

няемые природные территории либо их части, если они имеют значение для расселения и (или) миграции диких животных.

3. В охранные зоны включаются отдельные природные территории, подлежащие специальной охране, не включенные в зоны ядра и экологические коридоры, обеспечивающие предотвращение или смягчение вредных воздействий на природные комплексы и объекты, расположенные в зонах ядра и экологических коридорах.

БИБЛИОГРАФИЯ

1. Инструкция о порядке разработки схем землеустройства районов: утв. постановлением Гос. комитета по имуществу Респ. Беларусь, 29 мая 2008 г. №43 // Нац. реестр правовых актов Респ. Беларусь. – 8 августа 2008 г. – №8/19288.
2. Национальная стратегия устойчивого социально-экономического развития Республики Беларусь на период до 2020 г. / Нац. комиссия по устойчивому развитию Респ. Беларусь; Редколлегия: Я.М.Александрович и др. – Мн.: Юнипак, 2004. – 200 с.
3. О внесении дополнений и изменений в закон Республики Беларусь «Об охране окружающей среды»: Закон Респ. Беларусь, 6 мая 2010 г. №127-3 // Нац. реестр правовых актов Респ. Беларусь. – 13 мая 2010 г. – №2/1679.
4. Об изъятии и предоставлении земельных участков: Указ Президента Респ. Беларусь, 27.12.2007 г. №667 // Нац. реестр правовых актов Респ. Беларусь. – №1/9264.
5. Об установлении требований к содержанию схемы национальной экологической сети и критериев выбора территорий для включения в национальную экологическую сеть: Постановл. Совета Министров Респ. Беларусь, 26 ноября 2010 г. №1733 // Нац. реестр правовых актов Респ. Беларусь. – 30 ноября 2010 г. – №5/32911.
6. Ольшевская, Е. Планирование использования земель сельскохозяйственных организаций при разработке схемы землеустройства административного района / Е.Ольшевская, Н.Михальченко // Земля Беларуси. – 2007. – №1. – С.6–12.
7. Положение о порядке изъятия и предоставления земельных участков: утв. указом Президента Респ. Беларусь 27.12.2007 г. №667 // Нац. реестр правовых актов Респ. Беларусь. – №1/9264
8. Территориальное планирование в Республике Беларусь / В.И.Быль [и др.]; под ред. Г.В. Дудко. – Минск: ФУАинформ, 2007. – 312 с.

CZU 332.334 (478)

VÎNZAREA – CUMPĂRAREA TERENURILOR DESTINATE AGRICULTURII (aspecte economice, juridice, politice)

I. BOTNARENCO, E. ZUBCO
Universitatea Agrară de Stat din Moldova

Abstract: The article is devoted to current issues related to the land relations of the Republic of Moldova such as the "sale – purchase of land destined for agriculture."

The value of agricultural land in Moldova is comparable only with the human value. It is impossible to imagine Moldova without agricultural land. This axiom establishes a priority status for the agricultural land and for agriculture as a whole over other lands and other areas.

The errors committed in this respect, regarding the distribution, have a far greater impact on society than other errors. The development of a balanced political theory on the sale - purchase of land destined for agriculture is of a major importance for Moldova.

In their conclusions, the authors proposed their own opinions regarding the issues on the sale - purchase of land destined for agriculture.

Key words: Food security, Local owner, Priority interest of the country, Sale - purchase of agricultural land.

ÎNTRUDUCERE

Piața terenurilor agricole, în cadrul căreia vânzarea – cumpărarea terenurilor agricole are o pondere majoră, reprezintă un mecanism important pentru dezvoltarea economiei agrare, pentru economia țării în ansamblu (I. Botnarenco, 2003).

În acest context scopul principal al pieței este de a atribui, prin vânzare – cumpărare, terenurile destinate agriculturii, celui mai rațional (optimal) segment al societății, celor mai competenți proprietari de terenuri. Numai în asemenea condiții putem aștepta și rezultate majore în procesul de producere.

Totodată, la prima vedere o vizibilitate clară în problemele ce țin de vânzarea – cumpărarea terenurilor, în realitate naște acțiuni contradictorii, greu de trecut prin prisma argumentelor, de multe ori fiind departe de aspectul social – economic etc.

Necesitatea unei concepții, cunoscute și respectate de întreaga societate devine, tot mai actuală.

Aspectele acestei probleme, la momentul actual, sunt mult discutate în societate, sunt privite prin prisma mai multor puncte de vedere dar în final necesită soluții, inclusiv prin modernizarea cadrului legislativ pe segmentul menționat.

Cele anunțate mai sus reprezintă doar o porțiune din spațiul problematic al relațiilor funciare ale domeniului rural, exprimat prin aspectele de vânzare – cumpărare a terenurilor destinate agriculturii.

MATERIAL ȘI METODĂ

În cadrul studiului au fost analizate practicile, atât a altor țări, cât și cea proprie, ale rolului mecanismului de transmitere a drepturilor asupra pământului prin vânzare – cumpărare, în cadrul reglementării relațiilor funciare din societate.

La etapa inițială a reformelor social - economice promovate în Moldova, vânzarea – cumpărarea terenurilor, inclusiv celor destinate agriculturii, a fost privită, ca unul din cele mai importante elemente reformatorii (I. Botnarenco, 2006). Evident este faptul că vânzarea – cumpărarea terenurilor se afla la baza dreptului de proprietate asupra pământului, a relațiilor funciare de piață.

Atenția față de aspectul social, economic și juridic al vânzării – cumpărării terenurilor nu este întîmplătoare.

Libera aplicare a mecanismului vânzării - cumpărării terenurilor, și mai ales a celor cu destinație agricolă, poate avea un impact atât pozitiv cât și negativ asupra economiei agricole, asupra societății în ansamblu.

Scopul științei, în asemenea cazuri, este de a identifica fiecare factor (element) în parte cu influență asupra economiei și respectiv de a formula o concepție obiectivă, reală, de interes național în procesul de aplicare a acestor factori.

La momentul actual, în societate, mai mult discutate, sunt următoarele subiecte:

- rolul vânzării - cumpărării terenurilor în cadrul relațiilor funciare;
- vânzarea – cumpărarea terenurilor în calitate de metodă de consolidare;
- rolul concentrării suprafețelor de terenuri în proprietatea unor subiecți;
- vânzarea – cumpărarea terenurilor destinate agriculturii persoanelor străine;
- echilibrul demografic rural și politicile de dezvoltare rurală.

Deja din cele menționate mai sus constatăm necesitatea:

- identificării, analizei și aplicării unor factori, metode, principii noi în cadrul relațiilor funciare actuale;
- elaborarea unor concluzii decizionale bazate pe analiza situației actuale;
- elaborarea (modificarea) cadrului legislativ etc.

REZULTATE ȘI DISCUȚII

Obiectul discuției. În cadrul relațiilor funciare, piața funciară, vânzarea – cumpărarea terenurilor, inclusiv agricole reprezintă unul din cele mai importante elemente.

Pe parcursul ultimilor 10 ani piața funciară a cunoscut o dezvoltare esențială. Numai pe parcursul anului 2010 în republică au fost vândute – cumpărate 78192 de terenuri cu suprafața totală de 21612 ha, dintre care aproximativ 19915 ha cu destinație agricolă. În baza datelor cadastrale acumulate la oficiile cadastrale teritoriale o informație mai amplă a dezvoltării pieții funciare pe ultimii doi ani este prezentată în tabelul următor (tabelul 1).

Tabelul 1

Dinamica vânzării-cumpărării terenurilor

Indicatorul	2009		2010	
	Suprafața, ha	Numărul tranzacțiilor	Suprafața, ha	Numărul tranzacțiilor
1	2	3	4	5
Total terenuri	27340	121896	21612	78192
Inclusiv terenuri agricole	25606	111420	19915	67331

Un rol important în dezvoltarea pieței funciare îl are infrastructura. Tranzacțiile funciare, părțile implicate în tranzacție, fiind înregistrate în registrul bunurilor imobile se află sub protecția legii. Există toate premisele pentru o piață funciară dezvoltată.

La acest capitol, libertatea tranzacțiilor, transparența, procedura de înregistrare în registrul bunurilor imobile, protecția tranzacțiilor etc. sunt mai puține probleme de nivel conceptual.

Problemele apar acolo unde, la prima vedere, respectarea drepturilor constituționale ale cetățenilor ce țin de vânzarea – cumpărarea terenurilor, în realitate, aduce sau creează premisele unui impact negativ asupra economiei agricole, economiei țării, societății în ansamblu.

Care sunt aceste aspecte contradictorii în cadrul relațiilor funciare actuale? Cele mai discutate în societate probleme ce țin de vânzarea cumpărarea terenurilor sunt:

- concentrarea suprafețelor mari de terenuri destinate agriculturii, prin vânzare – cumpărare, în proprietatea unui număr limitat de persoane;
- vânzarea – cumpărarea terenurilor destinate agriculturii persoanelor străine;

- influența vânzării – cumpărării terenurilor destinate agriculturii asupra situației demografice în spațiul rural al republicii.

Aceste probleme țin de conținutul relațiilor funciare și sunt rezultatul lipsei unui cadru legislativ (codului funciar) adecvat situației create, post - privatizare.

Situația actuală. După o parcelare excesivă a terenurilor agricole produsă de privatizarea pământului, consolidarea lor reprezintă un proces pozitiv, orientat spre optimizarea dimensiunilor, aplicarea tehnologiilor avansate și în final spre ridicarea nivelului de viață în sectorul rural al republicii (I. Botnarenco, 2005).

În acest context, vânzarea – cumpărarea terenurilor, împreună cu schimbul de terenuri, sunt recunoscute ca metode principale de soluționare a problemei.

Practica ne demonstrează următoarele:

- majoritatea populației în sectorul rural este de o vîrstă înaintată și nu poate lucra de sine stătător terenul agricol;

- persoanele care, după vîrstă, ar putea lucra pământul, nu dispun de mijloacele financiare necesare;

- în condițiile unei lipse de concurență, proprietari de terenuri agricole devin persoanele cu acces la mijloacele financiare;

- terenurile agricole se concentrează în proprietatea unui număr redus de persoane, în majoritatea lor locuitori ai localităților urbane.

Exemple cînd cîteva persoane fizice au procurat majoritatea suprafețelor de terenuri agricole din localitate avem deja în surplus. Practica ne demonstrează că aceste persoane nu reflectă interesul localității. În asemenea condiții urmează două variante: primul – dispariția localității; al doilea – situație de conflict între locuitori și proprietar.

Aici este necesar de evaluat situația creată și de formulat concluziile respective.

Concluziile pot fi diferite, în dependență de strategia dezvoltării domeniului rural.

Dacă vom accepta practica Uniunii Europene de dezvoltare dinamică a spațiului rural, atunci va fi necesar, în mod de urgență de restricționat vânzarea – cumpărarea terenurilor agricole în localitățile rurale, de limitat suprafețele maxime ale unei proprietăți agricole. Pentru aceasta sunt necesare alte studii științifice.

Proprietarii străini. Practica mondială în agricultură de asemenea a mai demonstrat că, productivitatea terenurilor agricole este direct proporțională cu: fertilitatea solului, tehnologiile aplicate, nivelul investițiilor (Banca Mondială, 2005). Ajungem din nou la mijloacele financiare.

În condițiile în care subvenționarea în agricultură din partea statului este critică, din partea proprietarilor mizeră, se discută problema de a permite persoanelor străine accesul la vânzarea – cumpărarea terenurilor agricole.

Aspectul contradictoriu al acestei probleme constă în următoarele. Moldova tinde spre valorile Europene. Totodată, în cadrul Uniunii Europene fiecare cetățean dispune de dreptul de a cumpăra terenuri agricole în orice țară dorește. Pentru aceasta Sistemul Informațional al cadastrului îi pune la dispoziție volumul necesar de informație.

Conform legislației în vigoare, în Moldova persoanele străine nu dispun de dreptul de a cumpăra terenuri cu destinație agricolă (Codul Funciar, 1991).

Este evident că, dacă tendințele spre Europa se vor păstra atunci Moldova va fi obligată să respecte regulile, principiile, condițiile Uniunii Europene.

Problema constă în a răspunde la întrebarea care va fi impactul în rezultatul unei asemenea decizii, aspectele pozitive și negative. Despre cele pozitive poate că să discutăm mai puțin.

Mai sus deja am constatat faptul că majoritatea populației rurale nu dispune de mijloace financiare pentru crearea unei agriculturi intensive iar bugetul de stat nu acordă nivelul necesar de subvenționare. La rândul său, persoanele străine, având la dispoziție o structură bancară sunt net superiori țăranilor din Moldova. Ca exemplu, în Olanda valoarea de piață a unui ha de pământ agricol este de, aproximativ, 100 de ori mai mare decât în Moldova. Calitățile naturale, nivelul de fertilitate ale terenurilor din Olanda nu sunt mai superioare celor din Moldova. Valoarea acestor terenuri este rezultatul tehnologiilor și investițiilor aplicate.

Valoarea terenurilor agricole în alte țări din Uniunea Europeană nu diferă mult de terenurile agricole din Olanda. Potențialul persoanelor străine este, deasemenea, de zeci de ori mai înalt decât a țăranilor moldoveni. În asemenea condiții nu putem vorbi de o concurență liberă, loială.

Aici mai există două axiome care necesită a fi luate în considerație la elaborarea unor concluzii:

- țăranii (fermierii) din toată lumea sunt de natură conservatori. Ei nu-și schimbă ușor locul de lucru (de viață). Deci, prin permisiunea persoanelor străine de a cumpăra terenuri agricole, în Moldova nu vor veni fermieri calificați, nu se vor stabili cu viața în Moldova. Practica arenzii terenurilor agricole de către persoane străine a demonstrat deja acest fapt;

- nici o țară, cu atât mai mult agrară cum este Moldova, nu-și garantează securitatea alimentară pe baza investitorilor străini.

În condițiile în care valoarea terenurilor în Moldova este mult mai mică decât în țările Uniunii Europene permisiunea persoanelor străine de a cumpăra terenuri agricole finanțate străine ne vor aduce nu tehnologii dar ne vor arunca într-o stare de „manipulare” cu terenuri.

Echilibrul demografic. O problemă socială grea pentru Moldova la etapa actuală reprezintă dezechilibrul demografic (I. Botnarenco, 2009). Cu excepția localităților rurale amplasate în apropierea municipiilor (orașelor Chișinău, Bălți, Cahul, Orhei etc.) localitățile rurale se află într-o situație demografică critică. Populația în vârstă (50-70 ani) depășește cu mult normele unui echilibru demografic și constituie aproximativ 70-80% .

Motivul unui asemenea dezechilibru demografic constă în lipsa condițiilor elementare de viață pentru generația tânără. Fiind liberi de obligațiuni și angajamente locale, tineretul localităților rurale își caută aplicație în localitățile urbane apoi, dacă nu se regăsesc, peste hotarele țării.

Aceasta se întâmplă din motivul lipsei unei politici rurale cu conținut național.

Referitor la această problemă, țările Uniunii Europene întreprind acțiuni enorme pentru a crea condiții favorabile de viață, în sectorul rural, cel puțin, nu mai joase decât condițiile de viață în localitățile urbane.

Motivul unor asemenea acțiuni necesită discuții suplimentare. Important este de a analiza, de a argumenta o concepție corectă pentru Moldova.

Factorii de influență asupra echilibrului demografic sunt mulți.

Tema noastră de discuție este influența procesului de vânzare – cumpărare a terenurilor agricole asupra dezechilibrului demografic.

În primul rând pentru a reține tineretul în localitățile rurale este necesar de a elabora o politică subvențională adecvată.

În al doilea, pentru a crea o piață a terenurilor agricole orientată spre populația tânără este necesar de a restricționa suprafața maximală pentru un proprietar în dimensiuni optime.

În al treilea, este necesar de a reține permisiunea persoanelor străine de a cumpăra terenuri agricole pînă ce fermierii locali nu vor deveni o forță concurentă celor din exterior.

CONCLUZII

Din cele menționate mai sus constatăm faptul că procesul de vânzare – cumpărare a terenurilor destinate agriculturii are un impact social – economic în cadrul relațiilor funciare care la rîndul său necesită implicări în cadrul regulatoriu, legislativ. Concluziile în acest context sunt următoarele:

1. Vânzarea – cumpărarea terenurilor destinate agriculturii reprezintă un element de bază al relațiilor funciare de piață și totodată un drept constituțional al fiecărui cetățean al republicii Moldova, atîta timp cît acest drept nu devine un obstacol în dezvoltarea armonioasă a societății (în cazul dat al domeniului rural).

2. Situația din domeniul rural caracterizată printr-un dezechilibru demografic necesită de a crea, pe o perioadă de timp, condiții prioritare (facilități, privilegii) păturii tinere a populației în procesul de vânzare – cumpărare a terenurilor. În calitate de condiții prioritare pot fi credite privilegiate, subvenții, facilități fiscale etc. Toate acestea într-un program de stat.

3. Recunoașterea faptului că concentrarea suprafețelor de terenuri agricole în minile unui număr limitat de persoane (proprietari) duce spre monopolizarea fondului funciar agricol, crează condiții favorabile de apariție a marilor latifundii care sunt străine intereselor populației rurale, procesului de dezvoltare armonioasă a localităților sătești și necesită reglementări juridice (modificarea cadrului legislativ).

4. Permisuniunea persoanelor străine de a cumpăra terenuri agricole (productive) nu va soluționa problema crizei financiare a fermierilor autohtoni, nu va „invada” Moldova cu fermieri competenți străini. Dacă aceasta nu se va întîmpla atunci finanțele care vor ajunge în Moldova vor fi orientate nu spre intensificarea agriculturii dar spre diferite „manipulări” cu fondul funciar pentru a obține venituri în baza tranzacțiilor funciare.

5. Dezechilibrul demografic, care persistă în majoritatea localităților rurale, reprezintă un rezultat al erorilor admise în cadrul reformelor economice promovate. Nesoluționarea acestei probleme poate amenința statalitatea Moldovei. Totodată, „de la sine” problema nu se va soluționa. Sunt necesare implicații semnificative din partea statului pe un complex întreg de dimensiuni, inclusiv și ce ține de procesul vânzării - cumpărării terenurilor destinate agriculturii.

6. Elaborarea și implementarea proiectelor de consolidare a terenurilor agricole care este în legătură directă cu dezvoltarea pieții funciare (O. Horjan, 2008).

7. Elaborarea și implementarea politicii de dezvoltare rurală.

Concluziile de mai sus se referă doar asupra unui mic segment al relațiilor funciare ce țin de vânzarea – cumpărarea terenurilor agricole. Totodată, este necesar de constatat că, în cadrul acestor relații există o interacțiune strânsă între toate procesele și fenomenele ce au loc. Impactul pozitiv este obținut în cadrul acțiunilor complexe (sistemice).

BIBLIOGRAFIE

1. Botnarenco, I. Problemele cadastrului în Moldova. Univ. Agrară de Stat din Moldova, Lucrări Științifice, Volumul 11, Chișinău, 2003, p.173-178.
2. Botnarenco, I. Problemele consolidării terenurilor agricole. Univ. Agrară de Stat din Moldova, Știința Agricolă, 2005, nr.5. p 35-38.
3. Botnarenco, I. Cadastrul în Moldova. – Chișinău: Pontos, 2006
4. Botnarenco, I. Consolidarea terenurilor agricole în Moldova (teorie, metode, practică), Chișinău, 2009, p. 340.
5. Banca Mondială. Raport de fond. Studiu asupra reparcelării terenurilor în Moldova, 2005.
6. Codul funciar. Legea Republicii Moldova nr. 828 din 25.12.1991.
7. Horjan, O. Консолидация земель и земельный рынок. Latvia University of Agriculture, Baltic Surveying 08 Proceedings. International Scientific – Methodical Conference., Jelgava, 2008, p.108-115.

CZU 332.334:631.111(478)

CONSIDERAȚII CU PRIVIRE LA STUDIAREA ȘI COMBATEREA FENOMENULUI DE ABANDONARE A TERENURILOR AGRICOLE

O.HORJAN

Universitatea Agrară de Stat din Moldova

Abstract. There were studied and evaluated the farmland abandonment in the EU states and in the Republic of Moldova, determined the driving forces and risk factors for this phenomenon that depend on the social, economical and political context, recognized the following forms of farmland abandonment: actual, transitional and semi-abandonment. Though now the area of the abandoned land in Moldova is about 1.5 % of all agricultural land, their area increases quickly. A number of theoretical and practical problems demanding examination and solution in the future are discussed. The eventual proposals such as land consolidation, Land bank institution, legal network development are done.

Key words: Land abandonment, Risk factors, Forms of farmland abandonment.

ÎNTRUDUCERE

În ultimul deceniu în Republica Moldova în urma implementării Programului „Pământ” în folosirea terenurilor agricole a apărut un fenomen negativ ca abandonarea acestora, adică sistarea activităților agricole pe un anumit teritoriu. Aceste terenuri treptat se transformă în arii părăsite, acoperite cu vegetație ierboasă și lemnoasă spontană. La rînd că nu se mai utilizează în circuitul agricol și