

C.Z.U.: 332.3(478)

## PIAȚA DE VÂNZARE-CUMPĂRARE CA MIJLOC DE CONSOLIDARE A TERENURILOR AGRICOLE

D. CIMPOIEȘ

Universitatea Agrară de Stat din Moldova

**Abstract.** The article is focused on the investigation of the land consolidation through purchase and sale land market development in Moldova. First, it describes land market development and its impact on land re-parceling. Second, it analyzes legal restrictions of buying land for foreign investors and its negative impact on land consolidation and agricultural development. Third, it shows the impediment of high transaction costs on the alleviation of high level of land fragmentation and proposes several solutions for its elimination.

**Key words:** Households, Land consolidation, Land fragmentation, Land market, Peasant Farms, Purchase and sale transactions, Renting, Transaction costs.

### INTRODUCERE

Apariția gospodăriilor țărănești a fost unul din obiectivele de bază a reformei funciare, și acest obiectiv a fost realizat pe deplin. Totuși, dimensiunile mici ale acestora, dar și fărâmițarea puternică a proprietății lor funciare, ridică semne mari de întrebare referitor la viabilitatea pe termen lung a gospodăriilor țărănești, ducând la mari dezbateri publice cu privire la impactul fragmentării funciare.

Bunul simț dictează că atât fermierii, cât și proprietarii terenurilor agricole dau preferință consolidării micilor parcele fărâmițate în exploatații contigue. O astfel de consolidare ar trebui să reducă consumurile de producție și să aducă la o creștere a venitului net pentru o exploatație agricolă de o dimensiune anumită. Consolidarea funciară care duce la creșterea mărimii exploatației, chiar dacă parcelele acesteia rămân fragmentate, la fel poate fi considerată benefică, deoarece ea ar reduce raportul dintre costurile fixe la o unitate de teren, ar permite folosirea mai eficientă a tehnologiei și nu în ultimul rând va contribui asupra sporirii eficienței și productivității.

În țările cu o economie de piață dezvoltată, piața funciară este considerată cel mai eficient mijloc care permite transferul pământului de la exploatațiile agricole mai puțin eficiente în mâinile celor mai eficienți producători agricoli, aducând astfel un aport substanțial la creșterea productivității sectorului agrar. Piețele funciare și nu reglementările de stat sunt principalul instrument de ajustare a dimensiunilor unităților agricole către o eficiență și productivitate mai mare. Experiența internațională cunoaște mai multe modalități de consolidare funciară, însă considerăm că cea mai efektivă pentru Republica Moldova ar fi cea efectuată în baza cumpărării terenurilor agricole de către cele mai eficiente exploatații. De aceea, lucrarea în cauză va fi dedicată investigării tendințelor de pe piața autohtonă de vânzare-cumpărare a terenurilor agricole în contextul consolidării funciare.

### MATERIAL ȘI METODĂ

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

Informațiile statistice au fost culese 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 rezultatele obținute din diferite sondaje sociologice desfășurate în perioada anilor 2000-2008.

### REZULTATE ȘI DISCUȚII

Acordarea titlurilor de proprietate și înregistrarea drepturilor de proprietate într-un registru de stat oferă o securitate pentru tranzacțiile cu terenuri și de aceea acestea reprezintă condiția prealabilă pentru funcționarea normală a piețelor funciare. Sistemul Cadastrului de Stat<sup>1</sup> din Republica Moldova

<sup>1</sup> Cadrul legislativ de activitate al oficiilor cadastrale teritoriale este reglementat de Legea Cadastrului Bunurilor Imobile, care a pus bazele infrastructurii pieței bunurilor imobile, inclusiv a terenurilor agricole.

își ia începutul în anii 1998-1999, având la bază un suport masiv a donatorilor externi, împreună cu Programul Național „Pământ”, sponsorizat de USAID, care a inițiat alocarea în masă a terenurilor agricole contra cotelor de teren distribuite anterior. Numărul de parcele agricole înregistrate a crescut de la circa 1 milion în anul 2000 la aproximativ 3,2 milioane în anul 2004 (WORLD BANK, 2005), repartizat la 1316253 beneficiari, fiecărui revenindu-i în medie câte 1,507 ha de teren cu destinație agricolă, a câte 3-5 parcele fiecare (V. Chivriga, 2009). Deși numărul înregistrat poate fi nu întocmai exact, dat fiind prezența unui șir de dublări în această perioadă, se pare că s-a reușit înregistrarea în cadastrul de stat a tuturor parcelelor de teren agricol, dar și a loturilor de pe lângă casă, creându-se astfel premisa pentru apariția și dezvoltarea tranzacțiilor funciare de vânzare-cumpărare: înregistrarea bunurilor imobile, urmată de evaluarea acestora sunt deosebit de importante pentru desfășurarea cu succes a consolidării terenurilor agricole.

Moratoriul prevăzut în varianta inițială a Codului Funciar<sup>2</sup>, introdus în luna decembrie, 1991 pe tranzacțiile de vânzare-cumpărare, dar și impunerea unor taxe de transfer ridicate pentru tranzacțiile funciare au fost impedimentele majore care au stat la început în calea dezvoltării unei piețe funciare viabile în Republica Moldova. Legea privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului<sup>3</sup>, adoptată în vara anului 1997 a anulat restricțiile de bază asupra dezvoltării și funcționării piețelor funciare și acest an poate fi considerat anul apariției pieței funciare în Republica Moldova. Unii autori sunt însă de părerea că, deoarece oficiile cadastrale teritoriale înregistrează bunurile imobile începând doar cu anul 1999, acest an poate fi considerat anul de start oficial al pieței funciare (I. Botnarenco, 2009). Considerăm totuși că lipsa datelor statistice oficiale până în anul 1999 nu poate servi argument că în perioada anilor 1997-1999 nu s-au desfășurat tranzacții de vânzare-cumpărare a terenurilor agricole.

Modificările operate în Codul Funciar cu anularea tuturor restricțiilor de mai sus a dus la o dezvoltare rapidă a relațiilor de vânzare-cumpărare a terenurilor agricole. În linii generale, numărul tranzacțiilor înregistrate constituie indicatorul de bază al dezvoltării unei piețe.

Astfel, din informația prezentată mai sus se poate vedea că numărul tranzacțiilor funciare de vânzare-cumpărare a crescut de la un „zero virtual” în 1999 la peste 70000 înregistrate în ultimul an de analiză. Se poate observa, de asemenea, că acestea sunt într-o continuă creștere de la an la an. Numărul total

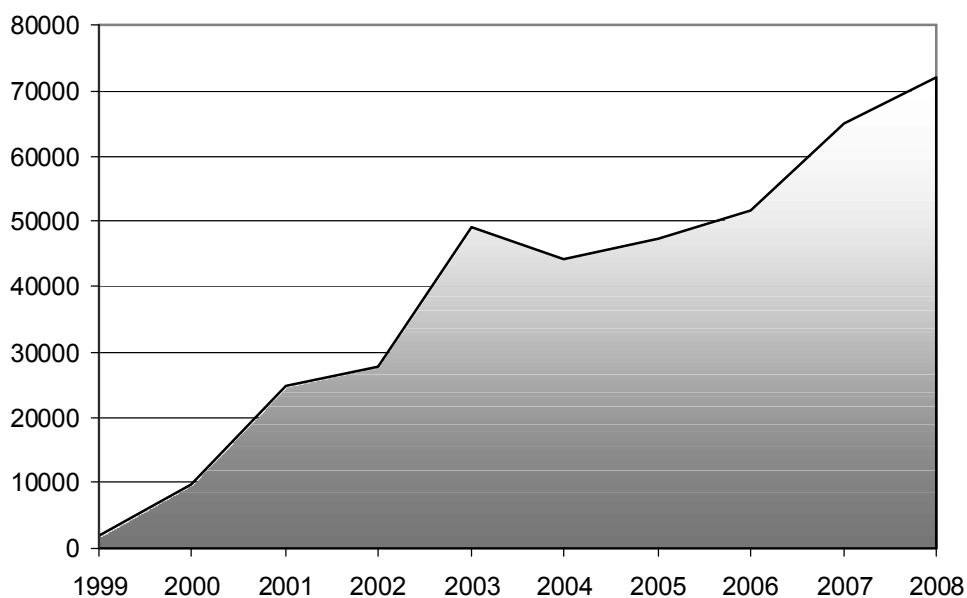


Figura 1. Numărul de tranzacții de vânzare-cumpărare a terenurilor agricole în Republica Moldova în dinamică, aa. 1999-2008.

Sursa: elaborat de autor în baza datelor Agenției Relații Funciare și Cadastru (ARFC).

<sup>2</sup> Legea nr. 828-XII din 25 decembrie 1991.

<sup>3</sup> Legea nr. 1308-XIII din 25 iulie 1997.

de asemenea tranzacții, raportate oficial de ARFC pe parcursul perioadei investigate se cifrează la cca. 400.000, prognozându-se o continuă creștere a acestora pe viitor.

Datele oficiale cadastrale raportează că circa 38 mii ha și-au schimbat proprietarii pe parcursul perioadei analizate. S-ar părea că este un număr nesemnificativ, dacă raportăm la suprafața totală a terenurilor agricole. Și totuși, reprezintă o schimbare dramatică pe piața funciară a Republicii Moldova într-un timp atât de scurt.

Tabelul 1

*Informații cu privire la tranzacțiile de vânzare-cumpărare a terenurilor agricole din Republica Moldova în perioada 1999-2008.*

Anul	Suprafața tranzacționată, ha	Mărimea medie a unei tranzacții, ha	Mărimea medie a prețului unui hectar, lei
1999	232	0,12	3364
2000	1268	0,13	3100
2001	2336	0,09	2928
2002	2682	0,10	3781
2003	3595	0,07	3733
2004	3201	0,07	8001
2005	3250	0,07	9040
2006	3773	0,07	11000
2007	4697	0,07	12104
2008	12911	0,17	10301
<b>1999-2008</b>	<b>37945</b>	<b>0,10</b>	<b>x</b>

Sursa: I.Botnarenco, 2009.

Mărimea medie a unei tranzacții înregistrate este foarte mică, rareori ajungând la mărimea de 0,10 ha. Reprezintă mărimea unei parcele din numărul mare de parcele primite de către țărani în cadrul programului național „Pământ”, reflectând gradul de fragmentare a cotelor de pământ în urma privatizării. O tranzacție reală, în termeni fizici, poate implica un număr mare de asemenea parcele mici. Spre exemplu, un antreprenor care ar dori să consolideze, prin cumpărare, 100 hectare de pământ, ar trebui să încheie circa o mie de asemenea tranzacții mici, pentru a duce la capăt transferul de proprietate. Mărimea medie a unei tranzacții funciare crește brusc către anul 2008, creștere care poate fi o reflectare a unor tendințe de consolidare grație lansării spre finele anului 2007 a Programului Pilot de Consolidare a Terenurilor Agricole.

Mai mult ca atât, dacă luăm în considerație datele statistice oficiale cu privire la mărimea medie a unei parcele de pământ, care în dependență de localitate, variază în limitele 0,3-0,4 ha, datele prezentate în tabelul de mai sus ne fac să presupunem, că proprietarii individuali tind „să scape” doar de cele mai mici parcele, care, de regulă au o amplasare nefavorabilă și sunt ineficiente de cultivat.

De asemenea, presupunem că majoritatea tranzacțiilor sunt încheiate dintre proprietarii individuali – persoane fizice și unitățile agricole corporatiste, în special cele cu capacități industriale, cum ar fi fabricile de vin sau zahăr, care astfel încearcă să-și dezvolte activități proprii de producție pentru a deveni mai independenți de producătorii individuali, dar și pentru a avea acces la materie primă de calitate mai bună, mai ales că politica națională agrară a fost destul de favorabilă în acest sens. Însă verificarea corectitudinii acestor ipoteze este posibilă doar având date mai detaliate referitoare la tranzacții, lucru deloc ușor de realizat.

Un capitol aparte îl prezintă mărimea prețului de vânzare-cumpărare a terenurilor agricole. Ca punct de referință în tranzacțiile de vânzare-cumpărare a pământului, legislația<sup>4</sup> prevede utilizarea prețului normativ, care constituie o măsură de estimare a valorii lui echivalente cu potențialul natural și economic al acestuia, exprimate în valută națională. Tarifele pentru calcularea prețului normativ al pământului se stabilesc pentru o unitate convențională (grad-hectar), pe baza indicilor cadastrali

<sup>4</sup> Legea privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului Nr. 1308-XIII din 25.07.97.

(cantitativi și calitativi). De asemenea, în conformitate cu legislația în vigoare, prețul normativ al terenurilor cu destinație agricolă, loturilor de pământ de pe lângă casă și al terenurilor întovărășirilor pomicole se calculează prin aplicarea coeficientului 0,25 la tarifele specificate în lege ( $0,25 \times 434,30 = 108,58$  lei/grad-hectar). Reieșind din normativele stipulate de lege, prețul mediu a unui hectar de teren agricol se cifrează aproximativ la 6800 lei<sup>5</sup>. Luând în considerație cele mai sus-menționate și analizând informația prezentată în tabelul 1, observăm că până în anul 2004, din cauza unei cereri scăzute pe piață, prețul mediu de vânzare-cumpărare, înregistrat pe țară este cu mult mai scăzut decât prețul normativ. În asemenea condiții nu putem vorbi de un proces de consolidare eficient prin intermediul mecanismului de piață, deoarece proprietarii funciari evită să-și înstrăineze terenurile la un preț derizoriu, chiar dacă aceste terenuri se află neprelucrate și sunt ineficiente de cultivat.

Începând cu anul 2004, deși numărul de tranzacții și mărimea medie tranzacționată nu suferă careva schimbări simțitoare, se observă o creștere bruscă a mărimii medii a prețului unui hectar. Acest fapt se datorează subvențiilor alocate de către stat, de regulă marilor producători agricoli, pentru plantarea viței de vie, fapt care a servit ca imbold a creșterii cererii de pământ și respectiv a prețului mediu. Un factor nu mai puțin important a fost lansarea în 2003, luna mai, pe o perioadă de 3 ani, a Proiectului de Susținere a Privatizării Pământului (PSPP), obiectivul primar al căruia a fost corectarea erorilor comise în procesul de împrumțare a țăranilor cu pământ și întreprinderea unor pași concreți necesari pentru dezvoltarea cu succes a pieții funciare din Republica Moldova. În mare parte, acest proiect a stat la facilitarea consolidării unor suprafețe însemnate de teren agricol de către diferite unități agro-industriale, cum ar fi, spre exemplu, fabricile de vin.

În a doua jumătate a anului 2007 demarează programul pilot de consolidare a terenurilor agricole, care spre deosebire de eforturile anterioare a avut ca obiectiv consolidarea terenurilor agricole a exploatațiilor mici familiale, și care a contribuit și el, în oarecare măsură, la dezvoltarea pieții de vânzare-cumpărare a terenurilor agricole: deși mărimea prețului înregistrează către anul 2008 o oarecare stabilizare, reușind totuși să depășească mărimea prețului normativ, se observă o creștere masivă a numărului de tranzacții înregistrate, lucru extrem de pozitiv din punctul de vedere al reducerii gradului de fragmentare și sporire a numărului de exploatații agricole individuale de tip comercial.

La nivel teritorial, se evidențiază o diferențiere substanțială atât a prețurilor medii, dar și a numărului de tranzacții funciare de vânzare-cumpărare. Astfel, în anul 2007 în raionul Orhei numai către persoane juridice au fost realizate 617 tranzacții cu prețul mediu de 3718,6 lei/ha, în timp ce în așa raioane ca Soroca, Strășeni și Taraclia – doar 31, 46 și respectiv 10 tranzacții funciare. Prețul mediu de comercializare a unui hectar de teren agricol în aceste trei raioane a constituit 14740, 14201 și respectiv 5092 lei (V. Chivriga, 2009). După cum vedem din exemplele de mai sus, atât intensitatea tranzacțiilor funciare de vânzare-cumpărare, cât și prețul mediu a 1ha de teren agricol nu depinde de zona economico-geografică: avem rezultate contradictorii în toate zonele economico-geografice din republică.

Bazându-ne pe cele expuse mai sus, se poate afirma că piața de vânzare-cumpărare a terenurilor agricole din Republica Moldova înregistrează o creștere dinamică și poate servi instrument eficient de consolidare a proprietăților parcelate.

Un subiect nu mai puțin important, pe care dorim să-l abordăm, se referă la drepturile asupra vânzării și cumpărării terenurilor agricole. Legislația în vigoare este una foarte restrictivă pentru cetățenii străini, în sensul că le lezează drepturile de posesie a terenului agricol în Republica Moldova, chiar dacă aceștia sunt investitori. Catalogăm acest lucru ca un impediment serios în direcția dezvoltării nu doar a pieții funciare, dar și în general a agriculturii, deoarece ultima, confruntându-se cu o deficiență enormă de investiții, nu va avea nici o șansă să devină una competitivă pe piața internă de produse agroalimentare, nemaivorbind de exportul acestora pe piețele străine înalt concurențiale, cum ar fi cea a Uniunii Europene.

În acest context este necesar de găsit o soluție, care pe de o parte ar proteja proprietarii autohtoni de terenuri agricole de operații funciare de tip speculativ, iar pe de alta – să stimuleze atragerea investițiilor străine în sectorul agrar. Considerăm că este oportună ideea restricționării parțiale a accesului investitorilor străini pe piața de vânzare-cumpărare a terenurilor agricole, însă aceste restricții să nu fie limitate de ponderea în fondul funciar, dar să se reducă la o anumită mărime a terenurilor agricole în

<sup>5</sup> În aceste calcule am luat ca bază fertilitatea pământului echivalentă cu 63 grade, mărime ce reprezintă nota medie ponderată de puncte de bonitate pe țară, deși în unele raioane aceasta abia depășește 50 de unități [CHIVRIGA, 2009].

posesie privată într-o localitate concretă, în dependență de regiunea în care se află. Spre exemplu, în regiunile de frontieră sau careva alte regiuni strategice, aceste suprafețe pot fi reduse la minimum, sau chiar să fie interzisă procurarea pentru cetățenii străini. În rest, suntem de părerea că nu ar trebui să existe alte careva restricții în acest sens.

Rezultatele cercetărilor pe teren efectuate în anul 2004 (D. Cimpoieș, E. Schulze, 2006), indică că dezvoltarea tranzacțiilor de vânzare-cumpărare a produs schimbări serioase în modurile de gândire și acțiune a managerilor, dar și în structura unităților agricole corporatiste. Odată cu apariția posibilităților de achiziționare a terenurilor agricole, liderii unităților agricole corporative încep să înțeleagă și să aprecieze importanța de a avea pământ în posesie privată.

Tabelul 2

*Informații cu privire la achiziționarea de teren agricol de către întreprinderi, în funcție de forma organizatorico-juridică: date de anchetă<sup>6</sup>.*

Indicatorii		ÎS	CAP	SA	SRL	GȚ	Total
Suprafața, ha	N	0	2	0	14	4	20
	Min.	0,0	8,0	0,0	0,54	2,0	0,54
	Medie aritm.	0,0	125,0	0,0	29,2	12,5	35,43
	Max.	0,0	242,0	0,0	234,0	30,0	242,00
Prețul 1 ha, lei	Min.	0,0	4400,0	0,0	1320,0	2000,0	1320,0
	Medie aritm.	0,0	4885,0	0,0	4580,1	3375,0	4369,6
	Max.	0,0	5370,0	0,0	12000,0	5000,0	12000
% de tranzacții înregistrate		0,0	100,0	0,0	100,0	75,0	95,0

Sursa: D. Cimpoieș, E. Schulze, 2006 (IAMO Survey, 2004).

Către anul 2001, majoritatea unităților agricole corporative aveau în posesie o cantitate neînsemnată de pământ, lucru cu totul diferit decât cel înregistrat la momentul efectuării sondajului respectiv. Pe parcursul a trei ani de zile, circa 20 la sută din exploatațile agricole supuse investigației au procurat suprafețe mai mult sau mai puțin însemnate de teren agricol, mărindu-și astfel ponderea suprafețelor proprii în totalul celor prelucrate.

Mărimea terenurilor achiziționate variază de la 0,5 ha până la peste 200 ha și nu depind de forma organizatorico-juridică a întreprinderii. Totuși, majoritatea terenurilor agricole procurate au fost relativ mici, nedepășind 10 ha după mărime. Din formele organizatorice existente, doar întreprinderile de stat și societățile pe acțiuni nu au procurat terenuri, deoarece acestea dispun și așa de suprafețe considerabile. Din formele organizatorice corporative, cele mai active în efectuarea tranzacțiilor de cumpărare a terenurilor agricole sunt societățile cu răspundere limitată, care, de regulă, aproape că nu dispuneau de suprafețe proprii, majoritatea acestora fiind arendate. Nu mai puțin active pe piața funciară sunt și gospodăriile țărănești (de fermier), care au o trăsătură comună cu SRL-urile, și anume suprafața mică a terenului agricol propriu, insuficientă deseori pentru dezvoltarea eficientă a producerii agricole.

Mărimea medie a prețului unui hectar de teren agricol în unitățile agricole investigate este de cca. 4300 lei. Astfel, aceasta nu diferă prea mult de datele oficiale înregistrate (tabelul 1), depinzând de amplasarea, bonitatea solului, teren arabil sau plantații multianuale ș.a.m.d.

Un studiu mai recent arată, că circa 40 la sută din unitățile agricole corporatiste investigate, au efectuat tranzacții funciare în calitate de cumpărători (D. Cimpoieș et al., 2009). Ponderea terenurilor agricole proprii în suprafața totală înregistrează o creștere destul de semnificativă. Astfel, dacă în anul 2001, doar 2 la sută din terenurile cultivate de către gospodăriile corporatiste erau proprii, restul fiind arendate (A. Gudym et al., 2003), către anul 2004 acestea se cifrează la circa 17% (D. Cimpoieș, E. Schulze, 2006), apoi către anul 2008, ponderea terenurilor proprii în unitățile corporative a ajuns la 36 la sută. De menționat că informațiile cu privire la ponderea terenurilor agricole proprii în totalul suprafețelor prelucrate sunt contradictorii. Astfel, sondajul sociologic efectuat de PFAP în 2003 denotă,

<sup>6</sup> Informația prezentată în tabelul 2 reprezintă date cumulative, reprezentând totalul tranzacțiilor de vânzare-cumpărare, care au fost efectuate de către întreprinderile agricole supuse investigației, pe parcursul perioadei 2001-2003.

că doar 1,6 la sută din suprafețele prelucrate se află în proprietatea întreprinderilor agricole, iar în ceea ce privește suprafețele prelucrate de către gospodăriile țărănești, 63,4% din ele se află în proprietatea acestora (A. Muravski et al., 2005).

Tranzacțiile de vânzare-cumpărare au devenit mai acceptabile și pentru fermieri. Fiind intervievați, circa 10 la sută din conducătorii gospodăriilor țărănești au raportat că și-au extins afacerile prin achiziționarea unor suprafețe adiționale de la proprietarii funciari mai puțin eficienți (D. Cimpoieș et al., 2009). Deși reprezintă niște rate de participare semnificative pe piața funciară, acestea sunt cu mult mai inferioare decât cele înregistrate de către unitățile agricole corporative.

Din tabelul 3 se poate observa, că unitățile agricole corporative, care au cumpărat pământ sunt în medie cu circa 10 la sută mai mari decât cele, care nu au efectuat careva achiziții funciare. Tendințe asemănătoare se observă și la gospodăriile țărănești (de fermier), care sunt, de regulă, cu circa 20% mai mari, decât cele care nu au cumpărat pământ. Aceste tendințe ar putea indica, că dezvoltarea piețelor funciare prin intermediul tranzacțiilor de vânzare-cumpărare au un efect pozitiv asupra dimensiunilor exploatațiilor agricole și contribuie la mărirea acestora și, prin urmare, au un efect benefic asupra consolidării terenurilor agricole.

Tabelul 3

*Vânzarea – cumpărarea terenurilor agricole de către exploatațiile individuale și corporative: date de anchetă, anul 2008.*

		<b>% de respondenți</b>	<b>Mărimea exploatației, ha</b>
Au cumpărat pământ	Lot pe lângă casă	1,5	1,8
	Gosp. țărănești	10,1	3,2
	Întrepr. corporat.	36,0	923,0
Nu au cumpărat pământ	Lot pe lângă casă	98,5	2,1
	Gosp. țărănești	89,9	2,6
	Întrepr. corporat.	60,0	837,7
Au vândut pământ	Lot pe lângă casă	3,7	2,0
	Gosp. țărănești	15,0	2,3
	Întrepr. corporat.	5,2	1199,8
Total pe eșantion	Lot pe lângă casă	100	2,1
	Gosp. țărănești	100	2,9
	Întrepr. corporat.	100	868,5

Sursa: D. Cimpoieș et al., 2009.

În toate studiile recente efectuate, dar și în datele statistice oficiale se arată că datorită dezvoltării relațiilor de vânzare-cumpărare, se înregistrează semne de reducere a fragmentării funciare și, respectiv de creștere a consolidării terenurilor agricole. Deși semnele pozitive pe care le-am menționat sunt evidente, nu putem afirma că dezvoltarea pieței funciare de vânzare-cumpărare se desfășoară fără nici o dificultate. Printre dificultățile existente, care tergiversează dezvoltarea acestei pieți funciare, un impediment serios sunt costurile excesive a tranzacțiilor funciare. Costurile excesive de efectuare a tranzacțiilor funciare, dar și procedurile administrative complexe constituie un obstacol serios în consolidarea prin intermediul tranzacțiilor de vânzare-cumpărare. Astfel, costurile asociate cu înregistrarea transferului de proprietate sunt estimate la 277 lei per tranzacție (tab. 4). De fapt, această sumă subestimează mărimea reală a costurilor tranzacționale, deoarece nu include costul a cel puțin două călătorii la oficiul cadastral teritorial – prima călătorie pentru a depune actele necesare, iar cealaltă – pentru a primi titlul nou, costuri estimate la nu mai puțin de 40 lei, astfel încât costul final al unei tranzacții să ajungă la circa 300 lei.

De asemenea, acestea nu includ costurile ce țin de cartografierea și topografierea lotului: aceste cheltuieli au fost finanțate de către USAID, în cadrul Programului Național „Pământ” și sunt gratis pentru proprietarul terenului.

Tabelul 4

Costul tranzacțiilor funciare în baza procedurii standard și a celei consolidate

	Procedura standard		Procedura consolidată	
	Lei	%	Lei	%
Extras din registrul cadastral	24	9	0	0
Autentificarea notarială a contractului de vânzare	180	65	25	42
Taxa de stat pentru autentificare	15	5	0	0
Înregistrarea nouă a proprietății	42	15	34	58
Certificatul calității pământului	16	6	0	0
<b>Total</b>	<b>277</b>	<b>100</b>	<b>59</b>	<b>100</b>

Sursa: Agenția Relații Funciare și Cadastru.

Articolul de bază în structura costurilor tranzacționale aparține autentificării notariale a documentelor, alcătuit de 65 la sută. Teoretic vorbind, taxele notariale se plătesc proporțional, pe o scară descrescătoare. Cu toate acestea, această scară descrescătoare începe să funcționeze la 1,8%, dar mărimea taxei nu poate fi mai mică de 180 lei. De aceea, pentru a reduce costurile de încheiere a tranzacțiilor de vânzare-cumpărare în condițiile Republicii Moldova, este necesar de a anula cota minimă, exagerat de mare, iar taxele notariale să fie calculate pro rata.

Așa cum mărimea medie a unei tranzacții de vânzare-cumpărare este de circa 0,10 ha, consolidarea unui hectar de teren ar necesita efectuarea a 10 tranzacții de acest gen, iar costurile tranzacționale adiacente ar ajunge la circa 3000 lei sau 25-30 la sută din costul terenului consolidat. De menționat că aceste date nu diferă mult de mărimile existente în alte țări în tranziție. Astfel, studii asemănătoare efectuate în Polonia, Bulgaria, Lituania și România estimează costurile tranzacționale între 10 și 30 la sută din valoarea terenului tranzacționat (R. Prosterman, L. Rolfes, 2000; J. Swinnen, E. Vranken, 2007).

Costurile tranzacționale ridicate sunt păguboase, în special pentru investitorii mari. Astfel, dacă presupunem că un antreprenor dorește să achiziționeze 120 ha de teren agricol, acesta va fi nevoit să încheie circa 700 de tranzacții de mărime medie<sup>7</sup> pentru a efectua transferul de proprietate și va cheltui aproape 200.000 lei doar pentru costurile tranzacționale, mărime echivalentă cu peste 15 la sută din suma plătită proprietarilor pentru procurarea suprafeței respective.

O soluție a problemei costurilor tranzacționale ridicate ar fi aceea de a calcula toate taxele în baza unei singure tranzacții fizice consolidate și nu pentru fiecare parcelă în parte. În așa mod, costurile tranzacționale pentru procurarea a aceeași suprafață de 120 ha de teren agricol va costa nu 200 mii lei, ci doar 300 lei. O astfel de abordare însă, poate implica schimbări considerabile în configurația obiectelor cadastrale înregistrate în sistem și astfel să necesite costuri suplimentare de cartografiere și topografiere. De asemenea, o reducere drastică a costurilor tranzacționale va afecta negativ veniturile oficiilor cadastrale teritoriale, care sunt concepute ca să-și acopere toate cheltuielile operaționale din taxele și impozitele percepute. De aceea, realizarea unor măsuri radicale de reducere a costurilor poate fi înfăptuită doar în contextul unor programe de consolidare funciară, având în spate o finanțare externă solidă în baza granturilor acordate de către organismele financiare internaționale, precum Banca Mondială, SIDA, USAID etc.

În asemenea circumstanțe, ar fi posibil de redus costurile tranzacționale de la nivelul actual de 300 lei la aproximativ 60 lei, adoptând procedura consolidată, în care secretarul primăriei pregătește o listă unică a tuturor parcelelor de vânzare din localitate pentru o anumită perioadă și pleacă de unul singur, având consimțământul tuturor cumpărătorilor și vânzătorilor, la oficiul cadastral teritorial pentru a efectua toate procedurile necesare (tab. 4). Secretarul primăriei este legal împuternicit de a acționa în calitate de notar pentru locuitorii satului respectiv, luând doar 25 lei pentru serviciile prestate (în comparație cu 180 lei pentru serviciile notariale). Mai mult decât atât, cunoscând bine situația de pe loc, acesta poate autentifica contractul de vânzare, fără a cere extrasul cadastral, eliminându-se astfel încă o componentă

<sup>7</sup> În calitate de mărime medie a unei tranzacții, s-a luat mărimea medie din anul 2008 (date oficiale), după cum este indicat în Tabelul 1.

a costurilor. Dacă o asemenea procedură va fi oficial aprobată, aceasta va conduce la economisiri substanțiale a costurilor tranzacționale pentru cumpărători, care sunt nevoiți să-și construiască exploatații viabile dintr-o mozaică de parcele mici.

Cu toate dificultățile existente, evoluția pozitivă a pieței funciare de vânzare-cumpărare a terenurilor agricole este evidentă. Totuși, 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 rolul celor mai răspândite relații funciare, cum sunt cele de arendă.

## CONCLUZII

Tranzacțiile funciare de vânzare-cumpărare înregistrează o dezvoltare stabilă pe parcursul perioadei investigate, creând condițiile necesare pentru procesele efective de consolidare a terenurilor agricole și de reducere a parcelării funciare.

Atât intensitatea tranzacțiilor funciare de vânzare-cumpărare, cât și prețul mediu a 1ha de teren agricol nu depinde de zona economico-geografică: avem rezultate contradictorii în toate zonele economico-geografice din republică.

Interzicerea cetățenilor străini, fără careva excepții, a cumpărării terenurilor agricole poate fi catalogată ca un impediment serios în direcția dezvoltării nu doar a pieții funciare, dar și în general a sectorului agrar.

Cercetările efectuate au arătat că exploatațiile agricole care au procurat pământ sunt cu 10-20 la sută mai mari decât unitățile agricole care nu au achiziționat pământ, fapt ce confirmă ipoteza că tranzacțiile de vânzare-cumpărare contribuie pozitiv asupra consolidării funciare.

Costurile tranzacționale înalte reprezintă un impediment serios asupra dezvoltării pieții de vânzare-cumpărare a terenurilor agricole, atingând până la 30 la sută din valoarea de piață a terenurilor achiziționate.

## BIBLIOGRAFIE

1. Botnarenco, I. *Consolidarea terenurilor agricole în Moldova*. – Chișinău: Pontos, 2009, p. 340.
2. Chivriga, V. Evoluția pieței funciare agricole în Republica Moldova. IDIS Viitorul, *Politici Publice*, 2009, Nr. 4.
3. Cimpoeș, D., Schulze, E. *Economic State of Farm Enterprises in Moldova*. IAMODiscussion Paper No.91, 2006, IAMO, Halle (Saale). Germany, p. 89.
4. 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.
5. Gudym, A., Turkan, V., Jigau, I. *Lease of Agricultural Lands 2003*, CISR, 2003 – Center for Strategic Studies and Reforms, Chisinau. Moldova.
6. Muravschi, A., Bucatca, A. et al. *Politica agrară în viziunea fermierilor. Programul de Asistență pentru Fermierii Privati (PAFP)*. Moldova. Chișinău, 2005.
7. Prosterman, R., Rolfes, L. “Review of the legal basis of agricultural land markets in Lithuania, Poland and Romania” in Csaki and Lerman (eds.): *Structural Change in the Farming Sectors in Central and Eastern Europe*, WB Technical Paper, 2000, No. 465.
8. Swinnen, J., Vranken, L. Patterns of land market developments in transition. *LICOS Discussion Paper No. 179/2007*. LICOS, Katolieke Universiteit Leuven, 2007, Belgium, p. 42.
9. World Bank. *Moldova Agricultural Policy Notes: Agricultural Land*, Draft analytical report, World Bank, 2005, Washington, DC (unpublished), p. 56.

Data prezentării articolului – 22.11.2010