

Nr. 326 din 20 mai 2010

**Ministerului Agriculturii și Industriei
Alimentare**

**PROPUNERILE
Federației Naționale a Agricultorilor din Moldova „AGROinform”
privind noul Cod Funciar,
conform deciziei Consiliului de administrare din 19 mai 2010**

Republica Moldova și-a pierdut în ultimul timp statutul tradițional de exportator de produse vegetale, animale și agroindustriale. Cauzele acestui declin sînt multiple, vom menționa doar parcelarea excesivă a terenurilor, lipsa investițiilor în domeniul agroindustrial, schimbarea priorității producătorilor agricoli spre produse cerealiere și oleaginoase, în detrimentul produselor agricole de o valoare înaltă.

O parte din aceste curențe ale sistemului agricol autohton, ar putea fi eliminate prin adoptarea noului Cod Funciar, care ar putea impulsiona evoluția pieței funciare și businessul agricol din Republica Moldova.

La moment, cea mai mare constrîngere din agricultura autohtonă este decapitalizarea acesteia și lipsa investițiilor. Astfel, atît timp cît nu există resurse financiare pentru investiții suficiente pe interior, una din soluții ar fi permiterea cumpărării terenurilor agricole de către persoanele fizice și juridice nerezidente. Analiza acestei posibile reglementări denotă atît avantaje, în special de ordin economic, cît și consecințe negative posibile în plan economic, social și politic. Deciziile luate la acest capitol trebuie să ia în calcul toate aceste previziuni de dezvoltare și riscuri. Mai mult ca atît, luînd în considerație aspirația Republicii Moldova de asociere la Uniunea Europeană și faptul că una din condițiile de asociere la UE este liberalizarea pieței funciare, acest lucru oricum se va întîmpla mai devreme sau mai tîrziu. De aceea această inițiativă se înscrie logic și organic în strategia de aderare la Uniunea Europeană.

Avantajele permițerii cumpărării terenurilor de către nerezidenți sunt evidente și pot fi generalizate în următoarele:

- Impulsionarea pieței funciare autohtone prin creșterea ofertei de vînzare/cumpărare și a prețurilor.
- Creșterea capitalizării funciare va permite gajarea sau ipotecarea terenurilor agricole la o valoare mai înaltă cu sporirea lichidității lor ca active ale procesului de producere.
- Deținerea legală a terenurilor agricole de către străini va duce la majorarea investițiilor în aceste active cu sporirea potențialului pentru modernizarea agriculturii și accesarea piețelor europene (exemplul Poloniei în perioada de preaderare la UE)
- Stimularea consolidării terenurilor agricole și reducerea agriculturii de subzistență
- Creșterea fertilizării solului și a potențialului productiv prin transfer de tehnologii și mijloace de producție moderne.

De rînd cu acestea riscurile și consecințele negative posibile sunt estimate în următoarele:

- În aspect economic, există tendință de procurare a terenurilor în scopuri speculative care poate duce la creșterea suprafețelor pîrloagă. De asemenea este evident decalajul între puterea de cumpărare a terenurilor dintre rezidenți și investitorii străini. Un alt risc este degradarea solului în rezultatul exploatării excesive.

- În plan social, pentru o parte din populația rurală există riscul de pierdere a sursei unice de existență și a accesului la resursele naturale. Mai mult ca atât există probabilitatea că vinderea terenurilor în perioada de inițiere a procesului dat să fie la un preț relativ jos. Minimalizarea securității alimentare a țării de asemenea este un efect posibil.
- Acest subiect este unul sensibil la contextul politic, care poate fi folosit abuziv de către partidele politice în cadrul campaniei electorale cu interpretări eronate și manipularea populației.

O altă problemă majoră cu care se confruntă agricultura autohtonă este productivitatea redusă și orientarea spre o agricultură extensivă, în care predomină producția cerealelor și culturilor oleaginoase, cu un vădit accent spre culturi cu costuri mici de producție, care necesită concentrarea a suprafețe mari de terenuri în posesia unui singur proprietar. În contextul celor enunțate mai sus, este necesară o plafonare a terenurilor agricole aflate în gestiunea unui singur proprietar – pînă la 300 ha. Pe lîngă faptul că aceasta prevedere ar impulsiona reorientarea spre o agricultură intensivă, la fel va diminua posibila cumpărare a terenurilor în scop speculativ.

Vorbind despre o agricultură intensivă, bazată pe legumicultură, pomicultură și viticultură, nu putem să nu menționăm carențele parcelării excesive a terenurilor agricole, fapt ce deseori este un impediment în dezvoltarea agriculturii intensive autohtone. De aceea este absolut necesară stimularea consolidării terenurilor agricole, atît prin înlesniri de ordin fiscal, cît și alte metode. De asemenea, o soluție ar fi implementarea sistemului de introducere a rentei viagere, după modelul României.

În ultimul timp, crește ponderea terenurilor neprelucrate și pîrloagă, acestea constituind un focar de infecții, boli și dăunători, astfel nu numai că se prejudiciază terenurile agricole ale vecinilor, ci și necesită cheltuieli suplimentare pentru introducerea ulterioară a acestora în circuitul agricol. Pentru a nu permite acest lucru sugerăm sau impunerea obligativității prelucrării terenurilor prin lege (modelul Danemarcei) sau introducerea unei impozitări mărite pentru proprietarii terenurilor neprelucrate, fapt ce ar compensa parțial venitul ratat de către stat.

În acest context, Federația Națională a Agricultorilor din Moldova „AGROinform” propune:

1. Permitearea cumpărării de către persoanele nerezidente a terenurilor agricole după cinci ani de la intrarea în vigoare a noului Cod Funciar . Pentru a permite agricultorilor autohtoni de a se racorda noilor realități este necesară o perioadă de moratoriu de 5 ani la vînzarea terenurilor agricole către nerezidenți, după adoptarea noului Cod Funciar.
2. Permitearea cumpărării de către nerezidenți a terenurilor agricole neproductive din momentul adoptării noului Cod Funciar, cu asumarea de către cumpărător a unor obligațiuni concrete de utilizare a acestora.
3. Plafonarea pînă la 300 ha a suprafețelor deținute de un proprietar (indiferent dacă e persoană fizică sau juridică, rezidentă sau nerezidentă) și elaborarea unor acțiuni concrete juridice și fiscale în scopul implementării acestei plafonări.
4. Facilitarea consolidării terenurilor prin utilizarea înlesnirilor fiscale și a simplificării procedurilor administrative.
5. Introducerea rentei viagere după modelul României.
6. Introducerea unei impozitări majorate pentru terenurile neprelucrate timp de 3 ani consecutiv.

Director Executiv

Aurelia Bondari