

# CADASTRU, ORGANIZAREA TERITORIULUI ȘI INGINERIA MEDIULUI

CZU 631.115.1(478)

## METODOLOGIA REGLEMENTĂRII RELAȚIILOR FUNCiare AGRARE ÎN REPUBLICA MOLDOVA

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

**Abstract:** In the present study, the author proposes to discuss an important theoretical problem concerning the agricultural land relations and namely the methodology of land relations regulation in the Republic of Moldova.

The problem is addressed in terms of objectivity of land relations, including the agricultural ones. The regulation of land relations is nothing but the intervention of human (anthropogenic) factor in land relations. On the basis of concrete examples the author formulates the idea of influencing the land relations by establishing a methodical - methodological space of analysis and discussions.

**Key words:** Agricultural land relations, Organizational forms of property, Population dynamics.

### ÎNTRUCERE

Prin conținutul lor relațiile funciare pot fi:

- simple (directe) - dintre subiect și obiect;
- compuse – dintre doi sau mai mulți subiecți și obiect.

Indiferent de conținutul acestora (simple sau compuse), relațiile funciare nu pot să se desfășoare liber, la voia fiecărui subiect în parte. Actorii (subiecții) relațiilor funciare acționează respectînd un complex de reguli, norme, restricții, obligațiuni și drepturi (un cadru reglementator). Toate acestea ne vorbesc despre faptul că relațiile funciare sunt influențate, cu alte cuvinte, reglementate. Reglementarea relațiilor funciare poartă un caracter orientat social, economic și nu, în ultimul rînd, ecologic.

Interpolînd cele menționate mai sus cu situația reală din Republica Moldova, care a traversat o etapă profundă de reformare, inclusiv a relațiilor funciare agricole, constatăm o situație contradictorie. Condițiile sociale, economice și ecologice pe parcursul celor 20 de ani nu au devenit mai bune. Relațiile funciare agricole sunt foarte complicate, iar reglementarea lor necesită cunoștințe profunde. Este imposibil de a întreprinde măsuri corecte fără a cunoaște realitatea. În cadrul prezentului studiu autorii propun viziunea lor asupra unor aspecte ale relațiilor funciare, încercînd totodată să formuleze unele propuneri și soluții.

### MATERIAL ȘI METODĂ

Obiectul prezentului studiu sunt relațiile funciare agricole. Totodată, orice relații, inclusiv cele funciare, includ două componente de bază – obiectul și subiectul relațiilor. Obiectul relațiilor funciare agricole este examinat prin prisma dezvoltării fondului funciar agricol, a formelor organizatorico-juridice ale exploatațiilor agricole din Republica Moldova, formate sub influența reformei funciare în procesul de reglementare a relațiilor funciare.

În calitate de materiale informative utilizate în cadrul studiului au fost:

- anelele Agenției Relații Funciare și Cadastru;
- informația anuală și periodică a Biroului Național de Statistică al Republicii Moldova;
- Registrul bunurilor imobile ținut de către Întreprinderea de Stat „Cadastru” și de oficiile cadastrale teritoriale;
- cadrul legislativ al Republicii Moldova ce ține de domeniul cadastrului;
- studiile științifice ale catedrei de cadastru și geodezie;
- alte informații și studii științifice selective despre terenurile agricole, fermieri, politica de subvenționare, dinamica populației, calitatea solurilor din Republica Moldova.

În cadrul investigațiilor au fost aplicate mai multe metode științifice de studiu: analiza datelor statistice;

metoda analizei grafice a tendințelor; metoda analizei și sintezei etc. Metodele științifice de analiză sunt aplicate în cadrul studiului în dependență de particularitățile problemei examinate.

## REZULTATE ȘI DISCUȚII

**Obiectul relațiilor funciare.** Fondul terenurilor cu destinație agricolă mai mulți ani la rând s-a stabilit în limitele de 2.01 mln. de hectare (Cadastrul funciar al Republicii Moldova) sau 60% din suprafața totală a fondului funciar al țării (3.38 mln. ha).

Formele organizatorico-juridice aplicate la momentul actual, sunt diferite: societăți cu răspundere limitată – 376648 (688,8 mii ha); gospodăriile țărănești (de fermier) – 393883 (547, 2 mii ha); cooperative agricole de producție – 2184 (117,6 mii ha); societăți pe acțiuni – 1366 (38,9 mii ha); întreprinderi de cercetări științifice, loturi didactice -270,1 mii ha; alte terenuri agricole utilizate în calitate de loturi individuale care nu fac parte din formele organizatorico-juridice – 235,4 mii ha (I. Botnarenco, E. Zubco 2011).

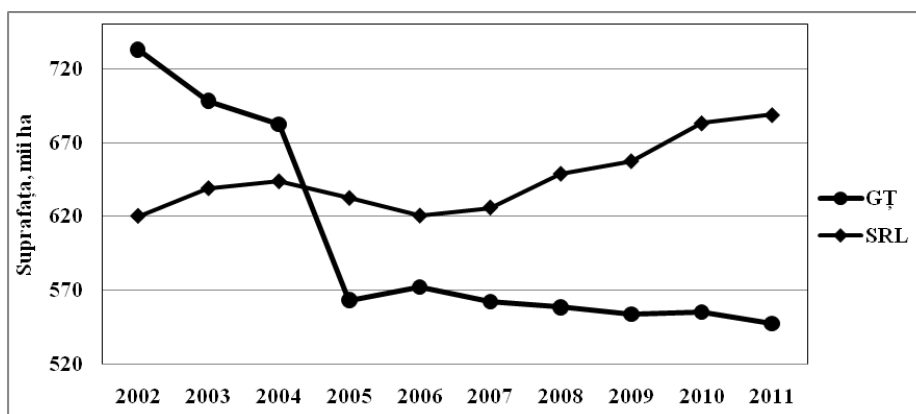


Figura 1. Dinamica dezvoltării societăților cu răspundere limitată (SRL) și a gospodăriilor țărănești (GT)

Analiza dinamicii dezvoltării acestor forme organizatorico-juridice ale exploatațiilor agricole (fig. 1) ne demonstrează că pe parcursul ultimilor 10 ani suprafața totală a terenurilor societăților cu răspundere limitată a crescut cu 68.7 mii ha, iar a gospodăriilor țărănești s-a diminuat cu 178.0 mii ha.

Constatăm, că pe parcursul ultimilor 10 ani, în domeniul rural s-a diminuat semnificativ obiectul activității individuale, suprafața totală a terenurilor gospodăriilor țărănești s-a micșorat cu aproximativ 25%, în timp ce a societăților cu răspundere limitată a crescut cu aproximativ 8%. În total obiectul relațiilor funciare agricole s-a diminuat cu aproximativ 15-17 %.

**Subiectul relațiilor funciare agricole.** În condițiile în care interesul prezentului studiu se limitează la relațiile funciare agricole, atunci și subiectul relațiilor funciare se va limita la personale fizice și juridice din domeniul rural, la populația care activează în cadrul formelor organizatorico-juridice ale exploatațiilor agricole. În aceste condiții este important de a urmări, în ce măsură situația creată a influențat subiectul relațiilor funciare agricole (fig. 2), de a urmări dinamica populației din domeniul rural.

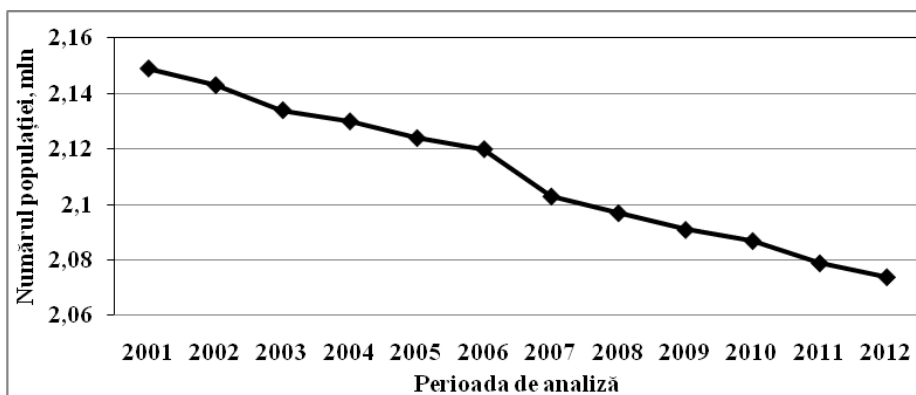


Figura 2. Dinamica populației totale rurale în Republica Moldova



Astfel, din figura 4c, cele mai afectate de reforma relațiilor funciare agricole s-au dovedit a fi localitățile mici, îndepărtate de centrele urbane. Anume în aceste localități populația tânără și, în primul rând, familiile tinere au rămas fără lucru, fără mijloace de existență.

Din figura 4b constatăm că, localitățile mai mari sau cele amplasate în apropierea centrelor urbane, fiind sub influența lor, și-au păstrat nivelul populației, având totuși, începând cu anul 2009, o mică diminuare de 0,5%. Localitățile din apropierea nemijlocită a municipiului Chișinău au atins chiar o creștere a populației mai mare de 1.5%.

#### **Principiile relațiilor funciare agricole**

*Integritatea obiectului și a subiectului.* În baza analizei informației menționate mai sus constatăm o dependență strictă dintre obiectul și subiectul relațiilor funciare agricole. Diminuarea suprafețelor întreprinderilor agricole și, respectiv, a numărului populației rurale ne demonstrează un principiu important în cadrul relațiilor funciare – principiul integrității dintre obiect și subiect. Influența asupra subiectului se reflectă nemijlocit și asupra obiectului și invers. Condițiile nefavorabile în cadrul formelor organizatorico-juridice ale exploatațiilor agricole vor diminua suprafața lor și, respectiv, numărul populației implicate în lucru.

*Interesul social-economic al relațiilor funciare.* Indiferent de caz, relațiile funciare nu vor apărea în condițiile în care va lipsi interesul social-economic privat, al fiecărei persoane, familie (D. Cimpoieș, 2011). În aceste condiții, stimularea „interesului” se poate transforma într-un mod de influență asupra subiectului relațiilor funciare.

*Echivalența, echilibrul obiectului și a subiectului.* În condițiile interesului social economic, suprafața terenurilor agricole va influența nemijlocit numărul de persoane implicate în procesul de lucru. Suprafețele mari de terenuri agricole productive, cultivarea plantelor intensive, va atrage mai mulți doritori (persoane, familii,) subiecți de a participa la procesul de activitate agricol și invers.

*Aspectul public.* Procesul de influență asupra relațiilor funciare are un aspect public pronunțat. Reforma relațiilor funciare a fost inițiată și desfășurată de către autoritățile publice. În acest context, autoritățile publice dețin un complex întreg de metode (mecanisme) de influență (reglementare) asupra relațiilor funciare agricole. Aplicarea lor corectă va stimula progresul în ramură.

*Raționamentul reglementării relațiilor funciare agricole.* Orice acțiune cu conținut de reglementare din start nu poate avea impact negativ. Spre aceasta ne orientează principiul raționamentului în procesul de reglementare a relațiilor funciare agricole. Anume principiul raționamentului echilibrează ponderea intereselor sociale, economice și ecologice, determină interesul prioritar și prin aceasta reglementează ponderea altor categorii de interese.

#### **Metode de reglementare a relațiilor funciare**

*Metodele stimulatorii* de reglementare a relațiilor funciare s-au dovedit a fi foarte efective în practică. Sunt cunoscute mai multe metode de stimulare: de subvenționare; creditare; fiscale etc.

Totodată, practica reglementării relațiilor funciare nu este lipsită și de *metode restrictive, legislative*, care sunt inevitabile în condiții concrete (H. Попов и др., 2008).

Aplicarea corectă a metodelor de reglementare a relațiilor funciare poartă un conținut metodologic. În acest context metodologia reglementării relațiilor funciare trebuie să răspundă la întrebările: când, cum, prin ce metode se poate influența asupra relațiilor funciare pentru a obține rezultatul scontat. Aplicarea haotică a metodelor de influență asupra obiectului și subiectului relațiilor funciare, deja din practica existentă, ne va aduce rezultatele scontate.

## **CONCLUZII**

1. Situația deplorabilă din domeniul agricol este rezultatul lipsei unei concepții reale de reglementare a relațiilor funciare. La rîdul său, relațiile funciare agrare nereglementate au un impact negativ direct asupra obiectului și subiectului demonstrat de situația demografică în diminuare din domeniul rural.

2. Metodologia reglementării relațiilor funciare agricole include aplicarea corectă în timp și în spațiu a unui complex de principii și metode concrete, scopul cărora este de a crea condiții favorabile de dezvoltare a obiectului și subiectului.

3. Pot fi identificate două grupe de metode de influență asupra relațiilor funciare:

- *metode stimulatorii* bazate pe sisteme de subvenționare, creditare, privilegii fiscale etc;
- *metode regulatorii* bazate pe cadrul legislativ, normativ, pe restricții și alte măsuri de constrângere.

## BIBLIOGRAFIE

1. Anuarul statistic al Republicii Moldova. Biroul Național de Statistică al Republicii Moldova. Chișinău, 2012.
2. Botnarenco, I., Zubco, E. Rolul întreprinderilor asociative în agricultura Moldovei. În: Știința agricolă, UASM, Chișinău, 2011, nr. 2, p. 72-75. ISSN 1857-0003.
3. Canter, V. Sectorul energetic al Republicii Moldova. In: *Akados*. Revista de Știință, Inovare și Artă al Academiei de Științe a Moldovei. nr. 1, din 12 februarie 2009, p. 49-51.
4. Cimpoieș, D. Evaluarea consolidării exploatațiilor agricole prin prisma dimensiunii economice. În: Știința agricolă, UASM, Chișinău, 2011, nr. 2, p. 85-94, ISSN 1857-0003.
5. Cadastrul funciar al Republicii Moldova pe anii 2002-2011. Agenția Relații Funciare și Cadastru a Republicii Moldova. – Chișinău: 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012.
6. Богнарено, И., Зубко, Е. Развитие фермерских хозяйств в Молдове. В: Проблемы геологии и освоения недр. Труды XVI Международного симпозиума . Том I, Томский политехнический университет. Томск: 2012, с. 665-667. ISBN 978-5-98298-569-9.
7. Попов, Н. А., Попова, Т. Н., Степанников, В. А. Регулирование земельных отношений в сельском хозяйстве России и за рубежом. В: АГРО XXI, 2008, №10-12, ISSN 2073-2775.