

Аренда сельскохозяйственных земель – 2003

- Аренда как форма консолидации земли: динамика изменений в 2001-2003 гг.
- Договора аренды: устойчивость, сроки, оплата
- Проблемные аспекты аренды
- Аренда и (или?) производственные кооперативы: оценки и предпочтения арендаторов и собственников земли

Содержание

ВВЕДЕНИЕ	3
1. ТРАНСФОРМАЦИЯ АГРАРНОГО СЕКТОРА: ХОЗЯЙСТВУЮЩИЕ СУБЪЕКТЫ, ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЕ, РЕЗУЛЬТАТЫ	4
2. МЕТОДОЛОГИЯ ИССЛЕДОВАНИЯ	8
3. МАСШТАБЫ И ДИНАМИКА АРЕНДНЫХ ОТНОШЕНИЙ В ПОСТ-ПРИВАТИЗАЦИОННЫЙ ПЕРИОД	10
3.1. Масштабы аренды земельных площадей: тенденции 2001-2003 гг.....	14
3.2. Кто арендует землю: организационно-правовая форма и сроки регистрации предприятий-арендаторов.....	16
3.3. Социально-демографические характеристики субъектов аренды.....	17
3.4. Занятость арендодателей и членов их семей в работе предприятий-арендаторов.....	19
3.5. Социальный статус арендодателей.....	20
3.6. Причины сдачи земли в аренду.....	21
4. ДОГОВОР АРЕНДЫ: НАДЕЖНОСТЬ, СРОКИ, ОПЛАТА	23
4.1. Юридическое оформление договоров аренды земли.....	23
4.2. Сроки действия договоров аренды доли имущественных ценностей и земельных наделов.....	24
4.3. Проблемы расторжения договоров аренды земли арендодателями.....	28
4.4. Форма оплаты аренды земельных участков.....	30
4.5. Выполнение условий контракта.....	32
4.6. Удовлетворенность условиями договора аренды и способов использования земельных наделов.....	33
5. ПЕРСПЕКТИВЫ УСТОЙЧИВОСТИ АРЕНДЫ ЗЕМЛИ	35
5.1. Потребность в финансовых ресурсах, доступность кредитов.....	35
5.2. Намерения арендаторов на будущее.....	37
5.3. Перспективы аренды в оценках арендодателей и арендаторов.....	38
5.4. Планы продажи и покупки земли.....	39
6. ОТНОШЕНИЕ К ВОЗРОЖДЕНИЮ КОЛЛЕКТИВНЫХ ХОЗЯЙСТВ (ПРОИЗВОДСТВЕННЫХ КООПЕРАТИВОВ) КАК АЛЬТЕРНАТИВЕ АРЕНДЫ	40
6.1. Информированность собственников земли и арендаторов о разработке проекта Закона о консолидации сельскохозяйственных участков.....	40
6.2. Проблема передачи земли производственному кооперативу.....	40
6.3. Отношение арендаторов к консолидации земли путем организации производственных кооперативов.....	43
6.4. Предпочтения и прогноз относительно будущего различных организационно-правовых форм сельскохозяйственных предприятий.....	44
ВЫВОДЫ	46
ПРИЛОЖЕНИЕ: АНКЕТА «АРЕНДА СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ ЗЕМЕЛЬ»	49

Введение

После завершения массовой приватизации земли и реорганизации коллективных сельскохозяйственных предприятий более 1 млн. сельских жителей стали собственниками земельных наделов. Наиболее массовыми хозяйствующими субъектами на земле стали более 200 тыс. крестьянских хозяйств, в собственности каждого из которых имеется в среднем 1,8 га земли.

При всех преимуществах частной собственности такая раздробленность землевладения стала одной из основных проблем пост-приватизационного периода в аграрном секторе Молдовы. Преодоление ее необходимо в интересах повышения продуктивности и товарности сельского хозяйства, эффективного использования рабочей силы, техники и прогрессивных технологий, увеличения доходов и преодоления бедности в сельской местности.

Становление земельного рынка в Молдове после 2000 года проявилось, прежде всего, в виде аренды, ставшей к тому же основной формой консолидации земельных наделов в пользовании новыми субъектами хозяйствования – арендаторами в виде обществ с ограниченной ответственностью, ассоциаций крестьянских хозяйств, производственных кооперативов, акционерных обществ и индивидуальных предприятий крестьян-лидеров.

Быстрым распространением аренды можно объяснить, по-видимому, тот факт, что приватизация земли и ее парцеллизации не привели в аграрном секторе к резкому спаду производства. Более того, официальная статистика отметила в 2001 г. его прирост на 6,4%, в 2002 г. – на 3,0%, а в 2003, крайне неблагоприятном году по погодным условиям, - уменьшение всего на 3%. Немаловажно, что большая часть арендуемых массивов используется для производства экспортно-ориентированной продукции – пшеницы, ячменя, подсолнечника, сахарной свеклы и винограда.

Феномен аренды, ее проблемы (наличие и условия договоров, эффективность использования земли, потребность в кредитах, технике и др.) с самого начала привлекли пристальное внимание Правительства и исследовательских организаций.

В качестве неправительственной организации CISR уже в марте 2001 г. реализовал целевое исследование «Аренда земли в Республике Молдова», опираясь на проведенный в 326 селах социологический опрос 1,5 тыс. крестьян-собственников земли и 464 арендаторов. Было установлено, что средний размер землепользования предприятия на аренде составлял 680 га. Наряду с фиксацией позитивного, в целом, отношения сельского населения к аренде были выявлены проблемы в области правового, финансового и организационного упорядочения в этой области земельного рынка.

По прошествии трех агросезонов (весна – осень) возникла необходимость в проведении нового исследования по аренде. Ставилась задача выявить ее масштабы, устойчивость и результативность, социальные статус субъектов арендных отношений (арендодателей и арендаторов) и их мнение о перспективе аренды.

Немаловажно также было выявить отношение крестьян-собственников земли, равно как и арендаторов, к иницилируемой Правительством консолидации

сельскохозяйственных участков посредством организации производственных кооперативов.

Настоящее исследование осуществлено в декабре 2003 г. Центром стратегических исследований и реформ (Анатолий Гудым – экономист, Валентин Цуркан – социолог, Ион Жигэу – программист) в сотрудничестве с рабочими группами, сформированными из юристов, агрономов и экономистов – участников пост-приватизационных процессов в трех основных природно-экономических зонах Республики Молдова – северной, центральной и южной. Социологический опрос был проведен в период с 12 по 27 ноября 2003 г. в 302 коммунах 32 административных районов и АТО Гагаузия. Респонденты – крестьяне-собственники земельных наделов, арендаторы и примары сел; всего – более 1200 человек.

1. Трансформация аграрного сектора: хозяйствующие субъекты, землепользование, результаты

Глубокие изменения, происходящие в молдавском обществе и экономике страны с начала 90-х годов, коренным образом изменили и отношения в сельском хозяйстве. Важнейшие из этих изменений:

- земельная реформа и наделение крестьян землей;
- приватизация средств производства и наделение крестьян имуществом в натуре;
- формирование и быстрое расширение индивидуального сектора, основанного на частной собственности;
- реорганизация хозяйств, основанных на государственной и колхозно-кооперативной собственности;
- формирование рыночной системы взаимодействия экономических агентов сельского хозяйства и перерабатывающей промышленности;
- маркетинговое вычленение отраслей, ориентированных на экспорт;
- появление первых предприятий и ассоциаций коммерческого агросервиса.

Обретая хозяйственную самостоятельность большинство сельхозпредприятий, включившись в предпринимательскую деятельность, начали менять свой статус и формы функционирования. Предприятия преобразовались в крестьянские хозяйства, общества с ограниченной ответственностью, кооперативы, акционерные общества и др., и достаточно быстро, в 3-4 года именно они сформировали основное ядро аграрного бизнеса.

Примечательно, что если для 1991 года государственная статистика РМ фиксировала 1004 хозяйствующих субъекта в сельском хозяйстве, в т.ч. 534 колхозов, 400 совхозов и 70 межхозяйственных предприятий, то спустя пять лет, в 1996 году их было уже 17240, включая как «старые» формы – 236 совхозов, 395 колхозов, 34 межхозяйственных предприятия, так и новые формы предприятий – 160 акционерных обществ, 194 производственных кооперативов, 11 обществ с ограниченной ответственностью, 146 ассоциаций крестьянских хозяйств и 16064 крестьянских хозяйств¹.

С завершением земельной реформы, либерализацией экономики аграрного сектора и возникновением рынка земли количество хозяйствующих субъектов в сельском

¹ Agricultura Republicii Moldova, DSS, Chişinău, 1996, p. 8-9

хозяйстве увеличилось в 2000 г. до 19,4 тыс. единиц, а в 2002 г. – до 31,4 тыс. единиц². В результате, в настоящее время в Республике Молдова более 2/3 земель сельскохозяйственного назначения находится в частном владении, причем крестьянские фермерские хозяйства занимают львиную долю среди хозяйствующих субъектов в сельской местности.

На очереди, в повестку дня аграрной реформы встал вопрос о жизнеспособности сформировавшихся в аграрном секторе структур.

Адаптация аграрного сектора к рыночным условиям, проявление в нем новых финансовых, трудовых, производственных и социальных отношений были осложнены обвальным спадом сельскохозяйственного производства, который в 2000 году составил только 45% от уровня 1990 года. Произошло разрушение производственной инфраструктуры АПК и социальной инфраструктуры сельской местности, возникла безработица и массовая трудовая миграция селян на заработки за рубеж, что привело к уменьшению доли экономически активного населения в сельской местности.

Тем не менее, в последние годы произошло увеличение производства продукции сельского хозяйства, как в растениеводстве, так и в животноводстве. Продукция растениеводства в 2002 г. в текущих ценах составила 6148 млн. лей против 2 687 млн. лей в 1995 г. Показатели животноводческой отрасли более скромные - 2 995 млн. лей в 2002 г. против 1 393 млн. лей в 1995 г. (Таблица 1). Следует отметить, что заметный рост продукции сельского хозяйства с 1999 по 2002 гг. объясняется не столько увеличением производства, сколько ростом цен на сельскохозяйственную продукцию после августовского кризиса 1998 года, когда цены поднялись в 3-4 раза.

В целом же, несмотря на издержки переходного периода, отечественное сельское хозяйство в приемлемые по погодным условиям годы вполне обеспечивает потребности страны в продовольствии, в том числе практически на 100% – в пшенице, сахаре, овощах, фруктах, винограде и подсолнечнике.

Таблица 1

Продукция сельского хозяйства во всех категориях хозяйств (в текущих ценах), млн. лей

	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002 ²
Продукция сельского хозяйства, всего	4243	4639	5100	4775	6396	8268	8646	9408
<i>в том числе:</i>								
Продукция растениеводства	2687	2941	3186	2875	4206	5790	5727	6148
Продукция животноводства	1393	1552	1730	1699	2004	2202	2655	2995
Услуги	163	146	184	201	186	276	264	265
Удельный вес продукции растениеводства в общей стоимости продукции сельского хозяйства, %	63,3	63,4	62,5	60,2	65,8	70,0	66,2	65,3
Удельный вес продукции животноводства в общей стоимости продукции сельского хозяйства, %	32,8	33,4	33,9	35,6	31,3	26,6	30,7	31,8

Источник: Anuarul statistic al Republicii Moldova – 2002, p. 307

Быстрота перемен в характере собственности и формах хозяйствования в сельском хозяйстве Молдовы оставляет, тем не менее, открытыми вопросы об устойчивости и эффективности новой системы хозяйствования в аграрном секторе. Большинство этих вопросов имеют долгосрочный характер: источники финансовых ресурсов для

² Anuarul statistic al Republicii Moldova – 2002, DSS, Chişinău, 2002, p. 261

² Источник: Статистический бюллетень, 2003/1, стр.25.

модернизации сельского хозяйства, рациональное использование земли и сохранение ее плодородия, обеспечение высокой товарности (экспортной ориентации) и конкурентоспособности продукции, техническое обновление и внедрение эффективных технологий, развитие агросервиса и др.

Ключевым при этом остается вопрос об эффективности использования земли. Согласно данным Земельного кадастра (2002 г.) государству принадлежит 13% общей площади сельскохозяйственных земель, из них 10% земли государственного резервного фонда. Основная же часть сельхозземель (87%) передана во владение частному сектору, в составе которого постепенно, на рыночной основе, выкристаллизовывается соотношение индивидуального и корпоративного секторов, равно как и экономическая дееспособность предприятий различных организационных форм и категорий землепользователей (Таблица 2).

Таблица 2

Структура сельскохозяйственных угодий по категориям землепользователей

Землепользователи	2001 г., на 1 января		2002 г., на 1 января	
	Площадь, тыс. га	Структура, %	Площадь, тыс. га	Структура, %
Всего сельскохозяйственных угодий	2278,3	100	2274,5	100
<i>из них по землепользователям:</i>				
Предприятия и организации	754,1	33,1	751,3	33,0
Крестьянские (фермерские) хозяйства	791,7	34,8	796,5	35,0
<i>в том числе:</i>				
Со средним размером земельного участка менее 50 га	648,7	28,5	603,1	26,5
<i>из них:</i>				
со средним размером земельного участка менее 10 га	н/д	н/д	595,3	26,2
Личные подсобные хозяйства (приусадебные участки и огороды)	315,3	13,8	312,8	13,8
Садоводческие товарищества и земельные участки для огородничества	5,4	0,2	7,3	0,3
Прочие землепользователи	411,8	18,1	406,6	17,9
<i>Источник: Сельскохозяйственная деятельность личных подсобных хозяйств граждан и крестьянских (фермерских) хозяйств в Республике Молдова в 2002 г. (результаты статистического исследования), Кишинев – 2003, стр. 46</i>				

Производство зерна, как видно из таблицы 3, занимает в последние три года большую часть (64-69%) посевных площадей. При этом расширились площади как под озимой пшеницей (с 22,6% в 1995 г. до 28,1% в 2002 г.), так и под кукурузой – с 20,1 до 28,4%. Среди других культур расширились площади под подсолнечником, и резко сократились площади под кормовыми культурами, что крайне негативно сказывается при чередовании предшественников для озимых культур.

Таблица 3

Структура использования посевных площадей в хозяйствах всех категорий, %

Виды культур	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002
Посевная площадь всего	100	100	100	100	100	100	100	100
<i>из них:</i>								
Зерновые и зернобобовые культуры, всего	54,1	53,6	61,9	61,4	63,1	64,7	69,2	68
<i>в том числе:</i>								
пшеница озимая	22,6	21,9	23,1	23,3	22,9	24,2	27,9	28,1
ячмень озимый	4,1	3,1	3,1	2,8	2,8	3,3	3,9	-
ячмень яровой	3,2	2,8	3,8	4,3	4,5	3,6	2,4	-

кукуруза на зерно	20,1	22,2	28,1	26,2	27,2	28,9	30,3	28,4
зернобобовые	3,2	2,7	2,8	3,5	4,0	3,3	3,3	3,6
Технические культуры, всего	16,7	19,7	17,6	20,2	21,6	21,6	19,4	21
<i>в том числе:</i>								
сахарная свекла	5,4	5,0	4,6	4,7	4,1	4,1	3,8	3,2
подсолнечник	9,3	13,0	11,3	13,4	14,6	14,9	13,4	16,3
соя	0,2	0,1	0,1	0,4	1,1	0,8	-	0,6
табак	1,3	1,1	1,1	1,4	1,3	1,5	1,1	0,6
Картофель, овощи и бахчевые культуры	8,2	7,8	8,1	7,7	8,2	8,2	7,3	6,8
<i>в том числе:</i>								
картофель	3,7	3,9	4,0	4,1	4,5	4,3	2,7	2,8
овощи открытого грунта	3,9	3,4	3,5	3,2	3,2	3,3	4,0	3,5
Кормовые культуры	21,0	19,0	12,4	10,7	7,1	5,5	4,1	4

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

Правомерен вопрос: как отразились изменения в собственности на землю и типах хозяйствующих субъектов на структуре и результатах аграрного сектора?
 Определенную информацию на этот счет можно получить из таблиц 4 - 6.

Таблица 4

Валовая продукция сельского хозяйства, по формам собственности, в сопоставимых ценах 2000 года

	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
Всего, млн. лей.	10292,0	9070,0	10108,0	8935,0	8184,3	7917,0	8427,6
<i>в том числе по формам собственности:</i>							
государственная	1021,9	645,1	506,7	328,2	183,1	98,2	78,8
частная	9270,9	8425,6	9601,3	8606,8	8001,2	7818,8	8348,8
<i>из нее:</i>							
коллективная	5143,2	4110,6	4757,2	3442,2	2390,7	2034,0	2318,2
крестьянских (фермерских) хозяйств	239,7	502,4	875,3	1159,8	1910,2	2434,1	2873,9
хозяйств населения	3888,0	3812,0	3968,8	4004,8	3700,3	3350,7	3156,7
Удельный вес в частной собственности, %:							
коллективной	55,5	48,8	49,5	40,0	29,9	26,0	27,8
крестьянской (фермерской)	2,6	6,0	9,1	13,5	23,9	31,1	34,4
хозяйств населения	41,9	48,2	41,3	46,5	46,2	42,8	37,8

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

Таблица 5

Структура посевных площадей по категориям хозяйств, 2001 г.

Виды посевных площадей	Категории хозяйств			
	Хозяйства всех категорий	В том числе		
		Сельско-хозяйственные предприятия	Крестьянские хозяйства	Хозяйства населения
Посевная площадь, всего, %	100	41,4	41,1	17,5
<i>в том числе:</i>				
Зерновые и зернобобовые культуры.	100	39,8	43,3	16,9
Технические культуры	100	52,4	44,3	3,3
Картофель, овощи и бахчевые	100	13,1	20,9	66,0
Кормовые культуры	100	67,2	24,8	8,0

Источник: Anuarul statistic al Republicii Moldova, 2002

Таблица 6

**Структура производства продукции по категориям хозяйств, в % к общему
объему производства**

<i>Виды культур и продукции</i>	<i>1995</i>	<i>1996</i>	<i>1997</i>	<i>1998</i>	<i>1999</i>	<i>2000</i>	<i>2001</i>
Сельскохозяйственные предприятия							
<i>Зерно и зернобобовые</i>	71,7	58,5	61,8	54,1	42,1	34,9	40,0
Сахарная свекла (фабричная)	99,5	98,6	97,7	93,5	78,5	69,3	68,1
Подсолнечник	95,1	90,2	87,6	78,0	60,6	49,5	47,3
Картофель	1,8	1,5	2,3	0,6	0,4	2,6	2,7
Овощи	57,5	40,4	37,3	29,0	23,1	21,1	17,1
Мясо (в убойном весе)	43,0	37,4	34,5	27,1	20,3	11,4	6,7
Молоко	37,3	29,9	19,4	15,9	11,1	7,3	6,1
Яйца	43,1	42,3	40,8	42,6	39,8	39,3	41,0
Хозяйства населения							
<i>Зерно и зернобобовые</i>	24,7	34,0	26,8	29,7	30,8	27,9	15,5
Сахарная свекла (фабричная)	-	-	-	-	-	-	0,6
Подсолнечник	1,7	1,3	1,2	1,1	0,9	0,8	4,3
Картофель	97,6	97,0	95,7	97,2	95,6	88,8	82,5
Овощи	40,7	56,8	57,1	63,8	66,0	55,0	59,9
Мясо (в убойном весе)	56,0	59,7	58,6	62,1	64,2	64,1	62,7
Молоко	60,4	63,1	70,5	70,1	66,9	60,9	56,1
Яйца	54,2	52,0	52,3	48,3	49,8	47,8	40,8
Крестьянские (фермерские) хозяйства							
<i>Зерно и зернобобовые</i>	3,6	7,5	11,4	16,2	27,1	37,2	42,5
Сахарная свекла (фабричная)	0,5	1,4	2,3	6,5	21,5	30,7	31,3
Подсолнечник	3,2	8,5	11,2	20,9	38,5	49,7	48,4
Картофель	0,6	1,5	2,0	2,2	4,0	8,6	14,8
Овощи	1,8	2,8	5,6	7,2	10,9	23,9	23,0
Мясо (в убойном весе)	1,0	2,9	6,9	10,8	15,5	24,5	30,6
Молоко	2,3	7,0	10,1	14,0	22,0	31,8	37,8
Яйца	2,7	5,7	6,9	9,1	10,4	12,9	18,2
<i>Источник: Anuarul statistic al Republicii Moldova, 2002, p. 316</i>							

Таким образом, главная тенденция пост-приватизационного периода в сельском хозяйстве – частный сектор стал господствующим. В его рамках представлены все основные организационно-правовые формы предприятий, жизнеспособность и эффективность которых, в конечном итоге, должны определиться уже в ближайшей перспективе.

2. Методология исследования

Цель исследования – выявить особенности и уровень развитости аренды в Республике Молдова, а также изменения, происшедшие в арендных отношениях за время, прошедшее с весны 2001 года.

Задачи исследования:

- выявить роль аренды в консолидации земель;
- исследовать взаимоотношения в процессе аренды основных субъектов аренды-собственников земельных участков и арендаторов;
- выявить основные проблемы аренды земель сельскохозяйственного назначения;
- выявить отношение крестьян к консолидации земель сельскохозяйственного назначения путем организации коллективных хозяйств.

Geografia eşantionului



Объект исследования: физические и юридические лица, занятые в системе арендных отношений в Республике Молдова. Всего было опрошено 1202 человека, в том числе: 598 владельцев земель сельскохозяйственного назначения, из которых 345 сдающих свои земли в аренду, 302 арендатора, а также 302 примара коммун, в которых проводился опрос. Исследование охватило три природно-географические зоны страны - Север, Центр и Юг, включая 32 низовых административных района и АТО Гагаузия.

Выборка была сформирована на основе статистической информации, предоставленной территориальными агентствами Программы поддержки частных фермеров (PFAP). В каждом пункте опроса был опрошен один арендатор и два владельца земель сельскохозяйственного назначения – один, сдавший землю в аренду, а другой – обрабатывающий ее самостоятельно. Отбор респондентов был случайным. Язык опроса – язык на котором разговаривал респондент.

Методы сбора информации:

- сбор официальной статистической информации в примэриях о количественных параметрах аренды в каждом населенном пункте;
- анкетирование субъектов арендных отношений – арендодателя, арендатора и примара. По проблеме отношения к консолидации сельскохозяйственных участков через организацию производственных коллективов опрашивались все респонденты, за исключением примаров.

Инструментарий исследования – три анкеты, предназначенные для опроса примаров, арендодателей (владельцев земель сельскохозяйственного назначения) и арендаторов. Основу анкет для арендаторов и арендодателей составили анкеты исследования марта 2001 года с целью выявления основных изменений в аренде за прошедшие три года.

Сроки проведения исследования: ноябрь – декабрь 2003 г.; социологический опрос проведен в 2-х недельный период, с 12 по 27 ноября 2003 г.

Контроль – после проведения исследования в селах был проведен выборочный контроль заполнения 15% анкет от общего их количества. Кроме того, правильность заполнения анкет проверялась при их приеме для эконометрической обработки.

3. Масштабы и динамика арендных отношений в пост-приватизационный период

3.1. Структура земельных площадей в коммунах

В процессе земельной реформы в Республике Молдова была кардинально изменена система землевладения. Земли, принадлежавшие государству и сдававшиеся в пользование коллективным хозяйствам, были распределены в индивидуальное пользование.

Площадь земель, распределенных населению в коммунах, включенных в выборку, представлена в следующей таблице.

Таблица 7

Соотношение структуры земельных площадей и доли земли, распределенных населению в процессе приватизации (га, %)

	Земли, подлежащие приватизации*, га	Площадь земли, распределенной населению, га	%
Всего	664828	606371	91,2
Включая:			
Пашня	569804	518638	91,0
Сады	47130	43315	91,9
Виноградники	47894	44418	92,7
* за исключением приусадебных участков и участков, предназначенных для социальной сферы			

Согласно данным, полученным в результате опроса примаров, большая часть земель – 91,2%, подлежащих приватизации, распределена среди населения. Подлежат распределению еще около 8% земель. Доля земель, распределенных среди населения, по видам землепользования, находится в тех же пределах: от 91,0% земель, отведенных под пашню, до 92,7%, используемых под виноградники.

Таким образом, очевидно, что любые дальнейшие реформы в землепользовании должны считаться с фактом, что приватизация общественных земель практически завершена. Земля сельскохозяйственного назначения в Республике Молдова стала частной собственностью.

3.1.1. Парцеллизация земель сельскохозяйственного назначения как результат приватизации

На территории коммун, включенных в выборку, на момент опроса проживало 1011421 человек. Из этого количества людей право на земельные наделы имели 39,9% (403241 человек). Фактически на день опроса земельные участки получили 331487 человек, что составляет 82,2% от количества людей, имеющих право на получение земли (см. Таблицу 8).

Таблица 8

Доля населения, получившего земельные участки в собственность по географическим зонам

	%	По зонам		
		Север	Центр	Юг
Имеют право на получение земельных участков	100,0	100,0	100,0	100,0
Получили земельные участки	82,2	67,3	82,1	98,4

Таким образом, соблюдение принципа социальной справедливости привело к тому, что земля была разделена на множество отдельных земельных наделов.

Таблица 9

Количество и размер земельных участков, распределенных населению, в процессе приватизации

	Количество земельных участков, распределенных населению	Размер земельного участка, га	Площадь
Всего	380967	1,68	606371
Включая:			
Пашня	328039	1,41	518638

Сады	271183	0,15	43315
Виноградники	168978	0,24	44418

3.1.2. Аренда как основной вид землепользования на территории коммун

Технология обработки земель сельскохозяйственного назначения в современных условиях требует наличия больших земельных площадей. В нынешних условиях функцию объединения земель выполняет арендное землепользование.

Таблица 10

Сельхозпредприятия, осуществляющие аренду на территории коммун, включенных в выборку

	Количество	%	Площадь земель, всего, га	На условиях аренды, га	%
КХ	113509	97,85	201814	46946	23,3
Кооператив	50	0,04	38634	36523	94,5
ООО	512	0,44	349943	335660	95,9
АО	41	0,03	20723	19209	92,7
Другие	1891	1,63	33567	27556	82,1
Всего	116003	100,0	644681	465894	72,3

На территории обследованных коммун в обработке сельскохозяйственных земель заняты 4 типа организационно-правовых форм предприятий. Количественно преобладающей формой является КХ. На их долю приходится 97,85% от общего количества. При этом следует учесть, что этот тип ведения хозяйства является в первую очередь на сегодняшний день основным собственником земли и основным арендодателем. Взятие земли в аренду не является для них характерным, хотя ее доля составляет 23,3%.

Доля арендуемой земли преобладает в ООО, кооперативах и АО. Аренда в общем объеме обрабатываемой ими земли составляет от 92,7% до 95,9%.

Основным арендатором является ООО, на долю которого приходится 72,0% всей арендуемой в коммунах земли.

Таблица 11

Доля площадей арендуемых земель в зависимости от организационно-правовой формы предприятий

Организационно-правовая форма	Площадь арендуемой земли	%
КХ	46946	10,2
Кооператив	36523	7,8
ООО	335660	72,0
АО	19209	4,1
Другие	27556	5,9
Всего	465894	100,0

Объем площадей, арендуемых организационно-правовыми формами предприятий, различаются в зависимости от географической зоны расположения.

Доля земель, находящихся в аренде различных форм предприятий по географическим зонам, %

	Всего	Зоны		
		Север	Центр	Юг
КХ	10,2	8,7	7,9	12,2
Кооп.	7,8	4,5	3,2	11,9
ООО	72,0	77,6	86,2	67,8
АО	4,1	6,2	1,1	4,0
Другие	5,9	3,0	1,6	4,1
Всего	100,0	100,0	100,0	100,0

Во всех трех регионах страны наибольшая площадь арендуемых земель приходится на ООО. В центральной зоне на долю ООО приходится 86,2% арендуемых земель, в северной – 77,6% и в южной – 67,8%.

Причина подобной активности этого типа предприятий в аренде сельскохозяйственных земель состоит, прежде всего, в особенностях его организационной формы. Будучи объединением нескольких физических лиц, эта форма хозяйствования аккумулирует необходимые финансовые и технические средства, которых нет у КХ. С другой стороны, они находятся «ближе» к владельцу земли, чем АО. Хотя АО и обладают большим финансовым потенциалом, чем ООО, по этой причине они оказываются менее активными в системе аренды.

Кооперативные хозяйства представляют собою преобразованную форму бывших коллективных хозяйств. Аренда в этом случае является новой формой этих коллективных хозяйств. В большей мере кооперативные хозяйства включены в арендные отношения в южной зоне страны – 11,9%.

Значимость аренды в системе земельных отношений может быть определена по доле, которую она занимает в общей системе землепользования. Очевидно, что значение аренды как формы хозяйствования будет тем выше, чем выше ее доля в сравнении с долей земли, не сдаваемой в аренду. Соотношение земли, находящейся в собственности владельцев земельных участков, и той ее части, которая сдается ими в аренду, представлена в таблице 7.

Таблица 7

Соотношение величины земельных наделов, находящихся в собственности, и сдаваемых в аренду (% , га):

Площадь земельных наделов, находящихся в собственности	Сдаются в аренду	
	га	%
Всего	666.35	50.8
Из них		
Пашня	575.42	50.6
Сады	48.43	52.3
Виноградники	42.50	38.0

Как видно, в аренде находится половина – 50.8% площадей земельных наделов, находящихся в собственности крестьян. И отчасти, таким образом, можно считать, что проблема консолидации земельных наделов, полученных крестьянами в результате земельной реформы 90-х годов, в какой-то мере решена с помощью аренды.

Вместе с тем, размер земельных наделов, сдаваемых в аренду, значительно отличается в зависимости от их предназначения. Так, если в аренду сдается 50,6% пашни, то садов – 52,30%, а виноградников – только 38,0 %.

Еще более показательным будет соотношение видов земельных наделов внутри арендованных земель: из 666.35 га таких земель пашня составляет 86,3%, сады – 7,27% и виноградники – 6,38%.

Таблица 8

Распределение земель, сдаваемых в аренду, в зависимости от формы ее использования

	Сдано в аренду	
	Га	%
Пашня	57542	86,3
Сады	4843	7,3
Виноградники	42,50	6,4
Всего	66635	100,0

3.1. Масштабы аренды земельных площадей: тенденции 2001-2003 гг.

Предприятия-арендаторы, вовлеченные в систему арендных отношений в Республике Молдова, представлены 5-ю основными организационно-правовыми формами: ООО, АО, кооперативы, фермерские хозяйства и индивидуальные предприятия.

Предприятия-арендаторы обладают различными организационными и финансово-техническими возможностями, однако все они сейчас «работают» с участками земли более 100 га.

Таблица 8

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

Mărimea terenurilor agricole, ha	Forma organizatorico-juridică a întreprinderilor									
	SRL		Gospodărie de fermieri		Cooperativă de producție		Societate pe acțiuni		Întreprindere individuală	
	2003	2001	2003	2001	2003	2001	2003	2001	2003	2001
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	2,8	49,0	53,9	21,4	33,3	33,3	-	50,0	40,0
501 - 1000	26,0	3,6	14,3	15,5	14,3	25,0	33,3	-	33,3	40,0
> 1000	33,5	0,3	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

Общей тенденцией для всех типов хозяйств явился в период 2001-2003 гг. переход к обработке более крупных массивов земель. Однако, есть и специфика: так, общества с ограниченной ответственностью и фермерские хозяйства обрабатывают на условиях аренды как небольшие земельные участки от 1 до 10 га, так и более крупные. Причем в 2003 году доля таких участков по сравнению с 2001 годом в этой группе арендаторов увеличился. В наибольшей степени участки находятся размером 11-50 га в обороте у фермерских хозяйств. Кооперативы, акционерные общества и индивидуальные предприятия хозяйствуют на больших площадях – от 101 и более гектаров.

Таблица 9 показывает, сколько и какая часть земель, является собственностью арендатора, а какая часть из них арендуется.

Таблица 9

Соотношение величины земельных наделов, находящихся в собственности арендатора и арендуемых им у других собственников, (în %)

Всего земли в использовании	Арендуются земли			Находится в собственности арендатора	
	га	га	%	га	%
Всего	253219,7	251669,5	99,4	1550	0,6
Из них: пашня	222216,2	221503,2	99,7	713,0	0,3
Сады	14715,5	14502,5	98,6	213	1,4
Виноградники	15780,9	15663,8	99,3	117,1	0,7

Как видим, «своей земли» у арендаторов только 0,6% из общего количества земли, которую они обрабатывают. Большая же часть земель арендуется. В среднем на каждого арендатора приходится по 835,9 га арендуемой и по 5,1 га земли, находящейся в их собственности.

Из этого можно заключить, что арендатор в Молдове пока не является крупным земельным собственником, хотя его надел и вдвое больше, чем у обычного крестьянина. Можно предположить, что арендаторы уже накопили определенную часть земли в своей собственности, однако предпочитают скорее арендовать землю, чем ее покупать.

Распределение арендуемых земельных участков в зависимости от их размеров. Передача земель в аренду во многом зависит от размеров земельного участка. Небольшие по размеру земельные участки обрабатываются их владельцами самостоятельно. Большие площади требуют использования техники для их обработки. Отсутствие техники вынуждает владельцев таких земельных участков сдавать их в аренду.

Таблица 10

Repartizarea pământului transmis în arenda după mărimea cotei (în %)

Suprafața terenului agricol, ha	2003
< 1	9,6
1-2	57,4
2-3	19,1
3-4	7,6
4-5	2,0
5-6	0,7
6-7	1,0
> 7	2,5
Total	100,0

Как видно из данных таблицы, наиболее часто передаются в аренду земельные участки площадью 1-2 га – 57,4%, и 2-3 га – 19,1%. Земельные участки размером менее 1 га занимают менее 10% всех земельных участков, сдаваемых в аренду, а более 3 га – 12,8%.

Таким образом, в арендные отношения вовлекаются, главным образом, средние по величине земельные наделы. Именно земельные наделы такого размера обрабатывать вручную практически невозможно, а техники для обработки у их владельцев нет. Арендатор, объединяя небольшие по размеру участки в единое целое, создает необходимые условия для их эффективного использования.

3.2. Кто арендует землю: организационно-правовая форма и сроки регистрации предприятий-арендаторов

Очевидно, чем больше земельных площадей включено в систему арендных отношений, тем более высоким будет уровень их использования. С другой стороны степень эффективности использования арендованных земель зависит от более высокого уровня организационно-юридической формы предприятий-арендаторов, включенных в систему арендных отношений.

Таким образом, уровень развитости арендных отношений непосредственно зависит:

- от организационно-юридической формы предприятий, которые заняты в процессе аренды земли у землевладельцев;
- от площади земельных наделов, находящихся в аренде.

Распределение организационно-юридических форм предприятий-арендаторов представлено в следующей таблице:

Tabelul 11

Formele organizatorico-juridice a întreprinderilor care sunt angajate în cadrul relațiilor de arendă (în %)

Formele organizatorico-juridice a întreprinderilor	Numărul tranzacțiilor			
	2003		2001	
	Arendatori, %	Arendași, %	Arendatori, %	Arendași, %
SRL	71,6	70,4	55,8	52,9
Gospodărie de fermieri	14,8	17,3	38,9	41,9
Cooperativă	5,5	4,9	3,1	2,6
Societate pe acțiuni	1,7	1,1	0,7	0,4
Întreprindere individuală			1,5	2,2
Altele	5,2	6,0		
NR	1,2	6,0		
Total	100,0	100,0	100,0	100,0

В 2003 году сохранилось то же, что и в 2001 иерархическое распределение организационно-юридических предприятий-арендаторов. Ведущее место занимает SRL. На долю этой формы предприятий приходится более 2/3 (62.2% до 71.6%) аренды земельных площадей в Республике Молдова. Второе место по количеству арендуемых земельных площадей занимают фермерские хозяйства 14.8% - 16.2%. Третье, четвертое и пятое места занимают соответственно: сельскохозяйственные кооперативы, акционерные общества и индивидуальные предприятия (Таблица 11).

Как видно, в 2003 году происходит увеличение доли более высоких организационно-юридических форм предприятий-арендаторов, занятых в системе аренды сельскохозяйственных земель. В то же время значительно сократилось количество тех из них, которые не имеют статус юридического лица – индивидуальные предприятия, и увеличилась доля, обладающих статусом юридического лица. Так, крайне мало было зафиксировано в 2003 году в качестве арендаторов физических лиц – индивидуальных предприятий. В то же время количество предприятий-арендаторов, имеющих статус юридических лиц, за исключением фермерских хозяйств, значительно увеличилось.

Следует обратить внимание, что сокращение доли фермерских хозяйств арендаторов произошло на фоне увеличения доли более высоких по уровню организационно-юридических форм предприятий-арендаторов: SRL с 52.9% до 62.2%, кооперативов с 2.6% до 4.6% и SA с 0.4% до 1.0%.

Сроки регистрации предприятий-арендаторов. Весьма важным показателем, указывающим на интерес к аренде земли, является увеличение или уменьшение количества арендаторов за последние три года.

Tabelul 12

Repartizarea arendașilor în conformitate cu termenul de înregistrare a întreprinderii

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

Как видно из таблицы, именно на годы земельной реформы (1998-2000) и первые два года после нее приходится наибольшее количество предприятий-арендаторов, включившихся в арендные отношения. В 2003 году на них приходилось 76,8% зарегистрированных предприятий-арендаторов.

На период 2001-2003 гг. приходится 30.5% зарегистрированных предприятий-арендаторов, т.е. каждый год их количество увеличивалось примерно на 8%.

Вывод: налицо тенденция стабильного интереса хозяйствующих субъектов аграрной сферы к арендной форме земельных отношений.

3.3. Социально-демографические характеристики субъектов аренды

Субъекты арендных отношений в Республике Молдова распределяются по следующим социально-демографическим категориям.

Образовательный статус субъектов арендных отношений. Арендные отношения, являясь результатом экономических рыночных отношений, во многом зависят от социальных качеств, свойств, как арендодателей, так и арендаторов. Для активной деятельности в рыночных условиях требуется наличие достаточно высокого уровня как физических, так и социальных качеств.

Образовательный статус арендаторов и арендодателей представлен в таблице 13.

Tabelul 13

Nivelul de instruire a proprietarilor și arendașilor

Instruirea	2003		2001
	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

Данные опроса показывают, что среди арендодателей преобладают те, кто имеет общее среднее образование – 37.3%, чем среди арендаторов – 2.3%. Интересно, что среди последних в сравнении с 2001 годом количество имеющих общее образование несколько снизилось – с 3.7% до 2.3%. В то же время для 2003 года исследование не зафиксировало арендаторов без образования.

Важно, что основная часть арендаторов – 73.8% имеет высшее образование, по большей части в области сельского хозяйства, против 12.1% среди арендодателей. Более низкий уровень специальных знаний у арендодателей показывает, что сдача земли в аренду для некоторой части земельных собственников определяется не только материальной необходимостью, но и отсутствием специальных знаний и средств для эффективного хозяйствования.

Стаж управленческой деятельности арендаторов. Успешная деятельность арендатора требует не только специальных знаний в области сельского хозяйства, но не в меньшей степени необходимы знания и умения в области управления организацией, каким является предприятие-арендатор.

Наличие у арендаторов управленческих знаний (по их мнению) представлено в следующей таблице.

Tabelul 14

Ani lucrați de arendași în calitate de conducător de întreprindere agricolă până la privatizare, %

<i>Câți ani a-ți lucrat în calitate de conducător de întreprindere agricolă până la privatizare?</i>	2003
Nu am lucrat	13,9
Până la 10 ani	27,5
Peste 10 ani	29,5
Am lucrat ca specialist al întreprinderii	26,8
Nu am lucrat în agricultură	1,7
N-a răspuns	0,6
	100,0

Более половины арендаторов полагают, что они имеют достаточный опыт управления сельскохозяйственными предприятиями до приватизации: 27,5% имеют стаж до 10 лет, 29,5% - более 10 лет. Можно предположить, что половину руководителей сельскохозяйственных предприятий-арендаторов в постприватизационный период составляют бывшие руководители колхозов и совхозов или бригадиры. Другая часть арендаторов также представлена специалистами достаточно высокой квалификации – 26.8% - они работали зоотехниками, агрономами, завмастерскими и др. Малая часть арендаторов (1.7%) пришла в арендные отношения из других сфер деятельности – из образования, медицины, управления.

Около 14% арендаторов – это молодые по возрасту люди, которые на момент приватизации земли не занимались хозяйственной или административной деятельностью и являются молодыми руководителями.

Вывод: на данный момент в управлении арендными предприятиями находятся люди достаточно опытные, имеющие значительный трудовой стаж. Вместе с тем, важно, что каждый 8-й арендатор является молодым управленцем-хозяйственником.

Возрастной статус субъектов арендных отношений. Возрастной статус субъектов аренды варьирует довольно значительно. И среди арендаторов, и среди арендодателей есть представители всех возрастов, начиная с 20 – 30 лет. Вместе с тем, среди арендодателей преобладает старшая возрастная группа, поскольку земельными собственниками становились в первую очередь главы домохозяйств.

Tabelul 15

Repartizarea grupelor de arendatori și arendași după vârstă (%)

Vârsta	2003		2001
	Arendatori	Arendași	Arendași
20 – 30 ani	0,3	1,0	0,9
31 – 40 ani	15,5	11,6	17,3
41 – 50 ani	36,8	48,8	50,3
51 – 60 ani	34,6	34,6	26,9
61 și mai mult.	12,8	4,0	4,6
Total	100.0	100.0	100.0

Вместе с тем, существуют и достаточно явные отличия между субъектами аренды, определяемые статусом арендодателя или арендатора.

Наибольшие различия просматриваются в наиболее активной возрастной группе 41 – 50 лет с одной стороны, и в группе 61 года и старше, с другой. В группе арендаторов, как видно из таблицы, доля 41 – 50 летних составляет 48.8%, что на 12.0% больше, чем в группе арендодателей. И, наоборот, в группе 61 лет и старше группа арендодателей втрое больше, чем доля этой возрастной группы среди арендаторов, соответственно, 12.8% и 4.0%. Таким образом, аренда, с одной стороны, является объектом деятельности активных возрастных групп, а, с другой способом получения доходов для арендодателей третьего возраста.

3.4. Занятость арендодателей и членов их семей в работе предприятий-арендаторов.

Арендные отношения в Республике Молдова имеют одну примечательную особенность: *арендодатель почти в половине случаев работает у арендатора*. Такая особенность по сути противоречит самому принципу сдачи земли в аренду. Однако, сложившаяся ситуация отражает специфические условия землепользования в стране. В начале пост-приватизационного периода несмотря на небольшие наделы земли, находящиеся в собственности землевладельца, он либо не в состоянии технически обрабатывать ее самостоятельно, либо не обладает необходимыми знаниями. С другой стороны, плата за аренду не обеспечивает необходимый прожиточный уровень, как самому арендодателю, так и его семье. Поэтому он вынужден сдавать землю в аренду и продолжать работать на ней уже в качестве наемного работника.

Доля арендодателей, занятых в работе предприятий-арендаторов представлена в следующей таблице:

Arendatorii care sunt încadrați în gospodăria agricolă, căreia i-au transmis pământul în arendă (%)

	2003	2001
Da	46,7	68,6
Nu	53,0	29,5
NR	0,3	1,9
Total	100,0	100,0

Как видим, в 2001 году больше половины арендодателей работали у арендаторов своих наделов – 68.6%. В 2003 году таких арендодателей уже было менее половины от общего количества – 46.7%. Не исключено, что это сокращение связано с массовым выездом селян на заработки за рубеж.

Следует учитывать, что аренда земли не только дает некоторый, хоть может и недостаточный, доход владельцу земельных наделов, но также создает, столь дефицитные в сельской местности, рабочие места. И это обстоятельство, учитывая избыток рабочих рук в сельской местности, следует отнести к положительным сторонам аренды земли.

В работе предприятий-арендаторов заняты не только сами арендодатели, но и другие члены их семей, - каждый третий.

Cota altor membri ai familiei arendatorilor încadrați în gospodăria arendaș (%)

	2003	2001
Da	29,9	38,2
Nu	70,1	59,3
NR	-	2,5
Total	100,0	100,0

Таким образом, постепенно – год за годом – арендные отношения в Молдове имеют тенденцию к превращению их в классические: после 2001 года увеличилась доля тех арендодателей, которые не работают на их земле, сданной в аренду; в обеих группах, арендаторов и членов их семей, доля работающих на предприятиях-арендаторах значительно сократилась – в группе арендодателей почти на 20%, в группе членов их семей – почти на 10%.

Причина такого сокращения пока не совсем ясна. Если причина состоит в появлении техники на арендуемых землях, то подобная ситуация приведет к увеличению числа безработных в сельской местности. Однако вполне вероятно и другая причина: арендодатели сами покидают села и уезжают в поисках работы в города страны и в другие страны в поисках работы. Тем самым функцию обработки земли за них уже выполняют арендаторы, а арендодатель получает плату только за аренду, а не за работу на своей земле.

3.5. Социальный статус арендодателей

Социальный статус арендодателей достаточно сильно коррелирует с их возрастом. Ряд статусных характеристик арендодателей за прошедшие три года остался практически без изменений, другие же, наоборот, существенно изменились.

Repartizarea arendatorilor în conformitate cu genul de activitate (în %)

<i>Genul de activitate</i>	2003	2001
Pensionar	18,8	20,6
Șomer	4,5	4,7
Activitate individuală	5,8	4,6
Lucrător la întreprindere agricolă	45,2	61,6
Lucrător la alt tip de întreprindere	23,0	8,5
NR	2,7	-
	100,0	100,0

Часть собственников земли обозначила свой статус как «безработный». Их доля в группе арендодателей осталась без изменений – 4.5% в 2003 году и 4.7% - в 2001 году. Доход от аренды – их основной источник существования. Некоторые подвижки наметились в других группах: так, увеличилась доля арендодателей, занятых индивидуальной деятельностью: с 4.6% до 5.8% в 2003 году; уменьшилась доля пенсионеров: с 20.6% до 18.8%. Очевидно, происходит процесс естественного омоложения группы землевладельцев, в т.ч. и арендодателей. Кроме того, как уже отмечено ранее, снизилась доля арендодателей, занятых на предприятиях-арендаторах: с 61.6% в 2001 году до 18.8% в 2003 году.

Важно, что среди арендодателей существенно увеличилась доля работающих на других типах предприятий – с 8.5% в 2001 году до 23.0% в 2003 году, т.е. речь идет о смене вида деятельности почти каждым четвертым землевладельцем-арендодателем.

3.6. Причины сдачи земли в аренду

Одной из главных причин, которая определила сдачу собственниками земли в аренду, является их неготовность к обработке крупных земельных наделов. Среди причин он, прежде всего, называют отсутствие техники компактной и недорогой, которую можно было бы использовать на небольших наделах земли.

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

<i>Cauze</i>	2003	2001
Starea sănătății, vârsta	27,0	20,1
Lipsa tehnicii de prelucrare a pământului	64,9	62,4
Lipsa cunoștințelor necesare	10,4	3,3
Dificultăți în realizarea producției	16,2	5,1
Am alt loc de muncă	12,8	-
Nu e rentabil	0,6	
Altceva	-	9,1
Bcero	131,9*	100,0

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

Причем, острота проблемы за 2001-2003 гг. не ослабла: если в 2001 году на отсутствие техники как на причину сдачи земли в аренду указали 62.4% арендодателей, то в 2003 году – 64.9%. Устойчиво значимой среди причин остается возраст – на него указал каждый четвертый!

Судя по ответам респондентов, можно заключить, что необходимость в аренде как форме землепользования не только не снизилась, но и возросла: удельные доли всех факторов, послуживших причиной сдачи земли в аренду увеличились. Немаловажно, что в 2003 году для 12,8% появилась альтернатива – переориентация на другой вид

деятельности. Не исключено, что именно такая переориентация может привести в дальнейшем к продаже земельной собственности.

Причины передачи земли в аренду в зависимости от социального статуса землевладельца. У всех социальных групп основными причинами, определившими передачу земельной собственности в аренду в 2003 году, как и в 2001, были состояние здоровья и отсутствие технических средств обработки земли.

Tabelul 20

Cauzele care au determinat transmiterea pământului în arendă, în conformitate cu genul de activitate, (în %)

Activități	Cauzele transmiterii pământului în arendă										Total
	Starea sănătății		Lipsa de mijloace tehnice		Lipsa de cunoștințe		Dificultăți de realizare a producției		Altceva		
	2001	2003	2001	2003	2001	2001	2003	2001	2003	2001	
Pensionar	70,9	84,1	25,5	14,3	0,4	70,9	84,1	25,5	14,3	0,4	100,0
Șomer	19,4	33,3	72,6	60,0	1,6	19,4	33,3	72,6	60,0	1,6	100,0
Activitate individuală	12,7	27,8	60,0	61,1	9,1	12,7	27,8	60,0	61,1	9,1	100,0
Lucrător agricol	7,3	12,7	73,2	66,2	2,5	7,3	12,7	73,2	66,2	2,5	100,0
Lucrător la alt tip de întreprindere	10,8	9,9	64,0	62,0	10,8	10,8	9,9	64,0	62,0	10,8	100,0

В группе пенсионеров состояние здоровья как причина передачи земли в аренду у пенсионеров стала еще более актуальной – 84.1% в 2003 году против 70.9% в 2001. Отсутствие необходимой сельхозтехники, как причина передачи земель в аренду – для различных социальных групп колеблется в пределах 60.0% - 62.2% (исключая группу пенсионеров).

Возраст как фактор передачи земли в аренду. Причины передачи земли в аренду значительно варьируют в зависимости от возраста. Дело в том, что с возрастом связаны определенные изменения в социальном статусе: профессии, сферы деятельности и др.

Tabelul 21

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

Vârsta, ani	Cauzele care au determinat transmiterea pământului în arendă										Total
	Starea sănătății		Lipsa mijloacelor tehnice		Lipsa de cunoștințe		Dificultăți de realizare a producției		Altceva		
	2001	2003	2001	2003	2001	2001	2003	2001	2003	2001	
20 – 30	3,2	-	73,0	-	6,3	-	6,3	-	11,2	-	100,0
31 – 40	4,3	8,3	69,3	72,9	4,6	6,3	9,3	2,1	12,5	10,4	100,0
41 – 50	8,3	12,6	72,1	64,9	4,0	3,6	5,1	3,6	10,5	13,5	100,0
51 – 60	20,5	37,2	65,7	46,9	2,3	0,9	4,0	3,5	7,5	11,5	100,0
61 și mai mult	69,3	71,2	25,8	20,9	0,4	-	1,2	2,3	3,3	4,7	100,0

Среди респондентов обозначилась группа арендодателей до 30 лет, указавшая в качестве основной причины передачи земли в аренду на наличие другой работы. Очевидно, что увеличение численности среди земельных собственников этой группы приведет либо к дальнейшему расширению масштабов увеличению аренды, либо к продаже земельных наделов.

Стабильно во всех возрастных группах в качестве основного фактора, определившего передачу земли в аренду остается «отсутствие техники», под чем понимается и

сельхозтехника, и технологии, семена и пр. В качестве причины на это указали от 46.9% до 72.9% респондентов (возрастные группы соответственно 51 – 60 лет и 31 – 40 лет). Ситуация в сравнении с 2001 годом к лучшему существенно не изменилась. И это обстоятельство указывает на главное направление модернизации аграрного сектора в ближайшие годы.

4. Договор аренды: надежность, сроки, оплата

4.1. Юридическое оформление договоров аренды земли

Наличие договора превращает простую передачу земельной собственности одного лица-владельца земли другому лицу для ее обработки в законодательно оформленные отношения, которые носят название *аренды*. В отличие от такой «законной» формы земельных отношений, другая форма – передача земли родственнику или соседу находится вне пределов системы арендных отношений. Однако по своей сути это также аренда, и в силу разных причин (в т.ч. налоговых) такого рода земельные отношения достаточно развиты в молдавском селе.

В некоторой степени ситуацию соотношения формальной аренды и ее «теневое» аналога отражает таблица 22.

Tabelul 22

Există un contract de arenda a pământului (în %)				
	<i>Răspunsurile</i>			
	<i>arendatorilor</i>		<i>arendașilor</i>	
	2003	2001	2003	2001
Da	93.3	91.7	96.7	92.5
Nu	6.1	8.1	3.0	7.3
NR	0.6	0.2	0.3	0.2
Total	100.0	100.0	100.0	100.0

Большая часть земли, находящаяся в системе арендных отношений, по оценкам и арендодателей и арендаторов, оформлена в виде договора об аренде: в 2003 году арендодатели оценили существование контрактов на уровне 93.3%, а арендаторы на уровне – 96.7%. По сравнению с 2001 годом оба субъекта арендных отношений отмечают увеличение наличия контрактов, что означает также большую степень законодательно оформленной передачи земли для ее обработки другим лицами.

Регистрация заключенных договоров на аренду земли. Регистрация договоров на аренду является ярким показателем укрепления арендных отношений, их функционирования на формализованном, институциональном уровне.

Tabelul 23

Cota contractelor de arendare a pământului înregistrate și neînregistrate (în %)

<i>Ați înregistrat contractul?</i>	2003	2001
Nu	7,2	15,0
Da, la primărie	85,8	82,3
Da, la Cadastrul Funciar	5,0	2,7
NR	2,0	-
Total	100	100

Данные опроса показывают, что процесс институционализации арендных отношений в 2003 году приобрел более зрелые, соответствующие закону, формы. Так, количество зарегистрированных договоров выросло за три прошедших года в целом на 5.8%. В то

же время, вдвое снизилось количество незарегистрированных договоров с 15.0% в 2001 году до 7.2% в 2003 году.

Наличие договоров в зависимости от организационно-правовой формы предприятий-арендаторов. Согласно данным опроса, в 2003 году большинство предприятий-арендаторов увеличило долю договоров, заключенных с собственниками земли. К этой группе арендаторов относятся такие организационно-юридические формы предприятий, как ООО – с 97.9% в 2001 году до 99.5% в 2003 году, индивидуальные предприятия с 90% до 100.0% в 2003 году, крестьянские хозяйства соответственно с 86.5% до 87.5%, в АО как и в 2001 году количество договоров в нынешнем году составило 100.0%.

Tabelul 24

Existența contractului de arendă a terenurilor agricole în conformitate cu forma organizatorico-juridică a întreprinderii – arendaș, (%)

	ООО		КХ		Кооператив		АО		ИП		Всего	
	2001	2003	2001	2003	2001	2003	2001	2003	2001	2003	2001	2003
Да	97,9	99,5	86,5	87,5	91,7	85,7	100,0	100,0	90,0	100,0	98,8	96,8
Нет	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

В то же время, несколько уменьшилась доля аренды по заключенным договорам в сельхозкооперативах – с 91.7% до 85.7%. Причины, по которым в кооперативах расширилась сфера «неформальных отношений» между арендодателями и арендаторами требует дополнительного изучения.

Согласно оценкам арендаторов договорная форма взаимоотношений в 2003 году по трем организационно-юридическим формам предприятий-арендаторов укрепилась: ООО с 96.9% до 99.5%, КХ с 86.0% до 87.5%, ИП с 77.3% до 100.0% в 2003 году в сравнении с 2001 годом.

Tabelul 25

Existența contractului de arendă a terenurilor agricole în conformitate cu forma organizatorico-juridică a întreprinderii care a oferit terenul în arendă, (în %)

Forma organizatorico-juridică a întreprinderii	Prezența contractului de arendă			
	2003		2001	
	Da	Nu	Da	Nu
Societate cu răspundere limitată	99,5	0,5	96,9	3,1
Gospodărie de fermieri	87,5	12,5	86,0	14,0
Cooperativă	85,7	14,3	100,0	-
Societate pe acțiuni	100	-	100,0	-
Gospodărie individuală	100	-	77,3	22,7

В SA стопроцентный уровень аренды по договорам, зафиксированный в 2001 году, в 2003 г. остался на том же уровне. И только в GC отмечено уменьшение доли аренды по заключенным договорам.

4.2. Сроки действия договоров аренды доли имущественных ценностей и земельных наделов

Сроки, на которые заключаются договора аренды доли имущественных ценностей, практически не отличаются от сроков аренды земельной собственности. Можно предположить, что заключается либо один, либо идентичный договор на пользование и землей, и данной материально-технической собственностью.

Termenul de arendă a cotei valorice , (în %)

Ani	%
1	6,3
2	1,1
3	75,5
5	8,0
6	0,6
7	0,6
8	0,6
9	1,1
10	1,7
11	0,6
15	1,1
20	1,1
25	1,1
29	0,6
	100,0

В основном, как и в случае договоров на аренду земли, договора на пользование имуществом заключаются на срок до трех лет – 82.9%, от трех до пяти лет – 8.0%, от шести до десяти лет – 4.6% и от десяти и более – 4.6%.

Доминирование краткосрочных договоров на аренду cota valorică объясняется ограниченным сроком ее эксплуатации (трактора, комбайны, сеялки и т.д.). Очевидно, что в недалеком будущем этот вид аренды прекратится, поскольку техника будет списана по истечении срока годности для эксплуатации.

Заключение договора на аренду собственности (cota valorică). Проблема передачи в аренду материальных ценностей, которые были или должны быть разделены между членами коллективных хозяйств (колхозов и совхозов), все еще остается достаточно проблематичной. Значительная ее часть на деле не была передана в собственность и не распределена между всеми членами коллективного хозяйства, а фактически осталась в собственности одного или нескольких лиц.

Tabelul 27

Existența unui contract de arendă (cotă de proprietate), %

	2003		2001
	Proprietarii	Arendașii	Arendașii
Da	46,4	53,3	50, 5
Nu	51,9	44,4	49, 5
NR	1,4	2,3	-
Total	100,0	100,0	100, 0

Привлекает внимание факт, что *менее половины респондентов-арендодателей отмечают наличие договора на аренду доли собственности, а другая – большая по численности – ее отсутствие.* За 2001-2003 гг. ситуация существенно не изменилась: если в 2001 году отсутствие договора на аренду собственности (техники) отметили 49.5%, то в 2003 году 51.9% респондентов. Таким образом, спустя три года для половины респондентов проблема договора и, по всей видимости, оплаты, так и не была решена.

Сроки действия контрактных отношений. Эффективность арендных отношений, их стабильность находит выражение в сроках действия заключенных договоров. Очевидно, чем продолжительнее арендные отношения, тем выше степень доверия

арендодателя в отношении арендатора, и тем больше у последнего будет оснований для капитальных вложений более рационального использования земли.

Tabelul 28

Termenul, pentru care se încheie contract de arendă (în %)

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

Как видно из данных таблицы, основная часть договора аренды заключается на срок в 3-5 лет. Оценки обеих сторон – субъектов аренды находятся в пределах интервала доверия и потому можно рассматривать оценки кого-либо одного из них. Обратимся к оценкам арендаторов.

Существующие сроки аренды не вполне удовлетворяют арендаторов, поскольку сроки аренды в 3-5 лет едва ли способствуют организации длительного арендного землепользования, дающего не одноразовый, а стабильный и долговременный доход.

Можно отметить незначительные пока изменения в общем количестве заключенных *долговременных* договоров на аренду земельных наделов в 2003 году в сравнении с 2001 годом. Вместе с тем, поскольку тенденция к увеличению сроков аренды очевидна, это свидетельствует об укреплении взаимного доверия у субъектов аренды.

Оптимальные сроки аренды земельных наделов. Опрос арендаторов показывает, что они заинтересованы в более длительных сроках аренды. Эта заинтересованность определяется тем, что долгосрочность аренды позволяет вкладывать большие финансовые средства и получать большие прибыли.

Tabelul 29

Termen optimal de arendare a terenurilor agricole (în %)

Termen optimal, ani	2003	2001
1 an	2,3	4,1
2 ani	1,0	0,4
3 ani	21,5	15,9
5 ani	21,2	34,1
7 ani	0,3	0,7
10 ani	23,8	30,5
15 ani	9,6	6,1
20 ani	4,6	4,3
25 ani	11,3	2,6
30 ani	3,3	0,4
99 ani	00,0	0,9

NR	0,7	-
În total	100,0	100,0

Согласно данным опроса, в 2003 году, как и в 2001 наиболее предпочтительным сроком земельной аренды определена ее продолжительность в 10 лет. Этот срок оптимальным считает для себя почти каждый четвертый арендатор – 23.8%. Десятилетний срок аренды, очевидно, определяется преобладанием аренды земель под зерновые культуры, поскольку под сады и виноградники этот срок не является оптимальным. На втором и третьем месте по предпочтительности находится продолжительность аренды в 3 года – 21.5% и 5 лет – 21.2%. Увеличились предпочтения в пользу аренды сроком на 25 лет – 11.3% (против 2.6% в 2001 году) и на 15 лет – 9.6% (против 6.1% в 2001 году). Появились и арендаторы, которые хотели бы заключать договор на сроки в 30 лет – 3.3% (против 0.4% в 2001 году). Общее увеличение оптимально-желательных сроков аренды (среди арендаторов) свидетельствует о наличии у них серьезных намерений по части агробизнеса. По-видимому, эти долговременные намерения свидетельствуют и о наличии необходимого капитала для деятельности на арендуемых площадях.

Что касается арендаторов, предпочитающих аренду в 1-2 года, то их доля невелика (3,3% в 2003 г.) и, к тому же, уменьшается.

Сроки действия договора аренды. Договор на аренду земли – результат взаимного согласия двух сторон – арендодателя и арендатора в условиях сложившихся рыночных отношений в системе землепользования.

Таблица 30

Termenul de arendă a pământului în conformitate cu forma juridico-organizațională a întreprinderii arendașilor (în %)

Forma întreprinderii arendașilor		Termenul de arenda (ani)												Total
		1	2	3	5	6	7	9	10	11	15	25	29	
ООО	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
КХ	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
Кооператив	2003	7.1	-	71.4	14.3	-	-	-	-	-	7.1	-	-	100
	2001	15.0	2.3	68.2	13.6	-	-	-	-	-	7.1	-	-	100
АО	2003	-	-	100.0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100
	2001	-	-	100.0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100
ИП	2003	-	-	94.4	5.6	-	-	-	-	-	-	-	-	100
	2001	22.7	4.5	72.8	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100
Всего	2003	5.3	1.4	80.7	6.7	0.4	0.7	0.7	1.1	0.1	1.1	1.4	0.4	100

Как видно, длительность срока действия договора на аренду в малой степени определяется организационно-правовой формой предприятий-арендаторов. Подавляющая часть договоров аренды у предприятий-арендаторов всех форм составляет 3-5 лет. Сроки аренды в 3-5 лет варьируют незначительно: от 100% СА до 71.4% СА. У отдельных типов предприятий присутствуют незначительные отклонения: АО, 7.1% из которых заключили договора на аренду на 15 лет, КХ и ООО, из которых соответственно заключили договора на этот же срок 2.0% и 0.5%. Преобладание 3-5 сроков договоров на аренду отчасти объясняется структурой арендуемой земли – на 81.5% это пашня. Арендатор в этом случае заинтересован в получении дохода при быстрой окупаемости вложенных средств, что при зерновых и происходит каждый год.

Существенно, что законодательное оформление арендных отношений в форме их регистрации выросло по всем типам предприятий-арендаторов: так, в целом по всем

организационно-юридическим формам арендаторов-предприятий доля незарегистрированных договоров сократилась с 14.7% в 2001 году до 7.6% в 2003 году.

Tabelul 31

Înregistrarea contractelor de arendă a pământului în conformitate cu forma organizatorico-juridică a întreprinderii arendaș, (%)

Este înregistrat contractul de arendă?	Forma org.-jur.											
	Srl		Gt		Coop		SA		ÎI			
	01	03	01	03	01	03	01	03	01	03	01	03
Nu	11,1	7,1	19,2	11,1	16,7	7,7	-	-	10,0	5,6	14,7	7,6
Da, la primărie	86,8	86,4	76,8	86,7	83,3	84,6	100,0	100,0	90,0	94,4	82,6	87,0
Da, la Cadastrul funciar	2,1	6,5	4,0	2,2	-	7,7	-	-	-	-	2,7	5,4
Total	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Особенно заметно сокращение доли незарегистрированных договоров в ГТ с 19.2% до 11.1% и в Соор. с 16.7% до 7.7% (соответственно в 2001 и 2003 году). Показательно, что существенно увеличилась доля зарегистрированных договоров и в Финансовом Кадастре (см. таблицу).

4.3. Проблемы расторжения договоров аренды земли арендодателями

Устойчивость системы арендных отношений можно определить как соотношение доли арендаторов, расторгнувших договор с арендодателем по собственному желанию, и продолжающих оставаться в системе арендных отношений.

Tabelul 32

Cota arendatorilor care au reziliat contractul cu arendașul în ultimii 2 ani, %

Cîți proprietari... A.11	%
< 10	49,6
11-50	28,7
51-100	13,1
101-200	6,9
> 200	1,7
Всего	100,0

Очевидно, что, как и всякое непостоянство, изменчивость в системе арендных отношений является, с одной стороны, негативным явлением, так как ведет к ресурсным потерям. С другой, она желательна, так как ведет к совершенствованию системы аренды, и является выражением свободной воли собственника земли.

Нынешняя мера текучести в сфере арендных отношений, по нашему мнению, является избыточной, поскольку за последние 2 года ею были охвачены 38.1% арендаторов. В то же время у 61.9% арендаторов расторжения контрактов не было. И это существенно. Основными причинами неустойчивости аренды являются неудовлетворенность собственников земли уровнем хозяйствования и др. Наиболее многочисленная группа расторжения договоров приходится на группу «менее чем 10 расторжений договора» – 49.6% от числа арендаторов, т.е. половина.

Существует и 8.6% арендаторов, с которыми расторгли договор за 2 года от 100 до 200 и более арендодателей, что выглядит и вовсе катастрофично, свидетельствуя о явном неблагоприятии в организации хозяйствования на арендованной земле.

Основные причины расторжения договоров на аренду со стороны арендодателей. В 2003 году, как и в 2001, основная причина расторжения договора (по мнению арендаторов!) – стремление арендодателей обрабатывать землю самостоятельно.

Tabelul 33

Cauzele principale de desfacere a contractelor de arendă de către proprietari (după părerea arendașilor), %

	2003	2001
S-au desprins de la grup și își prelucrează singuri pământul	62,6	75,7
Au vândut pământul	6,1	4,5
Nu s-a plătit pentru arendă	-	1,0
Se plătește puțin pentru arendă	12,2	9,1
Nu se plătesc impozitele	-	0,6
Au plecat la alt lider	10,4	9,1
Nu satisface contractul	8,7	-
Total	100,0	100,0

В 2003 году доля этой причины существенно уменьшилась до 62.6% - против 75,7% в 2001 г. При том, что это оценки арендаторов, а не собственников земли (у последних могут и другие веские причины расторгнуть договор: продать землю – 6,1% (в 2003 г.) или перейти к другому «лидеру» - 10,4%.

Проблема выделения земельных участков арендодателям, расторгнувших договор об аренде. Расторжение договора в большинстве случаев приводит к сложной проблеме последующего выделения земельного участка собственнику земельного надела, расторгнувшему договор об аренде. В этом случае сложности могут возникнуть, так как выключение участка из площади арендного землепользования может нарушить систему устоявшегося за несколько лет аренды хозяйствования.

Способы решения этой проблемы, практикуемые арендаторами, представлены ниже.

Tabelul 34

Soluționarea problemei reamplasării terenurilor arendatorilor care au reziliat contractul

	%
Au fost amplasati conform titlului	41.7
La marginea câmpului sau într-un câmp aparte	55.7
Problema încă nu e rezolvată	1.7
Nui răspuns	0.9
Total	100.0

Как видим, применяются в основном два способа решения этой ситуации:

- 55.7% арендаторов выделяют участок в другом месте;
- 41.7% выделяют тот же самый участок, принадлежащий собственнику согласно документу – титулу.

Tabelul 35

Propunerile pentru soluționarea reamplasării terenurilor arendatorilor care au reziliat contractul

	%
Prin înțelegere...	52.3
Conform titlurilor	4.3
De elaborat lege...	6.6
Să li se rescumperi...	1.1
Nui răspuns	35.8
Total	100.0

4.4. Форма оплаты аренды земельных участков

В Молдове практикуются две основные формы оплаты за аренду земли: а) фиксированная и б) доля от полученного дохода, %. Фиксированная форма оплаты практикуется практически вдвое чаще, чем процент от дохода.

Tabelul 36

Corelația diferitor condiții de realizare a plăților pentruarendă în Republica Moldova, (în %)

	Răspunsurile			
	2003		2001	
	arendașilor	arendatorilor	arendașilor	arendatorilor
Plata fixă	60.9	56.8	57, 9	59, 3
În %	32.5	32.8	37, 5	34, 5
Plata mixtă	4.6	6.7	4, 6	6, 2
NR				
	100,0	100,0	100,0	100,0

Поскольку по устоявшейся практике именно арендатор определяет форму оплаты, то, очевидно, что эта форма является для арендаторов наиболее предпочтительной. Тем не менее, хотя фиксированная плата составляет по оценкам обоих субъектов аренды от 56.8% до 60.9%, высока доля и процентной оплаты – от 32.8% до 32.5%. Причем, различие в оценках субъектов аренды не превышают допустимой доли погрешности, определяемой случайными и системными факторами.

Смешанная форма занимает незначительную долю: 4%-7%.

Наиболее распространенные сейчас формы оплаты имеют как положительные, так и негативные стороны. Фиксированная форма оплаты гарантирует стабильный доход (а для арендатора – расход на оплату), получение же процента от дохода означает деление риска или дохода на обоих субъектов аренды.

Характер оплаты за аренду земли. Содержание оплаты за аренду земли в Молдове складывается из денежной, натуральной или денежно-натуральной составляющей. Однако доминирующей в нынешних арендных отношениях в Республике Молдова является натуральная форма оплаты: от 82.0% до 83.8% в оценках субъектов аренды. Денежная форма не превышала в 2003 году 4.6%, что, хотя и вдвое больше, чем в 2001 году, однако явно недостаточно.

Tabelul 37

Forma de plată pentruarendă (în %)

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

Причиной слабой развитости денежной формы оплаты за аренду является, с одной стороны, неразвитость денежных отношений в аграрном секторе, а с другой, потребность крестьян в получении натуральной оплаты (зерном, виноградом, фруктами

и т.д.), которая практически полностью может быть потреблена в рамках хозяйства арендодателя.

Со временем, по мере развития рыночных отношений на селе, оплата аренды должна полностью перейти на денежную. Это уравнивает арендодателя с арендатором в их договорных взаимоотношениях. Существует мнение, что в настоящее время смешанная форма более всего соответствует установкам, как арендодателя, так и арендатора. Одного она избавляет от проблемы реализации части произведенной продукции (в нынешних условиях это очень большая проблема), а другого, крестьянина, при острой нехватке на селе «живых» денег – избавляет от проблемы покупки такой продукции.

Оплата за аренду cota valorică. Проблема оплаты за аренду cota valorică на данный момент может считаться решенной только наполовину: ровно столько арендаторов заключили договора на ее аренду и чуть меньше оплачивают ее использование.

Tabelul 38

Plata pentru 1000 lei de avere (în %)

	%
Până la 3%	77.6
3-5%	14.3
Peste 5%	3.1
Nui răspuns	5.0
Total	100.0

Очевидно, что этот вид аренды является для арендодателей невыгодным, поскольку оплата имеет заниженный характер.

Арендная плата (содержание и количество). В стране сложилась денежно-натуральная форма оплаты за аренду земли. Получение арендодателями платы за сданную в аренду землю представлено в следующей таблице:

Таблица 39

Плата за аренду одного участка земли в деньгах и в натуре (лей/кг):

Forma plății	Arendași				Arendatori			
	Арендаторы		Сумма лей/кг	Средняя, лей/кг	Арендаторы		Сумма лей/кг	Средняя, лей/кг
		%**			Лей/кг	%**		
Деньги	38	11.0	24426	642.8 лей	36	11.9	18047	501.3
Зерно	274	79.2	85370	313.8 кг	307	101.6	91721	298.8
Кукуруза	175	50.6	50123	286.4 кг	202	66.9	64487	319.2
Овес	98	98.3	10732	109.5 кг	115	38.1	12570	109.3
Подсолнух*	271	78.3	22333	82.4 кг	306	101.3	26880	87.8
Другие	167	48.3	42916	257.0 лей	182	60.3	47233	259.5

* Sunt transferați în bani.

** Numărul este mai mare decât 100% pentru că a fost utilizată mai mult decât o formă de plată.

В 2003 году только около 11% арендодателей и арендаторов использовали денежную форму оплаты за аренду земли. На каждого из крестьян, получивших денежную оплату, пришлось в среднем 642.8 лея (ответы арендодателей). Зерно в разном виде (пшеница, овес, кукуруза) в оплату за аренду получили от 50.6% до 79.2% арендодателей.

Оценки арендодателей и арендаторов отличаются друг от друга незначительно. В некоторых случаях они практически совпадают, это свидетельствует о высокой достоверности полученных ответов.

4.5. Выполнение условий договора аренды

На первый взгляд, доля договоров, которые совсем не были реализованы в 2003 году, невелика: от 1,3% до 4,9%. В то же время, *полное* выполнение условий договора аренды по данным, полученным от арендодателей, составило 51,3%, а по данным арендаторов – 64,4%. Частичное выполнение соответственно составило 42,9% и 32,0%. В сравнении с 2001 годом в 2003 году произошло ухудшение выполнения условий договора аренды во всех аспектах: полной, частичной и невыполнения.

Tabelul 40

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

Таким образом, выполнение условий договора аренды земельных участков в нынешних условиях арендных отношений в молдавском селе остается достаточно проблематичным. Их выполнение/невыполнение находится в зависимости от многих причин: уровня доходности арендатора, условий договора, «ответственности» арендатора и др.

Выполнение условий контракта в зависимости от статуса арендатора. В наибольшей степени выполняются условия договоров с теми арендодателями, что работают на предприятиях-арендаторах – и в 2003, и в 2001 гг.

Tabelul 41

<i>Genul de activitate</i>	Îndeplinirea condițiilor menționate în contract în conformitate cu genul de activitate al arendașului (în %)						Total
	<i>Sunt îndeplinite condițiile contractului?</i>						
	<i>Deplin</i>		<i>Parțial</i>		<i>Nu se realizează</i>		
	2003	2001	2003	2001	2003	2001	
Pensionari	48,4	76,7	46,8	20,0	4,8	3,3	100,0
Șomeri	12,5	63,5	75,0	34,9	12,5	1,6	100,0
Activitate individuală	52,4	72,7	42,8	23,6	4,8	3,6	100,0
Lucrător în gospodăria sătească	63,0	86,0	35,7	12,5	1,3	1,5	100,0
Lucrător la alt tip de întreprindere	41,3	73,0	47,5	23,4	11,3	3,6	100,0

В наихудшем положении находятся арендодатели-безработные: доля полного выполнения условий договора в этой группе составила всего 12,5%.

Количество арендодателей, у которых договора аренды есть в наличии – находятся «на руках», а не у арендаторов в 2003 году относительно велика – 83,4%.

Tabelul 42

Ponderea arendatorilor, care au contractul de arendă „la mână”, %

<i>Au contractul „la mână”</i>	2003	2001
Da	83,4	83,8
Nu	16,6	16,2
Total	100,0	100,0

Однако, велика и доля тех арендодателей, у которых таких договоров нет. Такие арендные отношения (в 16.6% случаев!), скорее всего, имеют «неформальный» уровень отношений, в условиях которых арендодатель не защищен законом и является слабой стороной.

Выполнение условий договора в установленные сроки. Выполнение условий договора аренды земельных участков в установленные сроки составляет от 72,8% согласно ответам арендодателей и 82,8% по мнению арендаторов. Не выполняются в срок договора в 14,8% до 7,3% (ответы арендодателей и арендаторов).

Tabelul 43

Îndeplinirea condițiilor de arendă în termenul stabilit, (%)				
	<i>Răspunsurile</i>			
	2003		2001	
	<i>arendașilor</i>	<i>arendatorilor</i>	<i>arendașilor</i>	<i>arendatorilor</i>
Da	82,8	72,8	90,3	86,0
Nu	7,3	14,8	5,0	8,9
N-a răspuns	9,9	12,4	4,7	5,1
	100,0	100,0	100,0	100,0

Причин, по которым не выполняются условия договоров достаточно много, в т.ч. и объективных. Тем не менее, это проблема, которой местная власть должна уделять должное внимание, защищая, прежде всего, интересы собственников земли.

4.6. Удовлетворенность условиями договора аренды и способами использования земельных наделов

Удовлетворенность условиями договора на аренду – это обобщенная в сознании арендодателя совокупность оценок условий договора, его качества. Удовлетворенность может быть высокой, средней и низкой. Высокий уровень удовлетворенности условиями аренды является важной предпосылкой для развития системы арендных отношений, для сохранения ее стабильности в будущем.

В удовлетворенности арендой, условиями договора отражается, прежде всего, уровень претензий арендодателя.

Tabelul 44

Satisfacția arendatorilor de condițiile contractului (în %)

	2003	2001
Da	67,2	81,4
Nu	30,7	16,9
N-a răspuns, nu poate răspunde	2,1	1,7
	100,0	100,0

Как показывают данные опроса, в 2003 г. арендодатели демонстрировали меньший уровень удовлетворенности условиями договора: 67,2% против 81,4% в 2001 г.

Каковы причины неудовлетворенности условиями договора? Субъективно значимыми компонентами неудовлетворенности условиями договора аренды как системы, ориентированной на получение дохода от земельной собственности, выступают следующие причины.

Tabelul 45

Cauzele insatisfacției de prevederile contractului (în %)

<i>Dacă nu, de ce?</i>	2003	2001
Plata pentru arendă este mică	65.9	90.3
Nu se respectă condițiile contractului	28.6	4.6
În acest an fără grâu, fără porumb	5.5	
Achitarea plăților cu întârziere		3.7
Prelucrarea necalitativă a pământului		1.4
Total	100.0	100.0

Как видим, в 2003, как и в 2001 году основной причиной неудовлетворенности собственников земли условиями договора является «небольшой размер платы за аренду»: 65.9% арендодателей определили эту причину как основную. Хотя, в сравнении с 2001 годом уровень неудовлетворенности платой снизился на 24.4%.

Увеличилась доля случаев несоблюдения условий договора с 4.6% в 2001 году до 28.6% в 2003 году (одна из причин, наверняка, - неурожай зерновых – главной продовольственной культуры).

Нельзя исключить, что низкая оплата за аренду не является следствием только качества арендных отношений как таковых. По большей части она является результатом низкой рыночной стоимости в Республике Молдова (в сельской местности) земли сельскохозяйственного назначения. К тому же небольшой размер сдаваемых в аренду земельных площадей не может принести доходы, удовлетворяющие владельцев земельных участков.

Удовлетворенность условиями контракта арендодателями с различным социальным статусом. Статус арендодателей оказывает непосредственное влияние на уровень удовлетворенности условиями контракта: положение людей в обществе неодинаковы, различны их потребности и их уровень

Tabelul 46

Satisfacția de condițiile contractului în conformitate cu genul de activitate al arendatorului

<i>Genul de activitate</i>	<i>Sunteți mulțumit de condițiile contractului?</i>			
	2003		2001	
	<i>Da</i>	<i>Nu</i>	<i>Da</i>	<i>Nu</i>
Pensionar	72,1	27,9	73,0	27,0
Șomer	33,3	66,7	71,0	29,0
Activitate individuală	66,7	33,3	70,9	29,1
Lucrător în întreprindere agricolă	77,8	22,2	87,5	12,5
Lucrător la alt tip de întreprindere	59,5	40,5	71,2	28,8

По данным опроса, в 2003 году, как и в 2001, на первом месте по степени удовлетворенности условиями аренды были работники сельскохозяйственных предприятий: соответственно 77.8% и 87.5%. Эта группа тех арендодателей, которые и работают на сданных в аренду землях. Они получают, таким образом, возможность, работая на «своей» земле, оценить результаты года – урожай, стоимость.

Группа пенсионеров сохранила достаточно высокий уровень удовлетворенности условиями аренды. Для них доход от аренды дополняет пенсию и социальные пособия, и соответственно оценивается положительно.

Ниже всех по уровню удовлетворенности находится группа безработных – 33.3% в 2003 году. Для этой группы респондентов доход от аренды является единственным

постоянным официальным доходом. Уровень их требовательности, естественно, выше, чем в других группах, и разрыв между потребностями и возможностью их удовлетворения за счет дохода от аренды меньше, чем в других группах.

Удовлетворенность способом использования земли. Удовлетворенность способом, каким арендаторы используют земли, может служить показателем отношения самих собственников к земле, а для системы арендных отношений в целом – условием ее стабильности в будущем.

Tabelul 47

Satisfacția arendatorilor de modul în care arendașul utilizează pământul (în %)

<i>Sunteți satisfăcut de modul în care arendașul utilizează pământul?</i>	2003
Da	83,8
Nu	14,8
Nu-i răspuns	1,4
	100,0

Земля является основной ценностью собственников земельных участков в настоящем. Однако собственник сдаваемого в аренду земельного участка заинтересован в том, чтобы сегодняшняя его ценность не уменьшилась в процессе ее эксплуатации арендатором.

Как показывают ответы арендодателей, большая их часть – 83.8% удовлетворена уровнем хозяйствования на арендуемых земельных участках, а 14.8% - т.е. каждый 8-й - не удовлетворены.

Причины неудовлетворенности арендодателей способом использования земли. Главная из них – «нехозяйское» отношение к земле (несоблюдение севооборотов, эрозия почв и пр.). Часть арендодателей недовольны тем, что арендаторы выращивают культуры, не предусмотренные в договоре – 2.1%, тем, что последние передают в аренду арендуемые земли – 2.1%. Жалобы на отсутствие ирригации являются вторыми по значимости – 8.3%.

5. Перспективы устойчивости аренды земли

5.1. Потребность в финансовых ресурсах, доступность кредитов

Ограниченность финансовых ресурсов, а также затрудненность доступа к кредитам представляет серьезное препятствие на пути развития земельных арендных отношений в Республике Молдова. Недостаток денежных средств у арендаторов «сковывает» их планы и среди прочего – сдерживает переход на плату за аренду земли в денежном выражении.

Одним из способов решения этой проблемы является получение кредитов.

Tabelul 49

Primirea creditelor de către arendași ,(%)

<i>Au luat credit pe parcursul ultimului an</i>	2003	2001
Da	69,2	42, 0
Nu	30,5	57, 8
N-au răspuns	0,3	0, 2
	100,0	100,0

Как видно из данных опроса арендаторов, 2/3 арендаторов брали кредиты в 2003 году – 69.2%, и не брали кредитов – 30.5%. Позитив: за три последних года кредитами воспользовались на 27%-ных пункта арендаторов больше.

Вместе с тем, осуществление хозяйственной деятельности на основе кредита, обычное при развитых рыночных отношениях, в Республике Молдова развивается пока медленно.

Tabelul 50

Primirea de credite în conformitate cu statutul legal al întreprinderii

Forma organizatorico-juridică a întreprinderii	Au primit credit			
	2003		2001	
	Da	Nu	Da	Nu
SRL	74,0	26,0	45,7	54,3
GF	54,2	45,8	37,8	62,2
Coop	64,3	35,7	33,3	66,7
SA	100	-	50,0	50,0
ÎI	61,1	38,9	50,0	50,0

Имевшиеся по завершении земельной реформы трудности с получением кредитов, по-видимому, преодолеваются. В 2003 году заметны изменения к лучшему: по всем организационно-правовым формам предприятий-арендаторов отмечено повышение уровня получения кредитов. Особенно это относится к АО и, в меньшей мере, к ООО. Этот факт знаменателен в двух отношениях: с одной стороны это означает, что повысилось доверие кредиторов к предприятиям-арендаторам, а с другой сами предприятия-арендаторы почувствовали большую уверенность в благоприятном исходе своей хозяйственной деятельности.

По-видимому, по этим же причинам в 2003 году в сравнении с 2001 годом вдвое увеличилась доля долгосрочных кредитов – с 6.0% до 11.9%.

Tabelul 51

Divizarea creditelor în conformitate cu termenul de achitare (în %)

Luate pe termen	2003	2001
Pe termen scurt, de un an	88,1	94,0
Pe termen lung, mai mult de un an	11,9	6,0
	100,0	100,0

Особенно заметно увеличение доли долгосрочных кредитов в ГТ – в 4,3 раза, в SRL в 2, 3 раза. Учитывая, что эти организационно-юридические формы предприятий-арендаторов являются доминирующими в общем массиве предприятий-арендаторов, можно отнести эту тенденцию в пользу укрепления арендных отношений.

Tabelul 52

Primirea de credite pe termen de un an și de mai mult de un an, (în %)

	Au primit credit pe termen			
	Până la un an		Mai mult de un an	
	2003	2001	2003	2001
ООО	87,8	94,7	12,2	5,3
КХ	76,9	94,6	23,1	5,4
Кооператив	88,9	60,0	11,1	40,0
АО	100	100	-	-
ИП	100	100	-	-

5.2. Намерения арендаторов на будущее

Помимо количественных параметров аренды, указывающих на расширение сферы арендных отношений в Республике Молдова чрезвычайно важны и субъективные намерения арендаторов. А они говорят о сложных и нередко противоречивых процессах, происходящих в системе арендных отношений в стране.

Tabelul 53

Cota genurilor de activitate a arendașilor în corelație cu viitorul pământului (în %)

Planurile liderilor-arendași pentru viitor	2003	2001
De a procura pământul în proprietate	17,5	16,8
De a prelungi contractele dearendă	78,4	73,3
De a renunța la o parte din terenuri	12,9	4,5
De a procura tehnică agricolă și de prelucrare	20,9	3,4
Altele	1,0	1,3
N-au răspuns	0,0	0,7
	*	100,0

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

С одной стороны, заметны процессы, свидетельствующие об укреплении экономического состояния арендаторов: многие из них (17.5%) планируют купить землю в собственность. С другой стороны, 12.9% арендаторов собираются отказаться от части арендуемой земли (4.5% в 2001 году). Важно, что в сравнении с 2001 г. в 6 раз увеличилась доля арендаторов (до 20,9%), готовых закупить сельскохозяйственную технику.

Несколько увеличилась в 2003 году доля арендаторов (на 5.0%), планирующих расширить аренду сельхозземель. Однако, по-видимому, доля тех, кто на деле увеличит аренду, по крайней мере, в ближайшем будущем, будет больше, поскольку намерения крестьян продать земли сельскохозяйственного назначения, все еще незначительны.

Многолетние посадки в планах арендаторов. На нынешнем этапе развития арендных отношений в стране сложилось некоторое равновесие: доля арендаторов, которые планируют посадку садов и виноградников практически равно тем, кто пока воздерживается, или не имеет вовсе таких планов.

Если даже исходить из того, что далеко не все арендаторы связывают свои планы на будущее с садоводством или виноградарством, очевидно, что на реализации планов по многолетним посадкам сказываются проблемные ситуации нынешнего этапа развития арендных отношений (инвестиции, кредиты, устойчивость аренды).

Tabelul 54

Planurile arendașilor să planteze pe terenurile arendate plantații de livadă, vie (în %)

Aveți de gând să plantați pe terenurile arendate plantații de livadă, vie?	%
Da	48,0
Nu	51,0
N-a răspuns	1,0
	100,0

В первую очередь, посадку арендаторами садов и виноградников сдерживают кратковременные сроки аренды: 66.9% арендаторов указывают на опасения инвестировать деньги в чужую землю. Почти половина из них указывает на большую «ненадежность» законодательства, регламентирующего аренду сельхозугодий (48.0%). И, наконец, третьей причиной называется дороговизна банковских кредитов (4.7%).

Tabelul 55

Cauzele ce limitează planurile arendașilor să planteze pe terenurile arendate plantații de livadă, vie

	%
Foarte frecvent se modifică legislația cu privire la arenda terenurilor agricole	48,0
Î-mi este teamă să investesc bani pe pământul străin	66,9
Rata dobânzii la credite foarte mare	11,7
Altele	2,6
	129,2*

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

Большая часть арендаторов связывает свою будущую деятельность с частной формой землевладения – 65.2% из них не будут заниматься сельскохозяйственной деятельностью, даже если будут «приглашены» в коллективный ПК.

Tabelul 56

Arendașii care vor continua activitatea în agricultură dacă vor fi “invitați” să lucrează într-o gospodărie agricolă colectivă (în %)

	2003
Da	13,9
Nu	65,2
NR	20,9
	100,0

Меньшая часть, но примерно каждый десятый арендатор (13.9%) согласен работать в сельском хозяйстве при любой форме собственности.

5.3. Перспективы аренды в оценках арендодателей и арендаторов

Будущее арендных отношений в стране (помимо позиции государства) в немалой степени зависит как от желания земельных собственников передать земли в аренду, так и от желания другой стороны – арендаторов, взять земли в аренду.

О планах земельных собственников можно судить по таблице 57.

Tabelul 57

Planurile arendatorilor pentru viitor(în %)

	2003	2001
De a prelungi contractul de arendă	74,8	79,4
De a rezilia contractul, a transmite cota altui lider	7,0	3,2
De a rezilia contractul, a prelucra cota individual	2,9	6,4
Nu știe/n-a răspuns	1,4	11,0
De a modifica contractul de arendă	13,9	-
Total	100,0	100,0

Как видно, в основе своей арендодатели планируют и далее сдавать свои земли в аренду. Только 2.9% из опрошенных крестьян могут в будущем прервать контракт на аренду земли и обрабатывать ее самостоятельно. Еще 1.4% из них не определили свои планы в отношении аренды. Большинство арендодателей (95.7%) остаются и в будущем в системе арендных отношений. При этом, 74.8% из них планирует продлить договор об аренде, 13.9% собирается пересмотреть условия аренды, оставаясь в системе арендных отношений, а 7.0% планирует заключить договор об аренде с другим арендатором.

Planurile arendatorilor în conformitate cu genul de activitate

Genul de activitate	Planurile pentru viitor, %									
	De a prelungi contractul		De a rezilia contractul, a transmite cota altui lider		De a rezilia contractul, a prelucra cota individual		De a modifica contractul de arendă		Nu știu	Total
	2003	2001	2003	2001	2003	2001	2003	2001	2001	
Pensionar	84,1	80,7	3,2	5,8	1,6	5,8	11,1	-	7,7	100,0
Șomer	37,5	54,8	18,8	8,1	12,5	21,0	31,2	-	16,1	100,0
Activitate individuală	66,7	53,3	9,5	3,3	-	30,0	23,8	-	13,4	100,0
Lucrător în agricultură	86,9	84,6	5,2	2,7	0,7	3,7	7,2	-	7,2	100,0
Lucrător la altă întreprindere	59,0	61,5	10,3	1,7	7,7	12,0	23,0	-	24,8	100,0

Как видно из таблицы 58, планы земельных собственников, сдающих свои земли в аренду, находятся в постоянном изменении. Вместе с тем, несмотря на существующие проблемы, арендные отношения представляются приемлемыми для большей части владельцев земельных наделов и в будущем.

5.4. Плану продаж и покупки земли

По крайней мере, на уровне намерений на ближайшее будущее большинство земельных собственников не планирует продажу земли сельскохозяйственного назначения.

Cota proprietarilor care vor să vinde pământul (în %)

	%
Da	7,7
Nu	91,6
NR	0,7
Total	100,0

Пока лишь небольшая часть опрошенных (7.7%) готова продать землю, большинство же (91.6%) будет практиковать нынешние формы землепользования – аренду и самостоятельную обработку земли. Земля для селян остается единственной гарантией их благополучия сейчас и в будущем.

Cota arendașilor ce doresc să cumpere pământ (în %)

A-ți dori să cumperi pământ?	%
Da	66,9
Nu	32,8
Nu-i răspuns	0,3
	100,0

Между тем, большинство арендаторов (66.9%) уже готово купить землю и на практике отчасти уже реализуют это намерение. Пока же, очевидно, что масштабный рынок продажи земельной собственности в стране еще не сложился.

6. Отношение к возрождению коллективных хозяйств (производственных кооперативов) как альтернативе аренды

6.1. Информированность собственников земли и арендаторов о разработке проекта Закона о консолидации сельскохозяйственных участков

Информированность крестьян-собственников земли и арендаторов о разработке проекта Закона о консолидации сельскохозяйственных участков различна по полноте и содержанию. Очевидно, что к ним такая информация поступала через разные каналы распространения, включая и «устное народное творчество». К сожалению, уровень информированности собственников земли (главных актеров возможных изменений) о проекте закона о консолидации сельскохозяйственных участков почти на 1/3 ниже, чем у арендаторов: у первых она равна 63.3%, а у вторых – 89.7%.

Tabelul 61

Informarea proprietarilor și arendașilor despre elaborarea unui proiect de lege cu privire la consolidarea terenurilor agricole (în %)

<i>Sunteți la curent, că este elaborat un proiect de lege cu privire la consolidarea terenurilor agricole?</i>	2003	
	Proprietarii	Arendașii
Da	60,3	89,7
Nu	39,7	9,6
NR	-	0,7
	100,0	100,0

6.2. Проблема передачи земли производственному кооперативу

Предрасположенность собственников земельных участков к продаже или не продаже земли является результатом различий в достатке, жизненном опыте, и ориентации, либо на коллективный тип владения землей и связанный с ним коллективный способ ее обработки, либо – на самостоятельное владение землей и самостоятельное определение формы ее использования.

Tabelul 62

Dorința proprietarilor de teren agricol de a transmite pământul unei gospodării colective (cooperativă de producere) pentru a consolida terenurile (în %)

<i>A-ți dori să transmiți pământul Dvs. unei gospodării colective (cooperativă de producere) pentru a consolida terenurile?</i>	%
Da	23,8
Nu	76,2
NR	-
	100,0

Большая часть собственников земельных участков (76.2%) ориентируется на самостоятельную форму использования полученной в собственность землю и не согласна передать ее в коллективное использование. Вместе с тем, в силу разных причин почти четвертая часть собственников земельных участков (23.8%), наоборот, согласна на передачу своей земли производственному кооперативу.

Как видим, хотя государственное и кооперативно-колхозное владение и использование земли в Республике Молдова насчитывает, по меньшей мере, полвека, и жизнь большей сельских жителей приходится именно на это форму землепользования, большинство респондентов связывает свое будущее с частной собственностью и самостоятельным распоряжением земельным наделом, полученным после приватизации земли.

Факторы, определяющие передачу земли производственному кооперативу. Причины, определяющие согласие на передачу земли производственному кооперативу, включают, по меньшей мере, два компонента:

- когнитивный, содержащий, знание об эффективности коллективного землепользования;
- эмоциональный, отрицательные эмоции, связанные с собственностью и обработкой своей земли.

Tabelul 64

Cauzele dorinței proprietarilor de teren agricol de a transmite pământul unei gospodării colective (cooperativă de producere) pentru a consolida terenurile (în %)

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

Большая часть собственников земельных участков мотивирует свое желание передать их в коллективное использование тем, что крупное коллективное хозяйство будет использовать землю более эффективно – 74.2% (от количества респондентов, желающих передать свою землю производственному кооперативу).

У части крестьян – новых собственников земли желание передать ее в коллективное хозяйство порождено негативными эмоциями: от «не знаю, что делать с землей (6.8%), до нежелания работать на земле (9.1%) и нежелания быть собственником (3.8%).

Причины, определяющие негативное отношение собственников земельных участков к передаче земли производственному кооперативу. Причины, по которым крестьяне, будучи собственниками земли, хотели бы и дальше владеть и распоряжаться ею самостоятельно, различны, но все они порождены обстоятельствами «нового времени»: частная собственность, рыночные отношения, свобода действий.

Tabelul 65

Передача земли кооперативу: если нет, то почему?

	<i>%</i>
Sunt satisfăcut de condițiile de arendă	31,1
În orice moment pot să-mi vând pământul	38,1
Nu voi primi plata de arendă	16,1
Gospodăria colectivă nu va prelucra pământul mai eficient	24,2
Nu voi putea transmite pământul urmașilor	48,7
Se va arăta din nou iresponsabilitatea „angajaților” gospodăriei colective	24,2
Altele	7,0
Total	100.0

На первом месте стоит забота о будущем поколении, наследниках – 48.7% собственников земельных участков беспокоит, что они не смогут передать землю

наследникам. На втором месте – свобода в отношении определения будущего своего участка, 38.1% собственников земельных участков ценят свободу выбора, которой они будут лишены в случае передачи земли в производственный кооператив. И на третьем месте – 31.1%, удовлетворенность условиями аренды. Четвертая и пятая причины связаны с негативным опытом, оставшимся у этой части респондентов от коллективного хозяйствования: «Gospodăria colectivă nu va prelucra pământul mai eficient» - 24.2% и „Se va arăta din nou iresponsabilitatea angajaților gospodăriei colective» - 24.2%.

Если объединить 1 и 3 пункты, что было бы вполне логично, то 47.2% собственникам земельных участков придется в случае передачи их земельных участков производственному кооперативу отказаться от аренды, чего не хотели бы больше половины собственников земельных участков.

Согласие собственников земельных участков на получение другого участка земли. Как показывает опрос, большинство крестьян за непродолжительный период, прошедший с момента получения ими земли в собственность, «свыклось» с землей и не хотело бы получить взамен другой земельный участок. И только незначительная группа собственников земельных участков, либо согласна получить другой земельный участок (5.3%), либо не имеет определенного мнения (1.5%).

Tabelul 66

Cota proprietarilor pământului care sunt de acord ca în urma consolidării lor li se se repartizeze alt teren agricol

	%
Da	5,3
Nu	93,2
NR	1,5
Total	100,0

Как следует из опроса, для большей части крестьян-собственников (93.2%) полученная ими земля стала уже «своей», и они пока удовлетворены своим новым статусом, полученными в собственность земельными участками и не собираются с ними расставаться.

Право собственников земельных участков на выход из производственного кооператива. Большинство собственников земельных участков хотело бы сохранить вновь приобретенное право на свободу своих действий.

Tabelul 67

Cota proprietarilor de teren care sunt de acord cu faptul că proprietarii, care și-au consolidat pământurile într-o gospodărie colectivă, nu au dreptul să iasă din această gospodărie

	%
Da	11,4
Nu	87,8
NR	0,8
Total	100,0

Согласно данным опроса 87.8% собственников земельных участков в случае «вхождения» в ПК хотела бы сохранить возможность выхода по собственному желанию из него. Для каждого десятого (11.4%) собственника земельных участков право на свободу выхода в силу разных причин не является актуальным.

6.3. Отношение арендаторов к консолидации земли путем организации производственных кооперативов

Арендаторы – это социальная группа, интересы которой проект Закона о консолидации земли путем организации производственных кооперативов затрагивает непосредственно, поэтому негативная реакция на проект закона большей части арендаторов (82.1%) вполне предсказуема и объяснима.

Tabelul 68

Atitudinea arendașilor cu privire la înfăptuirea consolidării pământului prin crearea cooperativelor de producție

Care este atitudinea Dvs. cu privire la înfăptuirea consolidării pământului prin crearea cooperativelor de producție?	%	Index
Pozitivă	17,9	
Negativă	82,1	
Total	100,0	-0,64

Любопытно отношение к проекту закона той части арендаторов, которые отнеслись к нему позитивно – 17.9%. Их позиция, очевидно, объясняется тем, что аренда в условиях молодой рыночной экономики Молдовы сопряжена с немалым риском. И далеко не всякому лидеру дается легко хозяйствование на аренде в условиях неопределенности и конкуренции. К тому же, у части из них еще жива в памяти ситуации, когда они управляли предприятием без всякого риска. Более надежное снабжение энергоресурсами и реализация продукции – еще одна привлекательная сторона производственных кооперативов, которая могла послужить причиной позитивного отношения к консолидации земель путем создания производственных кооперативов.

Причины негативного отношения лидеров к консолидации земли путем создания производственных кооперативов. Главная причина негативного отношения к консолидации земли путем создания производственных кооперативов носит личностный, социальный, а не экономический характер. По мнению лидеров, реализация проекта закона о консолидации земли путем создания производственных кооперативов нарушит их право собственности на землю. Так считает каждый второй лидер – 59.3% .

Tabelul 69

Cauzele atitudinii negative a arendașilor cu privire la înfăptuirea consolidării pământului prin crearea cooperativelor de producție

Dacă atitudine Dvs. este negativă, care este?	%	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	
	211,6*	

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

Собственность делает человека свободным в реальном смысле. Очевидно, каждый второй лидер испытал справедливость этих слов на собственном опыте, что и определило реакцию этой группы.

На втором и третьем, местах причины, связанные с возможным исчезновением в кооперативе «чувства хозяина» (все ценности опять станут общими, т.е. ничьими) –

48.3% и возрождением у управленческого аппарата чувства безответственности – 43.7%. В результате создаются условия для воровства – 37.1%. В этих оценках, видимо, присутствует «историческая память» участников обобщественного производства.

Оценка арендаторами отношения собственников земли к ее консолидации путем создания производственных кооперативов. О позиции арендаторов в отношении производственных кооперативов можно судить исходя из их интересов. А большинство их находятся (как было показано ранее) намерены либо расширить свою деятельность на основе аренды, либо даже купить землю. Поэтому их оценки, в известной мере, отмечены «коллективным субъективизмом».

Tabelul 63

Opinia arendaşilor despre atitudinea proprietarilor de teren agricol față de consolidarea pământului prin crearea gospodăriilor colective (în %)

După părerea Dvs., care va fi atitudinea proprietarilor de teren agricol față de consolidarea pământului prin crearea gospodăriilor colective?	%
Vor susține această acțiune	20,8
Nu vor susține această acțiune	79,2
	100,0

6.4. Предпочтения и прогноз относительно будущего различных организационно-правовых форм сельскохозяйственных предприятий

Организационно-правовая форма предприятий, избранная арендаторами, в последние годы после приватизации земли является для них наиболее ценным средством достижения основной цели – получения прибыли. Что они и подтверждают в своих ответах на вопрос «о предпочтениях».

Tabelul 70

Forma organizatorico-juridică preferată, %

Ce formă organizatorico-juridică a-ți prefera?	2003
Societate cu Răspundere Limitată	71,5
Gospodărie Țărănească	18,2
Cooperativă de producție	7,6
Societate pe acțiuni	1,7
N-a răspuns	1,0
	100,0

Как видим, каждая из имеющихся в Молдове организационно-правовых форм сельхозпредприятий получила более высокий рейтинг в сравнении с ее долей, реально существующей. При этом, рейтинговый порядок оценок сохраняется: на первом месте ООО – 71.5% (размах колебаний 5.3%), КХ – 18.2% (2.0%), кооператив – 7.6% (3.0%), АО – 1.0% (0.4%).

Прогноз распространенности в будущем организационно-правовых форм предприятий. По мнению собственников земельных участков, наибольшим потенциалом в развитии имеют КХ, которые в будущем займут лидирующее положение. О различии в оценках будущего и реального положения этой организационно-правовой формы собственности говорит большой размах колебаний – в 38.2%.

Tabelul 71

Forme de întreprinderi după părerea proprietarilor ce vor fi cele mai răspândite în Moldova pe viitor

	%	Rang
--	---	------

КХ	53,0	1
ООО	37,6	2
АО	4,5	5
Кооператив	17,7	3
ГП	7,8	4
	120,6*	
* suma e mai mare ...		

Изменения к худшему в статусе организационно-юридических форм собственности произойдут, по мнению собственников земельных участков, по ООО – с нынешних 71.6% и первого места в рейтинге их доля в будущем снизится до 37.6% (размах колебаний – 34.0%). Доля остальных форм организационно-юридических форм собственности возрастет, по мнению собственников земельных участков, хотя и не значительно.

Оценка нынешней эффективности организационно-правовых форм предприятий. Оценка крестьянами-собственниками земли эффективности организационно-правовых форм предприятий-арендаторов определяется в основном доходом, который они получают от сдачи в аренду земли. Не исключено, что на эти оценки собственников земельных участков влияют не только реальный получаемый доход, но также и ожидаемый, связываемый с возможностями той или иной организационно-правовой формой предприятий-арендаторов.

Tabelul 72

Formă organizatorico-juridică care după părerea proprietarilor de teren agricol este mai efektivă (în %)

	%
КХ	49,2
ООО	29,6
АО	4,2
Кооператив	17,5
ГП	8,4
	108,9

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

По мнению собственников земельных участков наиболее эффективной является КХ – 49.2% (первое место), на втором – ООО – 29.6%, и на третьем – кооператив – 17.5%.

В случае с высокой оценкой КХ сказывается, по-видимому, чувство собственника, хозяина и информация о позитивном опыте частных крестьянских хозяйств за рубежом. Привлекает внимание «заниженная» (29,6%) оценка эффективности ООО. Ведь на практике сдает землю в аренду таким предприятиям 71.6% крестьян-собственников земельных участков и, очевидно, они знают, что и как оценивают. Сказывается, видимо, неурегулированность отношений с арендаторами в части величины и форм арендной платы, уровня хозяйствования. Что касается оценки эффективности КХ, АО, кооператива и ИП, то это скорее потенциальная, ожидаемая, нежели реальная эффективность, поскольку этот тип предприятий как арендатор не проявил себя в крупных масштабах.

Время и опыт, наверняка, внесут коррективы в оценки крестьян-собственников земли относительно наиболее предпочтительных форм хозяйствования сейчас, в пост-приватизационный период, и далее.

Выводы

После завершения земельной реформы более 1 млн. сельских жителей получили земельные наделы в частную собственность. Первые годы пост-приватизационного периода выдвинули на первый план на рынке земли аренду, как наиболее массовую форму хозяйствования. В меньшей мере распространено самостоятельное, индивидуальное хозяйствование собственника земельного надела. И в ограниченном масштабе проявляются пока процессы купли-продажи земли.

Начальный опыт аренды земли, а она стала широко практиковаться с 1999 года, выявил как ее преимущества, так и проблемы, требующие решения.

С одной стороны, именно аренда способствовала: определенной консолидации земель, увеличению доходов крестьян-собственников, сдавших свои наделы в аренду, производству в достаточно крупных объемах продукции, ориентированной на экспорт. С другой стороны, сохраняется известная неопределенность о будущем аренды как устойчивой, долгосрочной формы землепользования, в силу чего большая часть договоров аренды заключается на 3-5 лет, ограничен масштаб инвестиций, применения техники и эффективных технологий. Преобладает пока не долгосрочный, а сиюминутный интерес – получение дохода, что не лучшим образом отражается на рачительном использовании земельных ресурсов – главного богатства страны.

В силу этих обстоятельств, возможен вариант восстановления крупных по землепользованию хозяйств в виде производственных кооперативов. В настоящее время и количественно, и по общей площади землепользования в стране преобладают крестьянские хозяйства, их ассоциации и общества с ограниченной ответственностью.

Настоящая работа имела целью определить по итогам 2003 года степень распространенности аренды, характер и проблемы взаимоотношений субъектов арендных отношений (арендодателей и арендаторов), их предпочтения и прогнозы на ближайшее будущее. Исходя из этих задач Центром стратегических исследований и реформ (CISR) в ноябре 2003 г. было проведено социологическое исследование в 302 коммунах всех 32 административных районов и АТО Гагаузия (без Приднестровья). Опросом было охвачено более 1200 респондентов, в т.ч. около 600 собственников земельных наделов, а также арендаторов и примаров коммун.

Аналогичное исследование было проведено CISR в марте 2001 г., и это позволяет провести сопоставления по ряду ключевых позиций.

Выводы по результатам исследования «Аренда – 2003» в обобщенном виде представляются следующими.

1. В 2003 году на основе аренды обрабатывалось до 50% общей площади всех земельных наделов, находившихся в частной собственности. Средний размер площади земель, находившихся в 2003 году в арендном пользовании, составил 835,9 га (в 2001 г. – 680 га). В общем количестве земли, обрабатываемой арендатором, доля арендуемой земли составляет более 99% и менее 1% принадлежит арендаторам на праве частной собственности. В 2003 году аренда вовлекала в товарный оборот, прежде всего, небольшие и средние по размерам

участки земельных наделов – 67% арендуемых участков составили по размерам до 2 га, и 19,1% от 2 до 3 га.

2. *Количество предприятий-арендаторов* за три прошедших года (2001-2003) *выросло на 1/3*, что свидетельствует о сохраняющейся заинтересованности обеих сторон в арендной форме ведения землепользования. Основными организационно-правовыми формами предприятий-арендаторов являются ООО и фермерские хозяйства. На долю первых приходится от 62,2% до 71,6% арендуемых земельных наделов, на долю вторых – от 14,8% до 16,2% (соответственно оценки арендодателей и арендаторов). За три года улучшился образовательный статус арендаторов – доля арендаторов с высшим специальным образованием составила 73,8% (63,3% в 2001).
3. Арендные отношения создают *дополнительные рабочие места* в сельской местности – в 2003 году *почти половина арендодателей – 46,7% работала на сданных в аренду землях*. В нынешних условиях арендные отношения решают две основные проблемы землевладельцев: а) 64,9% арендодателей-землевладельцев в качестве причины сдачи земель в аренду отметили отсутствие необходимой техники; б) 27,% неудовлетворительное состояние здоровья и проблемы с возрастом. В аренду земельные наделы в основном сдают землевладельцы старше 40 лет – 84,2%.
4. Большинство арендодателей и арендаторов законодательно оформили арендные отношения и только около 7% не оформили арендные отношения официально. Для 2003 года в сравнении с 2001 годом *наблюдается рост зарегистрированных договоров об аренде*: соответственно 90,8% и 85,5%. *Доля краткосрочных (3-5 лет) договоров* аренды земельных наделов и имущественной доли составляет *около 90%* и только 1/10 – это долговременные договора. В основном, сфера арендных отношений достаточно стабильна; изменение договоров отмечает 10% арендодателей.
5. Оплата за арендуемую земельную собственность на 60% является фиксированной, а около 1/3 выражена в получении «процента от полученного дохода». Около 80% *оплаты* за арендуемую земельную собственность составляет *натуральная форма*. *Денежная – около 4% и смешанная – около 10%*. В 2003 году наблюдается снижение доли полного выполнения условий договора об аренде, и соответственно увеличение доли частичного или полного невыполнения. Отмечено также уменьшение почти на 10% объема расчетов по заключенным договорам в установленные сроки.
6. Большая часть арендодателей (83,8%) удовлетворена качеством хозяйствования «на их земле», условиями обработки земли в процессе аренды. Однако немалая часть их не удовлетворена (16,9%) как условиями договоров, степенью их выполнения, так и отношениям арендаторов к земле.
7. Наметился прогресс в сфере кредитования аренды: доля арендаторов, взявших кредиты в 2003 году, увеличилось на 1/4 в сравнении с 2001 годом. Почти вдвое увеличилась и доля долгосрочных – сроком более одного года – кредитов.

8. *Устойчивость аренды.* Большинство арендаторов намерено продолжить работу в сфере арендных отношений, об этом заявили 78,4% опрошенных арендаторов. Половина арендаторов заявила о планах посадки плантаций садов и виноградников, другая половина из таких планов не имеет. Основной причиной является отсутствие уверенности в завтрашнем дне: 48,0% отметили негативное влияние на их планы «очень частое изменение законодательства» и 66,9% мотивирует опасениями «инвестировать деньги в чужую землю» (речь, прежде всего, идет, очевидно, о коротких сроках аренды). Большинство владельцев земельных наделов, занятых в арендных отношениях, планируют продолжить аренду: 74,8% собираются однозначно продолжить договор об аренде, 13,0% собираются изменить условия аренды, 7,0% собираются уйти к другому лидеру, но и те, и другие остаются в сфере арендных отношений.
9. *Продажа земли.* Большая часть владельцев земельных наделов (91,6%) не планирует продавать в ближайшее время свои земельные наделы, только небольшая их часть (7,7%) такие планы имеет. В то же время большая часть арендаторов (66,9%) хотела бы купить землю. Очевидно, что, по крайней мере, в ближайшем будущем планы обеих субъектов аренды сойдутся в одном: продолжать арендные отношения.
10. *Предпочтения в отношении форм хозяйствования.* Примерно 3/4 владельцев земельных наделов не поддерживают идею передачи своей земли в производственный кооператив, среди арендаторов эту идею не поддерживают 82,1%. В качестве обоснования своей позиции владельцы земельных наделов называют: «не смогу передать свои земли наследникам» (48,5%), «собственную землю могу продать в любой момент» (38,1%), «удовлетворен условиями аренды» (31,1%), «опять проявится безответственность администрации коллективного хозяйства» (24,2%).

Среди арендаторов доминирует мотив «исчезает право собственности на землю» (59,3%), «все опять становится ничьим» (48,3%), «опять возродится безответственность работников коллективного хозяйства» (43,7%), «создаются условия для хищений» (37,1%). Наиболее предпочтительными организационно-правовыми формами предприятий по мнению арендаторов являются ООО – 71,5% (реальное распространение – 66,2%), и крестьянское хозяйство – 18,2% (реальное распространение - 16,2%).

Наиболее эффективной организационно-правовой формой предприятия, по мнению владельцев земельных наделов, являются крестьянское хозяйство – 49,2% и ООО – 29,6%. В ближайшем будущем именно эти организационно-правовые формы - ООО и крестьянское хозяйство, по мнению владельцев земельных наделов, останутся наиболее распространенными в Республике Молдова – соответственно 53,0% и 37,6%. Далее, на третьем месте (17,7%) по степени распространенности будет представлено коллективное хозяйство.

В целом преобладающей является позиция о правомерности сосуществования в аграрном секторе Республики Молдова предприятий различных организационно-правовых форм. А их жизнеспособность, преимущества и недостатки должны выявить время и конкуренция.

Приложение. Анкета

«Аренда сельскохозяйственных земель»

- a) для примаара коммуны
- b) для собственника земельного надела, в т.ч.:
 - сдающего землю в аренду;
 - обрабатывающего земельный надел самостоятельно
- c) для арендатора

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 întreprinderi	înregistrate	neînregistrate	Suprafața terenurilor agricole, ha	
				total	În bază dearendă

Gospodărie țărănească					
Cooperativă agricolă					
Societate cu Răspundere Limitată					
Societate pe Acțiuni					
Altele (indicați):					

Chestionar pentru sondajul "Arenda terenului agricol"

PENTRU PROPRIETARII DE TEREN

Vă rugăm să participați la sondajul de opinie referitor la problemele de arendă a pământului. Sondajul este efectuat de Centrul de investigații strategice și reforme la cererea Ministerului Agriculturii și Industriei Alimentare. Obiectivele sondajului – de a obține informația "din primele mâni" cu privire la arenda pământului.

Aprecierile și sugestiile Dvs. Vor fi luate în considerație la elaborarea recomandărilor pentru îmbunătățirea relațiilor de arendă în agricultură.

Ancheta este anonimă.

Vă mulțumim pentru colaborare.

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. A-ți 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. A-ți 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. A-ți 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. A-ți 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 Întreprindere de stat

A31. A-ți 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

Vă rugăm să participați la sondajul de opinie referitor la problemele de arendă a pământului. Sondajul este efectuat de Centrul de investigații strategice și reforme la cererea Ministerului Agriculturii și Industriei Alimentare. Obiectivele sondajului – de a obține informația "din primele mâni" cu privire la arenda pământului.

Aprecierile și sugestiile Dvs. Vor fi luate în considerație la elaborarea recomandărilor pentru îmbunătățirea relațiilor de arendă în agricultură.

Ancheta este anonimă.

Vă mulțumim pentru colaborare.

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 a-ți 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 a-ți 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 a-ți 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. A-ți 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. A-ți dori să cumperi 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