

Renta funciară și formele sale de manifestare

Andrei BLANOVSCI,
doctor în științe economice, conferențiar universitar,
Academia de Administrare Publică
de pe lângă Președintele Republicii Moldova

SUMMARY

In this article are reviewed the category nature and content of rent, premises, conditions and land rent source; its manifestation's forms; land price; land rent specific event in the Republic of Moldova.

Natura și conținutul rentei. Categoria economică de rentă a fost și este cercetată cu atenție de către specialiști în vederea stabilirii semnificației sale. Din această perspectivă este necesar să arătăm că de-a lungul timpului s-au constituit mai multe interpretări în legătură cu noțiunea de rentă. În continuare vor fi analizate cele mai reprezentative.

Încă în Evul Mediu, cuvântul „rentă” era folosit cu același înțeles ca și tributul, birul sau dijma, pentru a desemna chiria plătită de utilizatorul unui teren ori alt bun imobiliar proprietarului.

Ulterior, Toma d'Aquino (1225-1274), fondatorul doctrinei justiției sociale, considera în lucrarea sa „Suma Teologică” (1266) că există o anumită „justiție distributivă,” conform căreia fiecărei stări și clase sociale i se cuvin anumite drepturi și obligații. În acest context, renta este necesară pentru ca posesorii de pământ să fie lipsiți de grija traiului zilnic și să-și poată ocupa timpul, potrivit „funcției” lor firești – cultivarea orizontului spiritual.

Unul dintre precursorii liberalismului economic clasic, William Petty (1623-1687), în lucrarea „Tratat asupra impozitelor și contribuțiilor” (1662), considera renta ca reprezentând întregul surplus de valoare care depășește cheltuielile de pro-

ducție. El afirma că renta este un rezultat al supramuncii și că o creștere a salariilor trebuie să conducă la o scădere a rentei. [1, p. 147]

Reprezentanții gândirii economice fiziocratice (etimologic, „fiziocrație” înseamnă „puterea naturii”) François Quesnay (1694-1774), Anne Robert Turgot (1727-1781) ș. a. au confundat renta cu întregul produs net, iar acesta era considerat „un simplu dar al naturii.” Totuși A. Turgot a reușit să se debaraseze în lucrarea sa „Reflexiuni asupra formării și distribuirii bogăției” (1759) de prejudecata fiziocrată și să vadă în rentă un produs al supramuncii muncitorilor agricoli.

O altă semnificație a noțiunii de rentă provine de la fondatorii doctrinei liberalismului economic clasic. Astfel, Adam Smith (1723-1790) a făcut în opera sa „Avuția națiunilor. Cercetare asupra naturii și cauzelor ei” (1776) un pas înainte față de fiziocrați în analiza rentei. El a efectuat o delimitare strictă între rentă și profit. A. Smith definește renta ca reprezentând „un scăzământ din produsul muncii muncitorului care este încasat de proprietarul funciar. După A. Smith, sursa rentei, ca și sursa profitului, o constituie munca neplătită a muncitorului.” [2, p. 103]

A. Smith leagă apariția rentei de apari-

ția proprietății private asupra pământului, ea constituind un tribut pe care îl încasează proprietarul funciar de la cei care vor să folosească pământul.

David Ricardo (1772-1823), alt fondator al doctrinei liberalismului economic clasic, a combătut în lucrarea „Despre principiile economiei politice și a impunerii” (1817) teza fiziocraților precum că renta este un dar al naturii. Pentru el renta nu este „marele dar al naturii [...], ci o parte din plusprodusul creat de muncitori. Apariția rentei este o consecință a acaparării pământului în proprietate privată. [3, p. 85]

Fondatorul doctrinei socialiste, Karl Marx, a definit renta funciară ca fiind o for-

„termenul de rentă se aplică nu numai la pământ, ci la orice factor de producție disponibil în cantitate limitată.” [5, p. 299]

În baza abordărilor prezentate mai sus și ținând seama de realitățile contemporane, putem afirma că „*renta este un venit pe care îl aduce cu regularitate un bun imobiliar (teren agricol, de construcții, clădiri ș. a.) sau mobilier (capital sub formă bănească sau hârtii de valoare cu curs ferm ș. a.) și care nu este legat de o activitate productivă a proprietarului acestora*”.

Cauzele, condițiile și sursa rentei funciare. Pentru apariția și existența rentei funciare sunt necesare anumite premise și condiții, care pot fi prezentate schematic astfel:

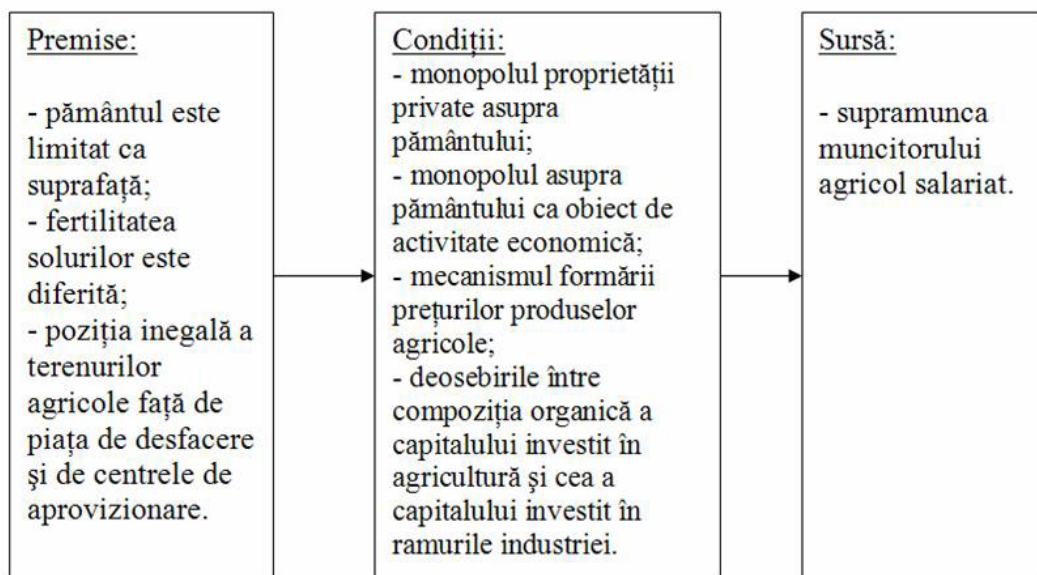


Fig. 1. Sursa. Elaborată de autor.

mă transformată a unei părți din plusvaloarea creată de munca neplătită a muncitorului agricol și anume – a excedentului de plusvaloare peste profitul mijlociu.” [4, p. 196]

Există și alte definiții ale naturii și conținutului categoriei de rentă. Astfel, autorii manualului de economie politică, Paul Samuelson și William Nordhaus scriu că

Renta funciară este renta obținută de pe pământurile utilizate în producția agricolă. Aceasta este un plus de venit de care beneficiază proprietarii de pământ. Cum apare acest plus de venit? Cine este creatorul său?

Pentru a răspunde la aceste întrebări, este necesar să analizăm premisele, condițiile și sursa rentei funciare prezentate în

fig. 1. După cum știm, suprafețele de pământ cu potențial productiv sunt limitate. În același timp, terenurile de pământ cu o fertilitate sporită a solului sunt și ele limitate. Mai mult, există diferențe între suprafețele de pământ privind poziția lor față de piețele de desfacere a produselor agricole și centrele de aprovizionare. Deci terenurile de pământ atrase în circuitul agricol sunt limitate. Ele nu sunt suficiente pentru acoperirea cererii de consum de produse agricole ale societății. Drept urmare, oamenii vor atrage în producția agricolă și terenuri cu fertilitate redusă. Acestea sunt premisele apariției rentei funciare.

La condițiile formării rentei funciare se referă, în primul rând, monopolul proprietății private asupra pământului. Proprietatea privată asupra pământului asigură însușirea surplusului de venit, atât în cazul în care stăpânii pământului îl lucrează singuri cu forțe proprii, cât și în cazul în care îl arendează.

Monopolul asupra pământului ca obiect al activității economice, în condițiile în care pământul este limitat ca suprafață, exclude folosirea de către alt arendaș a aceleiași suprafețe de teren. În consecință, dreptul de monopol se exercită în exclusivitate asupra condițiilor economice și deci asupra rezultatelor obținute pe terenurile arendate.

Surplusul de venit se împarte între proprietarii funciari și arendași în virtutea dreptului de proprietari privați. Proprietarul funciar pretinde de la arendaș o rentă, ca plată pentru cedarea dreptului de folosire a pământului pe timp limitat. Arendașul urmărește să obțină un profit, cel puțin, egal cu cel care l-ar putea realiza ca și ceilalți întreprinzători, investind capitalul în alte domenii.

Mecanismul formării prețurilor produselor agricole determină ca prețul regulator să fie prețul de producție individual al produselor obținute pe terenurile cu cea mai slabă fertilitate, dar a căror producție

este necesară deoarece pentru acoperirea nevoilor nu sunt suficiente numai produsele realizate pe terenurile cu fertilitate medie și foarte înaltă. Ca urmare, prețurile produselor agricole vor spori la nivelul prețului de producție individual al produselor obținute pe terenurile cu cea mai slabă fertilitate. În acest fel, sporul de producție se transformă în produs net suplimentar.

În cazul în care terenul este mai aproape de piața de desfacere sau de aprovizionare, efectul economic este același, cu deosebirea că cheltuielile de producție se reduc pe unitate de produs, nu ca urmare a sporirii producției pe aceeași suprafață, ci datorită reducerii cheltuielilor de desfacere și aprovizionare.

Compoziția organică a capitalului reflectă raportul dintre masa mijloacelor de producție și numărul de lucrători care pun în mișcare aceste mijloace de producție. Compoziția organică a capitalului reflectă nivelul dezvoltării tehnice al unei întreprinderi sau ramuri. În agricultură, compoziția organică a capitalului, în majoritatea cazurilor, este mai joasă decât în industrie, ceea ce conduce la sporirea folosirii muncii vii și, în consecință, a rentei funciare.

Sursa rentei funciare este produsul net creat de muncitorii agricoli, iar însușirea lui depinde de caracterul relațiilor agrare ale modului de producție corespunzător etapei de dezvoltare a societății umane.

Formele de manifestare a rentei funciare. În societatea feudală existau două clase sociale: marii proprietari de pământ și țăranii iobagi. În decursul dezvoltării modului feudal de producție, renta a îmbrăcat trei forme: **renta în muncă**, specifică pentru prima perioadă a dezvoltării feudalismului, care consta în obligația țăranului iobag de a lucra gratuit, cu propriile sale unelte, pe pământul moșierului, un anumit număr de zile pe an. Munca necesară și suplimentară erau, astfel, se-

parate în timp și spațiu. **Renta în produse** este o formă mai avansată de rentă feudală în care țăranul iobag dădea moșierului produsul net sub formă naturală. Iobagul nu mai lucra sub supravegherea directă a moșierului, ci își cheltuia atât munca necesară cât și munca suplimentară în propria sa gospodărie. **Renta în bani** este forma cea mai dezvoltată, caracteristică perioadei de destrămare a feudalismului și de apariție a capitalismului, ceea ce presupune vânzarea prealabilă a produsului net pe piață.

Deși renta în muncă, renta în produse și renta în bani au reprezentat diferite stadii de dezvoltare a rentei feudale, ele au coexistat mult timp. În unele cazuri, renta feudală se plătea o parte sub forma rentei în muncă, iar o parte – sub forma rentei în produse sau rentei în bani.

În capitalism sectorul agrar este prezentat de trei clase sociale: proprietarii funciari care dețin monopolul proprietății private asupra pământului, arendașii care dețin monopolul asupra pământului ca obiect al activității economice și muncitorii salariați care produc produsul net. Aici renta reflectă relațiile economice de însușire a produsului net între aceste trei clase sociale. Muncitorii salariați primesc pentru munca necesară prestată arendașilor de pământ salariu, arendașii, o parte din plusprodusul creat de supramuncă

angajaților o prezintă proprietarilor funciari în formă de rentă, iar ei însușesc partea rămasă sub formă de profit.

Sunt cunoscute mai multe forme de rentă funciară. În cele ce urmează le vom examina pe cele mai reprezentative: renta diferențială de gradul I, renta diferențială de gradul II, renta absolută și renta de monopol.

Renta diferențială de gradul I apare ca rezultat al deosebirilor în ceea ce privește fertilitatea solului și poziția terenurilor de pământ față de piețele de desfacere a produselor agricole și cele de aprovizionare cu mijloacele de producție necesare desfășurării activității economice în agricultură. Aceste deosebiri cauzează inegalități în nivelul cheltuielilor de transport la o unitate de producție agricolă. Izvorul rentei diferențiale I, ca și al celorlalte forme de rentă, îl constituie supramunca muncitorilor agricoli salariați.

Mecanismul formării rentei diferențiale I a fost analizat de K. Marx pe baza următorului exemplu. S-a presupus că trei loturi de pământ de aceeași suprafață se deosebesc prin fertilitatea lor. De aceea, deși se investesc capitaluri de aceeași mărime, aceste loturi dau producție diferită. Renta diferențială I se formează pe terenurile cele mai bogate și mijlocii din punctul de vedere al fertilității. Cifrele cuprinse în tabelul 1 demonstrează o astfel de situație.

Tabelul 1. Mecanismul formării rentei diferențiale I.

Loturi de pământ	Cheltuieli de capital	Profitul mijlociu	Producția (în chintale)	Prețul de producție al unui chintal		Renta diferențială de la un chintal	Prețul de producție al întregii producții		Suma totală a rentei diferențiale I
				Individual	De piață		Individual	De piață	
1	100	20	4	30	30	0	120	120	0
2	100	20	5	24	30	6	120	150	30
3	100	20	6	20	30	10	120	180	60

Renta diferențială de gradul I este în-sușită integral de proprietarul pământului dat temporar în arendă. Ea este caracteristică tipului extensiv de dezvoltare a agriculturii.

Renta diferențială de gradul II se formează în cazul în care se fac investiții succesive de capital pe aceeași suprafață sau pe terenuri diferite. Apariția sa este rezultatul promovării unei agriculturi intensive, generate de creșterea continuă a nevoilor de consum de produse agricole ale societății și, desigur, de realizările în știință și tehnica cultivării plantelor și creșterii animalelor.

Cheltuielile suplimentare de capital aduc în afară de profitul mijlociu și un supraprofit. Până la expirarea termenului contractului de arendă acest supraprofit rămâne la dispoziția arendașului. Atunci însă când se încheie un nou contract de arendă, proprietarul funciar, stabilind o plată de arendă sporită, își însușește acest supraprofit. Renta nu coincide cu arenda. De regulă, aceasta este mai mare deoarece ea cuprinde, în afară de rentă, și alte elemente, cum ar fi: dobânda la capitalul celui care l-a dat în arendă, diferite impozite pe care le plătește proprietarul, chirii pentru diferite construcții pe care le folosește arendașul, lucrări de irigare, desecare ș. a. Desigur, mărirea arende este rezultatul negocierilor dintre proprietarii pământului și arendași.

Procesul de formare a rentei funciare II poate fi ilustrat astfel. Să presupunem că pe un lot de pământ de calitate superioară din punctul de vedere al fertilității (este vorba de lotul al treilea din tabelul 1) s-a investit suplimentar un capital de 100 de dolari americani. În urma acestei investiții s-a obținut o recoltă de 7 chintale de grâu. Dacă prețul de producție al unui chintal

va fi, ca și mai înainte, de 30 de dolari, prețul de piață al întregii producții obținute de pe urmă investiției suplimentare de capital va ajunge la 210 dolari. Prețul individual de producție al acestei producții va fi numai de 120 de dolari. Prin urmare, în rezultatul investiției suplimentare de capital apare un supraprofit egal cu 90 de dolari, care va îmbrăca forma de rentă diferențială II.

Să vedem, în continuare, ce se întâmplă în cazul terenurilor cu cea mai scăzută fertilitate sau cu poziția cea mai nefavorabilă față de piețele de desfacere sau de aprovizionare? Vor da și acestea rentă? Daca da, cum? K. Marx a explicat că și ele aduc ceva. Acest ceva este renta absolută. Ea este însușită de proprietarii funciari de pe toate terenurile, indiferent de fertilitatea și poziția lor față de piața de aprovizionare și desfacere. Terenurile de cea mai slabă fertilitate și cu cea mai mare distanță de piață, oferă posibilitatea obținerii rentei absolute datorită compoziției organice a capitalului mai scăzută în agricultură decât în industrie și monopolului proprietății private asupra pământului. Compoziția organică mai scăzută a capitalului determină o rată individuală a profitului mai mare în agricultură în comparație cu industria, iar monopolul proprietății private asupra pământului, fără să excludă concurența, împiedică participarea întregului profit produs în agricultură la formarea ratei generale a profitului pe economie. Ca urmare, profitul obținut în agricultură este mai mare decât profitul mijlociu, diferența fiind încasată de proprietarul funciar în calitate de rentă absolută ca rezultat al monopolului proprietății private asupra pământului. Următorul exemplu ilustrează fenomenul.

Tabelul 2. Mecanismul formării rentei absolute.

<i>Ramura economică</i>	<i>Capitalul investit</i>	<i>Compoziția organică C:V</i>	<i>C+V</i>	<i>Rata plus-valorii</i>	<i>Plusvaloarea</i>	<i>Diferența de plus-valoare (renta absolută)</i>
Industrie	200	8:2	160+40	100%	40	-
Agricultură	200	6:4	120+80	100%	80	+ 40

Sursa. Ion Pohoacă. *Doctrină economice universale*. Editura „Gh. Zane,” Iași, 1993, p. 214.

Exemplul poate fi înțeles numai dacă se pleacă de la ideea că monopolul proprietății private asupra pământului frânează deplasarea liberă al capitalurilor din alte ramuri și, ca urmare, o parte a plusvalorii create în agricultură nu participă la procesul egalizării ratei profitului. Tocmai acest excedent de plusvaloare se transformă în rentă absolută. Din nou este vorba de o barieră care frânează, dar nu stopează mișcarea capitalurilor în cadrul economiei naționale. O altă parte a plusvalorii participă la egalizarea ratei profitului.

Circulația capitalurilor între industrie și agricultură este greoaie, nu și imposibilă. Numai așa se explică faptul că și în agricultură are loc formarea profitului mijlociu însoțit de arendașii pământului.

Ceea ce este necesar de reținut e că și în agricultură, ca și în alte ramuri (industriale, comerț, construcții ș. a.) renta nu este altceva decât o parte a plusvalorii create de supramunca muncitorilor salariați. Renta absolută este mai mare sau mică în funcție de nivelul productivității muncii.

Renta de monopol se obține prin prețul de monopol al anumitor produse agricole care se cultivă în condiții de climă și sol cu totul speciale și care sunt nereproductibile. De regulă, aceste produse există în cantități reduse și nu fac obiectul unei cereri de masă. În acest caz, totul depinde de intensitatea cererii, de pasiunea pentru aceste produse, de posibilitățile de plată

ale consumatorului. Renta de monopol se determină valoric ca diferență, între prețul de monopol și prețul de producție al produsului.

Renta se obține nu numai în agricultură, ci și în alte sectoare: cel al extracției (industria minieră, petrolieră, a gazului metan ș. a.) și în sectorul construcțiilor.

Renta în industria extractivă și de pe terenurile de construcții este acea parte a produsului net care se transformă în venit și pe care îl obține un proprietar în virtutea dreptului său de proprietate asupra unor terenuri care, în comparație cu altele, oferă avantaje pe linia bogăției zăcămintelor, condițiilor de exploatare, poziției teritoriale, folosite în industria extractivă și în construcții.

Renta în industria extractivă se prezintă în toate formele: *renta diferențială I*, încasată de proprietarul terenurilor mai bogate în zăcăminte extrase, ca urmare a productivității muncii mai ridicate și a cheltuielilor pe unitatea ele produs mai mici, în comparație cu terenurile cele mai sărace în asemenea zăcăminte, a căror extracție este totuși necesară pentru satisfacerea nevoilor; *renta diferențială II* încasată de proprietarul terenurilor pe care au fost făcute investiții succesive și al căror randament este superior acelora care determină prețul regulator al produselor industriei extractive; *renta absolută*, încasată de proprietarii tuturor terenurilor cu ase-

menea destinație, pe baza produsului net mai mare creat în această ramură în virtutea compoziției organice a capitalului mai joasă decât în celelalte ramuri ale economiei, îndeosebi în industria prelucrătoare; *renta de monopol* încasată de proprietarii terenurilor ale căror bogății minerale sunt deosebit de rare și cerute, având roluri strategice în politica economică.

Renta în industria extractivă are tendința generală de creștere întrucât zăcămintele cunoscute ale subsolului sunt limitate, iar creșterea adâncimii de la care sunt exploatate impun cheltuieli tot mai mari.

Renta de pe terenurile de construcții se formează îndeosebi pe baza deosebirii de poziție teritorială în mediu urban. Sunt cazuri când ponderea cea mai mare în ansamblul acestei rente este determinată de renta de monopol, încasată în virtutea monopolizării unor terenuri foarte solicitate, situate, de regulă, în centrele marilor orașe. Tendința generală de creștere a rentei de pe terenurile de construcții se datorează: sporirii populației urbane, măririi capitalului încorporat solului sau plasat pe suprafața sa (rețele de apă și canalizare, căi ferate ș. a.).

Toate formele de rentă își au izvorul în plusprodusul creat de supramunca muncitorilor salariați.

În legătură cu problematica rentei funciare trebuie abordat și prețul pământului.

Prețul pământului. Pământul nu este un produs al muncii omenești, ci un dar al naturii. Ca și apa din izvor, ca și aerul neîmbuteliat, pământul nu are valoare. Cu toate acestea, în condițiile economiei de piață, pământul, neavând valoare, are preț, se vinde și se cumpără la fel ca și toate celelalte mărfuri.

Cum se stabilește prețul pământului? La ce nivel? Prima încercare de stabilire a prețului pământului a fost întreprinsă de economistul englez William Petty încă cu circa 350 de ani în urmă. După părerea

lui, banii primiți în schimbul unui lot de pământ trebuie să asigure întreținerea reprezentanților a trei generații: bunicul, care a împlinit 50 de ani, fiul de 28 de ani și nepotul de 7 ani. Potrivit statisticii, aceștia pot trăi împreună încă 21 de ani. De aici W. Petty trage concluzia că prețul pământului este suma rentelor anuale pe 21 de ani. O astfel de definiție este corectă deoarece prețul pământului, într-adevăr, reprezintă renta capitalizată pe un număr de ani înainte.

Ulterior, au avut loc și alte abordări cu privire la prețul pământului.

În prezent, în cele mai dese cazuri, prețul pământului este definit ca fiind suma de bani plătită de către cumpărător proprietarului în schimbul cedării dreptului de proprietate privată asupra terenului de pământ.

Asupra formării prețului pământului influențează mai mulți factori, dintre care cei mai importanți sunt:

- mărimea și evoluția rentei, adică a venitului ce poate fi obținut prin prelucrarea terenului respectiv;

- rata dobânzii la capitalul dat cu împrumut, rată care influențează invers proporțional prețul pământului. Altfel spus, atunci când rata dobânzii crește, prețul pământului tinde să scadă, deoarece potențialii cumpărători preferă să depună banii la bancă și să obțină în acest caz un venit mai sporit decât cel care l-ar obține sub formă de rentă;

- cererea și oferta de pământ. Întrucât oferta de pământ este limitată, prețul va fi influențat, în principal, de cererea acestuia;

- cererea și oferta de produse agricole. Acesta este un factor cu o acțiune indirectă asupra prețului pământului. Oricum, creșterea cererii la produsele agricole influențează prețul pământului în sensul sporirii acestuia și invers;

- posibilitățile de folosire alternativă a pământului. Dacă terenul de pământ poa-

te fi utilizat nu doar pentru cultivarea plantelor, ci și în alte scopuri (în construcții, în industria minieră ș. a.), prețul pământului respectiv va fi mai ridicat.

Deși asupra prețului pământului influențează mai mulți factori, cei mai importanți sunt: a) mărimea rentei și b) rata dobânzii bancare.

Să explicăm acest lucru. Pentru aceasta să ne imaginăm că un anumit teren de pământ dat în arendă aduce proprietarului său un venit anual de \$1000. Rata dobânzii bancare este de 5% pe an. Dacă acest teren se va vinde, prețul lui va fi egal cu suma care, depusă la bancă, va aduce o dobândă posesorului său egală cu suma rentei. Există și o formulă specială care se folosește în cazul determinării prețului pământului:

$$P_p = R/d' \times 100\%,$$

unde:

P_p – prețul pământului;

R – mărimea rentei anuale (sau mărimea arendeii);

d' – rata anuală a dobânzii, la depozite.

Dacă presupunem că un teren agricol dat în arendă aduce posesorului acestuia un venit anual egal cu \$1.000, iar rata dobânzii este de 5% pe an, atunci prețul pământului va fi egal cu: $(1.000/5) \times 100\% = \20.000 .

În cazul în care rata dobânzii va scădea până la 4%, prețul pământului va crește până la \$25.000. Deci prețul pământului este, de fapt, renta capitalizată, adică acea rentă care, fiind transformată în capital, aduce posesorului banilor respectivi un venit egal sub formă de dobândă.

Prețul pământului are o tendință de creștere permanentă, cu unele mici excepții de scurtă durată. Pe parcursul unui secol (1850-1950) prețul pământului a crescut în țările Europei Occidentale de 8-10 ori. În a doua jumătate a secolului al XX-lea, prețul pământului a crescut cu ritmuri și mai mari. La sfârșitul sec. al XX-lea prețul unui hectar de pământ agricol în

țara cu cea mai dezvoltată agricultură din Europa – Franța – era de 30-40 mii de euro. [8, p. 192] Prețul pământului se stabilește pe piața funciară.

Particularitățile mecanismului formării rentei funciare în condițiile actuale. Pe măsura industrializării economiilor naționale, numărul celor ocupați în agricultură și, adesea, a suprafețelor cultivate se reduce, ceea ce denotă o creștere a productivității muncii. Concomitent, are loc și scăderea ponderii agriculturii în P.I.B. (produsul intern brut). Această reducere nu înseamnă însă și o diminuare a importanței acestei ramuri în dezvoltarea economico-socială. Agricultura a fost și rămâne ramura de bază a aprovizionării populației cu produse alimentare și a industriei prelucrătoare cu materie primă.

În aceste condiții, relațiile de rentă se amplifică datorită următoarelor aspecte:

1. Intervenția masivă a statului contemporan în întreg mecanismul producției agricole, în redistribuirea valorilor produse, în mecanismul formării prețurilor, al egalizării ratelor de profit ș. a., adică în pârghiile economice care generează relații de rentă.

2. Teoria rentei a fost de la bun început legată de problema randamentelor și deci de aplicarea științei. În prezent, revoluția tehnico-științifică oferă noi dimensiuni întregii chestiuni, astfel încât relațiile agrare includ cu necesitate pe lângă factorii de producție tradiționali – muncă, pământ, capital – și știința.

3. Reducerea sau chiar lichidarea decalajelor de productivitate dintre agricultură și industria țărilor dezvoltate. În aceste condiții baza materială a formării rentei absolute se reduce datorită egalizării compozițiilor organice ale capitalurilor dintre industrie și agricultură.

4. Una dintre problemele teoretice noi ridicate cu acuitate de economia modernă este aceea a stabilirii preturilor la produse, ținând cont de mediul înconjurător

și de cercetarea științifică. Or, din acest punct de vedere, modelul prețului caracteristic rentei diferențiale I conține, în genere, modelul prețului resurselor care să țină seama de valoarea de întrebuințare și limitarea lor, iar modelul prețului caracteristic rentei diferențiale II conține în genere posibilitatea elaborării aprofundate a valorii și, respectiv, a prețului tehnologiilor ca una dintre mărfurile specifice lumii contemporane.

5. Pătrunderea și extinderea progresului tehnic în agricultură au determinat profunde modificări în structura costului factorilor de producție. S-a accentuat reducerea relativă a factorului muncă, în schimb a sporit capitalul. În ce privește pământul, ponderea pe care o deține în structura factorilor de producție a rămas neschimbată.

6. Creșterea constantă a volumului fizic al factorilor de producție procurați din afară: mașini, unelte, îngrășăminte ș. a. este caracteristică agriculturii moderne. Agricultură plătește tot mai scump factorii de producție. Ca urmare a influenței conjugate a celor doi factori (creșterea volumului fizic al factorilor de producție cumpărați și creșterea prețurilor produselor achiziționate de agricultură), agricultura afectează o parte tot mai însemnată din veniturile pentru cheltuielile materiale de producție, ceea ce reduce tot mai mult partea de venit net din producția agricolă globală.

7. Noile fenomene și procese ce caracterizează evoluția agriculturii contemporane își lasă amprenta și asupra rentei funciare.

Premisa rentei diferențiale — inegalitatea rezultatelor obținute de cantități egale de muncă și de capital pe suprafețe egale de teren — își păstrează pe deplin valabilitatea. Aceasta din două motive: a) menținerea deosebirilor privind fertilitatea naturală și poziția terenurilor față de piață, cu toate că progresul producției agricole acționează în sensul reducerii lor; b) efectul inegal al îmbunătățirilor aduse agriculturii asupra diferitelor categorii de pământ. Ca urmare,

există toate condițiile de formare atât a rentei diferențiale I, cât și a rentei diferențiale II.

Produsul net suplimentar care se formează ca rezultat al aplicării muncii în condițiile naturale mai favorabile și ale unei mai bune poziții a terenului constituie *baza materială a rentei diferențiale I*. Renta diferențială care ia naștere datorită deosebirilor existente în fertilitatea naturală a solului, se manifestă sub forma *rentei de fertilitate*, iar cea datorată poziției geografice a terenului, cum ar fi situarea lui față de căile de comunicație, de centrele de prelucrare și desfacere, se manifestă sub forma *rentei de poziție*. Acestea îi corespunde agriculturii de tip extensiv.

În evoluția istorică a rentei diferențiale I, al cărui mecanism de formare ține, în principal, de agricultura extensivă, se pot desprinde următoarele etape: *prima* este cea de la începutul capitalismului, când, datorită caracterului extensiv al agriculturii, ea avea o greutate specifică mare în ansamblul rentei; *a doua* este situată cu precădere între deceniile al IV-lea și al VII-lea ale secolului al XX-lea, când importanța ei se reduce ca urmare a scoaterii din circuitul agricol a unor suprafețe mai puțin fertile sau a extinderii acțiunilor de modernizare și dezvoltare a căilor de comunicație care atenuează deosebirile de poziție; și *a treia* când, sub influența crizei alimentare și de materii prime, aria rentei diferențiale I începe să se extindă din nou.

8. Produsul net suplimentar, care se formează ca urmare a pătrunderii progresului tehnic în agricultură prin efectuarea de investiții suplimentare în mijloace de mecanizare, chimizare, îmbunătățiri funciare, perfecționarea materialului biologic și tehnologiilor de producție, constituie *baza materială a rentei diferențiale II*. Premisa formării rentei diferențiale II o constituie diferența de randament dintre diferitele investiții suplimentare de muncă ce se fac pe aceeași suprafață de teren sau pe suprafețe diferite.

Cât privește renta diferențială II, deși

condițiile ei sunt date de practicarea unei agriculturi intensive, având ca bază renta diferențială I, se află în interdependență cu aceasta: diminuarea ultimei influențează negativ asupra primei.

9. În ultimul timp, în țările dezvoltate a crescut importanța rentei diferențiale II, atât în ansamblul rentei diferențiale, cât și în cadrul rentei în general. Aceasta își găsește explicația în apariția unor factori cu influențe contradictorii, ce generează noi posibilități de formare a supraprofiturilor în agricultură și de transformare a lor în rentă diferențială II. Printre acestea se numără: accentuarea deosebirilor dintre ferme în ceea ce privește randamentul folosirii tehnicii noi și agrotehnicii avansate; inegalitatea repartizării capitalului între arendași de unde și posibilități inegale de îmbunătățiri funciare; inegalitatea provenită din gradul diferit al dezvoltării agriculturii și regiunilor unei țări; politica agrară promovată; dezvoltarea unor ramuri noi; repartizarea inegală a impozitului pe gospodării ș. a.

O consecință a creșterii volumului și a ponderii rentei diferențiale II este mărirea rentei pe unitate de suprafață și ca atare ridicarea prețului pământului. Pământul, inclusiv elementele de îmbunătățiri funciare, reprezintă în prezent o componentă principală a capitalului agricol. Într-o serie de țări, cele cu suprafețe mici pe cap de locuitor și cu utilizare deosebit de intensivă, capitalul funciar reprezintă aproximativ 2/3 din totalul capitalului agricol. Fenomenul se explică și prin creșterea valorii reale a pământului ca urmare a acțiunii umane exercitate în vederea sporirii fertilității sale, a valorii de întrebuințare, a cererii de pământ, în raport cu oferta rigidă ș. a.

10. Probleme deosebite se ridică actualmente în legătură cu renta absolută. După cum se cunoaște, existența acestei rente este determinată de doi factori:

a) monopolurile proprietății private asupra pământului;

b) compoziția organică a capitalului mai

scăzut în agricultură față de cea din industrie. Care este situația în prezent? În condițiile actuale constatăm o pătrundere tot mai mare a progresului tehnic și în această ramură. Ca rezultat, s-a produs apropierea compoziției organice a capitalului din agricultură cu cea din industrie. Teoretic, acest fenomen conduce în mod inevitabil la scăderea, sau în cazul egalizării compoziției capitalului agricol cu cea a capitalului industrial, la dispariția uneia dintre condițiile rentei absolute.

În problema perspectivei rentei absolute s-au conturat două puncte de vedere: a) acela după care renta absolută va dispărea odată cu ridicarea compoziției organice a capitalului din agricultură la nivelul celei din industrie; b) acela ce susține că menținându-se cauza rentei absolute – proprietatea privată asupra pământului – aceasta nu poate să dispară.

Desigur, existența rentei absolute are un caracter istoric. De fapt, ea este o rentă de tip precapitalist și menținerea ei în condițiile actuale corespunde unei anumite trepte de dezvoltare a agriculturii. Cu toată diminuarea suferită până în prezent de renta absolută, aceasta n-a dispărut. Ca urmare, renta absolută continuă să reprezinte o parte a rentei funciare în general, iar pentru unele bogății ale subsolului chiar partea cea mai mare.

Odată cu apropierea agriculturii de industrie, cu concentrarea și centralizarea pământului și a producției agricole în cadrul unor mari ferme, se creează condiții de transformare a rentei absolute în renta de monopol, adică într-o rentă bazată pe prețul de monopol propriu-zis.

În condițiile actuale, ca urmare a concentrării și centralizării capitalului, asistăm la o îngemănare, înglobare, întrepătrundere a formelor particulare ale produsului net întruna singură – profit de monopol.

Specificul relațiilor agrare în Republica Moldova. Este cunoscut faptul că problema-cheie a tuturor transformărilor

economice și sociale o constituie înlocuirea sistemului relațiilor de producție existent cu altul adecvat noilor cerințe. Această problemă-cheie urma să fie soluționată și în Republica Moldova după destrămarea Uniunii Sovietice.

În sistemul relațiilor de producție locul central îl ocupă **relațiile de proprietate**. Ținând cont de aceasta, conducerea „tânărului” stat moldovenesc a pus chiar din start pe prim-plan problema reformării proprietății, care a fost și continuă să fie soluționată prin **deetatizarea și privatizarea** mijloacelor de producție, inclusiv a pământului.

Proprietatea socialistă a fost înlocuită cu proprietatea privată și cea publică. Majoritatea cetățenilor Republicii Moldova au devenit proprietari reali, fie prin deetatizarea întreprinderilor industriale, de construcție, transport și comerț, fie prin privatizarea fondului locativ de stat, fie prin atribuirea țăranilor a sectoarelor de pământ în contul cotelor de teren echivalent și al cotelor valorice.

În mediul rural au devenit proprietari funciari 1326,7 mii de persoane cu o suprafață totală de 1951,1 mii ha. Unui proprietar funciar i-a revenit, în medie, 1,48 ha de teren agricol divizat în 3-4 loturi plasate la diferite distanțe unul de altul. Cota valorică medie s-a cifrat, respectiv, la 7800 lei. [9, pag. 55] Ulterior, s-a demonstrat însă că pulverizarea fondului funciar în peste 4 mil. de parcele nu a creat condiții pentru utilizarea rațională a terenurilor, aplicarea metodelor avansate de prelucrare a solurilor, sporirea producției agricole. Mai mult, atribuirea țăranilor a cotelor valorice a constituit, în același timp, destrămarea bazei tehnico-materiale de producție prin desființarea brigăzilor de mașini și tractoare, distrugerea complexelor agroindustriale de creștere a animalelor, demolarea rețelei și instalațiilor de irigare, altor obiective destinate activității de producție agricolă.

În astfel de condiții, majoritatea deținătorilor de terenuri agricole nu aveau cu ce le prelucra, decât cu sapa. Ca urmare, a

apărut emigrația masivă a forței de muncă din localitățile rurale, ceea ce a condus la îmburuienirea și împârlogirea sutelor de mii de parcele agricole. Aceste și alte fenomene negative, precum și atitudinea pasivă a statului față de sectorul agrar, au condiționat starea de regres a agriculturii, care continuă și în prezent.

Specificul relațiilor agrare din țara noastră mai include: dimensiunile limitate ale fondului funciar agricol; suprafețele mici ale cotelor echivalente de pământ; ponderea mare (peste 650 mii de hectare) a terenurilor erodate, saline, alcaline ș. a.; slăbiciunea structurilor de organizare în agricultură; lipsa capitalului necesar modernizării sectorului agrar; insuficiența informației referitoare la cererea și oferta privind tranzacțiile cu bunuri funciare.

În astfel de condiții s-a desfășurat procesul de maturizare a relațiilor agrare în Republica Moldova. În prezent ele au loc în următoarele forme:

- tranzacții de vânzare-cumpărare a terenurilor agricole;
- arenda loturilor de pământ;
- moștenirea terenurilor agricole;
- donația și schimbul terenurilor agricole.

Tranzacțiile de vânzare-cumpărare.

În ultimii ani numărul afacerilor de vânzare-cumpărare a terenurilor agricole este în creștere, de la 1933 în anul 1999 la 72.000 în anul 2008. [10, pag. 23] Cu toate acestea, suprafața terenurilor comercializate este destul de modestă și constituie 25.034 ha, iar suprafața medie a unui teren vândut a constituit doar 0,08 ha.

Prețul normativ al terenurilor agricole se calculează după următoarea formulă:

$$P_{\text{teren}} = S \times B \times T, \text{ unde:}$$

P – prețul normativ al sectorului de teren agricol;

S – suprafața lotului de teren agricol comercializat, ha;

B – bonitatea solului pe sectorul de teren agricol, grade;

T – tariful pentru calcularea prețului normativ al sectorului de teren agricol/grad-ha.

Exemplu. Indicii cadastrali ai sectorului de teren agricol care urmează a fi vândut sunt: suprafața sectorului $S=1,000$ ha și bonitatea medie a solului în Republica Moldova $B=65$ grade. Conform anexei la Legea nr. 1308-XIII din 25 iulie 1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului, tariful pentru calcularea prețului normativ $T = 434,30$ lei/grad-ha. În urma calculului, prețul normativ al sectorului de teren agricol $P_{\text{teren}} = 1,000 \times 65 \times 434,30 = 28.229,50$ lei.

În cazul vânzării-cumpărării terenurilor agricole prețul acestora nu poate fi mai mic decât prețul normativ al pământului. În majoritatea cazurilor terenurile agricole sunt arendate pe un termen mai mic de trei ani. În anul 2009, din suprafața totală a terenurilor arendate – 825,9 mii ha, 788,6 mii ha au fost arendate pe un termen mai mic de trei ani. [10, pag. 26]

Plata pentru arendă se determină în funcție de suprafața terenului arendat, de relief și de mărimea posibilităților de a efectua lucrările în mod mecanizat, de alte caracteristici ale terenului, dar nu va constitui mai puțin de 2% pe an din prețul normativ al terenului agricol. În Republica Moldova termenul maxim de dare în arendă este de 30 de ani.

Calcularea nivelului minim al plății anuale pentru arenda unui sector de teren agricol, indiferent de faptul dacă pe acest teren sunt sau nu amplasate construcții, amenajări, instalații sau plantații multianuale, se efectuează conform următoarei formule:

$$P_{\text{a.teren}} = S \times B \times T \times M / 100, \text{ unde:}$$

$P_{\text{a.teren}}$ – cuantumul minim al plății anuale pentru arenda sectorului de teren agricol, lei/an;

S – suprafața sectorului de teren agricol, ha;

B – bonitatea solului pe sectorul de teren agricol, grade;

T – tariful pentru calcularea prețului normativ al sectorului de teren agricol, lei/grad-ha;

M – nivelul minim al plății anuale pentru arenda sectorului de teren agricol, 2%/an.

Exemplu. Indicii cadastrali ai sectorului de teren agricol care se transmite în arendă sunt: suprafața sectorului $S = 5,000$ ha, bonitatea medie a solului în Republica Moldova $B = 65$ grade, $T = 434,30$, $M = 2\%/100$ an.

În urma calculării, cuantumul minim al plății pentru arendă va fi: $5000 \times 65 \times 434,30 \times 2 / 100 = 28.229,50$ lei/an.

Este necesar de remarcat faptul că legislația în vigoare prevede că arenda terenurilor agricole se efectuează prin licitație publică.

Achitarea plății de arendă se face în bani sau în natură. În Republica Moldova plata de arendă, în majoritatea cazurilor, se efectuează în natură. Cotașii la cotele de teren arendate primesc, conform contractelor, grâu, porumb, zahăr și alte produse agricole.

Aceasta reflectă nivelul nematurizat al relațiilor de rentă funciară în țara noastră.

Prețul normativ constituie punctul de plecare în stabilirea prețului de licitație.

Potrivit legislației în vigoare, proprietarii terenurilor agricole private au dreptul de a le vinde la preț liber de piață.

Conform datelor Agenției Relații Funciare și Cadastru, cele mai mari prețuri la terenurile agricole comercializate se înregistrează în Chișinău de la 10 mii până la 300 mii lei/ha, la Bălți – 9-70 mii lei/ha, Orhei – 3-15 mii lei/ha, Ialoveni – 8-30 mii lei/ha, Criuleni – 3-20 mii lei/ha. Însă putem constata cu fermitate că aceste prețuri sunt de zeci de ori mai mici decât prețul unui hectar de pământ din țările Uniunii Europene.

Arenda terenurilor agricole. În ansamblul formelor de transmitere a dreptului de proprietate cea mai populară este arenda. În anul 2008, suprafața terenurilor cu destinație agricolă arendate în Repu-

blica Moldova a constituit 808,1 mii ha, ceea ce reprezintă aproape 25% din fondul funciar al țării (3.384,6 mii hectare) sau 41,07% din suprafața totală a terenurilor cu destinație agricolă. În anul 2009, suprafața terenurilor arendate a crescut până la 825.964 ha, din care 591,6 mii ha sunt arendate de societăți cu răspundere limitată, 66,0 mii ha – de gospodării țărănești (de fermier), 122,9 mii ha – de cooperativele agricole de producție și 45,4 mii ha – de societăți pe acțiuni.

Suprafața terenurilor arendate pe un termen mai mare de trei ani este extrem de mică. În anul 2009, din suprafața totală a terenurilor arendate – 825,9 mii ha, numai 37,353 mii ha au fost arendate pe un termen mai mare de trei ani. Din acestea, 28.011 ha au fost arendate de societăți cu răspundere limitată, 3.054 ha – de gospodării țărănești (de fermier), 1785 ha – de cooperativele agricole de producție și 4.503 ha – de societăți pe acțiuni.

Moștenirea terenurilor agricole.

Printre formele de transmitere a dreptului de proprietate asupra terenurilor agricole moștenirea ocupă un loc important. Această formă de relații funciare se realizează conform testamentului (succesiune testamentară) și în temeiul legii (succesiune legală). În cazul succesiunii testamentare a terenului agricol, testatorul întocmește testamentul în una dintre următoarele forme:

a) *olograf* – scris în întregime personal, datat și semnat de testator;

b) *autentic* – autentificat notarial, precum și asimilat cu cel autentificat notarial;

c) *mistic* – scris în întregime, datat și semnat de testator, strâns și sigilat și apoi prezentat notarului, care aplică inscripția de autentificare pe plic și îl semnează împreună cu testatorul.

În anul 2008, în Republica Moldova au fost înregistrate 63.191 de cazuri de moștenire a terenurilor agricole. Pe profil teritorial, cele mai multe cazuri de trans-

mitere a dreptului de proprietate asupra suprafețelor agricole au fost efectuate în raioanele Anenii Noi, Briceni, Cahul, Căușeni, Comrat, Hâncești, Ialoveni, Fălești, Ștefan Vodă ș. a. [10, pag. 28]

Donăția și schimbul terenurilor agricole. Donăția și schimbul sunt două forme de transmitere a dreptului de proprietate asupra terenurilor agricole. Schimbul este efectuat în scopul comasării parcelelor mici și consolidarea terenurilor agricole. Schimbul se efectuează prin contract.

Fiecare parte a contractului de schimb a terenului agricol este considerată vânzător al bunului pe care îl înstrăinează și cumpărător al bunului pe care îl primește în schimb. Asupra contractului de schimb se aplică în modul corespunzător regulile contractului de vânzare-cumpărare. Părțile contractului de schimb al terenului agricol solicită de la oficiul cadastral teritorial extrasul din registrul bunurilor imobile și informația privind valoarea terenului în cauză.

În cazul în care terenurile agricole schimbate nu au aceeași valoare, diferența de valoare poate fi compensată printr-o sumă de bani, numită sultă, dacă aceasta este prevăzută de contract. Sulta nu poate depăși valoarea bunului. [11] Notarii solicită de la părți, la momentul autentificării tranzacției, următoarele acte:

- titlul de proprietate;
- extrasul din registrul bunurilor imobile;
- informația privind valoarea bunului imobil;
- certificatul privind lipsa datoriilor la impozitul funciar de la primăria unității administrativ-teritoriale și inspectoratul fiscal teritorial de stat;
- buletinul de identitate;
- acordul soțului sau soției, după caz.

În cazul donăției terenului agricol, donatorul solicită de la oficiul cadastral teritorial extrasul din registrul bunurilor imobiliare și informația privind valoarea bunului imobil.

În anul 2009, în Republica Moldova au fost înregistrate peste 23 mii de donații sau de schimb al terenurilor. [11, pag. 29] Pe profil teritorial, cele mai multe cazuri de donație și schimb au avut loc în raioanele Anenii Noi, Briceni, Cahul, Hâncești, Ialoveni și Soroca.

Concluzii. 1. Renta funciară reprezintă un fenomen destul de complex și contradictoriu și caracterizează relațiile (raporturile) agrare pe diferite trepte de dezvoltare a societății umane.

2. Renta funciară constituie o parte din plusvaloarea creată de supramunca muncitorilor agricoli salariați și însușită gratuit de marii proprietari funciari.

3. Sunt cunoscute mai multe forme de rentă funciară. Printre acestea - renta diferențială I, renta diferențială II și renta absolută ocupând locul prioritar.

4. Pământul este dat de natură pentru toți. El nu reprezintă un produs al muncii omeneste și de aceea nu are valoare. În economia de piață însă, pământul neavând valoare, are preț, se vinde și se cumpără ca și toate celelalte mărfuri.

5. La etapa contemporană mecanismul formării rentei funciare are o serie de particularități care trebuie să fie cunoscute în

procesul elaborării și implementării politicilor agrare.

6. Specificul relațiilor agrare în Republica Moldova este condiționat de desfășurarea proceselor de deetatare și privatizare și constituirea diverselor forme de proprietate în acest sector al economiei naționale. Relațiile agrare se află în faza de maturizare și se manifestă prin relații de vânzare-cumpărare a terenurilor agricole, de arendă, moștenire, donație și schimb al loturilor de pământ.

7. Relațiile de arendă sunt cele mai răspândite și reprezintă un instrument efectiv al consolidării terenurilor agricole.

8. Cauza dezvoltării slabe a plății în bani pentru arendă se explică prin dezvoltarea insuficientă a relațiilor de marfă-bani în sectorul agricol. De asemenea, o cauză a acestui fenomen constă în dorința țăranilor de a obține renta în natură, care, practic, în totalitate poate fi consumată în cadrul gospodăriei. În prezent, peste tot locul predomină renta în natură.

9. La moment, legislația Republicii Moldova nu permite cumpărarea terenurilor agricole de către cetățenii străini. Considerăm că o astfel de situație este foarte justificată.

BIBLIOGRAFIE

1. Smith A. *Avuția națiunilor. Cercetare asupra naturii și cauzelor ei*. Chișinău, ed. „Universitas,” 1992.
2. Ricardo D. *Opere alese*. Chișinău, ed. „Universitas,” 1993.
3. Marx K. *Capitalul*, vol. III. Chișinău, ed. „Cartea Moldovenească,” 1967.
4. Samuelson P., Nordhaus W. *Economie politică*. București, ed. „Teora,” 2000.
5. Galbraith J. K. *Știința economică și interesul public*. București, „Editura Politică,” 1982.
6. Pohoată I. *Doctrine economice universale*. Iași, ed. „Gh. Zane,” 1993.
7. Blanovschi A. *Doctrine economice*. Chișinău, Academia de Administrare Publică, 2004.
8. Moldovanu D. *Curs de teorie economică*. Chișinău, ed. „Arc,” 2006.
9. *Dicționar de economie*. București, ed. „Economica,” 2001.
10. *Revista „Administrarea Publică,” nr. 2/2011.*
11. Chivriga V. *Evoluția pieței funciare în Republica Moldova*. Chișinău, 2009.

Prezentat: 14 ianuarie 2014.

E-mail: bajenaru@rambler.ru