

VÂNZAREA-CUMPĂRAREA TERENURILOR CU DESTINAȚIE AGRICOLĂ PERSOANELOR FIZICE ȘI JURIDICE STRĂINE ÎN VIZIUNEA EXPERTILOR

Vladimir Gh. GUȚU,
profesor universitar, doctor habilitat în sociologie,
membru-corespondent al
Academiei de Științe Politice din Ucraina, consultant
al Ministerului Agriculturii și
Industriei Alimentare al Republicii Moldova
Dumitru GUȚU,
magistru în administrația publică, specialist principal
al Agenției Relații Funciare și Cadastru

SUMMARY

The article describes the results of sociological investigation, conducted during 1 June - July 12, 2010. The study explores attitudes and beliefs of experts and professionals from different fields concerning the sale and purchase of agricultural land by foreign natural and legal persons in the Republic of Moldova. In total 120 respondents from different institutions have been interviewed. These are representatives of the Ministry of Agriculture and Food Industry, Agency for Land Relations and Cadastre, Planning Institute for Land Management and Territory Organization, mayors from rural areas of the country, scientists, representatives of non-governmental organizations dealing with agricultural issues, land market development, etc. All the respondents have high education, inclusive 7% of respondents have a scientific grade or teaching title and each 11th respondent possess a master degree.

Investigația sociologică a fost efectuată în perioada 1-12 iulie 2010 (vezi anexa) și a fost orientată spre studierea opiniei experților față de vânzarea-cumpărarea terenurilor cu destinație agricolă persoanelor fizice și juridice străine. Au fost intervievate 120 de persoane. În calitate de respondenți au participat specialiști de la Ministerul Agriculturii și

Industriei Alimentare, Agenția Relații Funciare și Cadastru, Institutul de Proiectări pentru Organizarea Teritoriului, primari din diferite localități rurale ale republicii, cercetători științifici, reprezentanți ai organizațiilor nonguvernamentale care se ocupă de problemele agriculturii și dezvoltării pieței funciare etc.

Ministerul Agriculturii și Industriei

Alimentare, în comun cu Agenția Relații Funciare și Cadastru, care au organizat prezenta cercetare sociologică, au făcut această selecție rigidă cu scopul de a afla poziția unor persoane care cunosc foarte bine această problemă controversată despre care se discută de mai mulți ani. De altfel, toți participanții la sondaj au studii superioare, inclusiv 7 % au grad științific sau titlu didactic, iar fiecare al 10-lea a susținut masteratul.

După tipul ocupației, 21,7 % sunt angajați ai administrației publice locale, 19,2 % activează în sfera bugetară, 14,2 % – în administrația publică centrală, 13,8 % și 13,4 % – sunt fermieri și, respectiv, antreprenori, 11,7 % – lucrează în organizațiile nonguvernamentale, iar fiecare al 5-lea – în sectorul privat. Totodată, 63 la sută din respondenți au o vechime de muncă de peste 15 ani, 20 % – de până la 15 ani, 13,4 % – de până la 10 ani și doar 4 la sută – sub 5 ani.

Răspunsurile respondenților au împărțit foarte clar opiniile lor în două părți diametral opuse: 59 % din participanții la sondaj s-au pronunțat împotriva ideii ca terenurile cu destinație agricolă să fie obiect al vânzării-cumpărării pentru persoanele fizice și juridice străine, iar 38 la sută dintre ei o susțin. Faptul că numai 3 % dintre persoanele anchetate nu au știut ce să răspundă, denotă buna cunoaștere a problemei de către respondenți.

Potrivit sondajului, proporția de 59 la 38 este caracteristică pentru toate grupurile de respondenți, indiferent de tipul activității și vechimea de muncă. După tipul activității, ponderea cea mai mare a adversarilor vânzării-cumpărării terenurilor cu destinație agricolă persoanelor fizice și juridice străine revine angajaților din sfera bugetară (11,7 %), care au constituit 19,2 % din participanți

la sondaj. Urmează în ordine fermierii cu 10,9 %, angajații administrației publice locale și ai organizațiilor nonguvernamentale (câte 10 %), antreprenorii (8 %) și angajații din administrația publică centrală (5,6 %). Raportul răspunsurilor „nu” și „da” este de 1 : 6,4 în cazul fermierilor, de 1 : 5,9 – al angajaților din organizațiile nonguvernamentale, de 1 : 1,7 și 1 : 1,4 – al angajaților din sfera bugetară și, respectiv, al antreprenorilor. La acest capitol, discrepanța cea mai mare se atestă în rândul angajaților din organizațiile nonguvernamentale și fermierilor, unde unui susținător al ideii de comercializare a terenurilor cu destinație agricolă persoanelor fizice și juridice străine îi revin circa 7 adversari.

Motivul care i-au determinat pe respondenți să se împotrivescă comercializării terenurilor agricole persoanelor fizice și juridice străine sunt foarte diferite. Pentru ca argumentările să fie mai întemeiate, complete și concludente, participanților la sondaj li s-a oferit posibilitatea să aleagă mai multe variante de răspuns. Astfel, 42 la sută dintre ei consideră că acest lucru nu trebuie permis, deoarece în Republica Moldova nu a fost adoptat cadrul legal necesar, fiecare al treilea este de părere că nu sunt prevăzute măsuri concrete de prevenire a corupției și protecționismului, precum și de interzicere a schimbării destinației terenurilor și concentrării lor în mâinile unei persoane (organizații), 21 % menționând că la noi nu sunt indicate limitele suprafeței terenurilor agricole care pot constitui proprietate privată a persoanelor fizice și juridice străine. 27 % din participanții la sondaj și-au explicat opțiunea negativă, motivând că acest proces a demarat demult prin crearea întreprinderilor mixte cu capital străin, 24 la sută consideră că terenurile cu destinație

agricolă trebuie să constituie obiect al vânzării-cumpărării numai pentru cetățenii Republicii Moldova. Cel mai mic număr de participanți la sondaj – 7 la sută - sunt de părerea că chiar dacă s-ar permite comercializarea terenurilor cu destinație agricolă persoanelor fizice și juridice străine, nu se va schimba nimic, situația social-economică va rămâne în continuare dificilă și sărăcia va fi în continuă creștere.

Totodată, printre cauzele care i-au făcut pe respondenți să dea un răspuns negativ la această întrebare este și faptul că „accesul investitorilor străini prin majorarea prețurilor va avea un impact negativ asupra cumpărătorilor locali, asupra dinamicii tranzacțiilor”, „nu este elaborat și implementat mecanismul de protecție a intereselor cumpărătorilor băștinași”, „se vor mări speculațiile cu terenurile agricole”, „solul și cetățenii RM sunt tezaurul țării care nu se vinde” etc.

Analizând răspunsurile celor 38 la sută din respondenții care sunt de acord ca terenurile cu destinație agricolă să poată constitui obiectul vânzării-cumpărării persoanelor fizice și juridice străine, putem conchide că ponderea adeptilor acestei idei se majorează odată cu creșterea vechimii lor în muncă. Potrivit sondajului, ponderea cea mai mică (de 0,8%) revine respondenților care au o vechime de muncă de până la 5 ani. Urmează în ordine participanții la sondaj cu o vechime de până la 10 ani - 6,7 la sută, de până la 15 ani - 10 % și de peste 15 ani - 20,8 la sută. Avându-se în vedere că ideea vânzării-cumpărării terenurilor cu destinație agricolă persoanelor fizice și juridice străine este una nouă și revoluționară, pare paradoxal faptul că cu cât vechimea de muncă a respondenților este mai mare (deci sunt mai în vârstă), cu atât și ponderea lor este

mai ridicată. Pe de altă parte, este posibil ca persoanele cu o vechime de muncă mai mică să fie mai rezervate față de ideea comercializării acestor terenuri persoanelor fizice și juridice străine din simplul motiv că nu au activat în perioada în care bunurile imobile respective erau proprietate exclusivă a statului și deci nu pot compara situația de atunci cu posibilitățile oferite de trecerea lor în proprietatea privată a cetățenilor. Și invers, persoanele cu o vechime de muncă mai mare (deci sunt mai în vârstă) pot face această comparație și înțeleg mult mai bine avantajele privatizării terenurilor cu destinație agricolă.

Participanții la sondaj care susțin comercializarea terenurilor agricole străinilor au ales mai multe variante de răspuns și au indicat că aceasta va conduce la aplicarea unor tehnologii avansate și folosirea eficientă a mijloacelor tehnice agricole (34%), la dezvoltarea pieței funciare civilizate și crearea noilor locuri de muncă (câte 33%), la dezvoltarea social-economică a localităților rurale (32%), încurajarea investițiilor în agricultură și asigurarea securității acestor investiții, dezvoltarea întreprinderilor de prelucrare a materiei prime (câte 31%), lucrarea eficientă a terenurilor agricole (30%), neadmiterea pârlogirii terenurilor agricole, stimularea dezvoltării businessului mic și mijlociu, creșterea prețurilor de vânzare a terenurilor agricole, majorarea acumulărilor la buget, ameliorarea condițiilor de trai și stoparea emigrării populației (28-25%).

Cei mai mulți adepți ai ideii de comercializare a terenurilor cu destinație agricolă persoanelor fizice și juridice străine activează în sectorul privat și administrația publică locală, unde unui adversar îi revin 2 și, respectiv, 1,2 susținători.

Statisticile Agenției Relații Funciare și

Cadastru arată că numărul de tranzacții cu terenuri agricole este în creștere. Astfel, în 2007 au fost înregistrate 26010 operații de vânzare-cumpărare a acestui tip de proprietăți, în 2008 – 32382, iar în 2009 – 37109 tranzacții. Experții în domeniu consideră că ritmul de creștere a operațiilor cu terenurile agricole ar fi mult mai mare dacă aceste bunuri ar deveni obiect de comercializare și pentru persoanele fizice și juridice străine. Interdicția respectivă, susțin experții, frânează și creșterea prețurilor la terenurile agricole. Potrivit datelor Agenției Relații Funciare și Cadastru, după ce mai mulți ani la rând prețurile medii la terenurile cu destinație agricolă au crescut în ritmuri neînsemnate, în 2009 față de 2008 s-a înregistrat chiar o reducere a lor – de la 10155 lei până la 9259 lei pentru 1 hectar. Acest fapt este mai degrabă o excepție, reducerea prețurilor la terenurile agricole fiind o consecință a recesiunii economice mondiale, care a afectat și Republica Moldova.

Revenind la dilema „a permite sau nu comercializarea terenurilor agricole persoanelor fizice și juridice străine”, putem spune că și opțiunile experților titrați s-au împărțit în două: adversarii acestei idei susțin că pentru scoaterea terenurilor noastre la mezat străinilor pledează cetățenii republicii care au procurat terenuri la prețuri derizorii și acum vor să le vândă investitorilor străini și, astfel, să se îmbogățească peste noapte. O altă temere a acestei categorii de experți consideră că decizia de a permite vânzarea terenurilor agricole persoanelor fizice și juridice străine ar afecta grav perspectivele dezvoltării țării și chiar ale statalității și suveranității Republicii Moldova.

În alte țări limitarea drepturilor reale asupra pământurilor cu destinație agricolă

este diferit. În Ungaria, Cehia, Macedonia, Serbia, Slovacia, precum și în multe țări din CSI (Federația Rusă, Azerbaidjan, Georgia, Kazahstan, Ucraina), persoanele fizice și juridice străine nu au dreptul să cumpere și să vândă terenuri cu destinație agricolă. În alte țări, inclusiv în Croația, Elveția, Italia, Letonia, Polonia, terenurile agricole pot fi înstrăinate nerezidenților în anumite condiții speciale (permis special de la autorități, proceduri speciale, companiilor listate la bursă etc.). Sunt și state unde nu există nici un fel de restricții la vânzarea-cumpărarea terenurilor agricole persoanelor fizice și juridice străine – Norvegia, Irlanda, Marea Britanie, Franța, Finlanda, Germania.

Concluzii. Chiar dacă la întrebarea directă „Sunteți de acord ca terenurile agricole să constituie obiectul vânzării-cumpărării persoanelor fizice și juridice străine?”, 59 la sută din respondenți au răspuns „Nu”, aceasta nu înseamnă că ei sunt adversarii înverșunați ai ideii respective. Or, fiind rugați să-și motiveze opțiunea prin posibilitatea de a alege mai multe variante de răspuns, doar 24 la sută din respondenți au fost de părerea că terenurile cu destinație agricolă trebuie să constituie obiect al vânzării-cumpărării numai pentru cetățenii Republicii Moldova. Faptul că ficcare al doilea participant la sondaj a dat un răspuns negativ, deoarece „nu a fost adoptat cadrul legal de comercializare a terenurilor agricole persoanelor fizice și juridice străine”, denotă respectarea legii de către respondenți. Nu pot fi trecuți în lista adversarilor ideii de comercializare a terenurilor cu destinație agricolă persoanelor fizice și juridice străine nici respondenții care, printre alte cauze, au indicat și asupra faptului că „nu sunt indicate limitele suprafeței terenurilor agricole

care pot constitui proprietate privată a persoanelor fizice și juridice străine” (21 % din răspunsuri). De altfel, 132 din 163 de răspunsuri denotă indirect că, în anumite condiții, participanții la sondaj ar accepta ideea comercializării terenurilor agricole persoanelor fizice și juridice străine.

Acceptarea ideii de comercializare a terenurilor agricole persoanelor fizice și juridice străine încă nu înseamnă comercializarea lor. Este vorba doar de unele restricții, care limitează drepturile proprietarilor de a dispune de pământul care le aparține după bunul lor plac.

Care ar putea fi decizia politică optimală pentru Republica Moldova? Este greu să răspunzi categoric la această întrebare, dar

înainte de a fi dat, trebuie ca autoritățile, experții, în primul rând, să analizeze minuțios mai întâi toate dezavantajele, dar și eventualele câștiguri. Ca să nu dăm în bară, ar fi poate cel mai bine ca, dacă este posibil, într-o anumită regiune să se implementeze un proiect-pilot sau să se admită comercializarea terenurilor cu destinație agricolă persoanelor fizice și juridice străine în anumite condiții, mult mai rigide decât în alte țări. Deocamdată, un lucru este cert. Chiar dacă se va lua decizia de a permite comercializarea terenurilor agricole nerezidenților, pentru a proteja proprietarii autohtoni, acest lucru ar trebui să se întâmple nu mai devreme decât după depășirea recesiunii economice mondiale.

Prezentat: 3 septembrie 2010.

Recenzent: Mihai CUCEREANU, doctor în științe economice.

E-mail: vladimirgutu@yahoo.com

Anexă

MINISTERUL AGRICULTURII ȘI INDUSTRIEI ALIMENTARE AL REPUBLICII MOLDOVA
AGENȚIA RELAȚII FUNCiare ȘI CADASTRU A REPUBLICII MOLDOVA
UNIVERSITATEA DE STAT DIN MOLDOVA
ASOCIAȚIA SOCIOLOGILOR DIN REPUBLICA MOLDOVA

ANCHETĂ SOCIOLOGICĂ

Stimată doamnă!

Stimate domn!

Prezenta investigație este destinată studierii opiniei experților cu privire la vânzarea-cumpărarea terenurilor agricole persoanelor fizice și juridice străine. Vă rugăm să completați chestionarul dat, încercuind codul numeric al variantei de răspuns, care coincide cu părerea Dvs. sau să înscrieți varianta personală, dacă ancheta nu prevede una ca atare. Nu indicați numele, ancheta este anonimă. Vă mulțumim pentru colaborare!

1. Sunteți de acord ca terenurile agricole să constituie obiectul vânzării-cumpărării persoanelor fizice și juridice străine?

- 1 – da;
- 2 – nu;
- 3 – îmi vine greu să răspund.

2. Dacă „Da”, care este opinia Dvs. față de vânzarea - cumpărarea terenurilor agricole persoanelor fizice și juridice străine ? (Puteți alege câteva variante de răspuns)

Vânzarea-cumpărarea terenurilor agricole va asigura:

- 1 - încurajarea investițiilor în agricultură și asigurarea securității acestor investiții;
- 2 - lucrarea eficientă a terenurilor agricole și folosirea rațională a asolamentelor;
- 3- aplicarea unor tehnologii avansate, folosirea eficientă a mijloacelor tehnice agricole;
- 4- dezvoltarea infrastructurii de prelucrare a materiei prime;
- 5- dezvoltarea pieței funciare civilizate;
- 6- creșterea prețurilor de vânzare a terenurilor agricole;
- 7- neadmiterea pârlogirii terenurilor agricole;
- 8- dezvoltarea social-economică a localităților rurale;
- 9- stimularea dezvoltării businessului mic și mijlociu;
- 10- crearea noilor locuri de muncă;
- 11 -stoparea emigrării populației;
- 12- majorarea acumulărilor la buget de la impunerea funciară;
- 13- ameliorarea condițiilor de trai;
- 14- altele (indicați) _____

3. Dacă „Nu”, indicați de ce? (Puteți alege câteva variante de răspuns)

1- până în prezent în Republica Moldova nu a fost adoptat cadrul legal de comercializare a terenurilor agricole persoanelor fizice și juridice străine;

2- nu sunt indicate limitele suprafeței terenurilor agricole care pot constitui proprietatea privată a persoanelor fizice și juridice străine;

3- nu sunt prevăzute măsurile concrete de prevenire a corupției și protecționismului și interzicerii schimbării destinației terenurilor și concentrării lor în mâinile unei persoane (organizații);

4- acest proces a demarat demult prin crearea întreprinderilor mixte cu capital străin;

5- trebuie să permitem numai cetățenilor Republicii Moldova;

6- nu se va schimba nimic, situația social-economică va rămâne în continuare dificilă și sărăcia va fi în continuă creștere;

7- altele (indicați) _____

4. În încheiere, Vă rugăm să comunicați unele date despre D-voastră:

Studii:

1 - superioare;

1 - până la 5 ani;

2 - superioare (ciclul II), masterat;

2 - până la 10 ani;

3 - grad științific, titlu didactic.

3 - până la 15 ani;

Tipul activității Dvs. de muncă: 4 - peste 15 ani;

1 - fermier;

2 - antreprenor;

3 - angajat al administrației publice locale;

4 - angajat în administrația publică centrală;

5- angajat în sfera bugetară;

6- angajat în sectorul privat;

7- angajat al organizației nonguvernamentale;

8 - alt tip (indicați) _____

Vechime în muncă:

1 - până la 5 ani

2 - până la 10 ani

3 - până la 15 ani

4 - peste 15 ani

Repartizarea respondenților în funcție de varianta de răspuns, de studiile ce le posedă, de tipul activității pe care o desfășoară și vechimea în muncă, %

		Da	Nu	Îmi vine greu să răspund	Total
Studii	superioare	29	51	2	82
	superioare (ciclul II), masterat	6	4	1	11
	grad științific, titlu didactic	3	4	-	7
	Total	38	59	3	100
Tipul activității	fermier	1,7	10,9	0,8	13,4
	antreprenor	5,8	8		13,8
	angajat al administrației publice locale	11,7	10	-	21,7
	angajat în administrația publică centrală	6,7	6,7	0,8	14,2
	angajat în sfera bugetară	6,7	11,7	0,8	19,2
	angajat în sectorul privat	3,3	1,7	-	5
	angajat al organizației nonguvernamentale	1,7	10	-	11,7
	alt tip (<i>indicați</i>)	0,8		-	0,8
	ÎS cu autofinanțare				
	Total	38,4	59	2,5	100
Vechime în muncă	până la 5 ani	0,8	3	-	4
	până la 10 ani	6,7	6,7	-	13,4
	până la 15 ani	10	9	1	20
	mai sus de 15 ani	20,8	40	2	63
	Total	38	59	3	100

A	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Studii	superioare (ciclul II, master, doctorat)	23	25	25	19	24	24	20	23	18	22	18	18	18
	grad științific, titlu didactic	4	6	5	4	5	4	5	6	5	6	4	5	4
	1-61	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	1-61	30	34	33	26	33	31	28	32	27	31	25	21	24
	1-61	0	1	1	0	0	1	1	0	0	0	0	0	0
	1-61	3	5	4	3	4	5	3	4	3	5	3	3	3
	1-61	12	13	13	9	12	11	10	11	10	10	9	10	9
	1-61	5	6	5	4	7	5	4	6	4	6	4	4	4
	1-61	6	6	6	5	5	4	5	6	5	6	5	5	5
	1-61	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
Tipul activității	angajați în sectorul public central	5	6	5	4	7	5	4	6	4	6	4	4	4
	angajați în sectorul privat	6	6	6	5	5	4	5	6	5	6	5	5	5
	angajați în sectorul privat	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	angajați în sectorul privat	1	1	2	1	2	2	1	2	2	1	1	1	1
	angajați în sectorul privat	30	34	33	26	33	31	28	32	27	31	25	26	25
	angajați în sectorul privat	0	1	0	0	1	0	0	1	0	1	0	0	0
	angajați în sectorul privat	6	6	7	5	7	6	5	6	4	6	4	4	4
	angajați în sectorul privat	9	10	9	8	10	9	9	8	9	9	9	9	9
	angajați în sectorul privat	15	18	17	13	15	16	14	16	13	15	12	13	12
	angajați în sectorul privat	30	34	33	26	33	31	28	32	27	31	25	26	25
Vechime în muncă	0-15 ani	0	1	0	0	1	0	0	1	0	1	0	0	0
	16-20 ani	6	6	7	5	7	6	5	6	4	6	4	4	4
	21-25 ani	9	10	9	8	10	9	9	8	9	9	9	9	9
	26-30 ani	15	18	17	13	15	16	14	16	13	15	12	13	12
	31-35 ani	30	34	33	26	33	31	28	32	27	31	25	26	25
	36-40 ani	0	1	0	0	1	0	0	1	0	1	0	0	0
	41-45 ani	6	6	7	5	7	6	5	6	4	6	4	4	4
	46-50 ani	9	10	9	8	10	9	9	8	9	9	9	9	9
	51-55 ani	15	18	17	13	15	16	14	16	13	15	12	13	12
	56-60 ani	30	34	33	26	33	31	28	32	27	31	25	26	25

Repartizarea respondenților în funcție de studii, tipul activității, vechimea în muncă și opțiunile lor privind dezavantajele comercializării terenurilor agricole persoanelor fizice și juridice străine, %

		lucrarea eficientă a terenurilor agricole și folosirea rațională a asolamentelor	aplicarea unor tehnologii avansate, folosirea eficientă a tehnicii agricole	dezvoltarea pieței funciare civilizate	creșterea prețurilor de vânzare a terenurilor agricole	crearea noilor locuri de muncă	încurajarea investițiilor în agricultură și asigurarea securității acestor investiții
0	1	2	3	4	5	6	
Superioare	38	13	24	18	14	5	
superioare (ciclul-II), masterat	2	3	3	2	2	1	
grad științific, titlu didactic	2	2	2	3	4	1	
Total	42	18	28	23	20	7	
fermier	11	3	5	7	1	1	
antreprenor	8	4	5	4	2	0	
angajat al administrației publice locale	8	3	7	3	3	2	
angajat în administrația publică centrală	3	3	3	3	3	1	
angajat în sfera bugetară	4	2	3	3	9	2	
angajat în sectorul privat	1	1	2	1	1	0	
angajat al organizației nonguvernamentale	8	3	4	1	1	2	
Total	42	18	28	23	20	7	
până la 5 ani	1	1	3	2	3	1	
până la 10 ani	6	3	3	3	2	2	
până la 15 ani	4	1	2	1	4	2	
mai sus de 15 ani	31	13	22	18	11	3	
Total	42	18	28	23	20	7	