

Arenda terenurilor agricole – 2003

- Arenda ca formă de consolidare a pământului: dinamica schimbărilor în anii 2001-2003
- Contractele de arendă: siguranță, durată, plată
- Aspectele problematice ale arendei
- Arenda și (sau?) cooperativele de producție: aprecierile și preferințele proprietarilor și arendașilor

Studiul a fost realizat cu sprijinul financiar al Agenției SUA pentru Dezvoltare Internațională (USAID). Evaluările relatate în raport reflectă opiniile autorilor și nu coincid neapărat cu pozițiile USAID.

CUPRINS

INTRODUCERE	3
1. SCHIMBĂRILE STRUCTURALE ALE SECTORULUI AGRICOL ÎN REZULTATUL PRIVATIZĂRII.....	5
2. METODOLOGIA CERCETĂRII	8
3. PROPORȚIILE ȘI DINAMICA RELAȚIILOR DE ARENDĂ ÎN PERIOADA DE DUPĂ PRIVATIZARE	115
3.1. STRUCTURA SUPRAFEȚELOR AGRICOLE ÎN LOCALITĂȚILE RURALE	10
3.1.1. FRAGMENTAREA TERENURILOR AGRICOLE CA REZULTAT AL PRIVATIZĂRII	10
3.1.2. ARENDA-FORMA PRINCIPALĂ A UTILIZĂRII PĂMÂNTULUI ÎN LOCALITĂȚILE RURALE	11
3.2. SCARA ARENDEI TERENURILOR AGRICOLE: TENDINȚELE ANILOR 2001-2003.....	14
3.3. CINE ARENDEAZĂ PĂMÂNTUL; FORMA ORGANIZATORICO-JURIDICĂ ȘI DATA ÎNREGISTRĂRII ÎNTREPRINDERILOR-ARENDAȘE	16
3.4. CARACTERISTICA SOCIO-DEMOGRAFICĂ A SUBIECȚILOR RELAȚIILOR DE ARENDĂ.....	18
3.5. ANGAJAREA ARENDATORILOR ȘI MEMBRILOR LOR DE FAMILIE LA ÎNTREPRINDERILE-ARENDAȘE	20
3.6. STATUTUL SOCIAL AL ARENDATORILOR	22
3.7. CAUZELE TRANSMITERII PĂMÂNTULUI ÎN ARENDĂ	23
4. CONTRACTUL DE ARENDĂ: SIGURANȚĂ, TERMEN, PLATĂ	24
4.1. ÎNREGISTRAREA JURIDICĂ A CONTRACTULUI DE ARENDĂ	24
4.2. PROBLEMA REZILIERII CONTRACTELOR DE ARENDĂ A PĂMÂNTULUI	29
4.3. METODA DE CALCUL ȘI FORMA DE PLATĂ PENTRU ARENDA TERENURILOR AGRICOLE	31
4.4. ÎNDEPLINIREA CONDIȚIILOR CONTRACTELOR	34
4.5. GRADUL DE SATISFAȚIE A ARENDATORILOR DE CONDIȚIILE CONTRACTULUI ȘI METODELE DE UTILIZARE A SUPRAFEȚELOR AGRICOLE	35
5. PERSPECTIVELE DURABILITĂȚII ARENDEI	38
5.1. NECESITATEA ÎN RESURSE FINANCIARE, ACCESUL LA CREDITE	38
5.2. ÎNȚEȚILE ARENDAȘILOR PENTRU VIITOR.....	39
5.3. PERSPECTIVELE ARENDEI ÎN EVALUĂRILE ARENDATORILOR ȘI ARENDAȘILOR	41
5.4. ÎNȚEȚI DE VÂNZARE-CUMPĂRARE A PĂMÂNTULUI	42
6. ATITUDINEA FAȚĂ DE REABILITAREA GOSPODĂRIILOR COLECTIVE (COOPERATIVELOR DE PRODUCȚIE)	43
6.1. GRADUL DE INFORMARE A SUBIECȚILOR ARENDEI DESPRE ELABORAREA PROIECTULUI DE LEGE CU PRIVIRE LA CONSOLIDAREA TERENURILOR AGRICOLE.....	43
6.2. PROBLEMA TRANSMITERII PĂMÂNTULUI COOPERATIVEI DE PRODUCȚIE	43
6.3. ATITUDINEA ARENDAȘILOR FAȚĂ DE CONSOLIDAREA PĂMÂNTULUI PRIN CREAREA COOPERATIVELOR AGRICOLE	46
6.4. PREFERINȚELE ȘI PROGNOZA REFERITOR LA VIITORUL DIFERITELOR FORME ORGANIZATORICO-JURIDICE ALE ÎNTREPRINDERILOR AGRICOLE	48
CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI	51
ANEXE	55

Introducere

După încheierea privatizării în masă și a reorganizării întreprinderilor agricole colective circa 1 milion de cetățeni din localitățile rurale au devenit proprietari de terenuri agricole. Majoritatea subiecților ce activează în agricultură este prezentată de circa 200 mii de gospodării țărănești, în proprietatea fiecăreia dintre acestea aflându-se în mediu câte 1,8 ha de teren agricol.

Luând în evidență toate avantajele proprietății private, o astfel de fragmentare a terenurilor agricole a devenit, totuși, una din principalele probleme ale sectorului agrar din Moldova în perioadă de după privatizare. Depășirea acesteia este necesară pentru a ridica productivitatea și vandabilitatea agriculturii; eficiența utilizării forței de muncă, a tehnicii și tehnologiilor avansate și pentru sporirea veniturilor și eliminarea sărăciei din localitățile rurale.

Constituirea după anul 2000 a pieței funciare din Moldova, s-a manifestat, în primul rând, sub forma arendei, devenită totodată forma principală de consolidare a pământului aflat în utilizarea noilor subiecți ai sistemului funciar - arendașii sub forma societăților cu răspundere limitată, asociațiilor de gospodării țărănești, cooperativelor de producție, societăților pe acțiuni și întreprinderilor individuale ale țăranilor-lideri.

Anume prin răspândirea rapidă a relațiilor de arendă probabil poate fi explicat faptul, că fragmentarea apărută în rezultatul privatizării în masă nu a dus la scăderea în continuare a nivelului de producție din sectorul agrar, care se înregistra anual până în anul 1999. Mai mult decât atât, statistica oficială a înregistrat în anul 2001 o creștere de 6,4%, în 2002 – de 3,0%, iar în 2003, un an foarte neprielnic după condițiile naturale, - o scădere de doar 3,0%. Important este, că o mare parte din suprafețele arendate sunt utilizate pentru producerea produselor orientate spre export – cerealelor, semințelor de floarea soarelui, sfeclii de zahăr și strugurilor. De la bun început fenomenul arendei, problemele ei (existența și condițiile contractelor, eficiența utilizării pământului, necesitatea de credite, tehnică și altele) au atras o deosebită atenție din partea Guvernului și organizațiilor științifice.

CISR, în calitate de organizație non-guvernamentală, deja în martie 2001 a efectuat un studiu special "Arenda pământului în Republica Moldova" bazat pe sondajul sociologic realizat în 326 de sate și care a cuprins 1,5 mii țărani-proprietari și 464 de arendași. A fost stabilit că mărimea medie a suprafeței agricole arendate de către o întreprindere agricolă constituie 680 ha. Cercetarea a constatat în general o atitudine pozitivă a populației rurale față de dezvoltarea relațiilor de arendă. Totodată, au fost identificate un șir de probleme de ordin legal, financiar și organizațional al acestui segment al pieței funciare.

După trei sezoane agricole (primăvară-toamnă) a apărut necesitatea de efectuare a unui nou studiu al arendei. S-a pus sarcina de a identifica proporțiile, siguranța și eficiența ei, cât și statutul social al subiecților relațiilor de arendă (proprietarii-arendatori și arendașii) și părerea lor cu privire la perspectivele relațiilor de arendă. De asemenea, a fost important a identifica atitudinea țăranilor-proprietari și a arendașilor față de propunerea de a înfăptui consolidarea terenurilor agricole prin organizarea cooperativelor de producție.

Acest studiu a fost efectuat de Centrul de investigații strategice și reforme în decembrie 2003 (Anatol Gudîm – economist, Valentin Țurcan – sociolog, Ion Jigău – programator) în colaborare cu grupurile de lucru alcătuite din juriști, agronomi și economiști din trei zone economico-naturale principale ale Republicii Moldova – nord, centru și sud. Sondajul sociologic a fost realizat în perioada 12-27 noiembrie 2003 în 302 comune din 32 de raioane administrative și UTA Găgăuzia. Intervievații – țăranii-proprietari ai pământului, arendașii și primarii comunelor; în total – circa 1200 persoane.

1. Schimbările structurale ale sectorului agricol în rezultatul privatizării.

Începând cu anul 1991, în Republica Moldova au fost înfăptuite un șir de reforme cardinale, ce au atins toate sectoarele social-economice ale țării. Aceste reforme au fost orientate spre crearea bazelor politice, juridice și economice de funcționare a economiei de piață în baza predominării sectorului privat. Reforma agrară se realiza în corespundere cu Concepția reformei agrare și dezvoltării social-economice a satului, aprobată de Parlament, și care cuprindea următoarele direcții principale:

- privatizarea în masă a pământului, inclusiv repartizarea pământului în natură și eliberarea documentelor juridice, ce confirmă dreptul de proprietate;
- privatizarea averii întreprinderilor agricole de stat și colective;
- reorganizarea întreprinderilor de stat și colective și crearea în baza lor a unor întreprinderi de tip nou;
- restructurarea datoriilor întreprinderilor de stat și colective;
- crearea sistemului de piață de interacțiune a agenților economici din agricultură și industria prelucrătoare;
- crearea întreprinderilor de infrastructură de piață a sectorului agricol.

Majoritatea întreprinderilor agricole, dobândind independența economică și înglobându-se în activitatea de antreprenariat, au început să-și modifice statutul și formele de activitate. Acestea s-au reorganizat în gospodării țărănești, societăți cu răspundere limitată, cooperative, societăți pe acțiuni etc. și destul de rapid, într-o perioadă de 3-4 ani, anume ele au creat nucleul de bază al business-ului agrar.

Drept rezultat, s-au schimbat radical numărul și formele juridico-organizatorice ale subiecților economici ce activează în sectorul agricol. Dacă în anul 1991 în agricultura Republicii Moldova activau 1004 de subiecți economici, din care 534 colhozuri, 400 sovhozuri și 70 de întreprinderi intergospodărești, atunci peste cinci ani, în 1996 s-au înregistrat deja 17240 de subiecți. În această cifră erau incluse atât "vechile" forme – 236 sovhozuri, 365 colhozuri și 34 de întreprinderi intergospodărești, cât și forme noi ale întreprinderilor – 160 societăți pe acțiuni, 194 cooperative de producție, 11 societăți cu răspundere limitată, 146 asociații de gospodării țărănești și 16064 gospodării țărănești¹.

După încheierea privatizării în masă a pământului, reorganizarea întreprinderilor colective și apariției pieței funciare, numărul agenților economici în agricultură către anul 2003 s-a mărit până la 270 mii unități, din care 268 mii constituie gospodăriile țărănești².

Astfel, procesul de transformare în masă a structurii organizatorice a sectorului agricol poate fi considerat ca fiind încheiat. Și astăzi, la ordinea de zi se înaintează problema cu privire la viabilitatea întreprinderilor nou create, capacitatea lor de adaptare la condițiile concurenței de piață și asigurarea unei dezvoltări durabile a sectorului agricol.

Această adaptare este împovărată de căderea simțitoare a producției agricole, care în anul 2000 a constituit numai 45% față de nivelul anului 1990. A avut loc destrămarea infrastructurii de producere a complexului agroindustrial și infrastructurii sociale din localitățile rurale, a apărut șomajul și migrarea în masă a sătenilor peste hotare în căutarea unui loc de muncă, ceea ce a contribuit la micșorarea ponderii populației active din localitățile rurale.

¹ Agricultura Republicii Moldova, DASS, Chișinău, 1996, p. 8-9

² Anualul statistic al Republicii Moldova, DASS, Chișinău, 2003, p. 421

Cu toate acestea, în ultimii ani, s-a înregistrat o creștere a producției agricole, atât a producției vegetale, cât și a producției animaliere. În anul 2002, producția vegetală în prețuri curente a constituit 6148 mil. lei față de 2687 mil. lei în 1995. Indicatorii ramurii animaliere sunt mai modești – 2995 mil. lei în 2002 față de 1393 mil. lei în 1995 (tabelul 1.1).

Tabelul 1.1

Producția agricolă în gospodăriile de toate categoriile (prețuri curente), mil. lei

	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002
Total producție agricolă	4243	4639	5100	4775	6396	8268	8646	9474
<i>inclusiv:</i>								
Producție vegetală	2687	2941	3186	2875	4206	5790	5727	6298
Producție animalieră	1393	1552	1730	1699	2004	2202	2655	2870
Servicii	163	146	184	201	186	276	264	306
Pondera producției vegetale în totalul producției agricole, %	63,3	63,4	62,5	60,2	65,8	70,0	66,2	66,5
Pondera producției animaliere în totalul producției agricole, %	32,8	33,4	33,9	35,6	31,3	26,6	30,7	30,3

Sursa: Anuarul statistic al Republicii Moldova – 2003, p. 406

Totuși, rapiditatea schimbărilor în caracterul proprietății și formele de activitate în agricultura Moldovei păstrează deschise problemele cu privire la siguranța și eficiența noului sistem de activitate în sectorul agricol. Majoritatea acestor probleme au un caracter de lungă durată: sursele financiare pentru modernizarea agriculturii, folosirea rațională a pământului și păstrarea bonității acestuia, asigurarea unei rate de comercializare înalte (orientării spre export) și capacității de concurare a producției, înnoirea tehnică și implementarea tehnologiilor efective, dezvoltarea serviciilor agricole ș.a.

În același timp, o problemă cheie rămâne folosirea eficientă a pământului. Conform datelor Cadastrului funciar din 2002, statul deține 13% din suprafața totală a terenurilor agricole, din care 10% aparțin fondului de rezervă a statului. Însă, cea mai mare parte a terenurilor agricole (87%) a fost transmisă cu titlu de proprietate sectorului privat, în componența căruia, în baza relațiilor de piață, se cristalizează proporția sectorului individual și a celui corporativ, cât și eficiența activității economice a întreprinderilor de diferite forme de organizare și a categoriilor de beneficiari funciari (tabelul 1.2).

Tabelul 1.2

Structura terenurilor agricole după categorii de beneficiari funciari

<i>Beneficiari funciari</i>	<i>1 ianuarie 2001</i>		<i>1 ianuarie 2002</i>	
	<i>Suprafața, mii ha</i>	<i>Structura, %</i>	<i>Suprafața, mii ha</i>	<i>Structura, %</i>
Total terenuri agricole	2278,3	100	2274,5	100
<i>Din care după categorii de beneficiari:</i>				
Întreprinderi și organizații	754,1	33,1	751,3	33,0
Gospodării țărănești (de fermier)	791,7	34,8	796,5	35,0
<i>inclusiv:</i>				
cu suprafața medie a terenului mai mică de 50 ha	648,7	28,5	603,1	26,5
<i>Din care:</i>				
cu suprafața medie a terenului mai mică de 10 ha	...	...	595,3	26,2
Gospodăriile populației (terenuri pe lângă casă și grădini)	315,3	13,8	312,8	13,8
Întovărășiri pomicole și terenuri pentru grădinărit	5,4	0,2	7,3	0,3
Alți beneficiari funciari	411,8	18,1	406,6	17,9

Sursa: Activitatea agricolă a gospodăriilor populației și gospodăriilor țărănești (de fermier) în Republica Moldova (rezultatele cercetării statistice), Chișinău – 2003, pag. 46

După cum se vede în tabelul 1.3, în ultimii trei ani cea mai mare parte (64-69%) a suprafețelor însămânțate sunt utilizate pentru producerea culturilor cerealiere. S-au extins suprafețele de grâu de toamnă (de la 22,6% în 1995 până la 28,1% în 2002), precum și suprafețele însămânțate cu porumb – de la 20,1 până la 28,4%. De asemenea, s-au extins suprafețele de floarea soarelui, însă s-au micșorat brusc suprafețele ocupate de culturi furajere, ceea ce are un impact negativ la rotația premurgătorilor pentru culturile cerealiere. Micșorarea suprafețelor de plante de nutreț se explică, în primul rând, prin micșorarea bruscă a șeptelului de animale, care până în anul 1995 era concentrat la complexe animaliere mari. Cu toate că se înregistrează tendință stabilă de creștere a animalelor în sectorul privat, acesta încă n-a acoperit pierderile de la închiderea majorității complexelor animaliere.

Tabelul 1.3

Structura utilizării suprafețelor însămânțate în gospodăriile de toate categoriile, %

<i>Tipuri de culturi</i>	<i>1995</i>	<i>1996</i>	<i>1997</i>	<i>1998</i>	<i>1999</i>	<i>2000</i>	<i>2001</i>	<i>2002</i>
Total suprafețe însămânțate	100	100	100	100	100	100	100	100
<i>Din care:</i>								
Culturi cerealiere și leguminoase boabe	54,1	53,6	61,9	61,4	63,1	64,7	69,2	68
<i>inclusiv:</i>								
grâu de toamnă	22,6	21,9	23,1	23,3	22,9	24,2	27,9	28,1
orz de toamnă	4,1	3,1	3,1	2,8	2,8	3,3	3,9	-
orz de primăvară	3,2	2,8	3,8	4,3	4,5	3,6	2,4	-
porumb pentru boabe	20,1	22,2	28,1	26,2	27,2	28,9	30,3	28,4
păstăioase	3,2	2,7	2,8	3,5	4,0	3,3	3,3	3,6
Culturi tehnice, total	16,7	19,7	17,6	20,2	21,6	21,6	19,4	21
<i>inclusiv:</i>								
sfeclă de zahăr	5,4	5,0	4,6	4,7	4,1	4,1	3,8	3,2
floarea soarelui	9,3	13,0	11,3	13,4	14,6	14,9	13,4	16,3
soia	0,2	0,1	0,1	0,4	1,1	0,8	-	0,6
tutun	1,3	1,1	1,1	1,4	1,3	1,5	1,1	0,6
Cartofi, legume și bostănoase	8,2	7,8	8,1	7,7	8,2	8,2	7,3	6,8
<i>inclusiv:</i>								
cartof	3,7	3,9	4,0	4,1	4,5	4,3	2,7	2,8
legume de câmp	3,9	3,4	3,5	3,2	3,2	3,3	4,0	3,5
culturi furajere	21,0	19,0	12,4	10,7	7,1	5,5	4,1	4

Sursa: Anuarul statistic al Republicii Moldova, 2002; Moldova în cifre - 2003, p. 177

Este întemeiată întrebarea: cum au influențat schimbările în proprietatea asupra pământului și tipurile de agenți economici asupra structurii și rezultatelor sectorului agricol? O informație în această direcție este oferită în figura 1.1 și tabelele 1.4-1.5.

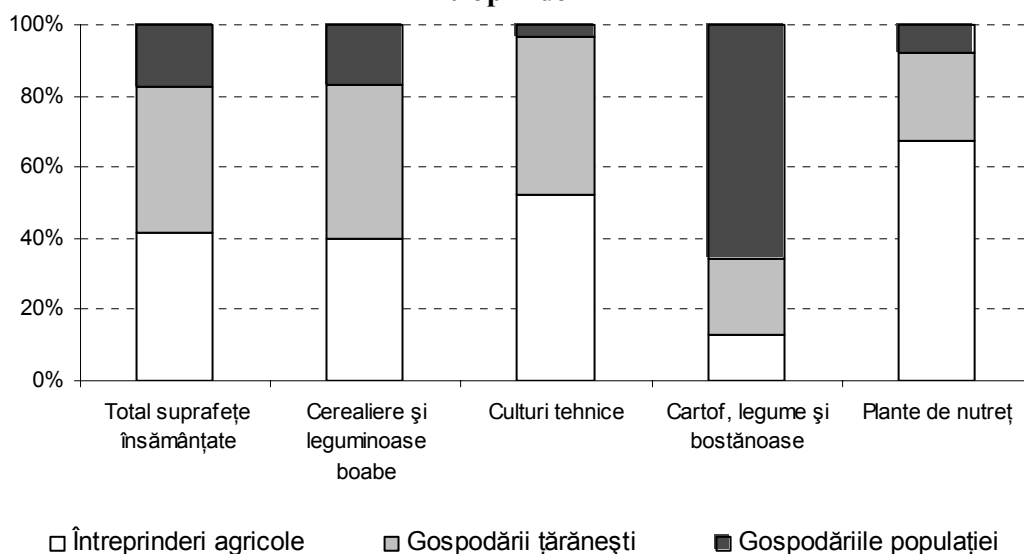
Tabelul 1.4

Producția agricolă brută pe forme de proprietate, în prețurile anului 2000

	<i>1995</i>	<i>1996</i>	<i>1997</i>	<i>1998</i>	<i>1999</i>	<i>2000</i>	<i>2001</i>
Total, mil. lei	10292,0	9070,0	10108,0	8935,0	8184,3	7917,0	8427,6
<i>Inclusiv după forme de proprietate:</i>							
publică	1021,9	645,1	506,7	328,2	183,1	98,2	78,8
privată	9270,9	8425,6	9601,3	8606,8	8001,2	7818,8	8348,8
<i>din care:</i>							
colectivă	5143,2	4110,6	4757,2	3442,2	2390,7	2034,0	2318,2
gospodării țărănești (de fermier)	239,7	502,4	875,3	1159,8	1910,2	2434,1	2873,9
gospodării ale populației	3888,0	3812,0	3968,8	4004,8	3700,3	3350,7	3156,7
Ponderea în proprietatea privată, %:							
colectivă	55,5	48,8	49,5	40,0	29,9	26,0	27,8
gospodării țărănești (de fermier)	2,6	6,0	9,1	13,5	23,9	31,1	34,4
gospodării ale populației	41,9	48,2	41,3	46,5	46,2	42,8	37,8

Sursa: Anuarul statistic al Republicii Moldova, 2002, p. 309

Figura 1.1 Structura suprafețelor însămânțate pe categorii de întreprinderi



Sursa: Anuarul statistic al Republicii Moldova, 2002

Tabelul 1.5

Structura producției agricole pe categorii de întreprinderi, în % față de volumul total al producției

Tipuri de culturi și producție	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
Întreprinderi agricole							
Culturi cerealiere și leguminoase boabe	71,7	58,5	61,8	54,1	42,1	34,9	40,0
Sfeclă de zahăr (industrială)	99,5	98,6	97,7	93,5	78,5	69,3	68,1
Floarea soarelui	95,1	90,2	87,6	78,0	60,6	49,5	47,3
Cartof	1,8	1,5	2,3	0,6	0,4	2,6	2,7
Legume	57,5	40,4	37,3	29,0	23,1	21,1	17,1
Carne (după sacrificare)	43,0	37,4	34,5	27,1	20,3	11,4	6,7
Lapte	37,3	29,9	19,4	15,9	11,1	7,3	6,1
Ouă	43,1	42,3	40,8	42,6	39,8	39,3	41,0
Gospodăriile populației							
Culturi cerealiere și leguminoase boabe	24,7	34,0	26,8	29,7	30,8	27,9	15,5
Sfeclă de zahăr (industrială)	-	-	-	-	-	-	0,6
Floarea soarelui	1,7	1,3	1,2	1,1	0,9	0,8	4,3
Cartof	97,6	97,0	95,7	97,2	95,6	88,8	82,5
Legume	40,7	56,8	57,1	63,8	66,0	55,0	59,9
Carne (după sacrificare)	56,0	59,7	58,6	62,1	64,2	64,1	62,7
Lapte	60,4	63,1	70,5	70,1	66,9	60,9	56,1
Ouă	54,2	52,0	52,3	48,3	49,8	47,8	40,8
Gospodăriile țărănești (de fermier)							
Culturi cerealiere și leguminoase boabe	3,6	7,5	11,4	16,2	27,1	37,2	42,5
Sfeclă de zahăr (industrială)	0,5	1,4	2,3	6,5	21,5	30,7	31,3
Floarea soarelui	3,2	8,5	11,2	20,9	38,5	49,7	48,4
Cartof	0,6	1,5	2,0	2,2	4,0	8,6	14,8
Legume	1,8	2,8	5,6	7,2	10,9	23,9	23,0
Carne (după sacrificare)	1,0	2,9	6,9	10,8	15,5	24,5	30,6
Lapte	2,3	7,0	10,1	14,0	22,0	31,8	37,8
Ouă	2,7	5,7	6,9	9,1	10,4	12,9	18,2

Sursa: Anuarul statistic al Republicii Moldova, 2002, p. 316

Astfel, rezultatul principal al primei etape a reformei agrare este evident: sectorul individual a devenit predominant. În cadrul acestui rezultat sunt prezentate toate formele organizatorico-juridice principale ale întreprinderilor, viabilitatea și eficiența cărora în final deja trebuie să fie determinate în viitorul apropiat.

2. Metodologia cercetării

Scopul cercetării – de a identifica caracterul și nivelul dezvoltării relațiilor de arendă în Republica Moldova, precum și schimbările ce au avut loc din primăvara anului 2001 până în prezent.

Sarcinile cercetării:

- constatarea rolului arendei în procesul de consolidare a pământului;
- cercetarea principalilor subiecți ai arendei – proprietarilor funciari și arendașilor;
- identificarea problemelor de bază ale arendei terenurilor agricole;
- constatarea atitudinii țăranilor-prorietari față de consolidarea terenurilor agricole prin organizarea cooperativelor de producție.

Obiectul cercetării: persoanele fizice și juridice antrenate în sistemul relațiilor de arendă din Republica Moldova. În total au fost intervievate 1202 persoane, inclusiv: 598 proprietari funciari, din care 345 proprietari care au transmis pământul în arendă; 302 arendași și 302 primari ai comunelor, în care s-a efectuat sondajul. Cercetarea a cuprins trei zone geografice ale țării – Nord, Centru și Sud, inclusiv 32 de raioane administrative și UTA Găgăuzia.

Metodele de culegere a informației:

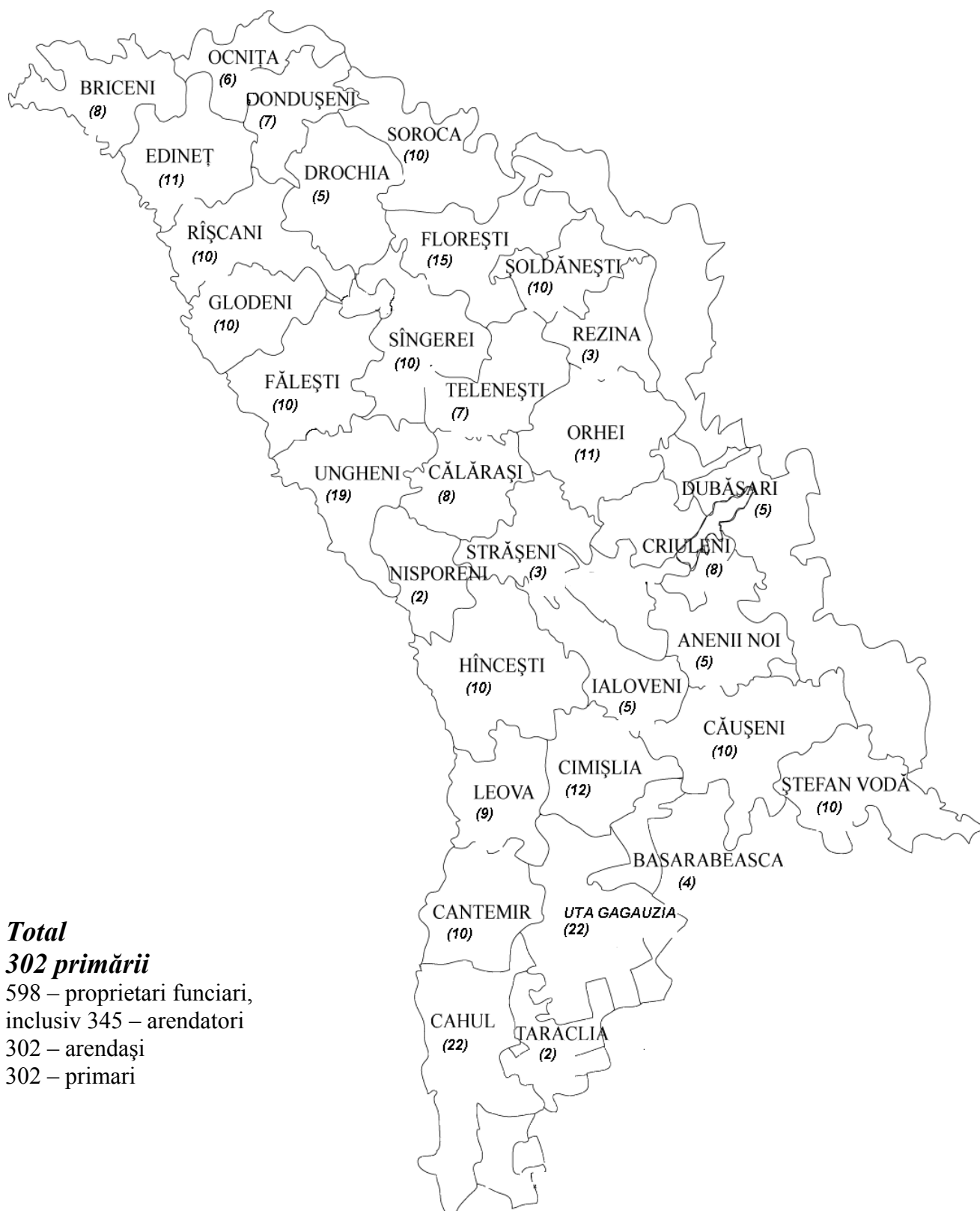
- aplicarea metodelor statistico-matematice pentru determinarea arealului gospodăriilor țărănești și întreprinderilor agricole, incluse în cercetare și prelucrarea ulterioară a informației obținute;
- obținerea informației de la întreprinderi, utilizând metoda interviuării, efectuate de către persoane special angajate și instruite pentru aceasta;
- utilizarea datelor din dările de seamă anuale ale întreprinderilor cu privire la activitatea economico-financiară.

Instrumentele cercetării – trei anchete, destinate pentru interviuarea primarilor, arendatorilor (proprietari de terenuri agricole) și arendașilor. Baza pentru ancheta arendașilor și proprietarilor au constituit-o anchetele cercetării efectuate în martie 2001, având drept scop identificarea schimbărilor de bază în relațiile de arendă pe parcursul ultimilor trei ani.

Termenii de efectuare a cercetării: noiembrie - decembrie 2003; sondajul a fost efectuat în 2 săptămâni, de pe 12 până la 27 noiembrie 2003.

Controlul – după efectuarea sondajului, în localitățile incluse în eșantion a fost realizată o verificare aleatoare a îndeplinirii anchetelor (15% din numărul total de anchete). În afară de aceasta, corectitudinea îndeplinirii anchetelor a fost verificată înainte de introducerea și prelucrarea statistică a informației.

Geografia eşantionului



Total

302 primării

598 – proprietari funciari,

inclusiv 345 – arendatori

302 – arendași

302 – primari

3. Proporțiile și dinamica relațiilor de arendă în perioada de după privatizare

3.1. Structura suprafețelor agricole în localitățile rurale

În procesul reformei funciare în Republica Moldova sistemul de proprietate asupra pământului a suferit schimbări radicale. Pământurile, ce aparțineau statului și transmise în folosință gospodăriilor colective, au fost repartizate în folosință individuală.

Suprafața terenurilor, repartizate populației rurale și care au fost incluse în eșantion sunt prezentate în tabelul 3.1.1.

Tabelul 3.1.1

Raportul dintre suprafețele agricole supuse privatizării și suprafețele distribuite în natură

	Pământuri supuse privatizării *, ha	Suprafața terenurilor distribuite în natură, ha	%
Total	664828	606371	91,2
inclusiv:			
Arabil	569804	518638	91,0
Livezi	47130	43315	91,9
Vii	47894	44418	92,7

* cu excepția loturilor de pe lângă casă și sectoarele repartizate pentru sfera socială

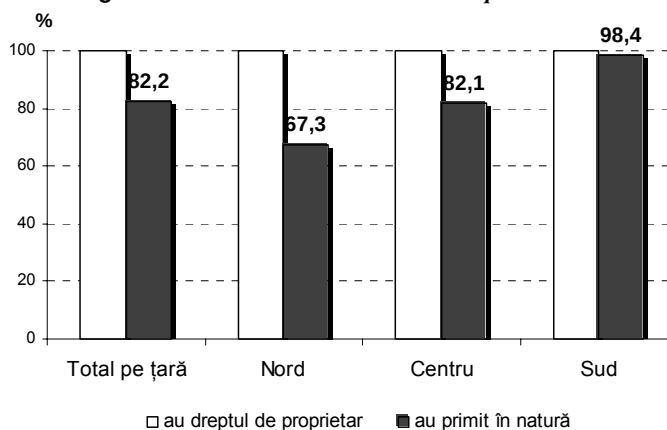
Potrivit informației colectate din primăriile incluse în sondaj, cea mai mare parte a pământurilor (91,2%) au fost repartizate populației. Rămân a fi repartizate încă 8,8% din suprafețele agricole.

Astfel, este evident că orice reforme ce vor avea loc în continuare în sistemul funciar trebuie să ia în vedere faptul că privatizarea pământului practic a luat sfârșit. Pământurile agricole în Republica Moldova au devenit proprietate privată.

3.1.1. Fragmentarea terenurilor agricole ca rezultat al privatizării

La momentul efectuării sondajului pe teritoriul comunelor incluse în sondaj locuiau 1011,4 mii persoane. Din acest număr dreptul de proprietate asupra pământului îl aveau 39,9% (403,2 mii persoane). Practic, la momentul efectuării sondajului, au primit pământul în natură 331,5 mii persoane, ceea ce constituie 82,2% din numărul total al persoanelor ce au dreptul de proprietate asupra pământului (figura 3.1.1.a).

Figura 3.1.1.a. Distribuția în natură a pământului



Astfel, respectarea principiului echității sociale a dus la aceea că pământul a fost repartizat într-o mulțime de terenuri agricole separate.

Tabelul 3.1.1.a

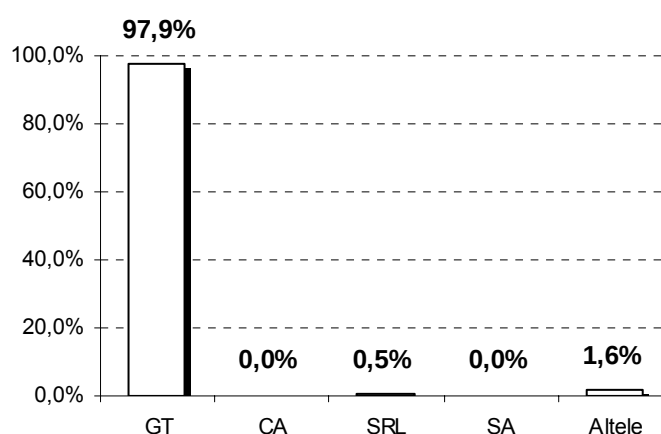
Numărul și mărimea cotelor de teren agricol distribuite populației în rezultatul privatizării

	Numărul cotelor distribuite în natură	Mărimea cotei de teren agricol (după proiect), ha	Suprafața
Total	380967	1,68	606371
inclusiv:			
Arabil	328039	1,41	518638
Livezi	271183	0,15	43315
Vii	168978	0,24	44418

3.1.2. Arenda-forma principală a utilizării pământului în localitățile rurale

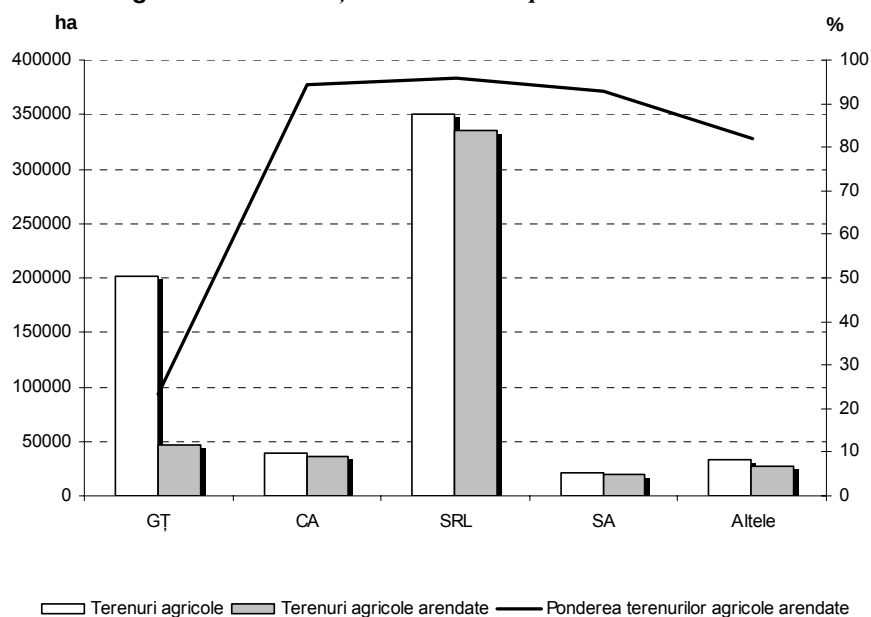
Tehnologia prelucrării pământurilor agricole în condițiile actuale necesită suprafețe agricole mari. La moment, funcția de consolidare a terenurilor agricole o îndeplinește sistemul relațiilor de arendă.

Figura 3.1.2.a. Formele organizatorico-juridice a întreprinderilor aflate pe teritoriul primăriilor interviewate



Pe teritoriul primăriilor interviewate în procesul de prelucrare a terenurilor agricole sunt antrenate patru tipuri de forme organizatorico-juridice ale întreprinderilor. Numeric predomină gospodăriile țărănești, acestora revenindu-le 97,9% din toate suprafețele agricole. În același timp, trebuie de menționat că la moment această formă este principalul proprietar funciar și principalul arendator. Pentru GȚ nu este caracteristic arendarea suprafețelor agricole, deși ponderea suprafețelor arendate de către acestea constituie 23,3%.

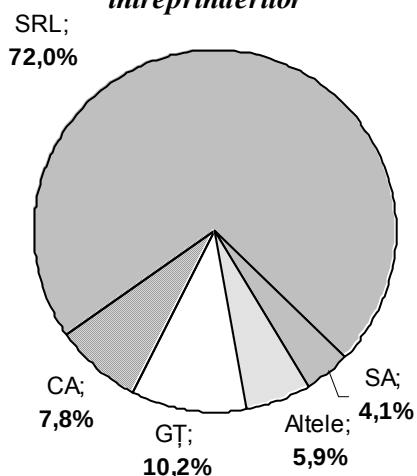
Figura 3.1.2.b. Relațiile de arendă în primăriile intervievate



Cele mai multe terenuri agricole sunt arendate de către SRL, CA și SA. Suprafața arendată din totalul terenurilor agricole prelucrate de acestea constituie de la 92,7% până la 95,9%.

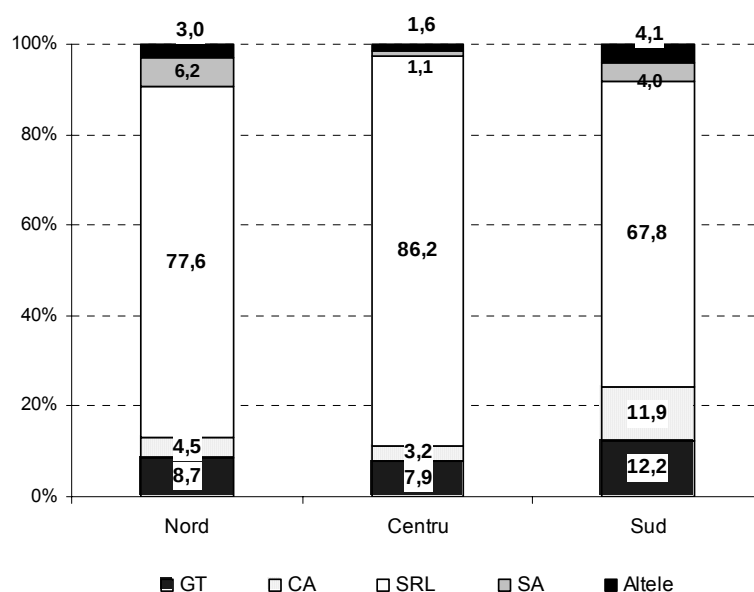
Principalii arendași sunt SRL, acestora le revine 72,0% din toate suprafețele arendate.

Figura 3.1.2.c. Suprafețele agricole arendate în raport cu forma organizatorico-juridică a întreprinderilor



Numărul suprafețelor agricole arendate de diferite forme organizatorico-juridice ale întreprinderilor diferă în dependență de zona geografică a acestor suprafețe.

**Figura 3.1.2.d. Geografia suprafețelor agricole
arendate în raport cu formele organizatorico-juridice
ale întreprinderilor**



În toate cele trei regiuni ale țării cele mai mari suprafețe arendate sunt la SRL. În zona de centru acestora le revine 86,2% din suprafețele agricole, în zona nord – 77,6% și zona sud – 67,8%.

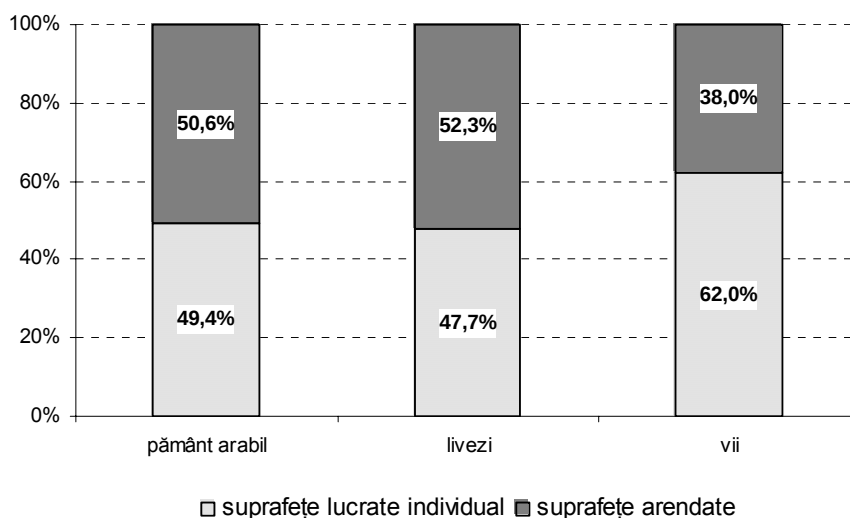
Cauza unei astfel de activități din partea acestei forme de întreprinderi în relațiile dearendă, constă, mai întâi de toate, în specificul organizatoric al acestui tip de întreprindere. Fiind o uniune a mai multor persoane fizice, această formă de gospodărire acumulează mijloacele tehnice și financiare necesare, care lipsesc în GT. Pe de altă parte, acestea se află „mai aproape” de proprietarul pământului, decât SA, cu toate că SA dispun de un potențial financiar mult mai mare.

Cooperativele agricole prezintă o formă reorganizată a fostelor gospodării colective. În aceste condiții, arenda este o formă nouă a acestor gospodării colective. Majoritatea cooperativelor antrenate în relațiile dearendă sunt concentrate în sudul țării – 11,9%.

3.2. Scara arendei terenurilor agricole: tendințele anilor 2001-2003

Importanța arendei în sistemul relațiilor funciare poate fi determinată după ponderea pe care aceasta o ocupă în sistemul general de utilizare a pământului. Este evident că importanța arendei ca formă de activitate va fi cu atât mai mare, cu cât ponderea ei va fi mai mare decât ponderea terenurilor ce nu sunt oferite înarendă. Raportul terenurilor ce sunt utilizate de țăranii-prorietari și terenurile oferite înarendă este prezentat în figura 3.2.1.

Figura 3.2.1. Raportul între suprafețele arendate și cele lucrate individual

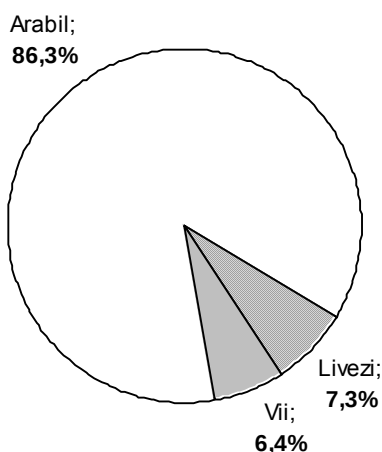


După cum se observă, 50,8% din suprafețele agricole aflate în proprietatea țăranilor sunt oferite în arendă. Astfel, se poate considera că problema consolidării terenurilor agricole aflate în proprietatea țăranilor în rezultatul reformei funciare din anii 90, într-o oarecare măsură este soluționată cu ajutorul relațiilor de arendă.

În același timp, mărimea suprafețelor agricole oferite în arendă diferă semnificativ în dependență de destinația lor. Astfel, dacă în arendă se oferă 50,6% din pământul arabil, atunci livezi – 52,3% și vii – 38,0%.

Și mai reprezentativ va fi raportul după tipurile de terenuri agricole în cadrul terenurilor arendate: din 666,35 ha de astfel de suprafețe, suprafețele arabile constituie 86,3%, livezile – 7,3% și viile – 6,4%.

Figura 3.2.2. Structura suprafețelor agricole arendate



Întreprinderile-arendase, antrenate în sistemul relațiilor de arendă în Republica Moldova, sunt reprezentate de cinci forme organizatorico-juridice de bază: SRL, SA, Cooperative, Gospodării Țărănești și Întreprinderi Individuale. Aceste întreprinderi dispun de diferite

posibilități organizatorice și tehnico-financiare, însă majoritatea lor în prezent ”lucrează” pe suprafețe mai mari de 100 ha.

O tendință comună pentru toate aceste tipuri de întreprinderi în perioada 2001-2003 a devenit trecerea la utilizarea suprafețelor agricole mai mari. Însă, se conturează și un caracter specific: astfel, societățile cu răspundere limitată și gospodăriile țărănești prelucrează în bază dearendă atât suprafețe mici (până la 10 ha), cât și suprafețe mari. Pe lângă aceasta, ponderea acestor suprafețe în anul 2003 față de 2001 s-a mărit pentru acest grup de arendași. Majoritatea suprafețelor constituite din 11-50 ha sunt utilizate de gospodăriile țărănești. Cooperativele, societățile pe acțiuni și întreprinderile individuale utilizează suprafețe de la 100 ha și mai mult.

Tabelul 3.2.2

**Repartizarea terenurilor agricole
în dependență de forma organizatorico-juridică a întreprinderilor, (%)**

<i>Suprafața agricolă, ha</i>	<i>Forma organizatorico-juridică a întreprinderii</i>									
	<i>SRL</i>		<i>Gospodărie Țărănească</i>		<i>Cooperativă Agricolă</i>		<i>Societate pe Acțiuni</i>		<i>Întreprindere Individuală</i>	
	<i>2003</i>	<i>2001</i>	<i>2003</i>	<i>2001</i>	<i>2003</i>	<i>2001</i>	<i>2003</i>	<i>2001</i>	<i>2003</i>	<i>2001</i>
1 - 10	1,0	-	4,1	1,6	-	-	-	-	-	-
11 - 20	0,5	0,4	6,1	5,2	-	-	-	-	-	-
21 - 50	1,0	0,8	12,2	9,8	-	-	-	-	5,6	-
51 - 100	2,0	2,0	8,2	7,3	7,2	-	-	-	-	20,0
101 - 500	36,0	32,8	49,0	53,9	21,4	33,3	33,3	-	50,0	40,0
501 - 1000	26,0	33,6	14,3	15,5	14,3	25,0	33,3	-	33,3	40,0
> 1000	33,5	30,4	6,1	6,7	57,1	41,7	33,4	100	11,1	-
Total	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Tabelul 3.2.3 ne arată cât și ce parte din terenurile agricole se află în proprietatea arendașilor și ce parte se arendează.

Tabelul 3.2.3

Raportul dintre terenurile agricole aflate în proprietatea arendașilor și cele arendate

	Total suprafațe prelucrate	Suprafațe arendate		Proprietatea funciară a arendașilor	
	ha	ha	%	ha	%
Total	253219,7	251669,5	99,4	1550	0,6
Din care: arabil	222216,2	221503,2	99,7	713,0	0,3
Livezi	14715,5	14502,5	98,6	213	1,4
Vii	15780,9	15663,8	99,3	117,1	0,7

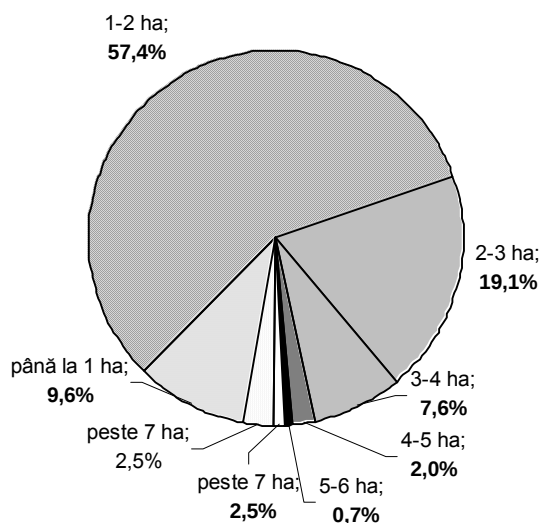
După cum se observă, suprafețele proprii ale arendașilor constituie doar 0,6% din suprafața totală a terenurilor prelucrate de aceștia. Cea mai mare parte a terenurilor agricole se arendează. Suprafața medie a terenurilor agricole arendate de o întreprindere-arendăș constituie 835,9 ha, iar media suprafețelor aflate în proprietatea unei întreprinderi-arendăș constituie 5,1 ha.

De aici putem constata, că arendașul în Republica Moldova încă n-a devenit un proprietar funciar puternic, chiar dacă proprietatea funciară a lui este de două ori mai mare decât cea a unui țăran simplu.

Repartizarea suprafețelor arendate în dependență de mărimea lor. Transmiterea pământului în arendă depinde, în mare parte, de mărimea suprafeței agricole. Suprafețele mai mici de 1 ha sunt prelucrate de către proprietari individual. Prelucrarea suprafețelor mari, însă, necesită

utilizarea tehnicii. Lipsa acestora impune proprietarii unor astfel de terenuri să le transmită în arendă.

Figura 3.2.3. Repartizarea pământului transmis în arendă după mărimea suprafeței, %



După cum se observă din figura 3.2.2, cel mai des în arendă sunt transmise terenurile cu suprafața de 1-2 ha – 57,4% și 2-3 ha – 19,1%. Terenurile cu o suprafață mai mică de 1 ha ocupă mai puțin de 10% din toate terenurile transmise în arendă, iar terenurile cu suprafața mai mare de 3 ha – 12,8%.

Astfel, în relațiile de arendă sunt antrenate în special suprafețe medii ca mărime de terenuri agricole. Anume astfel de suprafețe este imposibil de a fi prelucrate manual, iar proprietarii acestor terenuri nu dispun de tehnica necesară. Arendașul, consolidând suprafețe mai mici într-un tot întreg, creează condiții necesare pentru utilizarea eficientă a lor.

3.3. Cine arendează pământul: forma organizatorico-juridică și data înregistrării întreprinderilor-arendase

Este evident că sporirea terenurilor agricole incluse în relațiile de arendă, reflectă un nivel mai eficient de utilizare a acestora. Din alt punct de vedere, gradul de eficiență a utilizării terenurilor agricole depinde de forma organizatorico-juridică a întreprinderilor-arendase.

Repartizarea formelor organizatorico-juridice a întreprinderilor-arendase se prezintă în tabelul 3.3.1.

Tabelul 3.3.1

Formele organizatorico-juridice ale întreprinderilor angajate în relațiilor de arendă (%)

<i>Forma organizatorico-juridică a întreprinderii</i>	2001		2003	
	<i>Arendatori</i>	<i>Arendași</i>	<i>Arendatori</i>	<i>Arendași</i>
SRL	55,8	52,9	71,6	66,2
Gospodărie de fermieri	38,9	41,9	14,8	16,2
Cooperativă	3,1	2,6	5,5	4,6
Societate pe acțiuni	0,7	0,4	1,7	1,0
Întreprindere individuală	1,5	2,2		
Altele			5,2	6,0
Fără răspuns			1,2	6,0
Total	100,0	100,0	100,0	100,0

În anul 2003 s-a păstrat aceeași repartitie ierarhică a formelor organizatorico-juridice a întreprinderilor-arendase ca și cea din anul 2001. Prima poziție este ocupată de societățile cu răspundere limitată. Ponderea acestor întreprinderi constituie circa 2/3 din terenurile arendate (de la 62.2%³ până la 71.6%⁴). A doua poziție, după suprafața terenurilor agricole arendate, este ocupată de gospodăriile țărănești – 14,8%³ și respectiv 16,2%⁴. Pozițiile a treia, a patra și a cincia corespunzător sunt ocupate de cooperativele agricole, societățile pe acțiuni și întreprinderile individuale.

După cum se observă, anul 2003 înregistrează creșterea ponderii formelor corporative ale întreprinderilor-arendase. Totodată, s-a micșorat semnificativ numărul întreprinderilor care dețin statutul de întreprinderi individuale. În anul 2003 au fost înregistrate foarte puține întreprinderi individuale. Pe când numărul de întreprinderi-arendase cu statut de persoane juridice, cu excepția gospodăriilor țărănești, a crescut semnificativ.

De remarcat faptul, că micșorarea ponderii gospodăriilor țărănești arendatoare a avut loc în condițiile măririi ponderii întreprinderilor-arendase cu forma organizatorico-juridică mult mai avantajoasă: SRL – de la 52,9% până la 62,2%, CA – de la 2,6% până la 4,6% și SA – de la 0,4% până la 1,0%.

Data înregistrării întreprinderilor-arendase. Un indicator foarte important, ce reflectă interesul față de arenda pământului este creșterea și descreșterea numărului de arendași pe parcursul ultimilor trei ani.

Tabelul 3.3.2

Repartizarea arendașilor după data înregistrării întreprinderii

<i>Anul înregistrării întreprinderii</i>	<i>2001</i>		<i>2003</i>	
	<i>Numărul de întreprinderi</i>	<i>%</i>	<i>Numărul de întreprinderi</i>	<i>%</i>
1990	1	0,2	2	0,7
1992	2	0,4	2	0,7
1993	4	0,9	0	0,0
1994	2	0,4	4	1,3
1995	5	1,1	2	0,7
1996	12	2,6	4	1,3
1997	14	3,0	15	5,0
1998	31	6,7	16	5,3
1999	240	51,7	97	32,1
2000	144	31,1	68	22,5
2001	6	1,3	26	8,6
2002	-	-	25	8,3
2003	-	-	17	5,6
NR	3	0,6	24	7,9
Total	464	100,0	302	100,0

Conform datelor din tabelul 3.3.2, cele mai multe întreprinderi-arendase au fost înregistrate în anii reformei funciare (1998-2000) și în următorii doi ani după reformă. În anul 2003 acestea au constituit 76,8% din numărul total al întreprinderilor-arendase înregistrate.

Perioadei 2001-2003 îi revin 30,5% din întreprinderile înregistrate, adică fiecare an este caracterizat de o creștere cu 8% a numărului de întreprinderi înregistrate.

³ Estimările arendatorilor

⁴ Estimările arendașilor

Concluzi: este evidentă tendința unui interes constant al agenților economici din agricultură față de arendă ca parte componentă a relațiilor funciare.

3.4. Caracteristica socio-demografică a subiecților relațiilor de arendă

Subiecții relațiilor de arendă în Republica Moldova sunt repartizați după următoarele categorii socio-demografice.

Gradul de instruire a subiecților relațiilor de arendă. Fiind un rezultat al relațiilor economice de piață, relațiile de arendă depind, în mare măsură, de calitățile sociale atât ale arendatorilor, cât și ale arendașilor. Pentru a activa fructuos în condițiile de piață este necesar a avea un nivel corespunzător de calități fizice și intelectuale.

Nivelul de instruire al proprietarilor și arendașilor este prezentat în tabelul 3.4.1.

Tabelul 3.4.1

Nivelul de instruire al proprietarilor și arendașilor

<i>Instruirea</i>	<i>2003</i>		<i>2001</i>
	Proprietarii	Arendașii	Arendașii
Fără studii		-	0, 6
Medii generale	37,3	2,3	3, 7
Medii speciale agricole	25,8	12,1	18, 1
Medii speciale de alt profil	16,4	3,7	4, 1
Superioare agricole	12,1	73,8	63, 6
Superioare de alt profil	7,9	8,1	9, 9
NR	0,5	-	-
În total	100,0	100,0	100,0

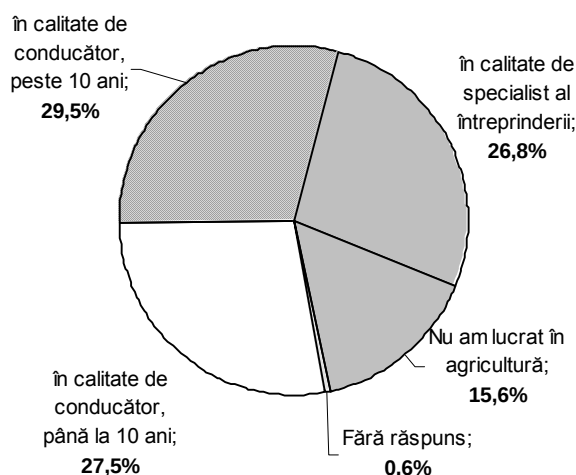
Rezultatele sondajului ne arată, că cea mai mare parte din proprietarii de teren (37.3%) au studii medii generale. Arendașii la acest capitol dețin numai 2,3%. De menționat, că față de anul 2001 ponderea arendașilor cu studii medii generale s-a micșorat de la 3,7% până la 2,3%. Totodată, pentru anul 2003, studiul n-a înregistrat arendași fără studii.

Este important faptul, că majoritatea arendașilor – 81,9% au studii superioare, cea mai mare parte dintre aceștia în domeniul agriculturii (73,8%). Proprietari cu studii superioare au fost înregistrați doar 20,0%. Nivelul mult mai scăzut al studiilor speciale pentru proprietari indică faptul, că transmiterea pământului în arendă pentru unii proprietari este determinată nu numai de necesitatea materială, dar și de lipsa studiilor speciale și mijloacelor pentru o gospodărire mai efektivă.

Vechimea în muncă a conducătorilor întreprinderilor-arendase. Activitatea fructuoasă a arendașului necesită nu numai studii speciale în domeniul agriculturii, dar și, nu în ultimul rând, experiență și cunoștințe în domeniul managementului întreprinderii.

Informația cu privire la vechimea în muncă a conducătorilor întreprinderilor-arendase este prezentată în figura 3.4.1.

Figura 3.4.1. Vechimea în muncă a conducătorilor întreprinderilor-agricole



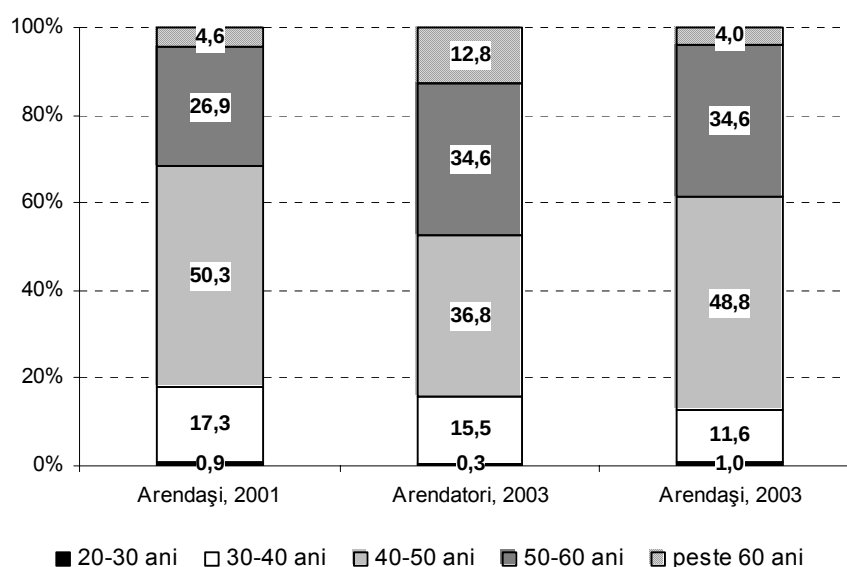
Circa jumătate dintre conducătorii întreprinderilor-arendase au destulă experiență în conducerea unei întreprinderi agricole până la privatizare: 27,5% au o vechime în muncă de până la 10 ani, 29,5% - peste 10 ani. Se poate de presupus, că jumătate dintre aceștia sunt foștii conducători de colhozuri și sovhozuri sau conducători de rang mediu (brigadieri, conducători de grupe). Cealaltă jumătate a arendașilor (26.8%) de asemenea este reprezentată de specialiști cu calificare înaltă: zootehnicieni, agronomi, economiști etc. O bună parte a arendașilor (15.6%) au venit în sistemul relațiilor dearendă din alte domenii de activitate – învățământ, medicină, administrație.

Aproximativ 14% dintre arendași sunt persoane tinere, care la momentul privatizării pământului nu erau antrenați în activitatea economică sau administrativă.

Concluzie: la moment întreprinderile agricole sunt administrate de persoane cu experiență, ce au o vechime în muncă semnificativă. În același timp, este important că fiecare al 8-lea conducător al întreprinderii-arendase este tânăr de vârstă.

Vârsta subiecților relațiilor dearendă. Vârsta subiecților relațiilor dearendă variază destul de semnificativ. Atât printre arendatori, cât și printre arendași sunt reprezentanți ai tuturor grupelor de vârstă, începând cu 20-30 ani. Totodată, printre arendatori prevalează persoane de vârstă înaintată, deoarece printre proprietarii de teren agricol ponderea pensionarilor, care nu sunt în stare să-și prelucreze pământul de sine stătător, este foarte mare.

Figura 3.4.2. Repartizarea pe grupe de vârstă a arendașilor și arendatorilor



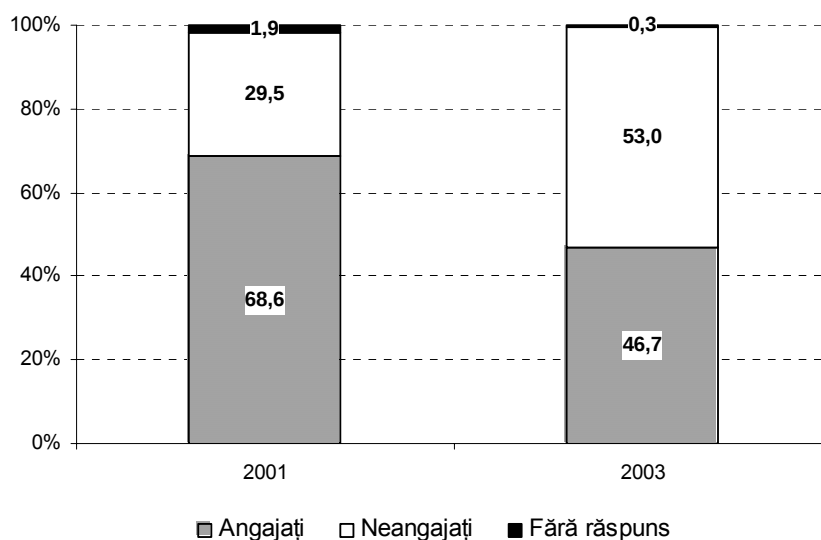
Cu toate acestea, există și diferențe destul de vădite între subiecții relațiilor de arendă, determinate de statutul de arendator sau arendaș.

Cele mai multe diferențieri se înregistrează în cea mai activă grupă de vârstă 41-50 ani, pe de o parte, și în grupa de vârstă peste 60 ani, pe de altă parte. După cum se observă în figura 3.4.2, în grupul arendașilor ponderea grupei de vârstă 40-50 ani constituie 48,8%, ceea ce este cu 12,0 puncte procentuale mai mult decât în grupul arendatorilor. Și, invers, în grupa de vârstă peste 60 ani, grupul arendatorilor este de trei ori mai mare decât ponderea acestei grupe de vârstă în grupul arendașilor, respectiv 12,8% și 4,0%. Astfel, arenda, pe de o parte constituie obiectul activității pentru grupele de vârstă active, iar pe de altă parte, pentru arendatorii de vârsta a treia, aceasta este o modalitate de a obține venituri.

3.5. Angajarea arendatorilor și membrilor lor de familie la întreprinderile-arendașe

Relațiile de arendă în Republica Moldova au o deosebire remarcabilă: *în mai mult din jumătate de cazuri arendatorul este angajat la întreprinderea-arendaș*. Această deosebire, conceptual, contrazice principiului de transmitere a pământului în arendă. Însă situația existentă reflectă condițiile specifice de utilizare a pământului în țară. În pofida suprafețelor mici ale terenurilor, majoritatea proprietarilor din diferite cauze nu sunt în stare să-și prelucreze terenurile de sine stătător. Pe de altă parte, luând în considerație micșorarea bruscă a numărului de unități de tehnică, întreprinderile-arendașe sunt în căutarea brațelor de muncă. În afară de aceasta, plata pentru arendă nu asigură un minim de existență necesar, atât pentru arendator, cât și pentru familia acestuia. De aceea, oferind pământul în arendă, el este nevoit să se angajeze la întreprinderea-arendaș. Ponderea arendatorilor angajați la întreprinderile-arendașe este prezentată în figura 3.5.1.

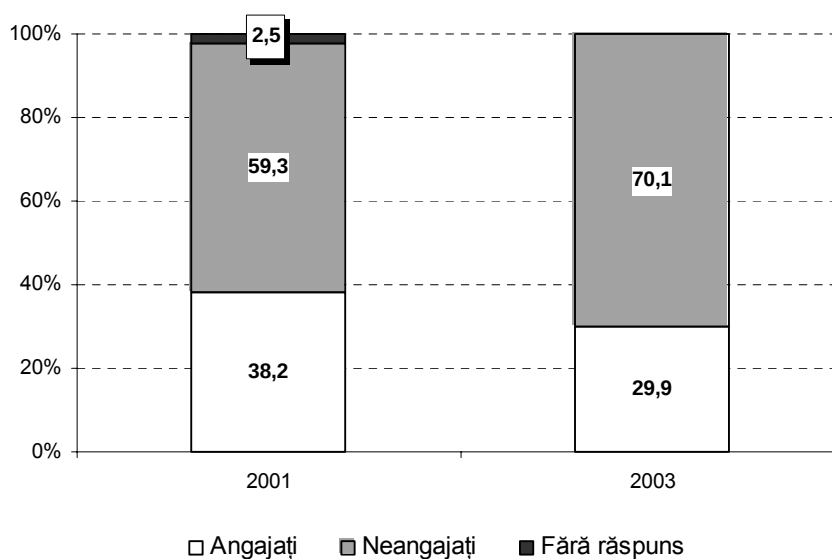
Figura 3.5.1. Arendatorii angajați la întreprinderea agricolă, căreia i-au transmis pământul în arendă



După cum se observă, în anul 2001, mai mult de jumătate dintre arendatori (68,6%) erau angajați la arendașii terenurilor sale. În 2003 ponderea acestora a scăzut până la 46,7%. Nu este exclus faptul, că această scădere este datorată migrării în masă a sătenilor peste hotare în căutarea unui loc de muncă.

De remarcat faptul, că arenda nu numai că oferă un venit proprietarului funciar fie acesta cât de mic, dar și creează locuri de muncă atât de deficitare în localitățile rurale. Și această circumstanță, luând în considerare surplusul forței de muncă, merită a fi reflectată ca o latură pozitivă a arende. La întreprinderile-arendașe sunt angajați nu numai arendatorii, dar și fiecare al treilea membru al familiei acestuia (figura 3.5.2).

Figura 3.5.2. Membrii de familie ai arendatorului angajați la întreprinderea-arendaș



Astfel, treptat relațiile de arendă în Moldova au o tendință de transformare în relații clasice: după anul 2001 a crescut ponderea arendatorilor ce au transmis pământul în arendă și nu sunt angajați la întreprindere-arendaș. S-a micșorat semnificativ cota angajaților la aceste

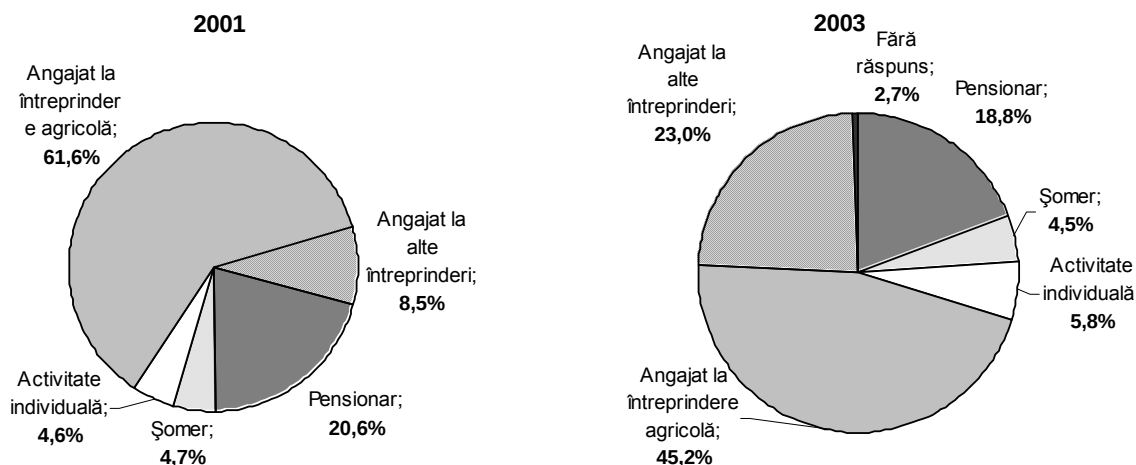
întreprinderi atât a arendatorilor (aproximativ cu 20 puncte procentuale), cât și a membrilor familiei acestora (aproximativ cu 10 puncte procentuale).

Cauza acestei micșorări deocamdată nu este clară. Dacă cauza constă în apariția tehnicii pe terenurile arendate, atunci aceasta va duce la mărirea numărului de șomeri în localitățile rurale. Însă, există o altă cauză mult mai probabilă: arendatorii singuri își părăsesc satele și pleacă peste hotare în căutarea unui loc de muncă. În aceste condiții, funcția de prelucrare a pământului o îndeplinesc deja întreprinderile-arendase și angajații ce nu dețin în proprietate teren agricol, iar arendatorul primește doar plata pentru arendă.

3.6. Statutul social al arendatorilor

Statutul social al arendatorilor corelează destul de puternic cu vârsta acestora. Pe parcursul a trei ani, un șir de caracteristici ale statutului social al arendatorilor au rămas practic neschimbate, altele însă au suferit schimbări semnificative.

Figura 3.6.1. Statutul social al arendatorilor



O parte din arendatori s-au înregistrat cu statutul de șomeri. Ponderea lor a rămas fără schimbări 4,7% în 2001 și 4,5% în 2003. Venitul de bază al lor este venitul de la plata arende. În alte grupuri s-au înregistrat unele schimbări. Astfel, s-a mărit ponderea arendatorilor încadrați în activitatea individuală: de la 4,6% în 2001 până la 5,8% în 2003; s-a micșorat ponderea pensionarilor: de la 20,6% la 18,8%. Este evident, că are loc procesul de întinerire a proprietarilor, inclusiv și a arendatorilor. În afară de aceasta, după cum s-a mai menționat, s-a micșorat ponderea arendatorilor, angajați la întreprinderile-arendase: de la 61,6% în 2001 până la 45,2% în 2003.

De remarcat faptul, că a crescut semnificativ ponderea arendatorilor angajați la alte întreprinderi – de la 8,5% în 2001 până la 23,0% în 2003, mai precis fiecare al patrulea proprietar-arendator și-a schimbat tipul de activitate.

3.7. Cauzele transmiterii pământului în arendă

Una dintre cauzele principale ce impune proprietarii funciari să transmită pământul în arendă, este incapacitatea lor de a prelucra suprafețe agricole mari. Componenta de bază a acestei cauze constă în lipsa tehnicii corespunzătoare pentru a prelucra aceste suprafețe.

Tabelul 3.7.1

Cauzele, care au determinat transmiterea pământului în arendă, (%)

	2001	2003
Starea sănătății, vârsta	20, 1	27,0
Lipsa tehnicii	62, 4	64,9
Lipsa cunoștințelor	3, 3	10,4
Dificultăți în realizarea producției	5, 1	16,2
Am alt loc de muncă	-	12,8
Nu e rentabil		0,6
Altceva	9, 1	-
Total	100,0	131,9*

* suma e mai mare de 100% deoarece respondentul era liber să aleagă mai multe variante de răspuns

Totodată, importanța problemei în perioada 2001-2003 nu s-a diminuat: în 2001 cauza principală a transmiterii pământului în arendă a fost numită lipsa tehnicii – 62,4% din arendatori, iar în 2003 – 64,9%. O cauză importantă de transmitere a pământului în arendă este vârsta – această cauză a fost indicată de fiecare al patrulea arendator.

Este important și faptul, că în 2003 pentru 12,8% din arendatori a apărut alternativa unei altei activități. Nu este exclus, că aceasta va duce la creșterea numărului de cazuri de vânzare a terenurilor agricole.

Cauzele ce au determinat transmiterea pământului în arendă în raport cu statutul social al arendatorilor. Toate grupurile sociale au indicat drept cauze principale a transmiterii pământului în arendă în 2003, cât și în 2001, lipsa tehnicii agricole și starea sănătății.

Tabelul 3.7.2

Cauzele ce au determinat transmiterea pământului în arendă în raport cu statutul social al arendatorilor, (%)

Activități	Cauzele transmiterii pământului în arendă									
	Starea sănătății		Lipsa tehnicii		Lipsa cunoștințelor		Dificultăți în realizarea producției		Altceva	
	2001	2003	2001	2003	2001	2003	2001	2003	2001	2003
Pensionar	70, 9	84,1	25, 5	14,3	0,4	-	1,1	1,6	2,1	-
Șomer	19, 4	33,3	72,6	60,0	1,6	6,7	6,1	-	0,3	-
Activitate individuală	12, 7	27,8	60,0	61,1	9,1	-	-	-	18,2	1,1
Lucrător agricol	7,3	12,7	73, 2	66,2	2,5	2,8	4,6	6,3	12,4	1,3
Lucrător la altă întreprindere	10,8	9,9	64, 0	62,0	10,8	4,2	5,4	-	9,0	23,9

Pentru pensionari transmiterea pământului din cauza stării sănătății este mult mai actuală – 84.1% în 2003 față 70,9% în 2001. Lipsa tehnicii necesare au indicat-o diferite grupuri sociale, aceasta variind de la 60,0% până la 62,2% (excluzând pensionarii).

Dependența cauzelor de transmiterii pământului în arendă de vârstă. Cauzele transmiterii pământului în arendă variază semnificativ în dependență de vârsta arendatorilor. Aceasta are loc, deoarece, odată cu vârsta au loc și schimbări semnificative în statutul social: profesie, domeniu de activitate ș.a.

Cauzele ce au determinat transmiterea pământului în arendă în raport cu vârsta arendatorilor, (în %)

Vârsta, ani	Cauzele care au determinat transmiterea pământului în arendă									
	Starea sănătății		Lipsa tehnicii		Lipsa cunoștințelor		Dificultăți în realizarea producției		Altceva	
	2001	2003	2001	2003	2001	2003	2001	2003	2001	2003
20 – 30	3,2	-	73,0	-	6,3	-	6,3	-	11,2	-
31 – 40	4,3	8,3	69,3	72,9	4,6	6,3	9,3	2,1	12,5	10,4
41 – 50	8,3	12,6	72,1	64,9	4,0	3,6	5,1	3,6	10,5	13,5
51 – 60	20,5	37,2	65,7	46,9	2,3	0,9	4,0	3,5	7,5	11,5
61 și mai mult	69,3	71,2	25,8	20,9	0,4	-	1,2	2,3	3,3	4,7

Un factor constant, caracteristic pentru toate grupurile de vârstă, ce cauzează transmiterea pământului în arendă este lipsa tehnicii: tehnică agricolă, tehnologii, semințe ș.a. Această cauză au indicat-o de la 46,9% până la 72,9% din intervievați (corespunzător grupa de vârstă 51-60 ani și 31-40 ani). Față de anul 2001, situația practic nu s-a schimbat, ceea ce ne vorbește despre ratele mici de creștere a asigurării tehnico-materiale a agriculturii.

4. Contractul de arendă: siguranță, termen, plată

4.1. Înregistrarea juridică a contractului de arendă

Existența contractului transformă transmiterea simplă a proprietății funciare, ce aparține persoanei-proprietar altei persoane pentru prelucrarea acesteia, în relații juridice înregistrate, care poartă denumirea de *arendă*. Spre deosebire de această formă legală a relațiilor funciare, transmiterea pământului rudelor sau vecinului se află în afara sistemului relațiilor de arendă. Însă, aceste relații, care sunt folosite pe larg în satele moldovenești, în esență sa de asemenea pot fi numite relații de arendă.

Situația raportului arendei legale și analogiei sale ”tenebre” este reflectată într-o măsură oarecare în tabelul 4.1.1.

Tabelul 4.1.1

	Existența contractului de arendă a pământului (%)			
	arendatorilor		arendașilor	
	2001	2003	2001	2003
Da	91.7	93.3	92.5	96.7
Nu	8.1	6.1	7.3	3.0
NR	0.2	0.6	0.2	0.3
Total	100.0	100.0	100.0	100.0

După răspunsurile arendatorilor și arendașilor, cea mai mare parte din terenurile agricole transmise în arendă, este înregistrată sub formă de contract de arendă. În 2003 transmiterea în arendă a pământului a fost înregistrată contractual la nivel de 93,3% pentru arendatori și 96,7% pentru arendași. Față de anul 2001, atât pentru arendatori, cât și pentru arendași, s-a înregistrat o creștere a numărului de contracte existente, ceea ce semnifică un nivel înalt al înregistrării juridice a transmiterii terenurilor agricole pentru prelucrarea acestora de către alte persoane.

Existența contractelor în dependență de forma organizatorico-juridică a întreprinderilor-arendaș. Conform datelor sondajului, în anul 2003 majoritatea întreprinderilor-arendaș au

mărit cota contractelor, încheiate cu proprietarii de teren agricol. Pentru SRL acest indicator a crescut de la 97,9% în 2001 până la 99,5% în 2003; pentru întreprinderile individuale – de la 90,0% în 2001 până la 100,0% în 2003. Pentru SA, ca și pentru anul 2001, înregistrarea contractelor în 2003 a constituit 100,0%.

Tabelul 4.1.2

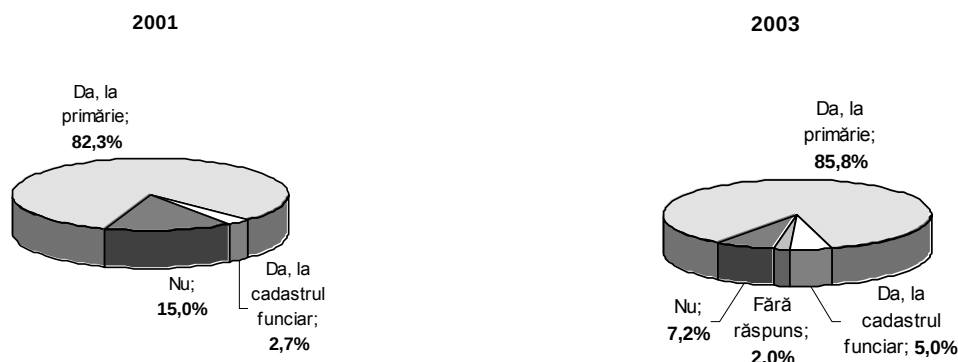
Existența contractelor în dependență de forma organizatorico-juridică a întreprinderii-arendaș, (%)

	<i>SRL</i>		<i>GT</i>		<i>CA</i>		<i>SA</i>		<i>ÎI</i>		<i>Total</i>	
	2001	2003	2001	2003	2001	2003	2001	2003	2001	2003	2001	2003
Da	97,9	99,5	86,5	87,5	91,7	85,7	100,0	100,0	90,0	100,0	98,8	96,8
Nu	2,1	0,5	13,5	12,5	8,3	14,3	-	-	10,0	-	1,2	3,2
	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

În același timp, puțin s-a micșorat ponderea contractelor de arendă în cooperativele agricole de la 91,7% până la 85,7%. Cauzele, după care în cooperative s-a extins aria ”relațiilor neformale” dintre arendatori și arendași necesită studii suplimentare.

Înregistrarea contractelor de a arendă a pământului. Înregistrarea contractelor de arendă este un indicator ilustrativ al consolidării relațiilor de arendă, cât și a funcționării acestora la un nivel instituțional format.

Figura 4.1.1. Ați înregistrat contractul?



Datele sondajului ne arată, că procesul de formare a relațiilor de arendă a căpătat în anul 2003 forme mult mai dezvoltate, forme corespunzătoare legislației. Astfel, cota contractelor înregistrate a crescut în ultimii trei ani cu 5,8 puncte procentuale. În același timp, s-a micșorat de două ori cota contractelor neînregistrate de la 15,0% în 2001 până la 7,2% în 2003.

Durata de acțiune a contractelor de arendă. Contractul de arendă a pământului este rezultatul acordului dintre două părți – proprietarul-arendator și arendașul – în condițiile de piață ale sistemului existent de relații funciare. Eficiența relațiilor de arendă și stabilitatea lor sunt exprimate de durata de acțiune a contractelor încheiate. Probabil, că relațiile de arendă de lungă durată stimulează o încredere tot mai mare a proprietarului-arendator față de arendaș, și tot mai multe argumente va avea ultimul pentru a investi în utilizarea mai eficientă a pământului.

Tabelul 4.1.4

Durata de acțiune a contractelor de arendă (%)

<i>Termen</i>	<i>2001</i>		<i>2003</i>	
	<i>Arendatorii</i>	<i>Arendașii</i>	<i>Arendatorii</i>	<i>Arendașii</i>
1 an	12, 5	13, 0	8,1	5,6
2 ani	1, 4	2, 8	1,2	1,3
3 ani	72, 3	72, 1	73,3	80,9
4 ani	-	0, 2	-	-
5 ani	11, 4	10, 2	7,5	6,6
6 ani	-	0, 2	0,6	0,3
7 ani	-	-	2,0	0,7
9 ani	-	-	-	0,7
10 ani	1, 0	1, 3	1,7	1,0
11 ani	-	-	0,3	0,3
15 ani	0, 8	-	0,6	1,0
25 ani	0, 6	0, 2	0,9	1,3
29 ani	-	-	0,3	0,3
Nu-i răspuns	-	-	3,5	-
Total	100,0	100,0	100,0	100,0

Conform datelor tabelului 4.1.4, cea mai mare parte a contractelor de arendă a pământului se încheie pe o perioadă de 3-5 ani. Răspunsurile atât ale arendatorilor cât și ale arendașilor se află în limitele intervalului de încredere, de aceea poate fi utilizată informația unuia dintre aceștia. Vom apela la răspunsurile arendașilor.

Arendașii nu sunt satisfăcuți cu durata de acțiune a contractelor de arendă existentă, deoarece termenul de 3-5 ani nu este suficient pentru organizarea eficientă a utilizării pământului în bază de arendă, care să ofere un venit stabil și de lungă durată.

În anul 2003 față de 2001, se poate evidenția doar schimbări nesemnificative în volumul total de contracte de arendă a pământului înregistrate pe o perioadă de lungă durată. Cu toate acestea, deoarece tendința de creștere a duratei de acțiune a contractelor de arendă este evidentă, se poate remarca consolidarea încrederii reciproce a subiecților arendeii.

Tabelul 4.1.5

Termenul de arendă a pământului conform formei organizatorico-juridice a întreprinderii-arendaș (%)

Tipul întreprinderii-arendaș		Termenul de arenda (ani)												Total
		1	2	3	5	6	7	9	10	11	15	25	29	
SRL	2003	5.5	1.0	80.5	5.5	0.5	1.0	1.0	1.5	0.5	0.5	2.0	0.5	100
	2001	6.8	0.9	79.6	10.8	-	-	-	1.4	-	0.5	-	-	100
GȚ	2003	6.1	4.1	77.6	10.2	-	-	-	-	-	2.0	-	-	100
	2001	19.5	1.9	64.4	13.0	-	-	-	0.6	-	-	0.6	-	100
CA	2003	7.1	-	71.4	14.3	-	-	-	-	-	7.1	-	-	100
	2001	15.0	2.3	68.2	13.6	-	-	-	-	-	7.1	-	-	100
SA	2003	-	-	100.0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100
	2001	-	-	100.0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100
ÎI	2003	-	-	94.4	5.6	-	-	-	-	-	-	-	-	100
	2001	22.7	4.5	72.8	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100
Total		2003	5.3	1.4	80.7	6.7	0.4	0.7	0.7	1.1	0.1	1.1	1.4	100

Conform datelor din tabelul 4.1.5, durata de acțiune a contractului de arendă este determinată în mică măsură de forma organizatorico-juridică a întreprinderii-arendăș. Cele mai multe contracte de arendă, pentru toate formele de întreprinderi-arendășe, sunt încheiate pe un termen de 3-5 ani. Predominarea acestei durate de arendă se explică prin structura suprafețelor arendate – 81,5% din acestea constituie terenul arabil. Arendașul este cointeresat în recuperarea rapidă a mijloacelor investite, ceea ce și se întâmplă cultivând în fiecare an culturi de câmp.

Termeni optimali de arendă a pământului. Aprecierile arendașilor indică cointeresarea acestora să arendeze pământul pe o durată lungă de timp. Această cointeresare este determinată de faptul, că durata mare de acțiune a contractelor de arendă permite capitalizarea unor mijloace financiare mai mare și respectiv obținerea unor profituri mari.

Tabelul 4.1.6

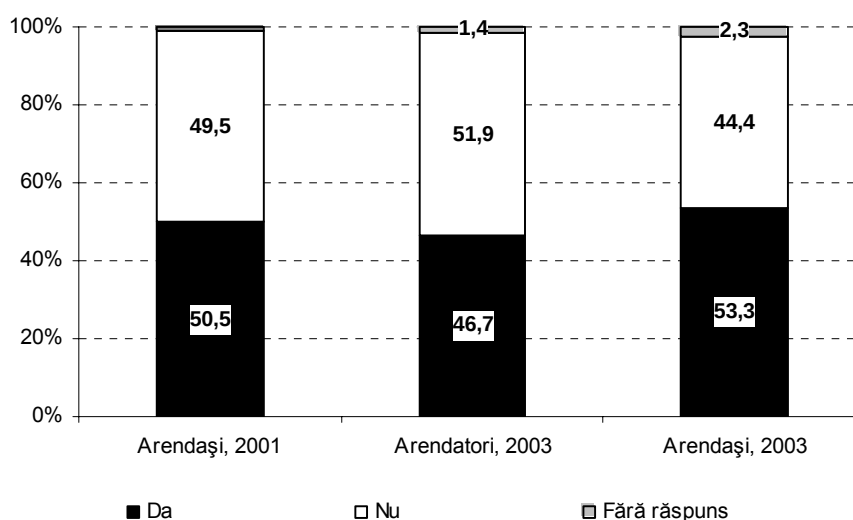
Termen optimal de arendare a terenurilor agricole (în %)													
Termen optimal, ani	1	2	3	5	7	10	15	20	25	30	99	Fără răspuns	Total
2001	4,1	0,4	15,9	34,1	0,7	30,5	6,1	4,3	2,6	0,4	0,9	-	100,0
2003	2,3	1,0	21,5	21,2	0,3	23,8	9,6	4,6	11,3	3,3	0,4	0,7	100,0

Conform datelor sondajului, în anul 2003, la fel ca și în 2001, cel mai optim termen de arendă a pământului este considerat termenul de 10 ani. Acest termen este considerat optimal de fiecare al patrulea arendaș – 23,8%. Durata de zece ani a arendei probabil că se determină de predominarea terenurilor însămânțate cu culturi cerealiere, deoarece pentru exploatarea viilor și livezilor acest termen nu este optimal. Durata de 3 și 5 ani a arendei ocupă poziția a doua și respectiv a treia (21,5% și 21,2%). Au apărut și arendași care ar dori să încheie contracte pe un termen de 25 ani (11,3%) și de 15 ani (9,6%). De asemenea sunt persoane ce preferă arenda pământului pentru o perioadă de 30 ani (3,3% față de 0,4% în anul 2001). Extinderea generală a duratei optimale de arendă reflectă intențiile de lungă durată ale arendașilor pentru dezvoltarea afacerii lor. Probabil, că aceste intenții de lungă durată, confirmă și existența capitalului necesar pentru activarea pe suprafețele arendate.

Ponderea proprietarilor-arendatori, ce preferă termenul de arendă pe 1-2 ani, este foarte mică (3,3% în 2003), plus la aceasta, se înregistrează o tendință de micșorare a numărului acestora.

Încheierea contractelor de arendă a cotei valorice. Problema transmiterii în arendă a bunurilor materiale, care au fost sau trebuia să fie distribuite între membrii gospodăriilor colective (colhozurilor și sovhozurilor), este deocamdată destul de actuală. Cea mai mare parte a acestor bunuri în realitate nu a fost transmisă în proprietate și nu a fost distribuită între toți membrii gospodăriei colective, dar a rămas în proprietatea uneia sau mai multor persoane.

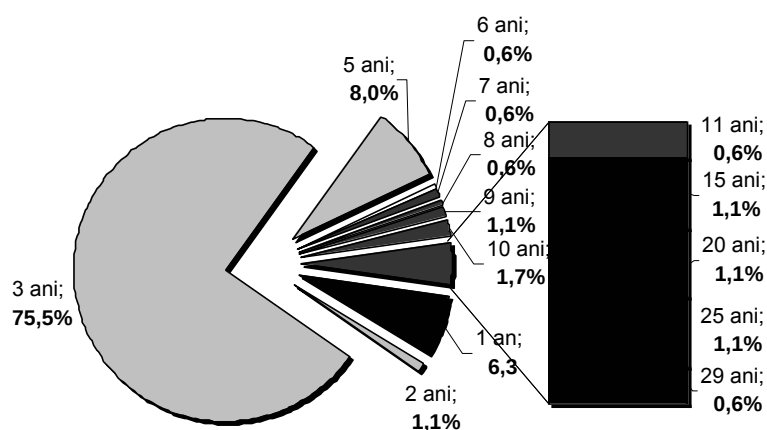
Figura 4.1.2. Aveți contract de arendă a cotei valorice?



Atrage atenția și faptul, că *mai puțin de jumătate din arendatorii intervievați indică existența contractelor de arendă a cotelor valorice, iar cea mai mare parte din ei – lipsa acestora.* Pe parcursul anilor 2001-2003 situația nu s-a schimbat: dacă în 2001 lipsa contractelor de arendă a bunurilor (tehnicii) au indicat-o 49,5% din persoanele interievate, atunci în 2003 – 51,9%. Astfel, după trei ani, pentru o jumătate din arendatorii intervievați, problema contractului și, evident, plata pentru arendă încă nu a fost soluționată.

Durata de acțiune a contractelor de arendă a cotei valorice practic nu se deosebește de termenul de arendă a terenurilor agricole. Se poate de presupus, că se încheie două contracte sau un contract identic ce permite utilizarea atât a pământului, cât și a cotei valorice.

Figura 4.1.3. Termenul de arendă a cotei valorice



În general, ca și în cazul contractelor de arendă a pământului, majoritatea contractelor de arendă a cotei valorice sunt încheiate pe un termen de până la trei ani – 82,9%; de la trei până la cinci ani – 8,0%; de la șase până la zece ani – 4,6% și de la zece și mai mulți ani – 4,6%.

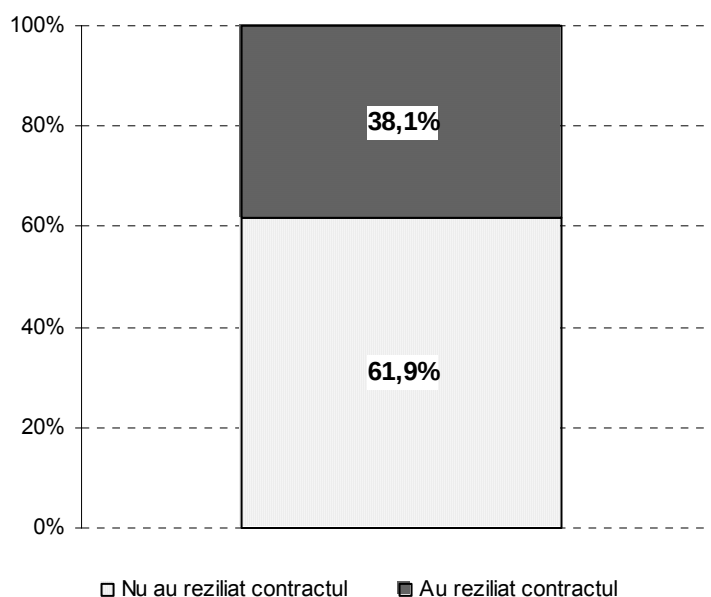
Dominarea contractelor pe termen scurt de arendă a cotei valorice se explică prin termenul limită de exploatare a componentelor acestora (tractoare, combine, semănători ș.a.). Probabil,

că în viitorul apropiat, acest tip de arendă nu va fi utilizat, deoarece tehnica va fi scoasă din exploatare din cauza uzării fizice a acesteia. În schimbul acestui tip va veni forma clasică de arendă a unor obiecte de proprietate concrete și nu a cotelor acestora.

4.2. Problema rezilierii contractelor de arendă a pământului

Durabilitatea sistemului relațiilor de arendă poate fi determinată după cota contractelor de arendă reziliate. Este evident, că caracterul schimbător în sistemul relațiilor de arendă, pe de o parte, este un fenomen negativ, deoarece acesta duce la pierderi de resurse. Pe de altă parte, acest fenomen este binevenit, întrucât se ajunge la perfectarea sistemului relațiilor de arendă și constituirea predilecției libere a proprietarului de teren.

Figura 4.2.1. Ați înregistrat în ultimii doi ani cazuri de reziliere a contractelor (întrebare pentru arendași) ?



După părerea noastră, nestatornicia actuală în domeniul relațiilor de arendă este excesivă, deoarece în ultimii doi ani, aceasta a afectat 38,1% din arendași. Totodată, 61,9% din arendași n-au înregistrat rezilierea contractelor.

Cauzele principale de reziliere a contractelor de către proprietarii-arendatori. Atât în anul 2003, cât și în 2001, cauza principală a rezilierii contractelor (după părerea arendașilor) este năzuința proprietarilor-arendatori de a prelucra pământul de sine stătător (tabelul 4.2.1).

Tabelul 4.2.1

Cauzele principale de reziliere a contractelor de către proprietarii-arendatori, (%)

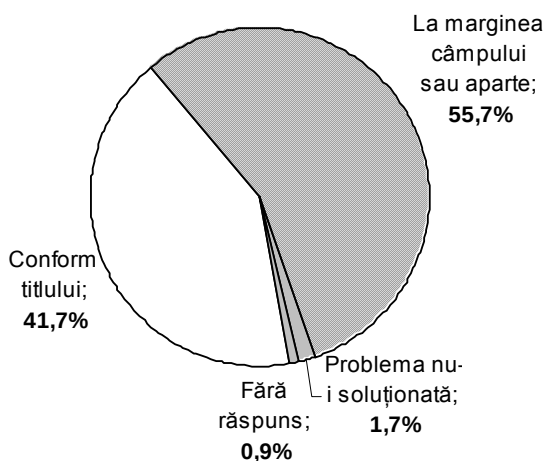
	2001	2003
Au reziliat contractul și prelucrează pământul singuri	75,7	62,6
Au vândut pământul	4,5	6,1
Lipsa plății pentru arendă	1,0	-
Plata mică pentru arendă	9,1	12,2
Nu se plătesc impozitele	0,6	-
Au semnat contract cu alt lider	9,1	10,4
Nu sunt satisfăcuți cu condițiile contractului	-	8,7
Total	100,0	100,0

Însă, în 2003 ponderea celor ce au indicat cauza de mai sus s-a micșorat simțitor: de la 75,7% în 2001 până la 62,6% în 2003. Totodată, acestea sunt estimările arendașilor și nu ale proprietarilor-arendatori. Pentru ultimii e posibil să apară și alte cauze întemeiate pentru a rezilia contractul: să vândă pământul (6,1% în 2003) sau să semneze contract cu un alt "lider" – 10,4%.

Problema reamplasării terenurilor agricole proprietarilor-arendatori, care au reziliat contractul de arendă. În majoritatea cazurilor rezilierea contractelor provoacă o problemă complexă în repartizarea ulterioară a terenului agricol persoanei ce a reziliat contractul de arendă. În acest caz, pot să apară dificultăți, deoarece excluderea terenului din suprafața totală prelucrată, poate încălca sistemul de utilizare a pământului format în câțiva ani de arendă.

Modalitățile de soluționare a acestei probleme, practicate de către arendași, sunt prezentate în figura 4.2.2.

Figura 4.2.2. Soluționarea reamplasării terenului arendașilor ce au reziliat contractul



După cum se observă, în general sunt aplicate două modalități de soluționare a problemei:

- 55,7% din arendași repartizează terenul în alt loc;
- 41,7% din ei repartizează același teren, ce aparține proprietarului conform titlului

Figura 4.2.3. Propuneri pentru soluționarea reamplasării terenurilor

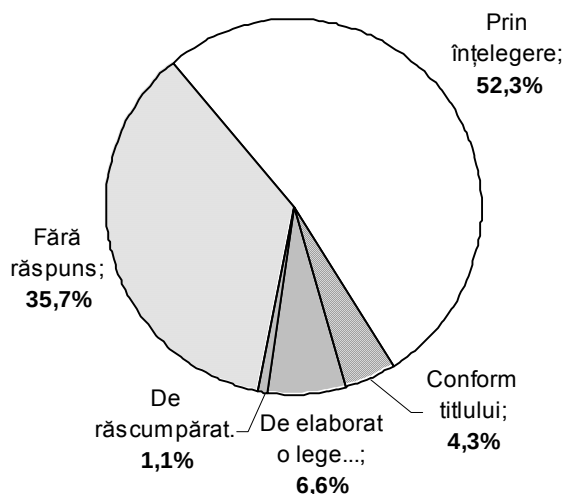


Figura 4.2.3 ne indică, că majoritatea arendașilor intervievați (52,3%) sunt de părerea, că problema reamplasării terenurilor poate fi soluționată prin înțelegere reciprocă.

4.3. Metoda de calcul și forma de plată pentru arenda terenurilor agricole

În Moldova se practică două metode de calcul a plății pentru arenda terenurilor agricole: a) plata fixă și b) în % din venitul obținut. Metoda plății fixe se practică mai frecvent de două ori, decât metoda plății în procente.

Tabelul 4.3.1

Corelația metodelor de calcul a plății pentru arenda terenurilor agricole, (%)

	2001		2003	
	arendașilor	arendatorilor	arendașilor	arendatorilor
Plata fixă	57,9	59,3	60,9	56,8
În %	37,5	34,5	32,5	32,8
Plata mixtă	4,6	6,2	4,6	6,7
NR			0,2	3,7
	100,0	100,0	100,0	100,0

Deoarece, în practică anume arendașul stabilește metoda de calcul a plății pentru arendă, este evident că anume această metodă este pentru acesta cea mai avantajoasă. Cu toate acestea, deși, după evaluările ambilor subiecți ai arende, plata fixă pentru arenda pământului constituie de la 56,8% până la 60,9%, ponderea plății în procente este destul de semnificativă – de la 32,8% până la 32,5%. Totodată, abaterea în răspunsurile acestora nu depășește eroarea admisibilă, care este determinată de factori sistematici și aleatori.

Plata mixtă pentru arendă constituie o pondere neînsemnată: 4%-7%.

La moment cele două metode de calcul a plății pentru arendă conțin atât părți pozitive, cât și părți negative. Forma fixă de plată garantează un venit constant (iar pentru arendaș și cheltuieli pentru plată), plata în procente, însă, presupune divizarea riscului sau venitului între ambii subiecți ai arende. În afară de aceasta, plata procentuală din venitul obținut solicită un

înalt grad de încredere. În caz contrar e mare probabilitatea apariției multiplelor situații de conflict.

Forma de plată pentru аренда pământului. Plata pentru аренда pământului se constituie din următoarele componente: în bani, în natură sau mixtă. Însă în relațiile actuale de аренда din Republica Moldova predomină plata în natură: de la 82,0% până la 83,8% după evaluările subiecților arendei. Plata în bani în 2003 nu a depășit 4,6%, ceea ce nu e îndeajuns, deși e de două ori mai mult față de 2001.

Tabelul 4.3.2

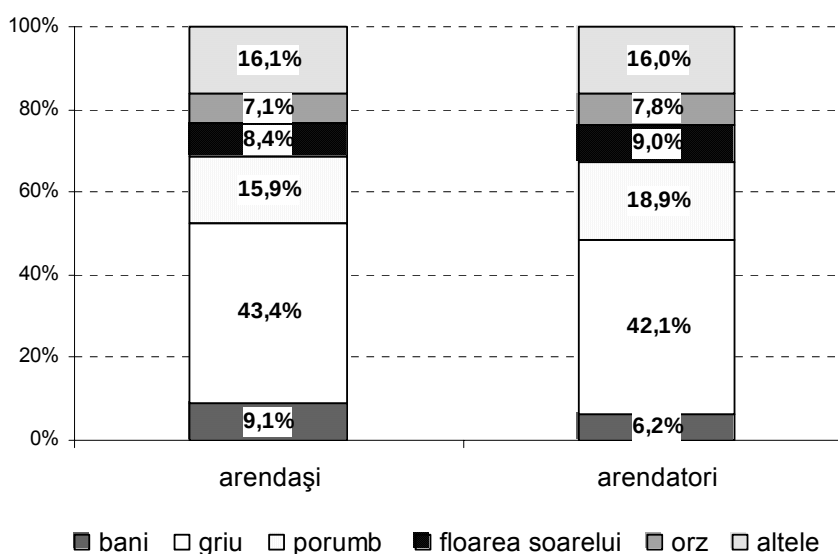
	2001		2003	
	arendatorilor	arendașilor	arendașilor	arendatorilor
În bani	1, 9	1, 8	4,6	4,0
Naturală	82, 5	86, 5	82,0	83,8
Mixtă	15, 6	11, 7	9,9	10,6
NR	-	-	3,5	1,6
În total	100,0	100,0	100,0	100,0

Cauza dezvoltării slabe a plății în bani pentru аренда constă în dezvoltarea insuficientă a relațiilor financiare în sectorul agricol, pe de o parte, și pe de altă parte, necesitatea țăranilor de a obține plata în natură (grâu, struguri, fructe ș.a.), care practic în totalitate poate fi consumată în cadrul gospodăriei.

Cu timpul, pe măsura dezvoltării relațiilor de piață în localitățile rurale, plata pentru аренда trebuie să fie compusă numai din forma de plată în bani. Aceasta va egala relațiile contractuale dintre proprietarul-arendator și arendaș.

Plata pentru аренда (cantitatea și conținutul). Plata pentru аренда pământului în țară s-a constituit sub formă de plată în bani și în natură. Structura plății pentru аренда unei cote de teren agricol se prezintă în figura 4.3.1.:

Figura 4.3.1. Structura plății pentru аренда unei cote de teren agricol



După cum se observă, în anul 2003 principala formă de plată pentru аренда pământului a fost plata în grâu (de la 42,1% până la 43,4%). Arendașii au indicat, că fiecărui proprietar-

arendatori s-a repartizat în mediu câte 313,8 kg de grâu, iar proprietarii-arendatori au indicat cifra de 298,8 kg.

Tabelul 4.3.3

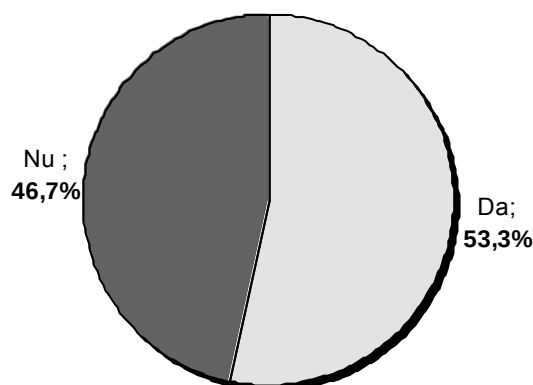
Plata pentru arenda unei cotei de teren agricol

Forma plății	Arendași		Arendatori	
	Nr. de arendași	Plata medie	Nr. de arendatori	Plata medie
Bani, lei	38	642.8	36	501.3
Grâu, kg	274	313.8	307	298.8
Porumb, kg	175	286.4	202	319.2
Orz, kg	98	109.5	115	109.3
Floarea soarelui, kg	271	82.4	306	87.8
Altele, lei	167	256.9	182	259.5

Evaluările arendatorilor și arendașilor nu diferă semnificativ. În unele cazuri acestea, practic coincid, acest fapt indicând la o înaltă veridicitate a informației obținute.

Plata pentru arenda cotei valorice. La moment, problema plății pentru arenda cotei valorice poate fi considerată ca fiind soluționată numai pe jumătate: puțin mai mult de jumătate din arendași au semnat contracte de arendă și ceva mai puțini achită plata pentru utilizarea cotei valorice.

Figura 4.3.2. Ați semnat contract de arendă a cotei valorice?



Plata pentru arenda cotei valorice nu constituie o sursă importantă de venit pentru arendator.

Figura 4.3.3. Plata pentru 1000 lei avere

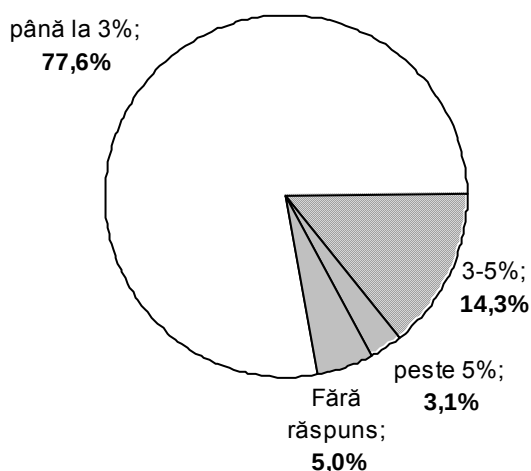


Figura 4.3.3 ne indică acest fapt – plata pentru 1000 lei avere în majoritatea cazurilor (77,6%) constituie doar până la 3% din această sumă.

4.4. Îndeplinirea condițiilor contractelor

Durabilitatea relațiilor de arendă depinde în mare măsură de gradul de îndeplinire de către arendași a obligațiunilor sale. La prima vedere, ponderea contractelor ce nu au fost îndeplinite în 2003 nu este semnificativă (de la 1,3% până la 4,9%). Totodată, îndeplinirea deplină a contractelor a fost indicată de 51,3% din arendatori și 64,4% din arendași. Respectiv 42,9% și 32,0% dintre aceștia au indicat îndeplinirea parțială a contractelor. În anul 2003 față de 2001, la capitolul îndeplinirea condițiilor contractelor, are loc o agravare a situației. Acest fapt, în mare parte, poate fi explicat prin condițiile climaterice dificile ale anului 2003, care au dus la diminuarea volumului de producție, în primul rând pentru culturile cerealiere – principalele culturi la plata pentru arendă.

Tabelul 4.4.1

Îndeplinirea condițiilor contractului, %

<i>Răspunsul</i>	<i>2001</i>		<i>2003</i>	
	<i>arendatorilor</i>	<i>arendașilor</i>	<i>arendatorilor</i>	<i>arendașilor</i>
Se realizează	77,8	86,4	51,3	64,6
Parțial	18,2	12,9	42,9	32,8
Nu se realizează	2,0	0,4	4,9	1,3
NR	2,0	0,3	0,9	1,3
În total	100,0	100,0	100,0	100,0

Astfel, în condițiile relațiilor de arendă actuale, realizarea condițiilor contractelor de arendă a pământului rămâne a fi destul de dificilă. Îndeplinirea și încălcarea acestor condiții depinde de mai mulți factori: volumul venitului arendașului, condițiile contractului, responsabilitatea arendașului ș.a.

Îndeplinirea condițiilor contractului în raport cu statutul arendatorului. Atât în anul 2001, cât și în 2003, în majoritatea cazurilor se realizau condițiile contractului pentru arendatorii angajați la întreprinderea-arendăș.

Îndeplinirea condițiilor contractului în raport cu statutul arendatorului (%)

<i>Genul de activitate</i>	<i>Sunt îndeplinite condițiile contractului?</i>					
	<i>Deplin</i>		<i>Parțial</i>		<i>Nu se realizează</i>	
	<i>2003</i>	<i>2001</i>	<i>2003</i>	<i>2001</i>	<i>2003</i>	<i>2001</i>
Pensionari	48,4	76,7	46,8	20,0	4,8	3,3
Șomeri	12,5	63,5	75,0	34,9	12,5	1,6
Activitate individuală	52,4	72,7	42,9	23,6	4,8	3,6
Lucrător în gospodăria satească	63,0	86,0	35,7	12,5	1,3	1,5
Lucrător la alt tip de întreprindere	41,3	73,0	47,5	23,4	11,3	3,6

Într-o situație mult mai proastă se află arendatorii-șomeri: pentru această categorie de arendatori, ponderea contractelor pe deplin realizate a constituit 12,5%.

Realizarea condițiilor contractului în termenul stabilit. Potrivit răspunsurilor arendatorilor și arendașilor, îndeplinirea condițiilor contractelor în termenii stabiliți este realizată în proporție de 72,8% și respectiv 82,8%. Nu se îndeplinesc aceste condiții pentru 14,8% până la 7,3% din contracte.

Tabelul 4.4.3

Realizarea condițiilor contractului în termenul stabilit, (%)

	<i>2001</i>		<i>2003</i>	
	<i>arendașilor</i>	<i>arendatorilor</i>	<i>arendașilor</i>	<i>arendatorilor</i>
Da	90,3	86,0	82,8	72,8
Nu	5,0	8,9	7,3	14,8
Fără răspuns	4,7	5,1	9,9	12,4
Total	100,0	100,0	100,0	100,0

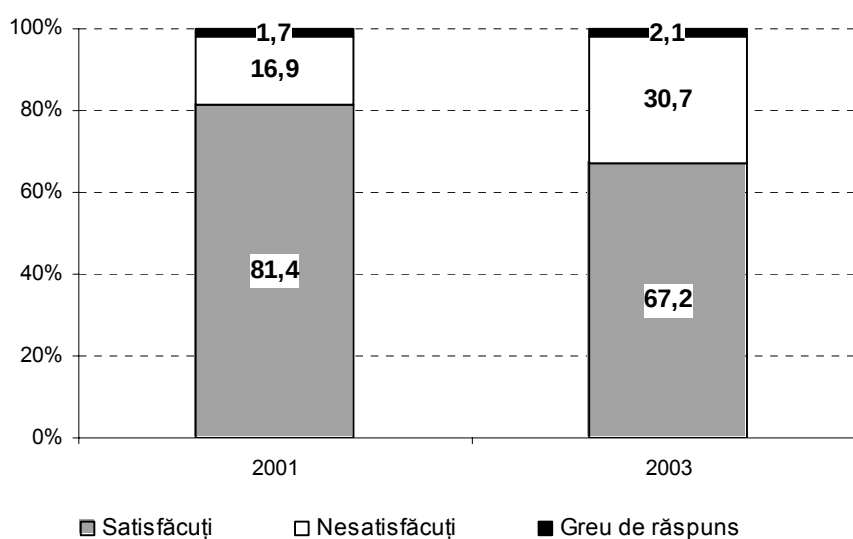
Cauzele după care nu se îndeplinesc condițiile contractelor sunt destul de multiple, inclusiv și cauze obiective. Totuși, acestei probleme, administrația locală trebuie să ofere o atenție deosebită, protejând mai întâi de toate interesele proprietarilor funciari.

4.5. Gradul de satisfacție a arendatorilor de condițiile contractului și metodele de utilizare a suprafețelor agricole

Gradul de satisfacție cu condițiile contractelor de arendă constă din totalitatea aprecierilor cu privire la calitatea îndeplinirii acestor condiții concentrate în conștiința proprietarilor-arendatori. Acest grad de satisfacție poate fi de trei niveluri: scăzut, mediu și sporit. Gradul sporit de satisfacție de condițiile de arendă este o premisă importantă pentru dezvoltarea și păstrarea în continuare a durabilității sistemului relațiilor de arendă.

Satisfacția de condițiile contractului de arendă se reflectă mai întâi de toate prin pretențiile expuse de către proprietarul-arendator.

Figura 4.5.1. Satisfacția proprietarilor-arendatori de condițiile contractului



După cum ne arată figura 4.5.1, în anul 2003 proprietarii-arendatori au manifestat un grad de satisfacție mai scăzut: 67,2% față de 81,4% în 2001.

Cauzele insatisfacției de condițiile contractului. În calitate de componente principale ale gradului de insatisfacție de condițiile contractului, sunt numite următoarele (tabelul 4.5.1):

Tabelul 4.5.1

Cauzele insatisfacției de prevederile contractului (%)		
	2001	2003
Plata pentru arendă este mică	90.3	65.9
Nu se respectă condițiile contractului	4.6	28.6
În acest an fără grâu, fără porumb		5.5
Achitarea plăților cu întârziere	3.7	
Prelucrarea proastă a pământului	1.4	
Total	100.0	100.0

După cum se observă, atât în 2003, cât și în 2001, cauza principală a insatisfacției proprietarilor-arendatori de condițiile contractului, este plata mică pentru arenda pământului – 65,9%, cu toate că față de anul 2001, numărul persoanelor nemulțumite a scăzut cu 24,4 puncte procentuale.

A crescut ponderea încălcării condițiilor contractelor de la 4,6% în 2001 până la 28,6% în 2003 (una din cauze poate fi numită producția slabă a grânelor - cultură alimentară principală).

Se poate de presupus că plata mică pentru arendă nu este numai o consecință a calității relațiilor de arendă. În cea mai mare parte, aceasta este rezultatul prețului de piață mic al pământului cu destinație agricolă practicat în Republica Moldova. Mai mult decât atât, suprafețele mici ale terenurilor transmise în arendă nu pot aduce veniturile necesare proprietarilor funciari.

Gradul de satisfacție de condițiile contractului al proprietarilor-arendatori în raport cu statutul lor social. Statutul arendatorilor exercită o influență directă asupra gradului de satisfacție de condițiile contractului. Deoarece poziția oamenilor în societate este diferită, de asemenea sunt diferite și necesitățile lor.

Tabelul 4.5.2

Gradul de satisfacție de condițiile contractului în raport cu statutul social

	<i>Sunteți satisfăcut cu condițiile contractului?</i>			
	2001		2003	
	<i>Da</i>	<i>Nu</i>	<i>Da</i>	<i>Nu</i>
Pensionar	73,0	27,0	72,1	27,9
Șomer	71,0	29,0	33,3	66,7
Activitate individuală	70,9	29,1	66,7	33,3
Angajat la întreprinderea agricolă	87,5	12,5	77,8	22,2
Angajat la altă întreprindere	71,2	28,8	59,5	40,5

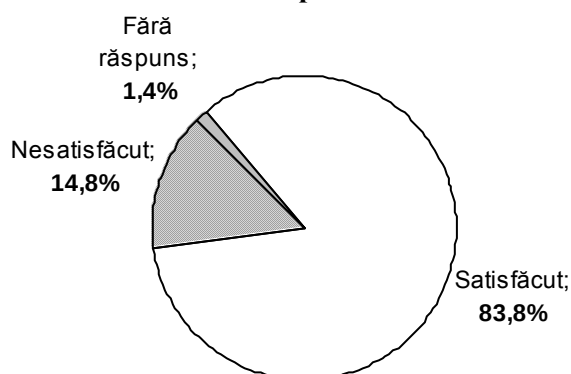
După datele oferite de tabelul 4.5.2, atât în 2003, cât și în 2001, pe primul loc, după gradul de satisfacție de condițiile contractului, s-au plasat angajații întreprinderilor agricole – 77,8% și 87,5% corespunzător. Aceștia constituie categoria proprietarilor-arendatori care activează la întreprinderile cărora le-au transmis pământul în arendă și au posibilitatea unei aprecieri mai obiective a rezultatelor anului – roadă, costuri etc.

Pensionarii au înregistrat în continuare un nivel destul de înalt al gradului de satisfacție de condițiile arendei. Pentru aceștia venitul de la arendă completează pensia și alocațiile sociale și, corespunzător, este apreciat pozitiv.

Cel mai scăzut grad de satisfacție în 2003 l-au înregistrat șomerii – 33,3%. Pentru acest grup de persoane intervievate, venitul din arendă este unica sursă de venit oficială. Evident, că gradul de aspirație a lor este mult mai mare decât în alte grupuri de arendatori, iar disproporția dintre necesități și posibilitatea satisfacerii lor din contul venitului din arendă, de asemenea, este mai mare.

Satisfacția față de modul de utilizarea a pământului. Satisfacția față de modul în care arendașul utilizează pământul, poate servi drept indicator al atitudinii proprietarilor față de pământ, iar pentru sistemul relațiilor de arendă în general – o condiție a durabilității acestuia.

Figura 4.5.2. Satisfacția față de modul de utilizare a pământului



La moment pământul este averea principală a proprietarilor funciari și aceștia sunt cointeresați ca în procesul de exploatare valoarea actuală a pământului să nu fie diminuată de către arendași.

Potrivit informației prezentate în figura 4.5.2, majoritatea arendatorilor (83,8%) sunt satisfăcuți de nivelul de exploatarea a suprafețelor agricole arendate, iar 14,8% din ei, adică fiecare al optulea, nu sunt satisfăcuți.

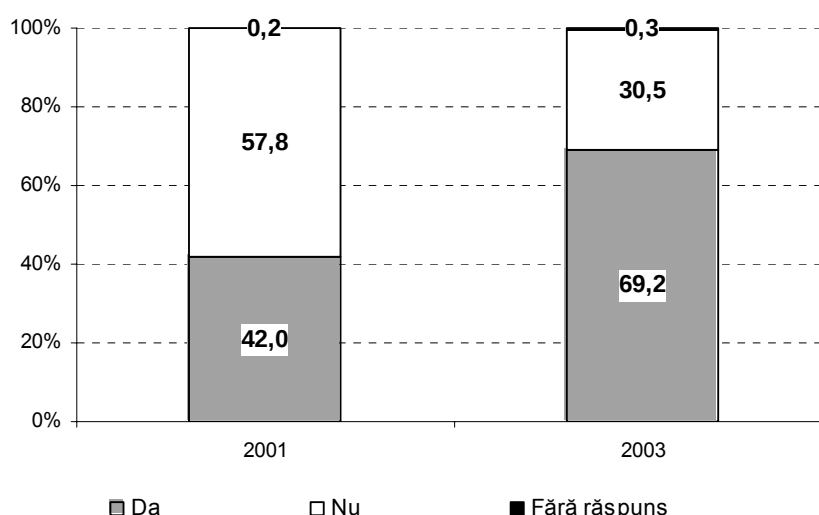
5. Perspectivele durabilității arendei

5.1. Necesitatea în resurse financiare, accesul la credite

Lipsa resurselor financiare proprii, cât și accesul limitat la credite prezintă o piedică serioasă în calea dezvoltării relațiilor dearendă în Republica Moldova. Existența deficitului de mijloace bănești la arendași "blochează" planurile acestora și, printre altele, tergiversează trecerea la plata pentruarendă în expresie bănească.

Una din modalitățile soluționării acestei probleme este obținerea creditelor.

Figura 5.1.1. Ați beneficiat de credite pe parcursul ultimului an?



După cum se observă în figura 5.1.1, în anul 2003 au beneficiat de credite 2/3 din arendași (69,2%), iar cei care nu au apelat la credite au constituit 30,5%. De remarcat, că în ultimii trei ani numărul arendașilor care au beneficiat de credite s-a mărit cu 27 puncte procentuale.

Cu toate acestea, în Republica Moldova, realizarea activității economice în baza creditelor, acțiune obișnuită în condițiile relațiilor de piață dezvoltate, nu a căpătat încă o dezvoltare adecvată.

Tabelul 5.1.1

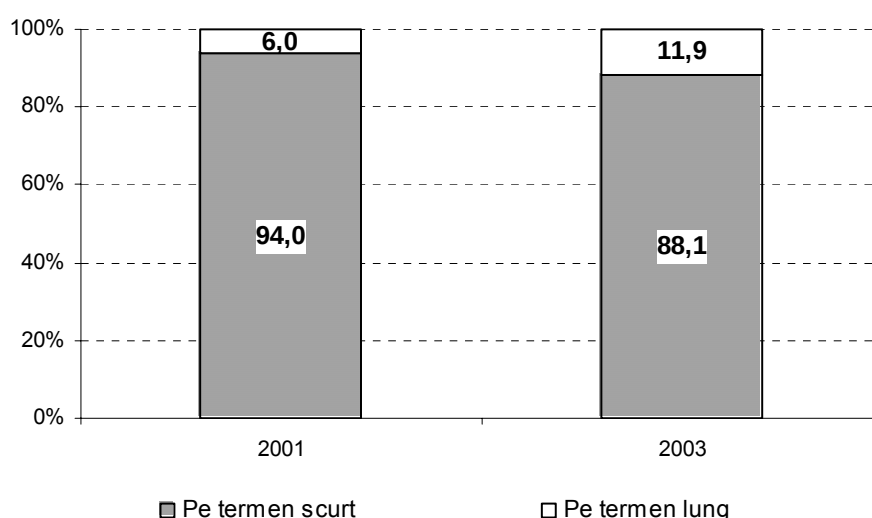
Ați recurs la credite pe parcursul anului?

<i>Forma organizatorico-juridică a întreprinderii-arendas</i>	2001		2003	
	<i>Da</i>	<i>Nu</i>	<i>Da</i>	<i>Nu</i>
SRL	45,7	54,3	74,0	26,0
GT	37,8	62,2	54,2	45,8
CA	33,3	66,7	64,3	35,7
SA	50,0	50,0	100	-
ÎI	50,0	50,0	61,1	38,9

Și totuși, greutățile la primirea creditelor, apărute după finalizarea reformei funciare, puțin câte puțin, par a fi soluționate. Astfel, în anul 2003 toate formele organizatorico-juridice au înregistrat o creștere în utilizarea creditelor. S-au evidențiat, în special, societățile pe acțiuni și mai puțin societățile cu răspundere limitată. Acest fapt este remarcabil din două puncte de vedere: pe de o parte, a crescut încrederea creditorilor față de întreprinderile-arendașe, iar pe de altă parte, însăși întreprinderile-arendașe anticipează o mare încredere în rezultatele finale ale activității lor.

Aceste circumstanțe, probabil, că au dus la dubla creștere a ponderii creditelor de lungă durată – de la 6,0% până la 11,9% (figura 5.1.2).

Figura 5.1.2. Divizarea creditelor în raport cu durata rambursării



O creștere esențială a ponderii creditelor de lungă durată a fost înregistrată în gospodăriile țărănești – de 4,3 ori, iar în societățile cu răspundere limitată – de 2,3 ori (tabelul 5.1.2). Luând în considerație faptul, că aceste tipuri de întreprinderi domină în numărul total de întreprinderi, această tendință poate fi raportată în favoarea consolidării relațiilor dearendă.

Tabelul 5.1.2

Divizarea creditelor după termenul de utilizare în raport cu forma organizatorico-juridică a întreprinderii, (%)

	<i>Pe termen scurt</i>		<i>Pe termen lung</i>	
	<i>2001</i>	<i>2003</i>	<i>2001</i>	<i>2003</i>
SRL	94,7	87,8	5,3	12,2
GT	94,6	76,9	5,4	23,1
CA	60,0	88,9	40,0	11,1
SA	100	100	-	-
II	100	100	-	-

5.2. Intențiile arendașilor pentru viitor

Pe lângă parametrii cantitativi ai arende, care indică extinderea relațiilor dearendă în Republica Moldova, o importanță deosebită o au și intențiile subiective ale arendașilor. Iar acestea reflectă procesele complexe și, deseori contradictorii, ce au loc în sistemul relațiilor dearendă din țară.

Tabelul 5.2.1

Intențiile arendașilor pentru viitor (%)

<i>Activități de viitor</i>	<i>2001</i>	<i>2003*</i>
Cumpărarea pământului	16,8	17,5
Prelungirea contractelor de arendă	73,3	78,4
Renunțarea la o parte din suprafețe	4,5	12,9
Procurarea tehnicii și utilajului agricol	3,4	20,9
Altele	1,3	1,0
Fără răspuns	0,7	0,0
Total	100,0	130,7

* suma e mai mare de 100% deoarece respondentul era liber să aleagă mai mult de un răspuns

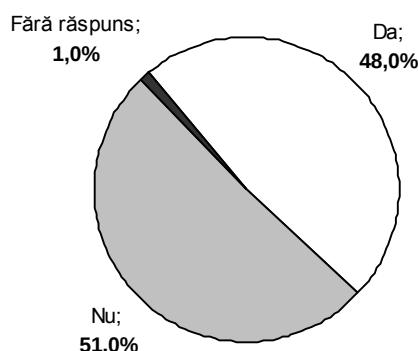
Tabelul 5.2.1 ne indică consolidarea puterii economice a arendașilor – mulți dintre aceștia (17,5%) planifică cumpărarea pământului. Totodată, 12,9% (în 2001 - 4,5%) din arendași intenționează să renunțe la o parte din suprafețele agricole arendate. De menționat faptul, că în comparație cu anul 2001, ponderea arendașilor care sunt dispuși să achiziționeze tehnică agricolă (20,9%) a crescut de 6 ori.

De asemenea, în 2003, o mică creștere (cu 5,0%) a înregistrat-o ponderea arendașilor care intenționează să-și extindă suprafețele agricole arendate. Însă este mare probabilitatea, că ponderea celor ce vor extinde suprafețele arendate va fi mai mare, deoarece numărul proprietarilor ce intenționează să-și vândă pământul este destul de mic.

Plantațiile multianuale în planurile arendașilor. La etapa actuală de dezvoltare a relațiilor de arendă s-a creat un oarecare echilibru: ponderea arendașilor ce intenționează să investească în plantațiile de vii și livezi este practic egală cu ponderea celor ce se abțin să efectueze aceste investiții sau în genere nici nu au astfel de intenții.

Reieșind din faptul, că deși nu toți arendașii își asociază planurile sale de viitor cu viticultura sau pomicultura, este evident că realizarea unor astfel de planuri este influențată de situațiile problematice a etapei actuale de dezvoltare a relațiilor de arendă (investiții, credite, durabilitatea arende).

Figura 5.2.1. Aveți intenții de a investi în plantațiile multianuale?



Reținerea plantării viilor și livezilor, este provocată în special de durată mică de acțiune a arende: 66,9% din arendași își exprimă temerea de a investi bani în pământul străin. Aproape jumătate dintre aceștia (48,0%) indică instabilitatea legislației, ce reglementează arenda terenurilor agricole. În calitate de frână este numită și rata înaltă a dobânzii la credite (4,7%).

Cauzele ce blochează intențiile arendașilor de a investi în plantațiile multianuale

	%
Instabilitatea legislației	48,0
Teama de a investi în pământul străin	66,9
Rata mare a dobânzii la credite	11,7
Altele	2,6
Total	129,2*

* suma e mai mare de 100% deoarece respondentul era liber să aleagă mai mult de un răspuns

5.3. Perspectivele arendeii în evaluările arendatorilor și arendașilor

Viitorul relațiilor de arendă în țară, indiferent de poziția statului, în mare parte depind de dorința proprietarilor de a transmite terenurile agricole în arendă, cât și de dorința arendașilor de a lua aceste suprafețe în arendă.

Planurile proprietarilor funciari sunt reflectate de tabelul 5.3.1.

Tabelul 5.3.1

Intențiile proprietarilor funciari pentru viitor (%)		
	<i>2001</i>	<i>2003</i>
De a prelungi contractul de arendă	79,4	74,8
De a rezilia contractul, a transmite pământul altui lider	3,2	7,0
De a rezilia contractul, a prelucra pământul individual	6,4	2,9
De a modifica contractul de arendă	-	13,9
Greu de răspuns	11,0	1,4
Total	100,0	100,0

După cum se observă, majoritatea proprietarilor-arendatori planifică în continuare de a transmite pământul în arendă. Numai 2,9% dintre aceștia posibil că vor rezilia contractul de arendă și vor prelucra pământul individual, iar 1,4% nu și-au expus planurile lor pe viitor.

De asemenea, majoritatea arendatorilor (95,7%) vor rămâne în continuare în sistemul relațiilor de arendă. Totodată, 74,8% din ei planifică să prelungească contractul de arendă, 13,9% doresc să modifice condițiile contractului, iar 7,0% planifică încheierea contractelor cu altă întreprindere-arendăș.

Tabelul 5.3.2

Planurile arendatorilor în raport cu statutul lor social

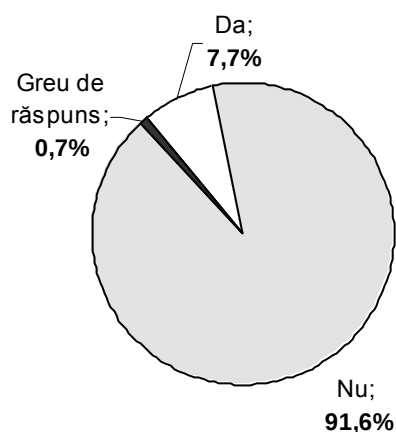
	<i>De a prelungi contractul de arendă</i>		<i>De a rezilia contractul, a transmite pământul altui lider</i>		<i>De a rezilia contractul, a prelucra pământul individual</i>		<i>De a modifica contractul de arendă</i>		<i>Greu de răspuns</i>		<i>Total</i>	
	<i>2001</i>	<i>2003</i>	<i>2001</i>	<i>2003</i>	<i>2001</i>	<i>2003</i>	<i>2001</i>	<i>2003</i>	<i>2001</i>	<i>2003</i>	<i>2001</i>	<i>2003</i>
Pensionar	80,7	84,1	5,8	3,2	5,8	1,6	-	11,1	7,7	-	100	100
Șomer	54,8	37,5	8,1	18,8	21,0	12,5	-	31,0	16,1	-	100	100
Activitate individuală	53,3	66,7	3,3	9,5	30,0	-	-	23,8	13,4	-	100	100
Angajat la întreprinderea agricolă	84,6	86,9	2,7	5,2	3,7	0,7	-	7,2	9,0	-	100	100
Angajat la altă întreprindere	61,5	59,0	1,7	10,3	12,0	7,7	-	23,0	24,8	-	100	100

Potrivit informației expuse în tabelul 5.3.2, planurile proprietarilor arendatori sunt expuse unor modificări permanente. Cu toate acestea, necătând la problemele existente, relațiile de arendă și în viitor vor rămâne atractive pentru majoritatea proprietarilor funciari.

5.4. Intenții de vânzare-cumpărare a pământului

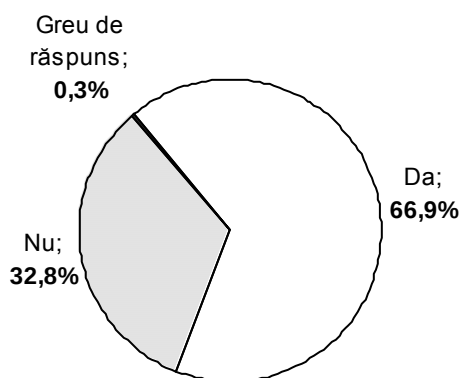
Rezultatele sondajului arată că proprietarii funciari nu au intenții de a vinde terenurile agricole.

Figura 5.4.1. Doriți să vindeți pământul?



Pentru țărani pământul este garantul bunăstării lor actuale și de viitor. Și deocamdată numai o mică parte dintre aceștia (7,7%) sunt predispuși să-și vândă pământul, majoritatea însă (91,6%), va practica formele existente de utilizare a pământului – arenda și prelucrarea individuală a pământului.

Figura 5.4.2. Doriți să cumpărați pământ?



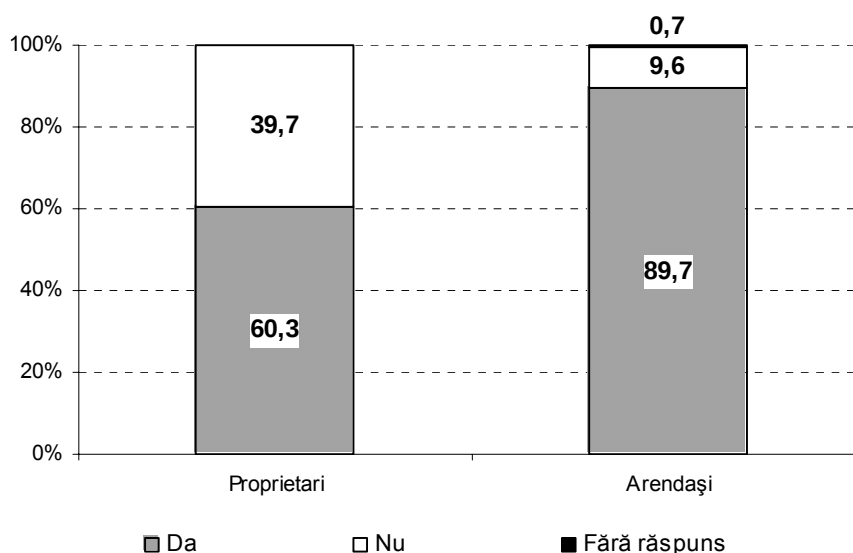
În același timp, majoritatea arendașilor (66,9%) sunt deja predispuși la cumpărarea pământului și parțial își realizează intențiile. Totuși, este clar, că piața funciară din țară încă nu s-a dezvoltat pe scară largă.

6. Atitudinea față de reabilitarea gospodăriilor colective (cooperativelor de producție)

6.1. Gradul de informare a subiecților arendei despre elaborarea proiectului de lege cu privire la consolidarea terenurilor agricole

Gradul de informare a subiecților arendei despre elaborarea proiectului de lege cu privire la consolidarea terenurilor agricole este diferit atât după volum, cât și după conținut. Este evident, că această informație a ajuns la ei prin diferite canale de difuzare, inclusiv și prin ”telefonul stricat”. Cu părere de rău, gradul de informare al proprietarilor funciari (principalii actori ai schimbărilor posibile) despre proiectul de lege cu privire la consolidarea terenurilor agricole, este cu 1/3 mai scăzut față de arendași: primii sunt informați în proporție de 63,3%, iar ultimii în proporție de 89,7% (figura 6.1.1.).

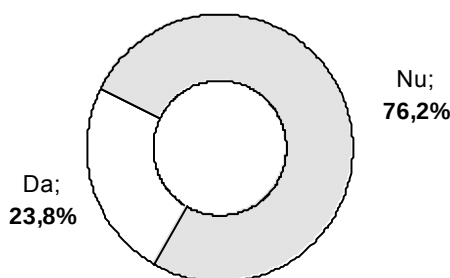
Figura 6.1.1. Sunteți cunoscut cu proiectul de lege cu privire la consolidarea terenurilor agricole?



6.2. Problema transmiterii pământului cooperativei de producție

Predispunerea proprietarilor funciari față de vânzarea sau reținerea pământului este rezultatul deosebirilor în nivelul veniturilor, a experienței de viață și orientării lor sau spre proprietatea colectivă și cu modul de prelucrare colectivă a pământului, sau spre proprietatea privată și luarea deciziilor proprii cu privire la utilizarea pământului.

Figura 6.2.1. Doriți să transmiteți pământul unei gospodării colective?



Majoritatea proprietarilor funciari (76,2%) preferă utilizarea individuală a pământului primit în proprietate și nu sunt de acord să transmită pământul gospodăriei colective. Totodată, a patra parte din proprietari (23,8), din diferite cauze, doresc să transmită pământul pentru prelucrarea lui colectivă.

Totuși, cu toate că proprietatea publică și colectivă în Republica Moldova a existat cel puțin o jumătate de secol, iar viața majorității locuitorilor rurali este legată anume de această formă de utilizare a pământului, majoritatea proprietarilor funciari optează pentru forma privată de proprietate și utilizarea individuală a terenului agricol, primit în rezultatul privatizării.

Cauzele, ce determină atitudinea negativă față de transmiterea pământului unei gospodării colective. Cauzele, potrivit cărora proprietarii funciari ar dori și în continuare să dețină și să administreze pământul de sine stătător, sunt diferite. Însă toate aceste cauze sunt rezultatul creării noilor circumstanțe: proprietate privată, relații de piață, libertate în acțiuni.

Tabelul 6.2.1

Care este cauza refuzului de a transmite pământul unei gospodării colective?

	%
Sunt satisfăcut de condițiile arendei	31,1
În orice moment pot să-mi vând pământul	38,1
Nu voi primi plata pentru arendă	16,1
Gospodăria colectivă nu va prelucra pământul mai eficient	24,2
Nu voi putea transmite pământul urmașilor	48,7
Se va ivi din nou iresponsabilitatea „angajaților” gospodăriei colective	24,2
Altele	7,0

Prima poziție este ocupată de grija pentru urmași – 48,7% din proprietarii funciari sunt îngrijorați de faptul, că nu vor putea să transmită pământul urmașilor. 38,1% din proprietari pledează pentru alegerea liberă a viitorului pământului. Și 31,1% din sunt satisfăcuți cu condițiile arendei. A patra și a cincia cauză sunt legate de experiența negativă rămasă în amintirea persoanelor intervievate din perioada gospodăririi colective: „gospodăria colectivă nu va prelucra eficient pământul” – 24,2% și „va renaște iresponsabilitatea membrilor gospodăriei” – 24,2%.

Dacă vom aduna prima și a treia poziție, ceea ce ar fi logic, atunci 47,2% din proprietarii funciari, în cazul transmiterii pământului unei gospodării colective, vor fi nevoiți să se dezică de arendă, lucru nedorit de aceștia.

Factorii, ce determină transmiterea pământului gospodăriei colective (cooperativei agricole).

Cauzele ce determină acordul la transmiterea pământului cooperativei agricole constau cel puțin din două componente:

- încrederea într-o utilizare mai efektivă a pământului în condițiile formei colective de organizare a producției;
- lipsa dorinței și incapacitatea de a organiza procesul de producție individual și de a-și asuma riscul răspunderii în calitate de proprietar.

Tabelul 6.2.2

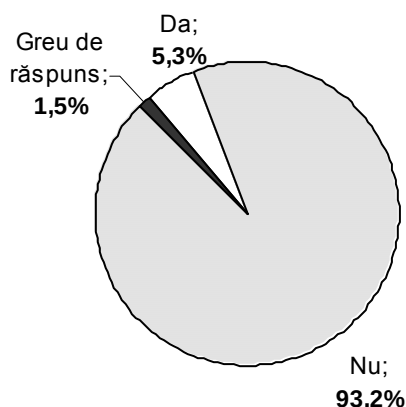
Care este cauza transmiterii pământului gospodăriei colective (cooperativei de producție)

	<i>%</i>
Nu știu ce să fac cu pământul	6,8
Nu vreau să am pământ în proprietate	3,8
Nu vreau să prelucrez pământul	9,1
Gospodăria colectivă va prelucra pământul mai eficient	74,2
Altele	6,1
Total	100,0

Majoritatea proprietarilor funciari (74,2%) motivează dorința de a transmite pământul unei gospodării colective prin faptul, că aceasta va prelucra pământul mai eficient. Alții însă sunt cuprinși de emoții negative legate de prelucrarea pământului: 6,8% din ei nu știu ce să facă cu pământul, 9,1% nu doresc să prelucereze pământul și 3,8% în genere nu doresc să aibă pământ în proprietate.

Acordul proprietarilor funciari de a primi alt teren agricol. Rezultatele sondajului ne demonstrează, că majoritatea proprietarilor s-au ”obișnuit” deja cu terenul oferit în proprietate și nu ar dori să primească în schimb un alt teren. Și numai un număr neînsemnat de proprietari sunt de acord să-și schimbe terenul (5,3%) sau nu au o părere concretă referitor la aceasta (1,5%).

Figura 6.2.2. Doriți să vi se repartizeze alt teren agricol?



Pentru majoritatea proprietarilor funciari (93,2%) pământul transmis în proprietate a devenit deja ceva propriu și deocamdată aceștia sunt satisfăcuți cu noul statut de proprietar, și nicidecum nu doresc să-și piardă această avere.

Dreptul proprietarilor funciari de a se retrage din cooperativa agricolă. Majoritatea proprietarilor funciari doresc să-și păstreze dreptul de luare liberă a deciziilor.

Figura 6.2.3. Sunteți de acord cu privarea dreptului de retragere din cooperativa agricolă?

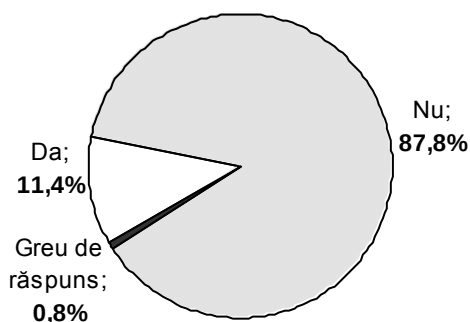
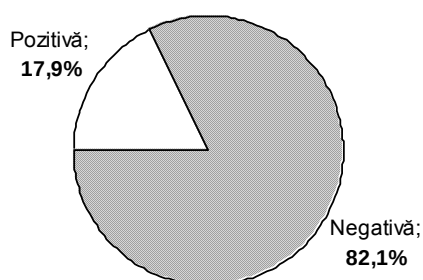


Figura 6.2.3 ne indică că 87,8% din proprietarii funciari în cazul ”aderării” la cooperativa agricolă, ar dori să-și păstreze dreptul de retragere benevolă din această cooperativă. Fiecare al zecelea (11,4%) proprietar nu pare a fi afectat de perspectiva pierderii dreptului liberei alegeri.

6.3. Atitudinea arendașilor față de consolidarea pământului prin crearea cooperativelor agricole

Arendașii sunt un grup social, interesele cărora sunt afectate în mod direct de proiectul Legii cu privire la consolidarea pământului prin crearea cooperativelor de producție. De aceea, reacția negativă (82,1%) a acestora asupra proiectului de lege este destul de previzibilă și explicabilă.

Figura 6.3.1. Atitudinea arendașilor față de consolidarea pământului prin crearea cooperativelor de producție



Este curioasă atitudinea arendașilor care s-au exprimat pozitiv față de acest proiect – 17,9%. Probabil, că poziția acestora se explică prin faptul, că arenda în condițiile tinerei economii de piață a Moldovei este legată de mari riscuri. Și nu oricare lider este în stare să activeze în bază de arenda în condițiile incertitudinii și concurenței. Mai mult decât atât, mulți dintre ei își amintesc de timpurile când administrau gospodăria fără nici un risc. O altă parte atractivă a cooperativelor de producție este speranța la o asigurare mai stabilă cu resurse din partea

statului și sprijinul în realizarea producției. ce poate fi o cauză a atitudinii pozitive față de consolidarea terenurilor agricole prin crearea cooperativelor de producție.

Cauzele atitudinii negative a arendașilor față de consolidarea pământului prin crearea cooperativelor de producție. Cauza principală a atitudinii negative a arendașilor față de consolidarea pământului prin crearea cooperativelor de producție poartă un caracter personal, social și nu economic. După părerea liderilor acest proiect de lege va încălca dreptul de proprietate asupra pământului. Acest fapt este indicat de 59,3% din arendași.

Tabelul 6.3.1

Cauzele atitudinii negative a arendașilor față de consolidarea pământului prin crearea cooperativelor de producție

	%	Rang
Dispare dreptul de proprietate asupra pământului	59,3	1
Organul suprem de conducere este adunarea generală	22,2	5
Apare iresponsabilitatea din partea conducătorului și specialiștilor cooperativei	43,7	3
Toate bunurile devin ale nimănui	48,3	2
Se creează condiții pentru a fura	37,1	4
Altele	1,0	
Total	211,6*	

* suma e mai mare de 100% deoarece respondentul era liber să aleagă mai mult de un răspuns

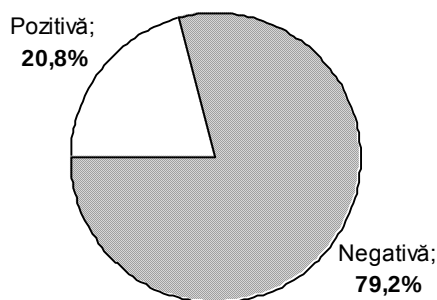
Proprietatea individuală face ca persoană să fie într-adevăr independentă. Este clar că fiecare al doilea lider a pătruns în justetea acestor cuvinte prin propria experiență, ceea ce a și determinat reacția lor.

Cauzele ce ocupă locurile doi și trei sunt legate de posibila decădere a ”simțului de stăpân ” (toate valorile vor deveni iarăși comune, adică ale nimănui) – 48,3% și reabilitarea iresponsabilității aparatului de conducere – 43,7%. În rezultat se vor crea condiții pentru hoție – 37,1%. Probabil că în aceste evaluări este prezentă ”amintirea istorică” a participării liderilor la modul colectiv de producție.

Părerea arendașilor cu privire la atitudinea proprietarilor față de consolidarea pământului prin crearea cooperativelor de producție. Atitudinea arendașilor față de cooperativele de producție poate fi analizată reieșind din interesele acestora. Iar majoritatea lor intenționează sau să-și extindă activitatea în baza arende, sau chiar să cumpere pământ. Din aceste considerente, evaluările arendașilor sunt influențate în mare măsură de ”subiectivismul colectiv”.

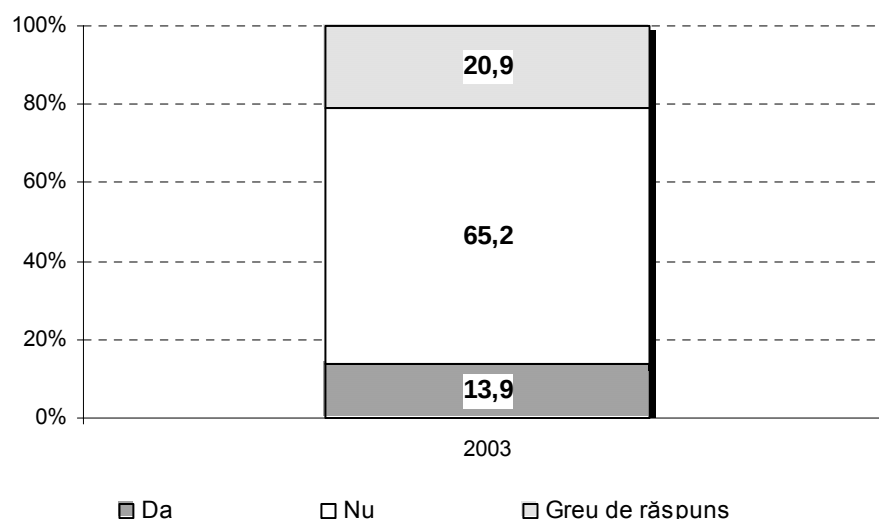
De remarcat însă faptul, că aprecierile arendașilor (20,8%) cu privire la revenirea la gospodăriile colective coincid cu aprecierile proprietarilor funciari (23,8%).

Figura 6.3.1. Care va fi atitudine a proprietarilor față de consolidarea pământului prin crearea cooperativelor de producție?



Cea mai mare parte din arendași își leagă activitatea sa viitoare de forma privată de proprietate asupra pământului – 65,2% nu vor activa în agricultură, dacă vor fi ”invitați” în gospodăriile colective (cooperativă de producție).

Figura 6.3.1. Veți accepta ”invitația” de a lucra în gospodăria colectivă?

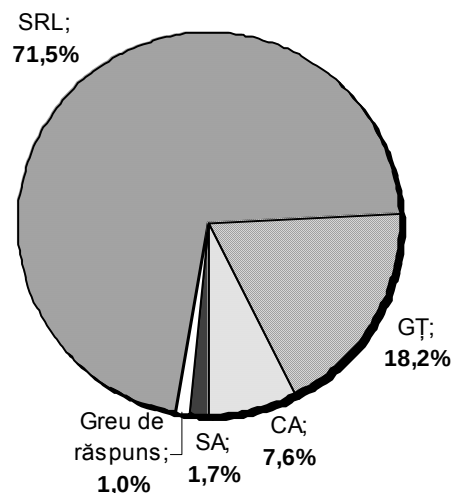


Cea mai mică parte din arendași, însă aproximativ fiecare al șaptelea (13,9%), este de acord să activeze în agricultură în condițiile diferitelor forme de proprietate.

6.4. Preferințele și prognoza referitor la viitorul diferitelor forme organizatorico-juridice ale întreprinderilor agricole

Formele organizatorico-juridice alese de arendași în ultimii ani de după privatizarea pământului, prezintă pentru aceștia cel mai important instrument de realizare a scopului lor – obținerea profitului. Ceea ce a și fost confirmat de către ei oferind răspunsurile ”despre preferințe”.

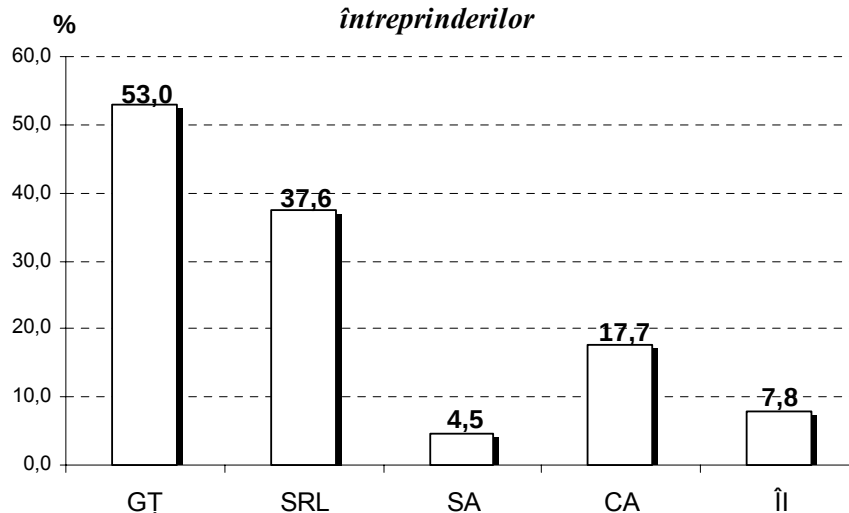
Figura 6.4.1. Ce formă organizatorico-juridică ați prefera?



După cum se observă, fiecare dintre formele organizatorico-juridice existente în Moldova a primit o notă mai ridicată față de clasamentul real existent. Totodată, ordinea acestui clasament rămâne neschimbată: prima poziție este ocupată de SRL – 71,5% (abaterea 5,3%), GȚ – 18,2% (2,0%), CA – 7,6% (3,0%), SA – 1,0% (0,4%).

Proгноza răspândirii în viitor a formelor organizatorico-juridice ale întreprinderilor. După părerea proprietarilor, cel mai mare potențial de dezvoltare îl au gospodăriile țărănești, care se vor plasa în fruntea clasamentului. Despre diferența în evaluările cu privire la viitorul și situația reală acestei forme, ne vorbește amplitudinea abaterii – 38,2%

Figura 6.4.2 Evaluările proprietarilor cu privire la viitorul formelor organizatorico-juridice ale întreprinderilor

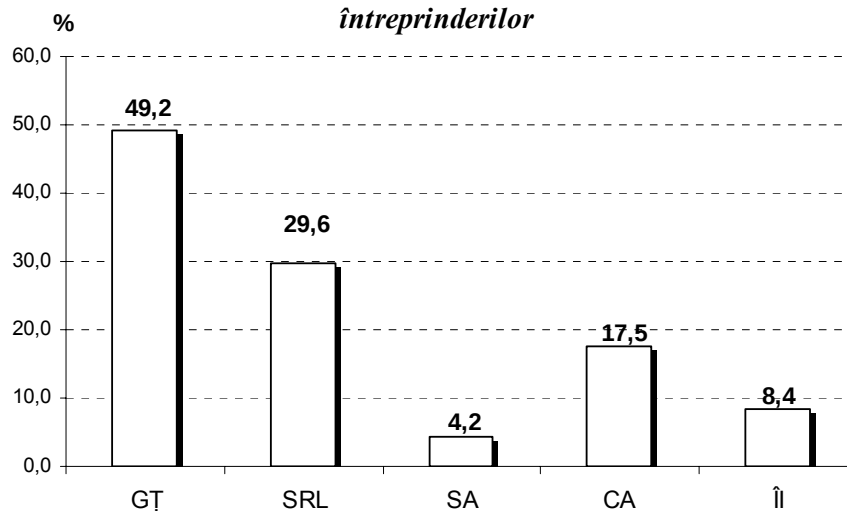


După părerea proprietarilor statutul formelor organizatorico-juridice ale întreprinderilor va avea de suferit schimbări radicale. Astfel, societățile cu răspunderile limitată cu ponderea actuală de 71,6% își vor diminua aportul său până la 37,6% (abaterea de 34,0%). Ponderea celorlalte forme organizatorico-juridice va crește, deși nesemnificativ.

Evaluarea eficienței actuale a formelor organizatorico-juridice ale întreprinderilor. Aprecierea proprietarilor cu privire la eficiența formelor organizatorico-juridice este determinată în special, de venitul pe care aceștia îl au din arendă. Nu este exclus faptul, că

aceste evaluări sunt influențate nu numai de venitul real obținut, dar și de cel așteptat, asociat cu posibilitățile uneia sau alteia forme organizatorico-juridice a întreprinderilor-arendașe.

Figura 6.4.3 *Evaluările proprietarilor cu privire la eficiența formelor organizatorico-juridice a întreprinderilor*



După părerea proprietarilor, cea mai eficientă formă de activitate este GT – 49,2%, pe poziția a doua SRL – 29,6% și pe poziția a treia CA -17,5%.

Nota înaltă obținută de GT, posibil că este caracterizată de simțul de proprietar-stăpân și informația cu privire la experiența pozitivă a gospodăriilor țărănești de peste hotare. Atrage atenția notă ”micșorată” a eficienței SRL. Aceasta, deoarece 71,6% din proprietari transmit pământurile în arendă anume acestor forme organizatorico-juridice. Pe semne, se resimte, incertitudinea relațiilor cu arendașii în ceea ce privește mărimea și forma plății pentru arendă, nivelul de gospodărire. Cât privește aprecierea eficienței activității GT, SA, CA și Î, atunci aceste forme sunt privite ca având potențial de dezvoltare în viitor, deoarece aceste tipuri de întreprinderi deocamdată nu s-au manifestat pe scară largă în calitate de arendași.

Probabil, că timpul și experiența vor insera corectările necesare în evaluările proprietarilor funciari cu privire la cele mai preferate forme de gospodărire.

Concluzii și recomandări

După încheierea privatizării în masă și reorganizarea întreprinderilor agricole colective circa 1 milion de cetățeni din localitățile rurale au devenit proprietarii de terenuri agricole. În primii ani de după privatizare pe piața funciară, pe prim plan a înaintat arenda, drept cea mai răspândită formă de gospodărire. Într-o măsură mai mică este răspândită activitatea individuală, de sine stătătoare a proprietarilor funciari. Iar procesele de vânzare-cumpărare a pământului deocamdată se reflectă la o scară foarte mică.

Experiența inițială de arendă a pământului, iar aceasta a început să se răspândească pe larg din anul 1999, a scos la iveală atât avantajele ei, cât și problemele ce necesită a fi soluționate.

Pe de o parte, anume arenda a contribuit la o anumită consolidare a terenurilor, sporirea veniturilor țăranilor-proprietari, care au transmis pământul în arendă, sporirea volumelor de producție orientate spre export. Pe de altă parte, se menține o incertitudine a viitorului arendei, în calitate de formă constantă și durabilă de utilizare a pământului, deoarece majoritatea contractelor de arendă sunt încheiate pe o perioadă de 3-5 ani, are loc limitarea volumului de investiții, aplicării tehnicii și tehnologiilor efective. Deocamdată predomină interesul momentan și nu cel de lungă durată – obținerea profitului – ceea ce se reflectă negativ asupra utilizării chibzuite a resurselor funciare – principala bogăție a țării.

Prezenta lucrare a avut drept obiectiv determinarea, în baza datelor anului 2003, gradul de răspândire al arendei, caracterul și problemele interacțiunii subiecților relațiilor de arendă (arendatorii și arendașii), preferințele și prognozele lor pentru viitorul apropiat. Reieșind din aceste sarcini, Centrul de investigații strategice și reforme (CISR) a efectuat în noiembrie 2003 un sondaj sociologic care a cuprins 302 comune din toate cele 32 raioane administrative și UTA Găgăuzia (cu excepția Transnistriei). Au fost intervievate 1202 persoane, inclusiv 600 proprietari funciari, cât și arendașii și primarii din aceste comune.

O cercetare identică CISR a efectuat-o în martie 2001, ceea ce a permis efectuarea unei analize comparabile pentru un șir de indicatori cheie.

Concluziile generale asupra rezultatelor cercetării „Arenda – 2003” sunt următoarele:

1. În anul 2003 în baza arende se prelucrau până la 50% din suprafața totală a terenurilor agricole, aflate în proprietate privată. Suprafața medie a terenurilor agricole, utilizate în 2003 în bază de arendă, a constituit 835,9 ha (în 2001 – 680 ha). În totalul suprafețelor, prelucrate de arendași, ponderea terenurilor arendate constituie circa 99% și mai puțin de 1% aparține arendașului cu drept de proprietate. Anul 2003 a antrenat în relațiile de arendă mai întâi de toate suprafețele mici și medii de teren agricol – 67% din suprafețele arendate au înregistrat mărimea de până la 2 ha și 19,1% de la 2 până la 3 ha.
2. Numărul întreprinderilor-arendase a crescut în ultimii trei ani (2001-2003) cu 1/3, ceea ce reflectă păstrarea interesului ambelor părți cu privire la utilizarea pământului în bază de arendă. Formele organizatorico-juridice de bază sunt SRL și GȚ. Primele arendează de la 62,2% până la 71,6% din suprafețele agricole, ultimilor le revine de la 14,8% până la 16,2% (evaluările corespunzătoare ale arendașilor și arendatorilor). Pe parcursul a trei ani s-a îmbunătățit nivelul educațional al arendașilor – ponderea acestora ce au studii superioare a constituit 81,9%, inclusiv studii superioare speciale 76,5% (în 2001 - 73,5%, inclusiv 63,6% studii superioare speciale).

3. Relațiile de arendă *crează în localitățile rurale locuri de muncă suplimentare* – în 2003 *circa jumătate din arendatori (46,7%) erau angajați ai întreprinderilor-arendașe*. În condițiile actuale, relațiile de arendă soluționează două probleme de bază ale proprietarilor funciari: a) 64,9% din proprietarii-arendatori au numit în calitate de cauză a transmiterii pământului în arendă lipsa tehnicii necesare; b) 27,% din ei au evidențiat starea sănătății nesatisfăcătoare și probleme legate de vârstă. În general, transmit pământul în arendă proprietarii cu vârsta de peste 40 de ani - 84,2%.
4. Majoritatea arendatorilor și arendașilor și-au înregistrat legal relațiile de arendă și numai aproximativ 7% din ei nu și-au oficializat relațiile lor de arendă. În anul 2003 față de 2001 *s-a observat o creștere a numărului de contracte de arendă înregistrat: respectiv 90,8% și 85,5%. Ponderea contractelor de arendă a pământului și cotei valorice, încheiate pe o perioadă scurtă de timp(3-5 ani) constituie aproximativ 90% și numai 1/10 din acestea sunt contracte încheiate pe o durată lungă de timp*. În general, sfera relațiilor de arendă este destul de constantă; modificarea contractelor au înregistrat-o numai 10% din arendatori.
5. 60% din plata pentru arenda pământului constituie plata fixă, iar aproximativ 1/3 din aceasta se exprimă în obținerea „procentelor din venitul câpătat”. Aproximativ 80% *din plata pentru arendă constituie forma naturală de plată. Plata în bani – aproximativ 4% și plata mixtă – aproximativ 10%.* În anul 2003 se înregistrează o micșorarea a numărului de cazuri când s-au îndeplinit în totalitate condițiile contractului de arendă și, corespunzător, s-a mărit numărul de cazuri când condițiile contractului au fost parțial îndeplinite sau nu s-au îndeplinit de loc. De asemenea, s-a înregistrat o micșorare de aproximativ 10% a achitărilor în termenii stabiliți de contract.
6. Majoritatea arendatorilor (83,8%) sunt satisfăcuți de calitatea utilizării „suprafețelor sale”, de modul de prelucrare a pământului în condițiile arendei. Însă, o bună parte din aceștia (16,9%) nu sunt satisfăcuți atât de condițiile contractelor, gradul de îndeplinire a acestor condiții, cât și de atitudinea arendașilor față de pământ.
7. A fost înregistrat un progres în domeniul creditării arende: ponderea arendașilor, care au luat credite în 2003, a crescut cu 25 puncte procentuale față de anul 2001. A crescut, aproximativ de două ori, și ponderea creditelor de lungă durată.
8. *Durabilitatea arendei*. Majoritatea arendașilor sunt dispuși să continue activitatea în domeniul relațiilor de arendă, acest fapt a fost înregistrat de 78,4% din arendași intervievați. Jumătate din arendași și-au expus planurile cu privire la plantarea viilor și livezilor, cealaltă jumătate nu are astfel de intenții. Cauza principală este lipsa încrederii în ziua de mâine: 48,0% au evidențiat influența negativă asupra planurilor lor a „modificării frecvente a legislației” și 66,9% motivează teama „de a investi în proprietatea străină” (este vorba, mai întâi de toate, despre arenda pe termen scurt). Majoritatea proprietarilor funciari, antrenați în relațiile de arendă, planifică să continue arenda: 74,8% au declarat ferm că vor continua contractul de arendă, 13,0% vor schimba condițiile contractelor de arendă, 7,0% doresc să încheie un contract de arendă cu o altă întreprindere-arendaș, însă, și unii, și alții vor rămâne în sfera relațiilor de arendă.

9. *Vânzarea pământului.* Majoritatea proprietarilor funciari (91,6%) în viitorul apropiat nu planifică să-și vândă pământul, numai o mică parte din ei (7,7%) au astfel de planuri. În același timp, o bună parte din arendași (66,9%) ar dori să cumpere pământ. Probabil, că cel puțin în viitorul apropiat, planurile ambilor subiecți ai arendei se vor alinia într-un punct comun: de a continua relațiile dearendă.
10. *Preferințe față de formele de gospodărire.* Aproximativ 75% din proprietarii funciari nu susțin ideea de a transmite pământul unei cooperative agricole. Printre arendași nu susțin această idee 82,1% din ei. În calitate de argument al poziției sale proprietarii funciari numesc: „nu voi putea transmite pământul urmașilor” (48,5%), „pot să vând pământul în orice moment” (38,1%), „sunt satisfăcut de condițiile arendei” (31,1%), „va reveni iresponsabilitatea administrației gospodăriei colective” (24,2%).

Printre arendași domină cauza „dispariției dreptului de proprietate asupra pământului» (59,3%), „totul devine a nimănui” (48,3%), „va reveni iresponsabilitatea angajaților gospodăriei colective” (43,7%), „se creează condiții pentru furturi” (37,1%). Cele mai preferate forme organizatorico-juridice preferate de către arendași sunt SRL – 71,5% (repartiția reală – 66,2%), gospodăriile țărănești – 18,2% (repartiția reală - 16,2%).

Proprietarii funciari, însă, sunt de părerea că cea mai efectivă formă organizatorico-juridică sunt gospodăriile țărănești (49,2%) și apoi SRL (29,6%). După părerea lor, în viitorul apropiat anume aceste forme de întreprinderi vor rămâne cele mai răspândite în Republica Moldova: 53,0% și 37,6% corespunzător. În continuare, pe locul trei după gradul de răspândire (17,7%) se vor plasa gospodăriile colective.

Cercetarea dată ne permite să oferim următoarele **recomandări** cu privire la perfectarea relațiilor funciare în Moldova.

- a) Asigurarea echității reale a tuturor formelor organizatorico-juridice ale întreprinderilor. Identificarea celor mai eficiente forme trebuie să fie realizată în condițiile unei concurențe loiale.
- b) Asigurarea pentru toate tipurile de întreprinderi a accesului egal la programele de subvenții de stat în agricultură.
- c) Cu scopul de a stimula arenda pe termen lung, de examinat problema micșorării impozitului funciar pentru participanții la relațiile dearendă, care au semnat contracte pentru o perioadă mai mare de 10 ani.
- d) Simplificarea și ieftinirea procedurii de înregistrare a suprafețelor agricole în procesul de schimbare, vânzare-cumpărare, dăruire, transmitere prin testament.
- e) Crearea unui fond special pentru achitarea compensațiilor suplimentare pensionarilor, care își vând pământul.
- f) Continuarea lucrărilor de dezvoltare a sistemului de micro-finanțare din localitățile rurale.
- g) Stimularea dezvoltării companiilor de leasing și cooperativelor de întreprinzător care prestează servicii fermierilor individuali.
- h) Elaborarea și aprobarea Legii cu privire la creditarea ipotecară în agricultură.
- i) Utilizând experiența pozitivă de activitate a proiectului 2KR, de a implementa proiecte similare, orientate spre asigurarea fermierilor cu sisteme de irigare la scară mică, stațiuni veterinare și de deservire agrochimică, tehnică pentru transportarea producției agricole.
- j) Implicarea mai activă a ONG în organizarea campaniei informaționale pentru populația rurală având drept obiectiv explicarea esenței Legii cu privire la arenda în agricultură și documentele anexate la aceasta, în special cele cu privire la drepturile și obligațiunile arendașilor și proprietarilor funciari.

Anexe

Chestionar pentru sondajul “Arenda terenului agricol”

PENTRU PRIMARUL COMUNEI

Operator _____ Data “_____” noiembrie 2003

A1. Primarul (numele, prenumele) _____
Comuna _____
Raion _____

A2. Structura suprafețelor agricole ale comunei și cota de pământ distribuită populației în rezultatul privatizării:

	Terenuri agricole supuse privatizării*, ha	Mărimea cotei de teren agricol (după proiect), ha	Numărul cotelor distribuite în natură	Suprafața terenurilor distribuite în natură, ha
TOTAL				
<i>Inclusiv</i>				
Teren arabil				
Livadă				
Vie				

* cu excepția loturilor de pe lângă casă și sectoarele repartizate pentru sfera socială

A3. Distribuirea cotelor de teren echivalent în comuna Dvs.:

Numărul total al populației	
Numărul persoanelor cu drept la cota de teren echivalent	
Numărul persoanelor care au primit în natură cotele de teren	
<i>Inclusiv</i> , care până în prezent nu au înregistrat gospodăriile lor agricole	

A4. Gospodării agricole ce activează pe teritoriul comunei la moment:

Forma juridico-organizatorică a întreprinderii	Nr. total întreprin deri	înregistrate	neînregistrate	Suprafața terenurilor agricole, ha	
				total	În bază de arendă
Gospodărie țărănească					
Cooperativă agricolă					
Societate cu Răspundere Limitată					
Societate pe Acțiuni					
Altele (indicați):					

Chestionar pentru sondajul

“Arenda terenului agricol”

PENTRU PROPRIETARII DE TEREN

Operator _____ Data “_____” noiembrie 2003

A1. Mărimea cotei de teren agricol (fără loturile de pe lângă casă), ha

- | | | |
|---|------------------------|-------|
| 1 | Total teren agricol | _____ |
| 2 | inclusiv: teren arabil | _____ |
| 3 | livadă | _____ |
| 4 | vie | _____ |

A2. Ați transmis pământul în arendă?

- | | |
|---|---|
| 1 | Da |
| 2 | Nu (<i>treceți la întrebarea A23</i>) |

A3. Dacă da, atunci numai:

- | | | | |
|---|----------------|-------|----|
| 1 | Terenul arabil | _____ | ha |
| 2 | Livada | _____ | ha |
| 3 | Via | _____ | ha |

A4. Întreprinderea ce arendează terenul Dvs.:

- | | |
|---|------------------------------------|
| 1 | SRL |
| 2 | Gospodărie țărănească (de fermier) |
| 3 | Cooperativă agricolă |
| 4 | Societate pe acțiuni |
| 5 | Altele |

A5. Localizarea întreprinderii: sat _____, raion _____

A6. Ați semnat contract de arendă a terenului agricol cu arendașul?

- | | |
|---|----|
| 1 | Da |
| 2 | Nu |

A7. Dacă da, aveți contractul la Dvs.?

- | | |
|---|----|
| 1 | Da |
| 2 | Nu |

A8. Termenul de arendă _____ ani

A9. Condițiile de plată pentru arendă

- | | |
|---|------------------------------------|
| 1 | Plată fixă |
| 2 | În % din volumul total al recoltei |
| 3 | Mixtă |

A10. Forma de plată pentru arendă

- 1 În bani
- 2 În natură
- 3 Mixtă

A11. Mărimea plății de arendă pentru o cotă de teren

- 1 Bani _____, lei
- 2 Grâu _____, kg
- 3 Porumb _____, kg
- 4 Orz _____, kg
- 5 Floarea soarelui _____, kg
- 6 Altele (indicați) _____

A12. Sunteți satisfăcut cu prevederile contractului?

- 1 Da
- 2 Nu

A13. Dacă nu, de ce? Indicați _____

A14. Sunt îndeplinite condițiile contractului?

- 1 În totalitate
- 2 Parțial
- 3 Nu sunt îndeplinite

A15. Dacă sunt îndeplinite, atunci

- 1 În termen stabilit
- 2 Peste termenul stabilit

A16. Sunteți satisfăcut de modul în care arendașul utilizează pământul?

- 1 Da
- 2 Nu

A17. Dacă nu, de ce? Indicați _____

A18. Sunteți angajat la întreprinderea care arendează terenul Dvs.?

- 1 Da
- 2 Nu

A19. La această întreprindere sunt angajați și alți membri ai familiei Dvs.?

- 1 Da
- 2 Nu

A20. Ce Va determinat să transmiteți terenul în arendă și să nu-l prelucrați de sine stătător?

- 1 Starea sănătății
- 2 Lipsa tehnicii agricole
- 3 Lipsa cunoștințelor
- 4 Greutăți la realizarea producției
- 5 Altele (indicați) _____

A21. Ați semnat contract de arendă a proprietății Dvs. (cota valorică)?

- 1 Da
- 2 Nu

A22. Care sunt planurile Dvs. pe viitor?

- 1 Să prelungiți contractele de arendă
- 2 Să reziliați contractul, să transmiteți terenul altui lider
- 3 Să reziliați contractul și să prelucrați pământul de sine stătător
- 4 Să modificați contractul de arendă

A23. Sunteți la curent, că este elaborat un proiect de lege cu privire la consolidarea terenurilor agricole?

- 1 Da
- 2 Nu

A24. Ați dori să transmiteți pământul Dvs. unei gospodării colective (cooperativă de producere) pentru a consolida terenurile?

- 1 Da
- 2 Nu

A25. Dacă da, de ce?

- 1 Nu știu ce să fac cu pământul
- 2 Nu vreau să am pământ în proprietate
- 3 Nu vreau să lucrez pământul
- 4 Gospodăria colectivă va prelucra pământul mai eficient
- 5 Altele (indicați) _____

A26. Dacă nu, de ce?

- 1 Sunt satisfăcut de condițiile de arendă
- 2 În orice moment pot să-mi vând pământul
- 3 Nu voi primi plata de arendă
- 4 Gospodăria colectivă nu va prelucra pământul mai eficient
- 5 Nu voi putea transmite pământul urmașilor
- 6 Se va arăta din nou iresponsabilitatea „angajaților” gospodăriei colective
- 7 Altele (indicați) _____

A27. Dacă nu, veți fi de acord ca în urma consolidării să Vi se repartizeze alt teren agricol?

- 1 Da
- 2 Nu

A28. Sunteți de acord cu faptul că proprietarii, ce și-au consolidat pământurile într-o gospodărie colectivă, nu au dreptul să iasă din această gospodărie?

- 1 Da
- 2 Nu

A29. Ce formă organizatorico-juridică după părerea Dvs. este mai efektivă?

- 1 Gospodărie Țărănească (de fermier)
- 2 Societate cu Răspundere Limitată
- 3 Societate pe acțiuni
- 4 Gospodărie colectivă (cooperativă de producție)
- 5 Întreprindere de stat

A30. Ce forme de întreprinderi după părerea Dvs. vor fi cele mai răspândite în Moldova pe viitor?

- 1 Gospodărie Țărănească (de fermier)
- 2 Societate cu Răspundere Limitată
- 3 Societate pe acțiuni
- 4 Gospodărie colectivă (cooperativă de producție)
- 5 Întreprinderi de stat

A31. Ați dori să vindeți pământul Dvs.?

- 1 Da
- 2 Nu

C1. Vârsta Dvs. _____ ani

C2. Ce ocupație aveți la moment?

- 1 Pensionar
- 2 Șomer
- 3 Activitate individuală
- 4 Angajat al unei întreprinderi agricole
- 5 Angajat la alte întreprinderi
- 6 Altele (indicați) _____

C3. Studiile Dvs.

- 1 Studii medii
- 2 Medii speciale agricole
- 3 Medii speciale neagricole
- 4 Superioare agricole
- 5 Superioare neagricole

Chestionar pentru sondajul

“Arenda terenului agricol”

PENTRU ARENDAȘII TERENULUI

Operator _____ Data “_____” noiembrie 2003

A1. Forma juridico-organizatorică a întreprinderii Dvs.:

- 6 SRL
- 7 Gospodărie țărănească (de fermier)
- 8 Cooperativă agricolă
- 9 Societate pe acțiuni
- 10 Altele

A2. Data înregistrării întreprinderii Dvs. “_____” _____

A3. Localizarea întreprinderii: sat _____, raion _____

A4. Suprafața terenurilor agricole, ha

		Arendate	Proprietatea
întreprinderii			
5	Total teren agricol	_____	_____
6	inclusiv: teren arabil	_____	_____
7	livadă	_____	_____
8	vie	_____	_____

A5. Numărul cotelor de teren agricol luate în arendă _____

A6. Mărimea medie a unei cote de teren agricol _____, ha

A7. Câte persoane care v-au dat pământul în arendă sunt angajate la întreprinderea Dvs. _____

A8. Termenul de arendă a pământului _____ ani
Termenul de arendă a cotei valorice _____ ani

A9. Aveți contract de arendă a pământului cu proprietarii?

- 1 Da
- 2 Nu

A10. Sunt înregistrate aceste contracte?

- 1 Nu
- 2 Da, la primărie
- 3 Da, în registrul cadastral

A11. Câți proprietari de teren au reziliat contractul cu Dvs. în ultimii 2 ani? _____

A12. Care sunt cauzele rezilierii contractului cu Dvs.? (Indicați)

A14. Cum ați soluționat problema reamplasării terenurilor persoanelor ce au reziliat contractul?

A15. Cum credeți că ar putea fi soluționată această problemă?

A16. Condițiile de plată pentru arendă

- 1 Plată fixă
- 2 În % din volumul total al recoltei
- 3 Mixtă

A17. Forma de plată pentru arendă

- 4 În bani
- 5 În natură
- 6 Mixtă

A18. Mărimea plății de arendă pentru o cotă de teren

- 7 Bani _____ , lei
- 8 Grâu _____ , kg
- 9 Porumb _____ , kg
- 10 Orz _____ , kg
- 11 Floarea soarelui _____ , kg
- 12 Altele (indicați) _____

A19. Sunt îndeplinite condițiile contractului?

- 4 În totalitate
- 5 Parțial
- 6 Nu sunt îndeplinite

A20. Dacă sunt îndeplinite, atunci

- 3 În termen stabilit
- 4 Peste termenul stabilit

A21. În opinia Dvs., pentru ce termen este mai convenabil de încheiat contractul de arendă a pământului? _____ ani

A22. Ați luat credite în decursul ultimului an?

- 1 Da
- 2 Nu

A23. Dacă da, atunci pentru ce termen?

- 1 Pe termen scurt, până la un an
- 2 Pe termen lung, mai mult de un an

A24. Ați semnat contract de arendă a proprietății (cota valorică)?

- 3 Da
- 4 Nu

A25. Dacă da, atunci care este plata pentru 1000 lei de avere?

- 1 Până la 3%
- 2 3-5%
- 3 Peste 5%

A26. Care sunt planurile Dvs. pe viitor?

- 5 Să răscumpărați pământul în proprietate personală?
 - 6 Să prelungiți contractele cu arendatorii
 - 7 Să Vă refuzați de o parte din suprafețele agricole
 - 8 Să achiziționați tehnică agricolă și utilaj de prelucrare a producției
 - 9 Altele (indicați)
-

C1. Vârsta Dvs. _____ ani

C2. Studiile Dvs.

- 6 Studii medii
- 7 Medii speciale agricole
- 8 Medii speciale neagricole
- 9 Superioare agricole
- 10 Superioare neagricole

C2. Sunteți la curent, că este elaborat un proiect de lege cu privire la consolidarea terenurilor agricole prin lichidarea formelor organizatorico-juridice private și crearea unor colective?

- 1 Da
- 2 Nu

C3. Care este atitudinea Dvs. cu privire la înfăptuirea consolidării pământului prin crearea cooperativelor de producție?

- 1 Pozitivă
- 2 Negativă

C4. Dacă atitudine Dvs. este negativă, care este cauza?

- 1 Dispare dreptul de proprietate asupra pământului
 - 2 Organul suprem de conducere este adunarea generală
 - 3 Apare iresponsabilitatea din partea conducătorului și specialiștilor cooperativei
 - 4 Toate bunurile devin ale nimănui
 - 5 Se creează condiții pentru a fura
 - 6 Altele (indicați)
-

C5. Ce formă organizatorico-juridică ați prefera?

- 6 Societate cu Răspundere Limitată
- 7 Gospodărie Țărănească
- 8 Cooperativă de producție
- 9 Societate pe acțiuni

C6. De ce preferați anume această formă organizatorico-juridică? Indicați

C7. După părerea Dvs., care va fi atitudinea proprietarilor de teren agricol față de consolidarea pământului prin crearea gospodăriilor colective?

- 1 Vor susține această acțiune
- 2 Nu vor susține această acțiune
- 3 Vor susține _____ %

C8. Câți ani ați lucrat în calitate de conducător de întreprindere agricolă până la privatizare?

- 1 Nu am lucrat
- 2 Până la 10 ani
- 3 Peste 10 ani
- 4 Am lucrat ca specialist al întreprinderii
- 5 Nu am lucrat în agricultură

C9. Ați schimbat forma organizatorico-juridică a întreprinderii în perioada de după privatizare?

- 1 Da
- 2 Nu

C10. Dacă da, care este cauza?

- 1 Forma organizatorico-juridică a întreprinderii nu corespundea legislației
- 2 Noua formă organizatorico-juridică este mult mai atractivă
- 3 Am fost impus să schimb forma de către arendatorii pământului

C11. Aveți de gând să plantați pe terenurile arendate plantații de livadă, vie?

- 1 Da
- 2 Nu

C12. Dacă nu, care este cauza?

- 1 Foarte frecvent se modifică legislația cu privire la arenda terenurilor agricole
 - 2 Î-mi este teamă să investesc bani pe pământul străin
 - 3 Rata dobânzii la credite foarte mare
 - 4 Altele (indicați)
-

C13. Ați dori să cumpărați pământ?

- 1 Da
- 2 Nu

C14. Veți continua activitatea în agricultură dacă veți fi “invitat” să lucrați într-o gospodărie agricolă colectivă?

- 1 Da
- 2 Nu
- 3 Nu știu