-de-vie și investind în acestea sume importante. Din această cauză, ei au nevoie de o stabilitate cât mai mare în sistemul relațiilor de arendă.

⁶ Această categorie include: lipsa de input-uri (19%), lipsa de bani (15%), insuficiența forței de muncă (40%) și lipsa canalelor de realizare a producției obținute (3%).

⁷ Motivele de ordin fizic includ: distanța prea mare de la casă (1%), suprafața prea mică a parcelei (3%), calitatea joasă a solului (0%), neprofitabil de cultivat (11%).

⁸ Proiectul de Stat 08.814.08.01A „Elaborarea mecanismelor economice a consolidării terenurilor agricole”.

Aproximativ câte 6% din arendași au încheiat contractul de arendă doar pe un an și respectiv pe cinci ani.

Cele mai multe contracte de arendă se încheie pe un termen de la 1 până la trei ani. Circa 80 la sută dintre intervievați au încheiat contracte pe un termen de trei ani, deoarece prevede o procedură mai simplificată. Astfel, în conformitate cu legislația în vigoare⁹, contractul de arendă a terenurilor agricole, încheiat pe un termen de până la 3 ani inclusiv, se înregistrează la primăria localității în a cărei rază se află terenurile, iar contractul de arendă încheiat pe un termen mai mare de trei ani se înregistrează la oficiul cadastral teritorial.

Durata scurtă a contractelor de arendă reprezintă un impediment puternic pentru arendași, deoarece termenul de până la 3 ani nu este suficient pentru organizarea eficientă a utilizării pământului în bază de arendă, care să ofere un venit stabil și de lungă durată.

O altă problemă ce vizează relațiile de arendă ține de mărimea și forma de plată pentru arendarea terenurilor agricole.

În Republica Moldova plata pentru arenda pământului poate fi de trei feluri: în bani, în natură sau mixtă. Plata mixtă este practică în circa 10 la sută din cazurile analizate. În cazul ei, datele sondajului arată că plata în bani cuprinde doar circa 9 la sută în structura plății mixte. Restul îl ocupă plata în natură – peste 90%. Analiza mai detaliată arată că principala formă de plată în natură în cadrul plății mixte a fost plata în grâu (43,4%) (A. Gudym et al., 2003).

Un subiect nu mai puțin important la acest capitol ține de valoarea plății de arendă. În țările cu o economie de piață dezvoltată se consideră ca fiind corect ca mărimea plății de arendă să fie egală cu 25 la sută din valoarea producției agricole globale obținute de pe suprafața respectivă (J. Duncan et al., 2000).

În Republica Moldova, mărimea prețului minim al plății de arendă este stipulată de către legislația în vigoare¹⁰. Considerăm prevederile acestei legi ca fiind imperfecte și neprevăzătoare. Astfel, conform legislației în vigoare, mărimea plății de arendă, în funcție de bonitatea solului, relief etc., nu trebuie să fie mai mică de 2% din prețul normativ al terenului arendat. Ar fi fost mai corect de luat în considerație prețul de piață al pământului, deoarece dorința de a plăti pentru arendă este mai degrabă determinată de rentabilitatea agrobusiness-ului decât de fertilitatea solului. Totuși, în prezent prețul minim nu are o mare însemnătate, deoarece mărimea medie a plății de arendă depășește cu mult cea prevăzută de legislație, iar principala problemă constă în faptul că mărimea plății de arendă se stabilește în formă de un procent anumit din recoltă. Însă, deoarece evidența în agricultură lasă mult de dorit, arendatorii nu întotdeauna primesc din partea arendașilor tot ce li se cuvine, ceea ce în consecință aduce la diferite conflicte sociale și la frânarea procesului de consolidare a pământului.

Odată cu dezvoltarea pieței funciare, iar mai cu seamă, a pieții de vânzare-cumpărare, se observă o creștere în dinamică și a mărimii plății de arendă. Dar, spre deosebire de prețul de vânzare-cumpărare, mărimea plății de arendă înregistrează o creștere mult mai lentă. Astfel, dacă prețul mediu a unui hectar de teren agricol a crescut de la circa 3000 lei în anul 2001 la 12000 lei în 2007, înregistrând astfel o creștere de 4 ori, apoi mărimea plății de arendă a crescut de circa 2 ori, de la circa 650 lei în 2002 (A. Gudym et al., 2003) la circa 1300 lei în 2007 (D. Cimpoieș et al., 2009). În acest context, prezintă interes variațiile mărimii plății de arendă în dependență de formele organizatorice a exploatațiilor agricole existente.

Tabelul 5

Mărimea plății de arendă în sectorul agrar individual și cel corporativ din Republica Moldova: date de anchetă, anul 2007

Indicatorii	Loturi de pe lângă case	Gospodării țărănești	Întreprinderi corporative
Plata medie, lei/ha			
- în natură	943	745	1040
- în bani	1449	1431	783
- în total	1137	1276	1105
Mediana	1000	839	803

Sursa: calculat de autor în baza datelor Proiectului de stat 08.814.08.01A.

⁹ Art. 10 din Legea cu privire la arenda în agricultură. Nr. 198-XV din 15.05.2003. Monitorul Oficial al Republicii Moldova Nr. 163-166/650 din 01.08.2003.

¹⁰ Art. 17 al. 2 din Legea cu privire la arenda în agricultură. Nr. 198-XV din 15.05.2003. Monitorul Oficial al Republicii Moldova Nr. 163-166/650 din 01.08.2003.

Așadar, după cum putem observa din tabelul 5, mediana oscilează între 800 și 1000 lei la hectar anual, în timp ce mărimea medie constituie 1100-1300 lei anual pe hectar, fiind mult mai sensibilă la valori marginale decât mediana (D. Cimpoeș, 2007). Unitățile agricole corporative nu își exercită forța pe piețele funciare locale și nu forțează stabilirea mărimii plății de arendă la un nivel mai scăzut decât cea plătită de arendașii din sectorul individual. Mărimea plății de arendă plătită de către unitățile corporative nu diferă substanțial de cele raportate în sectorul individual.

Pe măsura dezvoltării relațiilor de piață în localitățile rurale, atât plata în natură, cât și cea mixtă trebuie să se excludă, iar plata de arendă să fie compusă numai de forma de plată în bani. Aceasta va contribui la o normalizare a relațiilor contractuale dintre proprietarii terenurilor agricole și arendași.

Din punct de vedere economic, este mai rațional de a cumpăra pământ decât de a-l arenda, dar constrângerile pieței funciare, așa cum ar fi costurile tranzacționale înalte, sunt descurajatoare pentru cumpărarea-vânzarea terenurilor agricole și, deci, deocamdată soluția optimă pentru consolidarea funciară și, prin urmare, dezvoltarea durabilă a sectorului agrar rămâne a fi arenda pe termen lung.

CONCLUZII

Practica internațională arată că arenda este cea mai răspândită cale de consolidare a terenurilor agricole, deoarece gospodăriile corporative arendează suprafețele mari, în timp ce cumpărate sunt doar parcelele mici, de regulă, de către exploatațile familiale înregistrate.

Sunt evidente diferențele enorme între țările în tranziție în ceea ce privește rolul pieței de arendă, existând o corelație evidentă între forma organizatorico-juridică dominantă și rolul relațiilor de arendă funciară în sectorul agrar.

Există o dihotomie clară dintre loturile de pe lângă casă din partea ofertei și producătorii comerciali (gospodăriile țărănești și exploatațile corporative) ca agenți ai cererii pe piața arenzii funciare. Totuși, gospodăriile țărănești ocupă o poziție intermediară, acționând pe piață, atât în calitate de arendatori, cât și ca arendași.

În cazul gospodăriilor țărănești, arenda reprezintă un mecanism efectiv al consolidării terenurilor agricole. S-a evidențiat că gospodăriile țărănești, care iau în arendă pământ lucrează o suprafață aproape dublă, în raport cu cele, care nu sunt implicate în relații de arendă și se bazează doar pe terenul propriu.

Cele mai multe contracte de arendă se încheie pe un termen de până la trei ani, fapt ce reprezintă un impediment serios pentru o dezvoltare durabilă a sectorului agrar.

La baza mărimii plății de arendă urmează să stea prețul de piață al pământului, și nu bonitatea, relieful etc., după cum prevede legislația în vigoare.

Pe măsura dezvoltării relațiilor de piață în localitățile rurale, atât plata în natură, cât și cea mixtă trebuie să se excludă cu desăvârșire, iar plata de arendă să fie compusă numai de forma de plată în bani. Aceasta va contribui la o normalizare a relațiilor contractuale dintre proprietarii terenurilor agricole și arendași.

BIBLIOGRAFIE

1. Codul Civil al Republicii Moldova Nr. 1107 din 06.06.2002. Monitorul Oficial al Republicii Moldova nr. 62-66 din 22.06.2002.
2. Chivriga, V. Evoluția pieței funciare agricole în Republica Moldova. IDIS Viitorul, *Politici Publice*, 2009, Nr. 4.
3. Cimpoeș, D., Baltag, G. Lease as a form of land consolidation in Moldavian Agriculture. *Paper presented at IAMO Forum "The Role of Agriculture in Central and Eastern European Rural Development: Engine of Change or Social Buffer?"* held in Halle/Saale, Germany, 04-06.10.2004, pp. 145-161.
4. Cimpoeș, D., Schulze, E. *Economic State of Farm Enterprises in Moldova*. IAMO Discussion Paper No.91, 2006, IAMO, Halle (Saale). Germany, 89p.
5. Cimpoeș, D. Economic impacts of land market development: evidence from Moldova. *Studies on the Agricultural and Food Sector in Central and Eastern Europe*. Leibniz Institut für Agrarentwicklung in Mittel und Osteuropa (IAMO). Halle (Saale): IAMO, 2007, vol. 39, p. 49-66.
6. Cimpoeș, D., Lerman, Z., Racul, A. The Economics of Land Consolidation in Family Farms of Moldova. *Paper presented during the 111-th EAAE-IAAE Seminar "Small Farms: decline or persistence"*, held in University of Kent, Canterbury, UK, 26-27 June, 2009.
7. Davidova, S., Cuddy, M., Bauer, K. Integrated Development of Agriculture and Rural Areas in Central European Countries. *Lexington Books*, 2006, 248 p.
8. Deiniger, K. Land Policies for Growth and Poverty Reduction. *A co publication of the World Bank and Oxford University Press*, 2003, 239 p.

9. Duncan, J., Prosterman, R.L. Land market development in rural Romania. *RDI Reports on Foreign Aid and Development*, 2000, No. 107.
10. Gudym, A., Turkan, V., Jigau, I. *Lease of Agricultural Lands 2003*, CISR, 2003 – Center for Strategic Studies and Reforms, Chisinau. Moldova.
11. Lerman, Z., Cimpoieș, D. Land consolidation as a factor for rural development in Moldova. *Europe-Asia Studies*. Taylor & Francis Publishers, UK, Vol.58, No.3, May 2006, p. 439-455.
12. Lerman, Z., Sedik, D., Pugachov, N., Goncharuk, A. Rethinking Agricultural Reform in Ukraine. *Studies on the Agricultural and Food Sector in Central and Eastern Europe*, Vol. 38, Halle (Saale), 2007.
13. Swinnen, J., Vranken, L. Patterns of land market developments in transition. *LICOS Discussion Paper No. 179/2007*. LICOS, Katolieke Universiteit Leuven, 2007, Belgium, 42 pp.
14. World Bank. *Moldova Agricultural Policy Notes: Agricultural Land*, Draft analytical report, World Bank, 2005, Washington, DC (unpublished), 56p.

Data prezentării articolului – **13.05.2011**