Centrul de Investigații Strategice şi Reforme (CISR)

Arenda pământului în Republica Moldova

Rezultatele investigației

Cercetarea a fost realizată cu sprijinul financiar al Agenției SUA pentru Dezvoltare Internațională (USAID). Evaluările relatate în raport reflectă opiniile autorilor şi nu coincid neapărat cu pozițiile USAID.

Chişinău, martie 2001

Cuprinsul

Introducere

1. Piața funciară în Republica Moldova: formarea relațiilor de arendă 3

2. Metodologia cercetării 5

3. Arenda pământului: rezultatele investigației sociologice 6

3.1. Forma organizatorică a întreprinderilor – arendaşii 6

3.2. Forma organizatorică a proprietarilor funciari – arendatori 10

3.3. Probleme ce țin de contract: înregistrare, accesibilitate 15

3.4. Termenii contractului de arendă 19

3.5. Durata şi formele de plată pentru arendă 22

3.6. Problema creditului pentru arendaşi 27

3.7. Viitorul relațiilor de arendă: planurile arendaşilor şi ale proprietarilor funciari 28

4. Concluzii şi recomandări 30

***Anexă*: Chestionarul investigației sociologice**

Introducere

Odată cu încheierea programului național „Pământ” majoritatea locuitorilor din mediul rural au devenit proprietari funciari. Mai mult de 600 mii de țărani către începutul anului 2001 au căpătat titlul de proprietate funciară, iar mai mult de 701 mii de hectare de terenuri agricole au fost împărțite, în mediu proporțiile unei cote funciare atingând 2,5 ha. La ordinea zilei următoarei etape a reformei în agricultură se află problema dezvoltării întreprinderilor agricole private de tip nou (gospodării țărănești, societății cu răspundere limitată, societăți pe acțiuni etc.), a creării cooperativelor şi asociațiilor de fermieri, a întreprinderilor de prelucrare a producției agricole şi a infrastructurii. Totodată, prezintă importanță faptul ca dimensiunile noilor întreprinderi să asigure nu doar necesitățile locale, ci şi orientarea acestora spre export şi capacitatea producției de a face față concurenței atât ca preț, cât şi calitate.

Pe piața funciară nou formată arenda a devenit în perioada de după 1999/2000 forma de bază a concentrarea pământului. Comparativ cu vânzarea-cumpărarea, ipoteca, transmiterea în dar şi alte forme de tranzacții, anume arenda s-a dovedit a fi cea mai potrivită formă (din punct de vedere economic şi psihologic), acceptată atât de proprietarii funciari, cât şi de arendaşi. În acelaşi timp, arenda se mai confruntă cu un şir de probleme, rezolvarea cărora ar permite accelerarea dezvoltării relațiilor de piață în domeniul agriculturii şi sporirea eficacității reformei agrare.

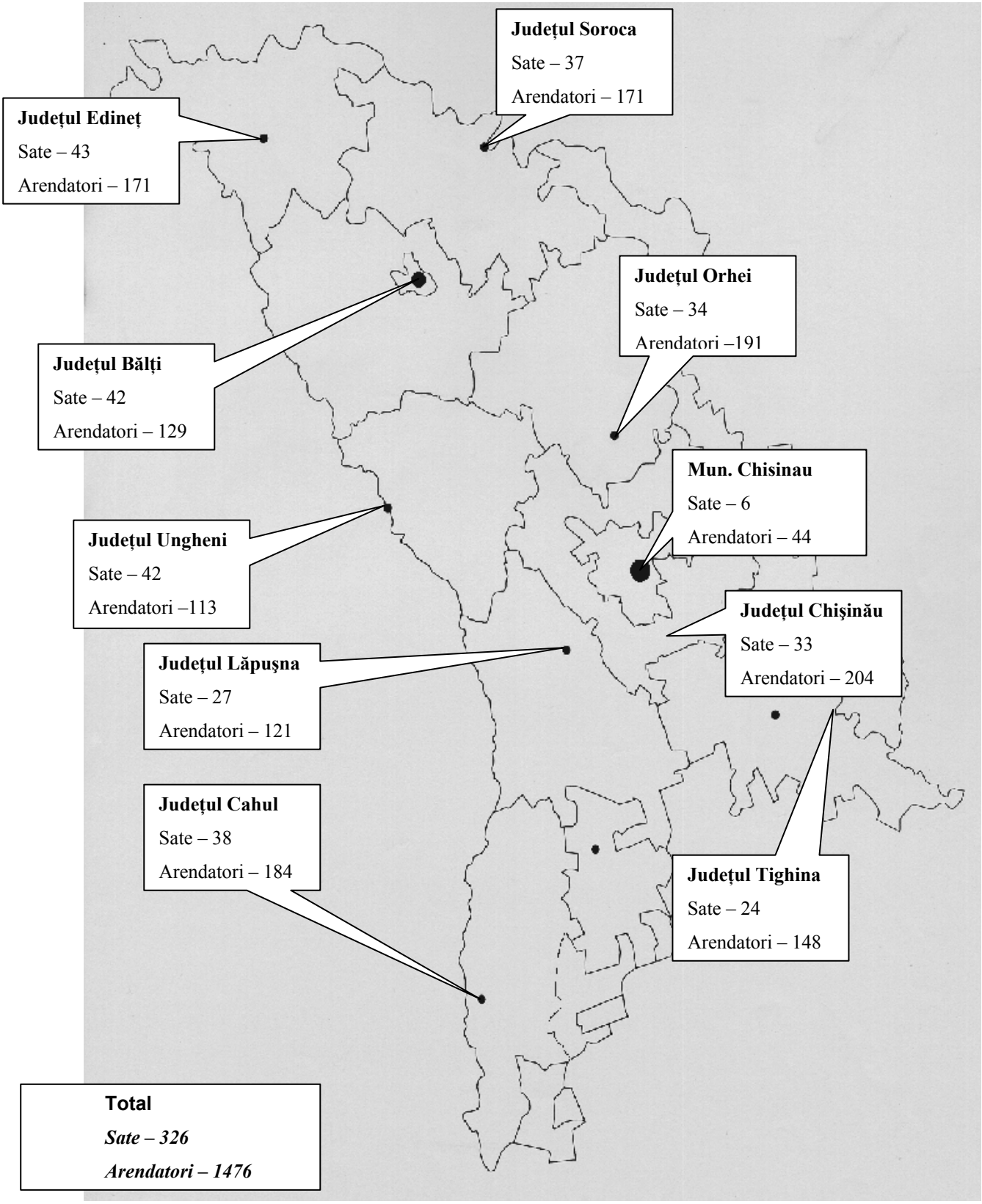
Scopul investigației constă în determinarea condițiilor şi piedicilor cu care se confruntă arenda în sectorul agrar al Republicii Moldova. O atenție deosebită s-a acordat relațiilor dintre țăranii deveniți proprietari funciari în procesul realizării programului național „Pământ” şi arendaşi. În baza analizei situației reale au fost elaborate recomandări în vederea perfecționării relațiilor de arendă.

Investigația sociologică s-a realizat pe *un eşantion compus din 464 arendaşi şi 1476 de proprietari de cote de pământ*, care le-au dat în arendă. Chestionarea a fost efectuată de intervievatori instruiți în cadrul CISR şi a cuprins *326 de sate sau* $1/3$ *din toate localitățile rurale din țară* (cu excepția Transnistriei). Participarea la sondaj a fost benevolă, limba chestionării a fost aleasă de respondenți. Prelucrarea informației s-a făcut în baza pachetului statistic SPSS.

Investigația „Arenda pământului” a fost realizată de organizația non-guvernamentală Centrul de Investigații Strategice şi Reforme (CISR), cu sprijinul financiar al Agenției SUA pentru Dezvoltare Internațională (USAID). Sondajul s-a realizat pe întregul teritoriu al Republicii Moldova (10 județe), cu excepția Găgăuziei şi Transnistriei, unde raporturile de arendă n-au căpătat până când dezvoltare.

Au realizat: Anatol Gudâm, economist, coordonator de proiect; Valentin Țurcan, sociolog, operatori de interviu – 20 persoane cu studii superioare, Anatol Bucatcă, statistician şi Andrei Țurcan, jurist; Ion Jigău, programator. După definitivarea chestionării s-a realizat un control selectiv în teritoriu. Cercetarea a fost efectuată în perioada 14-28 martie 2001.

Geografia eşantionului



1. Piața funciară în Republica Moldova: formarea relațiilor de arendă

Agricultura a constituit întotdeauna baza economiei naționale a Moldovei. Chiar în zicătorile moldoveneşti se spune că: *„Opinca-i talpa țării”*. În localitățile rurale locuiesc majoritatea reprezentanților națiunii titulare din Republica Moldova, tot acolo s-au conservat şi se păstrează tradițiile şi obiceiurile poporului moldovenesc.

Perioada de tranziție şi criza anilor ’90 au influențat negativ structura economiei naționale. Volumul PIB s-a redus la 34% în 2000 în comparație cu 1989, această reducere manifestându-se mai ales în industrie (producătoare, de construcție, transport), a crescut rata serviciilor, dar cea mai mare parte a PIB (mai mult de 50%) o constituie producția agricolă. Aceasta (inclusiv după prelucrarea industrială) determină în mare măsură şi posibilitățile de ieşire a țării pe piețele externe.

Reforma funciară şi-a luat startul în 1992 (anul declarării independenței Republicii Moldova), când a demarat transmiterea în proprietatea privată a cetățenilor a loturilor de pământ din preajma gospodăriilor, acestea constituind 350 mii ha sau 10,3% din fondul funciar total. Dar extinderea pe doar 1/10 din teritoriile agricole era cu bună seamă doar un început nesigur al reformelor, care nu asigura fundamentul pe care urmau să fie edificate relațiile economice de piață în sectorul agrar.

Noua Constituție a Republicii Moldova (1994) a definit că economia țării este o economie de piață, orientată social, fundamentată pe proprietatea privată şi publică şi concurența liberă. În conformitate cu Codul Funciar, reieşind din principiul echității sociale, 1,5 mln ha de terenuri agricole au fost supuse împărțirii aproximativ la 1,2 mln de cetățeni. Acest proces s-a accelerat considerabil în 1998, când (după proiectul-pilot realizat în colhozul „Maiac”, Nisporeni, 1997) a primit statut de proiect legalizat cu titlul National Land Program.

Odată cu definitivarea programului „Pământ” pe teritoriul țării (cu excepția Transnistriei), în conformitate cu datele Departamentului pentru Statistică, la 1 ianuarie 2001 numărul persoanelor care au primit cote de pământ a depăşit cifra de 500 mii oameni li s-au repartizat circa 701 mii ha de terenuri agricole. Încă circa 450 mii oameni, posesori ai actelor de proprietate asupra 741 mii ha de pământ, n-au dorit să-l înstrăineze, transmițându-l în folosința diferitor agenți economici (în total circa 1,3 mii), în mare parte în bază de arendă.

În aşa mod, actualmente *în Republica Moldova mai mult de 2/3 din terenurile cu destinație agricolă se află în proprietate privată.* Deoarece mărimea cotelor de pământ sunt mici (1,5 – 3,0 ha), ele nu asigură executarea eficientă a lucrărilor agricole. La ordinea zilei a apărut o nouă chestiune – concentrarea proprietății funciare şi formarea pieței funciare.

Tendințele date s-au conturat destul de vădit încă în 1999, dar s-au manifestat mai activ în 2000, când numărul tranzacțiilor cu pământ a crescut considerabil.

Tipurile principale de tranzacţii pe piaţa funciară în proces de formare în Republica Moldova – vânzarea-cumpărarea, moştenirea, schimbul, dăruirea, ipoteca şi arendarea.

Pentru locuitorul din mediul rural din Republica Moldova, care după mai mult de jumătate de secol a devenit din nou proprietar funciar, de cotă de pământ, iar această cotă a devenit sursă principală a venitului, anume arenda se prezintă ca forma cea mai umană (atât din punct de vedere economic, cât şi psihologic) a relaţiilor de piaţă în mediul rural. Este important, de asemenea, faptul că anume relaţiile de arendă în virtutea răspândirii în masă, creează condiţii pentru formarea „infrastructurii ţărăneşti" – a cooperativelor şi organizaţiilor care oferă servicii.

Aici se iscă câteva întrebări logice. Care este calitatea practicii în curs de instituire a relaţiilor de arendă? Cum se respectă procedurile legale? Cât de temeinice sunt relaţiile contractuale şi de ce o parte din persoanele care dau pământul în arendă sistează contractele de arendă? Care este forma de plată pentru arendă? Care este portretul social al arendaşilor şi ce-i determină pe locuitorii de la sate, proprietari funciari, să ofere pământul în arendă? Au un viitor relaţiile de arendă?

2. Metodologia cercetării

Scopurile cercetării. Scopul principal al investigaţiei – cercetarea stării relaţiilor de arendă în Republica Moldova prin intermediul chestionării locuitorilor din mediul rural: proprietari de pământ şi arendaşi.

Procedura investigaţiei s-a fundamentat pe formarea a două eşantioane din 1476 de proprietari de pământ-arendatori şi 464 arendaşi din 10 judeţe şi un municipiu – Chişinău, repartizaţi proporţional în conformitate cu rezultatele realizării programului naţional „Pământ". În total chestionarea s-a realizat în 326 de sate, adică în circa 20% din numărul total de localităţi rurale din ţară.

Obiectul investigaţiei: persoanele fizice şi juridice care menţin relaţii legale în domeniul proprietăţii funciare. Pe de o parte, aceştia sunt proprietarii funciari-arendatori, care se prezintă în calitate de sursă de informaţie în următoarele chestiuni: suprafaţa cotelor funciare; întreprinderile care au luat pământul în arendă; prezenţa contractelor; condiţiile şi formele de achitare a plăţilor pentru arendă; cauzele oferirii pământului în arendă şi planurile arendatorilor pentru viitor; vârsta şi genul de activitate. Pe de alta, arendaşii, informaţia căpătată de la ei putând servi în linii generale pentru verificarea datelor primite prin chestionarea arendatorilor, totodată fiind selectată informaţie specifică acestei categorii de respondenţi: mărimea suprafeţei arendate, utilizarea creditelor etc. De regulă, în fiecare sat au fost chestionaţi arendatorii şi liderii care au luat de la ei pământul în arendă. În aşa mod s-a realizat controlul reciproc al răspunsurilor pe o serie de variabile.

Determinarea eşantionului. Eşantionul a fost determinată în baza informației statistice oferite de agențiile teritoriale a programului post-privatizare. Chestionarea a 1476 de arendatori şi 464 de arendaşi garantează reprezentativitate a datelor căpătate în cadrul investigației sociologice.

Metodele de colectare a informației: chestionarea selectivă, în cadrul căreia 1476 de arendatori şi 464 de arendaşi au fost selectați aleatoriu de către operatorii de interviu pe teritoriul localităților rurale în care sunt amplasate cotele lor de pământ. Chestionarea s-a realizat în linii generale la locul de trai al respondenților, în unele cazuri – la cel de muncă.

Instrumentul investigației – chestionarul, alcătuit în limbile română şu rusă. Limba a fost aleasă de respondenți.

Termenul. Colectarea informației s-a realizat în perioada 14 – 21 martie 2001. Analiza şi prelucrarea datelor, cât şi elaborarea raportului analitic 22 – 29 martie 2001.

3. Arenda pământului: rezultatele investigației sociologice

3.1 Forma organizatorică a întreprinderilor – arendaşii

Formele organizatorico-juridice a întreprinderilor existente în Republica Moldova în conformitate cu legea „Despre întreprinzători şi întreprinderi", sunt angajate în mod diferit în relațiile de arendă. Tabelul 3.1, alcătuit în conformitate cu rezultatele investigației date, ilustrează structura tranzacțiilor de arendare a pământului, întreprinse între proprietarii de pământ-arendatori şi arendaşi, respectiv pentru fiecare tip de organizare legal-economică a întreprinderii.

Tabelul 3.1.

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

Formele organizatorico-juridice a întreprinderilor	*Numărul tranzacțiilor*	
	Arendatori, %	*Arendaşi, %*
SRL	55,8	52,9
Gospodărie de fermieri	38,9	41,9
Cooperativă	3,1	2,6
Societate pe acțiuni	0,7	0,4
Întreprindere individuală	1,5	2,2

După cum se vede din tabel, în conformitate cu opiniile arendaşilor, mai frecvent recurg la arendarea pământului întreprinderile de tip „societate cu răspundere limitată" - 52,9% şi „gospodăriile de fermieri" - 41,9%, mai rar – cooperativele - 2,6% şi „societățile pe acțiuni" - 0,4%. Aceste date ilustrează, se pare, răspândirea diferitor forme legale ale întreprinderilor în mediul rural.

În situația dată există laturi pozitive şi negative. Pot fi menționate drept momente pozitive faptul că pământul arendat de SRL sau de gospodăria de fermieri se află în posesia unor persoane inițiate în agricultură. Arendaşul este agricultor şi participă direct la prelucrarea pământului. Pe de altă parte, arendaşul, care este bine cunoscut cu proprietarul de pământ (fiind, de regulă, un locuitor al satului care a deținut cândva o funcție în fostele structuri colhoznice sau de sovhoz) în multe cazuri îi sugerează celui din urmă cu insistență condițiile de încheiere a contractului şi de achitare a plăților pentru arendă. Trebuie să se țină cont, de asemenea, de faptul că gospodăriile de fermieri-arendaşi se confruntă frecvent cu dificultăți şi limitări financiare şi, de regulă, nu pot asigura o exploatare suficient de eficientă a pământurilor arendate.

Suprafața terenurilor agricole arendate în conformitate cu forma organizatorico-juridică a întreprinderii-arendaş este prezentată în tabelul 3,2.

Tabelul 3.2

Repartizarea terenurilor agricole
în dependență de forma organizatorico-juridică a întreprinderilor

Mărimea terenurilor agricole, ha	*Forma organizatorico-juridică a întreprinderilor*				
	SRL	*Gospodărie de fermieri*	*Cooperativă*	*Societate pe acțiuni*	*Întreprindere individuală*
1 - 10	-	1, 6	-	-	-
11 - 20	0, 4	5, 2	-	-	-
21 - 50	0, 8	9, 8	-	-	-
51 - 100	2, 0	7, 3	-	-	20, 0
101 - 500	32, 8	53, 9	33, 3	-	40, 0
501 - 1000	33, 6	15, 5	25, 0	-	40, 0
> 1000	30, 3	6, 7	41, 7	100	-
În total	100	100	100	100	100

Este ilustrativ faptul că cea mai „democratică" formă a întreprinderilor agricole – gospodăria de fermieri – întruneşte toate categoriile de suprafețe agricole. În cadrul SRL, SA, a cooperativelor şi gospodăriilor individuale predomină terenurile agricole cu suprafețe de la 100 ha şi mai mari. Societățile pe acțiuni au în folosință în bază de arendă teritorii care depăşesc 1000 ha.

Cine arendează pământul? Datele sondajului demonstrează: arendaşii sînt persoane cu un capital social mai înalt, care dețin un potențial suficient pentru activitate economică, contante şi alte priorități în comparație cu cei care nu iau, ci dau pământul în arendă.

Capitalul social al arendaşilor se determină, în primul rând, de nivelul de instruire, de poziția socială pe care au ocupat-o în anii '90 şi de vârstă. Arendaşii au un nivel destul de înalt de instruire, o

bună parte din ei încă în anii ’90 s-au aflat în funcții de conducere în diverse structuri economice în cadrul agriculturii (colhozuri, sovhozuri, brigăzi), vârsta lor medie, de regulă, este mai mică decât a celor care oferă pământul în arendă. Vârsta minimă a arendaşilor este de 22 de ani, cea maximă – de 75 de ani, vârsta medie – de 47 de ani.

Tabelul 3.3.

Repartizarea grupelor de arendaşi după vârsta.

Vârsta	
20 – 30 ani	0, 9
31 – 40 ani	17, 2
41 – 50 ani	50, 2
51 – 60 ani	26, 9
61 şi mai mult.	4, 5

O bună parte a arendaşilor sunt întruniți compact în grupele de vârstă de la 41 la 50 de ani - 49,8%; pe locul doi aflându-se cei de 51 – 60 de ani – 27, 1%.

Repartizarea arendaşilor în conformitate cu nivelul lor de instruire este ilustrată în tabelul 3.4.

Tabelul 3.4.

Repartizarea arendaşilor în conformitate cu nivelul lor de instruire

Instruirea	***%***
Fără studii	0, 6
Medii generale	3, 7
Medii speciale agricole	18, 1
Medii speciale de alt profil	4, 1
Superioare agricole	63, 6
Superioare de alt profil	9, 9
În total	100

Capitalul social, instruirea arendaşilor întrec cu mult indicii medii din Moldova. Cota arendaşilor cu studii superioare este de 74, 0%, ceea ce este aproximativ de 12 ori mai mult decât în întreaga țară, inclusiv în mediul urban. Iar dacă ținem cont doar de localitățile rurale, vom defini că *arendaşi au devenit practic toți reprezentanții elitei de la sate, cei mai instruiți oameni din mediul rural*.

Este important faptul că printre arendaşii cu studii superioare 64, 0% au studii superioare agricole şi doar 10, 0% - în alte domenii. Aceasta înseamnă că grupul arendaşilor este constituit, în primul rând, din persoane care posedă cunoştințe şi deprinderi necesare în domeniul agriculturii.

Destul de mulți arendaşi au studii medii speciale agricole – 18, 1%. Aceasta este pătura cadrelor de specialişti de rang mediu (foşti agrotehnicieni, economişti, tehnicieni, brigadieri şi şefi de echipă), care, la fel, posedă cunoştințe suficiente şi sunt capabili să gospodărească eficient pe terenul agricol arendat.

Perioada de activitate a arendaşilor. Majoritatea întreprinderilor au fost înregistrate în 1999-2000. Cea mai intensă perioadă de înregistrare – 1999 (51,7%) şi 2000 (31,0%) se deosebeşte considerabil de perioada de „aşteptare" - 1990 – 1998 – 18,3%.

Tabelul 3.5.

Repartizarea arendaşilor în conformitate cu termenul de înregistrare a întreprinderii

Anul, când a fost înregistrată întreprinderea	*Numărul de întreprinderi*	*%*
1990	1	0, 2
1992	2	0, 4
1993	4	0, 9
1994	2	0, 4
1995	5	1, 1
1996	12	2, 6
1997	14	3, 0
1998	31	6, 7
1999	240	51, 7
2000	144	31, 0
2001	6	1, 3
N-au răspuns	3	100

Suprafața terenurilor agricole. Suprafața minimă a terenurilor agricole, aflate în folosința arendaşilor, este de 3 ha, maximală – de 5946 ha. În medie suprafața terenului agricol este de 680 ha.

Tabelul 3.6.

Repartizarea arendaşilor după suprafața de pământ arendată

Suprafața terenului agricol, ha	
1 – 10	0, 6
11 – 20	2, 4
21 – 50	4, 5
51 – 100	4, 5
101 – 500	41, 4
501 – 1000	26, 1
> 1000	20, 5

După cum este ilustrat în tabel, 88,0% din arendaşi gospodăresc pe suprafețe de 100 ha şi mai mult. Totodată fiecare al patrulea arendaş posedă de la 501 la 1000 ha, iar fiecare al cincilea – terenuri agricole cu suprafața mai mare de 100 ha.

Concluzia este univocă: în sistemul de arendă din Republica Moldova de pe acum s-au inclus suprafețe agricole destul de considerabile, fapt care neutralizează afirmația despre împărțirea pământului în cote mici în rezultatul reformelor funciare şi crearea piedicilor în utilizarea tehnicii moderne, a agrochimiei etc.

Mai rămâne nerezolvată problema aspectelor calitative ale arendării pământului, începând cu „starea de spirit" a țăranului care oferă cota sa în arendă, a adevăratului proprietar funciar, şi până la interesele statului, legate de impozitare, capacitatea întreprinderilor de a produce mărfuri, eficiența producției.

3.2. Forma organizatorică a proprietarilor funciari – arendatori

Ce îi determină pe țăranii – proprietari funciari – să ofere pământul lor în arendă? În esență proprietarul funciar are doar trei variante în rezolvarea dilemei „ce să facă cu pământul": să-l prelucreze individual, de sine stătător; să-l vândă sau să-l transmită în arendă. Fiecare variantă are la bază cauzele sale. Reieşind din datele primite prin sondaj, cauzele care-i determină pe proprietarii funciari din Republica Moldova să transmită pământul în arendă sunt ilustrate în tabelul 3.7.

Tabelul 3.7.

Cauzele, care au determinat transmiterea pământului în arendă

Cauze	*%%*
Starea sănătății, vârsta	20, 1
Lipsa tehnicii de prelucrare a pământului	62, 4
Lipsa cunoştințelor necesare	3, 3
Dificultăți în realizarea producției	5, 1
Altceva	9, 1

Cauza de bază, care-i determină pe proprietarii de pământ să transmită terenul lor în arendă – imposibilitatea de a-l prelucra manual, adică lipsa de mijloace tehnice – 62,4%, pe locul doi - starea sănătății şi vârsta înaintată – 20,1%. Urmează dificultățile legate de realizarea producției (5,1%), neposedarea cunoştințelor necesare unei gospodăriri eficiente – (3,3%).

După cum vedem, cauza de bază are un caracter „pur tehnic". Ea este legată atât de trecerea tehnicii agricole de la sate în posesia celor care au avut mai multă influență, cât şi de faptul că aceste mijloace, care au fost procurate şi au servit încă în timpul gospodăriilor colective, sunt cu adevărat uzate.

Mai puțin frecvente, dar se manifestă şi dificultățile în prelucrarea pământului divizat în cote mici, amplasate în locuri diferite.

Vârsta arendatorilor. Eşantionul s-a dovedit a fi destul de neuniform. Totuşi, cea mai mare parte s-a concentrat în grupul celor de 41 – 60 ani - 59,1%, sau chiar mai în vârstă – 17,2%.

Lipsa unor diferențe vizibile între mărimea grupelor de vârstă ne permite să tragem concluzia, precum că nu vârsta ar fi cauza principală, care-l determină pe proprietarul funciar să transmită pământul în arendă, deoarece cel mai mare grup (38,2%) întruneşte persoane de 41 – 50 ani, aflate la o vârstă activă.

Tabelul 3.8.

Repartizarea grupelor de arendatori în conformitate cu vârsta

Numărul de ani	*%%*
20 – 30 ani	4, 1
31 – 40 ani	19, 6
41 – 50 ani	38, 2
51 – 60 ani	20, 9
61 şi mai mult	17, 2

În numărul întreg de respondenți (1473 de persoane) vârsta minimă a arendatorului este de 20 ani, medie – de 48, iar maximală – de 91 ani.

Tabelul 3.9.

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

Vârsta, ani	*Cauzele care au determinat transmiterea pământului în arendă*				
	Starea sănătății	*Lipsa mijloacelor tehnice*	*Lipsa de cunoştințe*	*Dificultăți de realizare a producției*	*Altceva*
20 – 30	3, 2	73, 0	6, 3	6, 3	11, 2
31 – 40	4, 3	69, 3	4, 6	9, 3	12, 5
41 – 50	8, 3	72, 1	4, 0	5, 1	10, 5
51 – 60	20, 5	65, 7	2, 3	4, 0	7, 5
61 şi mai mult	69, 3	25, 8	0, 4	1, 2	3, 3

După cum ilustrează datele, *factorul vârstă* influențează motivele transmiterii în arendă a pământului: cu cît este mai înaintată vârsta proprietarului funciar, cu atât în măsură mai mare se manifestă „starea sănătății”. Aşa, dacă în grupul celor de 20 – 30 de ani doar 3,2% au indicat această cauză, în cel de

51 – 60 au fost 20,5%, iar mai mult de 61 de ani - 69,3%. Dar este remarcabil faptul, că în grupul proprietarilor funciari de vârstă mai mare de 61 de ani 25,8% au indicat în calitate de cauză nu starea sănătății sau vârsta, ci lipsa de mijloace tehnice. Adică fiecare al patrulea proprietar de pământ de această vârstă consideră că ar putea prelucra cota sa, dacă ar dispune tehnica necesară. Tot în acest grup de vârstă este mai mic numărul celor care consideră că nu posedă cunoştinţe suficiente (0,4%).

Cum influenţează tipul de activitate asupra deciziei de a transmite pământul în arendă este ilustrat în tabelul 3.10.

Tabelul 3.10.

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

Activităţi	*Cauzele transmiterii pământului în arendă*				
	Starea sănătăţii	*Lipsa de mijloace tehnice*	*Lipsa de cunoştinţe*	*Dificultăţi de realizare a producţiei*	*Altceva*
Pensionar	70, 9	25, 5	0, 4	1, 1	2, 1
Şomer	19, 4	72, 6	1, 6	6, 1	-
Activitate individuală	12, 7	60, 0	9, 1	-	18, 2
Lucrător agricol	7, 3	73, 2	2, 5	4, 6	12, 4
Lucrător la alt tip de întreprindere	10, 8	64, 0	10, 8	5, 4	9, 0

Concluzia este evidentă: cauza principală, de care se conduc atât proprietarii de pământ angajaţi în câmpul muncii, cât şi cei şomeri, atunci când decid să transmită pământul în arendă, constă în imposibilitatea de a-l prelucra manual, fără de mijloace tehnice. Această cauză a fost menţionată de 60,0% din proprietarii funciari care practică o activitate de muncă individuală şi de 73,2% lucrători din întreprinderile agricole.

Tabelul 3.11.

Repartizarea arendatorilor în conformitate cu genul de activitate

Genul de activitate	*%%*
Pensionar	20, 6
Şomer	4, 7
Activitate individuală	4, 6
Lucrător la întreprindere agricolă	61, 6
Lucrător la alt tip de întreprindere	8, 5
	100

Datele rezultate din sondaj nu confirmă opinia, precum că cea mai mare parte a arendatorilor sunt pensionari. Cu toate că ei prezintă un procent considerabil, dar acesta, totuşi, nu întrece cota destul de impunătoare a pensionarilor din țara noastră.

Cea mai mare parte a arendatorilor sunt persoane, încadrate într-o activitate de muncă - 74,7%. Rezultă că transmiterea pământului în arendă de către proprietarii funciari încadrați în câmpul muncii este condiționată sau de imposibilitatea de a prelucra de sine stătător pământul, sau de lipsa de dorință de a proceda în asemenea mod. Parțial răspunsul la această dilemă rezultă din datele obținute la întrebarea următoare.

Tabelul 3.12.

Sunt încadrați arendatorii în gospodăria agricolă, căreia i-au transmis pământul în arendă?

	%%
Da	68, 6
Nu	29, 5
N-au răspuns	1, 9
	100, 0

După cum ilustrează datele, 68,6% din arendatori sunt încadrați în activitatea gospodăriei, cărei i-au transmis pământul în arendă. În aceeaşi gospodărie sunt încadrați şi alți membri ai familiei lor (38,2%).

Tabelul 3.13.

Sunt încadrați alți membri ai familiei în gospodăria dată?

Da	38, 2%
Nu	59, 3%
N-au răspuns	2, 5%

Devine clar că situația creată de lipsa mijloacelor tehnice agricole se complică şi de faptul că 50,5% din proprietarii funciari n-au încheiat un contract de arendă a proprietății, cu toate că aproape jumătate din cei chestionați au indicat existența unui asemenea document (49,5%).

Tabelul 3.14.

Există un contract de transmitere a pământului Dvs în arendă (cotă de proprietate)?

Da	50, 5%
Nu	49, 5%

Una dintre cele mai importante circumstanțele în luarea deciziei de transmitere a pământului în arendă constă în suprafața cotei de pământ, aflată în posesia arendatorului, proprietarului funciar.

Participanții la chestionare (1472 de persoane) au transmis în arendă 2680 ha de pământ, inclusiv terenuri arabile, livezi şi vii.

Tabelul 3. 15.

Repartizarea pământului, transmis în arendă, după mărimea cotei

Mărimea cotei, ha	*Suprafața, ha*	*%*
Până la1	106,23	4,0
De la 1 la 2	1269,95	47,4
De la 2 la 3	761,24	28,9
De la 3 la 4	257,96	9,5
De la 4 la 5	122,99	4,5
De la 5 la 6	41,49	1,4
De la 6 la 7	90,85	3,3
De la 7 la 7,54	29,36	1,1
14 ha (un caz)	14,00	0,5
În total arendat	2680,07	100,0

După cum ilustrează datele, la tranzacțiile de transmitere în arendă participă proprietari funciari, în proprietatea cărora se află cote de până la 3 ha; acest grup este cel mai reprezentativ – cel al proprietarilor funciari mici.

Se poate presupune că proprietarii de cote cu suprafața mai mică de 3 ha, care mai sunt încă şi divizate în 4 – 8 loturi, se confruntă cu dificultăți în prelucrarea lor tehnică. Şi invers, pe cotele care depăşesc 5 ha folosirea tehnicii este îndreptățită.

Acestea sunt caracteristicile de bază ale arendatorului, ale proprietarului de-facto al pământului, care a decis să-l transmită în arendă.

3.3. Probleme ce țin de contract: înregistrare, accesibilitate

Consolidarea relațiilor de arendă prin contract. Practica încheierii contractelor de arendă a pământului în Republica Moldova cunoaşte două forme: scrisă şi orală. Cu toate că doar prima formă a contractului este legală, cea de a doua se utilizează în practica relațiilor de arendă destul de frecvent. În tabelul 3.16 este ilustrată frecvența încheierii contractelor scrise despre transmiterea pământului în arendă.

Tabelul 3.16.

Ponderea arendatorilor şi arendaşilor, care au întocmit contract de arendă în scris

	Arendatori, %	*Arendaşi, %*
Da	91, 7	92, 5
Nu	8, 1	7, 3
N-au răspuns	0, 2	0, 2
În total	100	100

După cum se vede din tabel, a fost depăşită practica primilor ani când la sate aproape toate contractele se încheiau în formă orală. Posibil că în 2000 în acest domeniu au avut loc schimbări cardinale. În conformitate cu datele rezultate din chestionare, majoritatea contractelor se încheie în scris. Totodată, aceste date căpătate de la arendaşi coincid cu cele rezultate din prelucrarea răspunsurilor arendatorilor. La întrebarea: „Există un contract în scris despre transmiterea pământului în arendă?" au răspuns pozitiv 91,7% arendaşi şi 92,5% arendatori. Nu există un contract scris, dar s-a ajuns la o înțelegere orală, menționează 8,1% arendaşi şi 7,3% arendatori.

Aşadar, rezultatele chestionării mărturisesc despre promovarea relațiilor de arendă între părți, în direcția încheierii contractelor de arendă legalizate. Cu toate că mai este vie în satul moldovenesc tradiția înțelegerii orale, care se mai întâlneşte în relațiile de arendă. Asemenea „înțelegeri" sunt caracteristice gospodăriilor de fermieri, unde ambele părți, de regulă, sunt locuitori ai aceluiaşi sat (Tabelul 3.17).

Tabelul 3.17.

Existența contractului de arendă a terenurilor agricole în conformitate cu forma organizatorico-juridică a întreprinderii-arendaş

Prezența sau absența contractului	*Forma organizatorico-juridică a întreprinderii*					*În total pe întreprinderi*
	SRL	*GF*	*C*	*SA*	*ÎI*	
Da, este	97, 9	86, 5	91, 7	100, 0	90, 0	98, 8
Nu, nu este	2, 1	13, 5	8, 3	-	10, 0	7, 2
	100	100	100	100	100	100

După cum se vede din tabel, contractele în scris se încheie mai frecvent cu întreprinderile de tipul „societate pe acțiuni" – 100% şi SRL – 97,9%, iar cu „gospodăriile de fermieri" şi „întreprinderile individuale", existând raporturi amicale sau de rudenie, raporturile nu capătă caracter legal, fiind încheiate contracte orale.

Informația despre starea încheierii contractelor, oferită de arendaşi şi de arendatori, practic coincide.

Tabelul 3.18.

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

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

Existența contractelor despre transmiterea pământului în arendă la arendaşi şi la arendatori. Teoretic încheierea contractului presupune aflarea a câte un exemplar la ambele părți. În tabelul 3.19 este ilustrată procentul arendatorilor, care au contractul de arendă „la mână”.

Tabelul 3.19.

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

Au contractul „la mână”	*%%*
Da	83, 8
Nu	16, 2

Răspunsurile demonstrează că o bună parte din ei (83, 8%) dețin un exemplar al contractului. Totuşi, mulți proprietari de pământ (16, 2%), transmițându-l în arendă nu insistă în a primi un exemplar al contractului sau nu-l primesc din diverse cauze.

În tabelul 3.20 este ilustrat cum întreprinderile cu statut organizatorico-juridic diferit oferă un exemplar al contractului de arendă proprietarului funciar pentru păstrare. Din răspunsurile proprietarilor rezultă că „uită” să facă acest lucru întreprinderile de diverse tipuri, contractul nu este transmis întotdeauna celei de a doua parte.

Tabelul 3.20.

Existența contractelor de arendare a pământului în conformitate cu forma organizatorico-juridică a întreprinderii, %

Statutul legal al întreprinderii	*Contractele se află la arendator*	
	Da	*Nu*
SRL	89, 3	10, 7
Gospodărie de fermieri	79, 5	20, 5
Cooperativă	59, 1	40, 9
Societate pe acțiuni	90, 0	10, 0
Întreprindere individuală	63, 6	36, 4

Legislația este încălcată prin faptul că un exemplar al contractului nu este dat arendatorului de către 36,4% din întreprinderile individuale, 40,9% - cooperative, 20,5% - gospodării de fermieri.

În linii mari 90% din parteneri – întreprinderi de tipul SRL şi societăți pe acțiuni – respectă condițiile juridice ale încheierii unei tranzacții şi oferă un exemplar al contractului proprietarului funciar. Dar nici în cazul acestor întreprinderi nu găsim o situație pe deplin satisfăcătoare.

Problema înregistrării contractelor de arendă a pământului. Contractul de arendă a pământului, la fel precum alt document juridic, pentru a primi puterea juridică trebuie să fie înregistrat. Din diverse motive acest lucru nu se realizează întotdeauna. În tabelul de mai jos este ilustrat procentul contractelor înregistrate şi neînregistrate.

Tabelul 3.21.

Cota contractelor de arendare a pământului înregistrate şi neînregistrate

Ați înregistrat contractul?	*%%*
Nu	15, 0
Da, la primărie	82, 3
Da, la Cadastrul Funciar	2, 7

La întrebarea despre înregistrarea contractelor de arendă a pământului au răspuns doar proprietarii-arendatori. După cum arată datele, *o bună parte din contracte (15,0% !) nu sunt înregistrate deloc şi, vorbind serios, nu au valoare juridică.* Dacă mai ținem cont şi de faptul că 8,1% din proprietarii funciari în genere nu au încheiat vreun contract, putem ajunge la concluzia că *23,1% din arendatori nu se află în câmpul reglementării juridice a relațiilor de arendă.*

Înregistrarea contractelor de arendă a pământului se realizează de două organe – primăria (82,3%), iar în cazul încheierii unui contract pe un termen ce depăşeşte 3 ani – Cadastrul Funciar Național (2,7%).

Practica existentă de înregistrare a contractelor de arendă ține de o procedură facilă de încheiere a lor. Înregistrarea contractelor la primărie exclude formalismul inutil, cheltuielile de deplasare în centrul județean pentru a vizita cadastrul funciar local. Fireşte că o asemenea simplificare convine ambelor părți – arendatorului şi arendaşului.

Tabelul 3.22.

Înregistrarea contractelor de arendare a pământului în conformitate cu forma organizatorico-juridică a întreprinderii

Este înregistrat contractul de arendă?	*Forma organizatorico-juridică a întreprinderii*					*În total*
	SRL	*GF*	*C*	*SA*	*ÎI*	
Nu	11, 1	19, 2	16, 7	-	10, 0	14, 4
Da, la primărie	86, 8	76, 8	83, 3	100	90, 0	2, 9
Da, la Cadastrul Funciar	2, 1	4, 0	-	-	-	2, 7
	100	100	100	100	100	100

Cel mai frecvent se înregistrează contractele încheiate cu SA – 100,0%, cu ÎI – 90% şi cu SRL – 86,8%.

Nu mai puțin importantă este chestiunea termenului de încheiere a contractului de arendă a proprietății funciare. Cât de frecvent se desfac asemenea contracte?

Desfacerea contractului de arendă. Dintre 464 de arendaşi intervievați 200 au reziliat contractele de arendă a proprietății funciare. În total au fost reziliate 7413 contracte de arendă. Fiecare arendaş a anulat în mediu aproximativ 16 contracte, iar contracte în acțiune, de regulă, sunt mai puține.

După cum demonstrează datele, numărul contractelor anulate îl întrece pe cel al contractelor în acțiune. Această situație nu poate fi apreciată univoc. Proprietarul funciar poate anula contractul de arendă, descoperind un mod nou, mai eficient, de tranzacție funciară sau hotărând să prelucreze de sine stătător pământul.

Într-o oarecare măsură, cauza anulării contractelor este ilustrată de răspunsurile arendatorilor la întrebarea: „Care sunt cauzele anulării contractelor?”. Fireşte că trebuie să se țină cont că acestea sunt opiniile arendaşilor. Ținând cont de statutul lor nu se poate conta pe o obiectivitate şi competență deplină. Nici proprietarul funciar-arendator nu întotdeauna a ilustrat obiectiv cauza adevărată a anulării contractului de arendă.

Opiniile diferă considerabil în cît priveşte varianta plății de arendă mici, care, după părerea arendaşilor, constituie 3,9% din numărul total al cauzelor. În acelaşi timp, plata mică pentru arendă, după părerea proprietarilor-arendatori constituie tocmai 90,3% din numărul total al cauzelor şi al nemulțumirii de contractul încheiat. Această diferență destul de semnificativă a datelor este deosebit de ilustrativă.

3.4. Termenii contractului de arendă

Despre consolidarea relațiilor de arendă şi gradul de încredere atât a proprietarilor-arendatori, cît şi a arendaşilor în asemenea formă de colaborare economică ne demonstrează termenii pentru care se încheie contractele de arendă.

Tabelul 3.23.

Termenul, pentru care se încheie contracte de arendă

Termen	*Răspunsurile arendatorilor*	*Răspunsurile arendaşilor*
	%%	*%%*
1 an	12, 5	13, 0
2 ani	1, 4	2, 8
3 ani	72, 3	72, 1
4 ani	-	0, 2
5 ani	11, 4	10, 2
6 ani	-	0, 2
10 ani	1, 0	1, 3
15 ani	0, 3	-
25 ani	0, 2	0, 2
	100	100

Este clar faptul, că cu cît este mai mare termenul de încheiere a contractului de arendă, cu atât mai mult se poate considera că se instituie o atmosferă de încredere în relațiile de arendă în agricultură.

Actualmente, în conformitate cu datele chestionării, în practica încheierii contractelor de arendă a pământului predomină termenul scurt (87%) de câte 1-3 ani, sau mai puțin scurt de câte 5 ani – mai mult de 10%.

Asemenea situație, probabil, mărturiseşte despre faptul că arenda ca formă de gospodărire, cu toate că este destul de răspândită în Republica Moldova, se mai află la o etapa incertă. Starea de instabilitate, neîncredere care s-a instaurat în relațiile economice din sectorul agrar, împiedică încheierea contractelor pe termen lung. Între timp, arenda pe termen scurt este o piedică evidentă în calea investițiilor, a schimbărilor structurale şi a altor acțiuni, orientate spre perspectivă. Anume aceste schimbări corespund intereselor de perspectivă ale locuitorilor satelor şi ale statului în genere.

Tabelul 3.24.

Termen, pentru care se încheie contracte de arendă în conformitate cu forma organizatorico-juridică a întreprinderii-arendaş

Termen	*Forma organizatorico-juridică a întreprinderii arendaş*					*În total*
	SRL	*GF*	*Coop*	*SA*	*ÎI*	
1 an	7, 4	18, 8	25, 0	-	10, 0	12, 7
2 ani	1, 6	4, 2	8, 3	-	-	2, 8
3 ani	77, 8	64, 4	58, 3	100	90, 0	72, 1
4 ani	-	0, 5	-	-	-	0, 2
5 ani	11, 2	10, 5	8, 4	-	-	10, 5
6 ani	0, 4	-	-	-	-	0, 2
10 ani	1, 6	1, 1	-	-	-	1, 3
25 ani	-	0, 5	-	-	-	0, 2
În total	100	100	100	100	100	100

Termenul de încheiere a contractelor de arendă cu SRL-urile şi gospodăriile de fermieri este mai de durată decât cel cu alte întreprinderi. SRL-ul încheie contracte pe termen de la 1 la 10 ani inclusiv, GF – de la 1 la 25 ani inclusiv. Cât n-ar fi de straniu, SA încheie contracte doar pentru 3 ani. Cooperativele încheie pe un an – 25, 0%, sau pe trei – 58, 3%.

Un caracter variat are şi termenul de încheiere a contractelor cu SRL-urile şi gospodăriile de fermieri. În cadrul SRL-urilor se manifestă trei variante: pe un an – 7,4%, trei ani – 77,8%, cinci ani – 11,1%. În cadrul gospodăriilor de fermieri, contracte pentru un an – 18, 8%, pentru trei ani – 64, 4% şi pentru cinci – 10, 5%. Asemenea tendințe oferă proprietarilor funciari arendatori libertate de a alege.

Termenul de arendă în conformitate cu aprecierile proprietarilor funciari – arendatori. După cum arata tabelul 3.25, termeniul de arendă variază după forma organizatorico-juridică a întreprinderii cu care se încheie contractul, dar aceste aprecieri nu se deosebesc cardinal de cele ale arendaşilor.

Tabelul 3.25.

Termenul, pentru care se încheie contracte de arendă după forma organizatorico-juridică a întreprinderii-arendator, %

Forma organizatorico-juridică a întreprinderii	*Termen de arendă, ani*						
	1	*2*	*3*	*5*	*10*	*15*	*25*
SRL	6, 8	0, 9	79, 6	10, 8	1, 4	0, 5	-
Gospodărie de fermieri	19, 5	1, 9	64, 4	13, 0	0, 6	-	0, 6
Cooperativă	15, 9	2, 3	68, 2	13, 6	-	-	-
SA	-	-	100, 0	-	-	-	-
ÎI	22, 7	4, 5	72, 8	-	-	-	-

Termenii optimali de arendă. Evaluarea celui mai potrivit termen de arendă a pământului, dată de către proprietarii-arendatori, se prezintă ca o proiectare a reprezentărilor despre starea lucrurilor pe piața funciară, despre dinamica acestei piețe şi planurile pentru viitor. În tabelul 3.26 este ilustrat termenii optimali de arendă a pământului, în conformitate cu aprecierile arendatorilor. După cum se vede, aprecierile arendatorilor arată o diferență vădită de practica reală a termenului de încheiere a contractului de arendă. Aşadar, termenii optimali, în conformitate cu opiniile respondenților, este considerat de la 1 la 3 ani doar de 20,4% din cei intervievați, mai mare de 5 ani – de 79,6%. Cel mai potrivit termen de arendă, după opinia arendatorilor, este de 5 ani – 34,1% sau de 10 ani – 30,5%.

Tabelul 3.26.

Termen optimal de arendare a terenurilor agricole

Termen optimal, ani	*%%*
1 an	4, 1
2 ani	0, 4
3 ani	15, 9
5 ani	34, 1
7 ani	0, 7
10 ani	30, 5
15 ani	6, 1
20 ani	4, 3
25 ani	2, 6
30 ani	0, 4
99 ani	0, 9
În total	100

De fapt ne confruntăm cu un spectru larg de opinii. Nici o variantă nu atinge bariera de 50% şi nici una nu se manifestă de pe poziții prioritare. Probabil cauza principală constă în lipsa unor orientări ferme spre perspectivă. Aceasta se referă şi la baza legislativă, şi la accesibilitatea creditelor, şi la asigurarea cu tehnică şi deservire a ei, şi la cerințele pieței, condițiile de export a producției etc. Răspuns la toate aceste întrebări poate oferi doar statul, politica sa economică.

3.5. Condițiile şi formele plății de arendă

Constituirea pieței în sectorul agrar, în general, la fel precum noutatea relațiilor de arendă, în particular, pune destul de acut problema condițiilor şi formelor plăților pentru arendă.

Tabelul 3.27.

Corelaţia diferitor condiţii de realizare a plăţilor pentru arendă în Republica Moldova

Condiţii de realizare a plăţilor pentru arendă	*Răspunsurile arendatorilor*	*Răspunsurile arendaşilor*
	%%	*%%*
Plată stabilită	57, 9	59, 3
În % din venitul brut	37, 5	34, 5
Mixtă	4, 6	6, 2

Contractele de arendă a pământului, în cele mai frecvente cazuri, se încheie cu specificarea a două forme de achitare a plăţilor pentru arendă: plată stabilă – 59,3% şi procent din venitul brut – 34,5%. Forma mixtă de achitare a plăţilor constituie 6,2%. În răspunsurile arendatorilor şi ale arendaşilor se manifestă unele diferenţe, cu toate că acestea nu influenţează considerabil asupra caracterului plăţilor de arendă, dar diferenţele denotă momente importante. Ele ne vorbesc de faptul că arendaşii, în comparaţie cu arendatorii, diminuează într-o oarecare măsură cota plăţilor stabile şi, în acelaşi timp, măresc cota plăţii în procente din venitul brut, realizat din vânzarea produselor. Se manifestă această diferenţă şi în aprecierea cotei plăţilor mixte.

Tabelul 3.28.

Condiţii de plată pentru arendă
după forma organizatorico-juridică a întreprinderii

	Forma organizatorico-juridică a întreprinderii					*În total*
	SRL	*GF*	*Coop*	*SA*	*ÎI*	
Stabilită	63, 9	54, 9	33, 3	50, 0	70, 0	59, 4
% din venitul brut	30, 3	38, 3	66, 7	-	30, 0	34, 5
Mixtă	5, 8	6, 8	-	50, 0	-	6, 1

În cadrul SRL-urilor, ÎI şi al GF domină plăţile fixe – respectiv 63,9%, 70,0% şi 54,9%. În cooperative – cota de la realizarea produsului brut – 66,7%. În SA în egală măsură plăţile sunt fixe şi mixte – câte 50% respectiv. În cadrul tuturor tipurilor de întreprinderi, cu excepţia cooperativelor, „procentul de la realizarea produsului brut” variază de la 30,0% la 38,3%. Condiţiile mixte de achitare a plăţilor de arendă se folosesc doar în SRL şi în GR – respectiv 5,8% şi 6,8%.

Tabelul 3.29.

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

Genul de activitate	*Sunteți mulțumit de condițiile contractului?*	
	Da	*Nu*
Pensionar	73, 0	27, 0
Şomer	71, 0	29, 0
Activitate individuală	70, 9	29, 1
Lucrător în întreprindere agricolă	87, 5	12, 5
Lucrător la alt tip de întreprindere	71, 2	28, 8

Sondajul a demonstrat că cei mai satisfăcuți de condițiile contractului de arendă dintre proprietarii funciari-arendatori sînt lucrătorii întreprinderilor agricole – 87,5%. Nu este exclus faptul, că cauza acestei satisfacții constă în faptul, că anume aceşti „lucrători ai întreprinderilor agricole" au constituit întreprinderea, prin oferirea cotelor sale în arendă. Ei, posibil, comparativ cu alte categorii, se folosesc de careva înlesniri precum şi de posibilități mai mari de a influența asupra condițiilor de încheiere a contractului. Totodată, după cum au demonstrat datele rezultate din chestionar, această categorie de proprietari funciari-arendatori mai frecvent indică la respectarea condițiilor specificate în contractul de arendă.

Tabelul 3.30.

Îndeplinirea condițiilor menționate în contract
în conformitate cu genul de activitate al arendaşului

Genul de activitate	*Sunt îndeplinite condițiile contractului?*		
	Deplin	*Parțial*	*Nu se realizează*
Pensionari	76, 7	20, 0	3, 3
Şomeri	63, 5	34, 9	1, 6
Activitate individuală	72, 7	23, 6	3, 6
Lucrător în gospodăria sătească	86, 0	12, 5	1, 5
Lucrător la alt tip de întreprindere	73, 0	23, 4	3, 6

Cel mai frecvent nu se îndeplinesc condițiile specificate în contractul de arendă în cazul arendării de la persoanele care practică o activitate individuală de muncă, de la cele angajate la alte întreprinderi şi de la pensionari.

Tabelul 3.31.

Forma de plată pentru arendă

	Răspunsurile arendaşilor	*Răspunsurile arendatorilor*
	%%	*%%*
În bani	1, 9	1, 8
Naturală	82, 5	86, 5
Mixtă	15, 6	11, 7
În total	100	100

După cum se aştepta, în condițiile lipsei de „bani-cash" la sate plata pentru arenda pământului mai frecvent se realizează în natură. Acest tip de plată este mai puțin supus riscului pentru arendaş şi acceptat economic şi psihologic de către săteanul-proprietar funciar. În conformitate cu aprecierile arendaşilor, plata în natură constituie – 82,5%, iar după părerea arendatorilor – 86,5%. Diferența de 4,0% poate fi explicată prin prezența unui acord oral despre plată, tip de raporturi deosebit de răspândite în mediul rural.

Aprecierea gradului de răspândire a realizării plăților în bani practic coincid în cazul ambelor categorii de respondenți – 1, 9% şi 1, 8%. Plata în bani este practicată, de regulă, de arendaşii de suprafețe mari, care dețin o bază financiară solidă şi canale certe de realizare a producției.

Concluzie: predominarea plăților în natură mărturiseşte despre imperfecțiunea relațiilor economice de piață în mediul rural, fapt confirmat şi de datele oferite de statistica oficială – nu mai puțin de 20% din locuitorii satelor se află în afara circuitului monetar.

Cea mai mare parte a arendaşilor este pe deplin satisfăcută de „caracterul natural" al plăților pentru arenda pământului, care le simplifică raporturile cu sătenii, diminuează parțial responsabilitatea de realizarea producției, de calitatea ei şi capacitatea de a se impune ca marfă. În această situație este mai dependent şi i se lezează interesele locuitorului satului, care a transmis pământul în arendă.

Îndeplinirea condițiilor contractului. Încălcarea normelor juridice în timpul încheierii contractului de arendă a proprietății funciare, cât şi multe alte circumstanțe şi condiții de risc duc la încălcări în indeplinirea condițiilor contractului.

Tabelul 3.32.

Se realizează condițiile contractului, %?

	Răspunsurile arendaşilor	*Răspunsurile arendatorilor*
Se realizează	86, 4	77, 8
Parțial	12, 9	18, 2
Nu se realizează	0, 4	2, 0
Nu a răspuns	0, 3	2, 0

Este evidentă diferența opiniilor: arendaşii dau o apreciere a realizării condițiilor contractului mult mai optimistă, arendatorii sunt mai pesimişti, diferența fiind destul de mare constituind 8,6%.

Tabelul 3.33.

Dacă condițiile sunt îndeplinite, atunci în termenul stabilit (%)?

	Răspunsurile arendaşilor	*Răspunsurile arendatorilor*
Da	90, 3	86, 0
Nu	5, 0	8, 9
N-a răspuns	4, 7	5, 1

După cum se vede, există probleme şi în cât priveşte îndeplinirea condițiilor în termenul stabilit. Aprecierile ambelor părți, implicate în relația de arendă, sunt 10% - 14%, din contracte nu se îndeplinesc la timp, sau în general nu se oferă vre-un răspuns.

Tabelul 3.34.

Sunteți satisfăcut (arendatorul) de condițiile contractului?

Da	81, 4
Nu	16, 9
N-a răspuns, nu poate răspunde	1, 7.

Probabil, satisfacția unei părți considerabile din proprietarii-arendatori (81,4%) de condițiile menționate în contractul de arendă vine din simplul fapt că arenda pământului primit în proprietate de la stat ca formă de gospodărire în agricultură nu are până când vreo alternativă; cererea de cumpărare a pământului mai rămâne încă nesemnificativă. Totodată, transmițând pământul în arendă, țăranul îşi rezervă dreptul de proprietate. Deoarece o mare parte din arendatori mai au încă cel puțin o sursă de existență, sătenii sunt mulțumiți de faptul că primesc ca o plată suplimentară un careva venit din

transmiterea pământului în arendă. În sfârşit, condițiile contractului le permit majorității proprietarilor funciari care au transmis pământul în arendă să muncească în gospodăria, căreia i-a arendat cota funciară.

Dar se impune atenției faptul că 16,9% (!) din arendatori nu sunt satisfăcuți de condițiile contractului. Aproximativ acelaşi procent de arendatori alcătuiesc grupul activ, încadrat în câmpul muncii. Aceste persoane au necesități mai mari, fapt care frecvent determină desfacerea contractelor de arendă.

Cauzele principale ale insatisfacției arendatorilor de condițiile menționate în contractul de arendă, %

Plata mică pentru arendă	90,3
Achitarea plăților cu întârziere	3,7
Prelucrarea necalitativă a pământului	1,4
Încălcarea condițiilor menționate în contract	4,6

Cauzele insatisfacției sunt destul de concrete: cea mai importantă constă în insatisfacția de condițiile contractului de arendă – plata mică (90,3%), urmată de întârzierile plăților (3,7%) şi, în sfârşit, de încălcarea altor condiții, menționate în contract – 4,6%.

Cauzele principale de desfacere a contractelor de arendă de către arendatori (după părerea arendaşilor), %

S-au desprins de la grup şi îşi prelucrează singuri pământul	75,7
Au vândut pământul	4,5
Nu s-a plătit pentru arendă	1,0
Se plăteşte puțin pentru arendă	9,1
Nu se plătesc impozitele	0,6
Au plecat la alt lider	9,1

De pe pozițiile arendaşilor, cauza de bază a desfacerii contractelor de arendă a proprietății funciare constă în trecerea la prelucrarea de sine stătător a pământului – 75,7%, pe locul doi, plecarea la alt lider din cauza plății mici pentru arendă.

3.6. Problema creditului pentru arendaşi

Creditul se prezintă ca un stimul al dezvoltării şi extinderii activității întreprinderii. Utilizarea creditului indică destul de univoc la calitatea gospodăririi. Spre regret, cea mai mare parte a arendaşilor

(57,8%) nu se folosesc de credite. Cauzele acestui fenomen sunt destul de cunoscute: condițiile inacceptabile de oferire a creditelor de către bănci; lipsa unei practici ipotecare, utilizarea unor surse extrabancare de împrumut de mijloace.

Tabelul 3.35.

Primirea creditelor de către arendaşi

Au luat credit pe parcursul ultimului an	*%%*
Da	42, 0
Nu	57, 8
N-au răspuns	0, 2

Marea majoritate a creditelor primite de către arendaşi sunt cele pe termen scurt, până la un an – 94%. Şi doar 6,0% din credite sunt pe termen lung, de peste un an. Cauza constă în aceea, că marea parte a pământurilor arendate se foloseşte până când în scopul cultivării culturilor anuale mai puțin intensive (cereale, floarea soarelui), ceea ce permite căpătarea unor „bani uşori", mai ales din exportul producției. Cu toate acestea, procentul înalt pentru creditele de termen lung nu contribuie la realizarea proiectelor de perspectivă în cultivarea viței de vie, în pomicultură, ameliorare şi alte domenii, care cer investiții considerabile.

Tabelul 3.36.

Divizarea creditelor în conformitate cu termenul de achitare

Luate pe termen	%%
Pe termen scurt, de un an	94, 0
Pe termen lung, mai mult de un an	6, 0

Cel mai puțin – 37,8% - i-au credite gospodăriile de fermieri şi cooperativele – 33,3%. Într-o măsură mai mare folosesc creditarea societățile pe acțiuni şi întreprinderile individuale – 50,0%, iar SRL-urile – 45,7%.

Tabelul 3.37.

Primirea de credite în conformitate cu statutul legal al întreprinderii

Forma organizatorico-juridică a întreprinderii	*Au primit credit*	
	Da	*Nu*
SRL	45, 7	54, 3
GF	37, 8	62, 2
Coop	33, 3	66, 7
SA	50, 0	50, 0
ÎI	50, 0	50, 0

Tabelul 3.38.

Primirea de credite pe termen de un an şi de mai mult de un an

	Au primit credit pe termen	
	Până la un an	*Mai mult de un an*
SRL	94, 7	5, 3
GF	94, 6	5, 4
Coop	60, 0	40, 0
SA	100	-
ÎI	100	-

3.7. Viitorul relaţiilor de arendă: intenţiile arendaşilor şi ale proprietarilor funciari

Experienţa ţărilor cu o piaţă funciară dezvoltată demonstrează că arenda, ca tip de tranzacţie a pământului, va exista întotdeauna. Dar proporţiile şi manifestările ei, probabil, se vor schimba în conformitate cu întreaga gamă a factorilor economici, sociali şi politici. O oarecare viziune (subiectivă şi de grup) asupra viitorului relaţiilor de arendă în sectorul agrar din Republica Moldova ne oferă planurile proprietarilor funciari-arendatori şi ale arendaşilor.

Planurile arendatorilor. Deoarece proprietarul funciar actualmente are puţine variante (de a prelucra pământul de sine stătător, de a-l transmite în arendă, de a-l înstrăina), intenţiile lui sunt expuse în dorinţa a 79,4% din respondenţi de a continua şi pe viitor relaţiile de arendă. La acest număr pot fi sumaţi 3,2% dintre arendatorii care, în principiu, sunt satisfăcuţi de relaţiile de arendă, dar le va continua transmiţând cota în arendă altui lider. Puţini, doar 6,4% din arendatori, intenţionează să desfacă contractul de arendă şi să prelucreze de sine stătător pământul său. Atrage atenţie faptul, că aproape fiecare al zecelea arendator nu şi-a determinat planurile pentru viitorul proprietăţii sale funciare.

Tabelul 3.39.

Planurile arendatorilor pentru viitor

De a prelungi contractul de arendă	79, 4
De a rezilia contractul, a transmite cota altui lider	3, 2
De a rezilia contractul, a prelucra cota individual	6, 4
Nu ştie/n-a răspuns	11, 0

Tabelul 3.40.

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	Nu ştie
Pensionar	80, 7	5, 8	5, 8	7, 7
Şomer	54, 8	8, 1	21, 0	16, 1
Activitate individuală	53, 3	3, 3	30, 0	13, 4
Lucrător în agricultură	84, 6	2, 7	3, 7	7, 2
Lucrător la altă întreprindere	61, 5	1, 7	12, 0	24, 8

Genul de activitate influenţează considerabil planurile arendatorilor. În mare măsură intenţionează să transmită şi în continuare cotele sale în arendă două categorii de persoane: încadrate în câmpul muncii – lucrătorii din întreprinderile agricole (87,3%), şi pensionarii (86,5%). Ce-i drept, cauzele care le determină deciziile diferă. În măsură destul de mică sunt satisfăcuţi de starea relaţiilor de arendă persoanele care practică o activitate individuală de muncă şi şomerii – 62,9%, precum şi cele care sunt angajate în cadrul altor întreprinderi.

Tabelul 3.41.

Cota genurilor de activitate a arendaşilor în corelaţie cu viitorul pământului

	Planurile liderilor-arendaşi pentru viitor	*%%*
	De a procura pământul în proprietate	16, 8
	De a prelungi contractele de arendă	73, 3
	De a renunţa la o parte din terenuri	4, 5
	De a procura tehnică agricolă şi de prelucrare	3, 4
	Altele	1, 3
	N-au răspuns	0, 7

Planurile arendaşilor cu referinţă la arendă şi la formele de folosire a pământului sunt prezentate în tabelul 3.41. Chestionarea arendaşilor a demonstrat că planurile lor pentru viitor diferă de cela ale arendatorilor. Majoritatea intenţionează să prelungească relaţiile de arendă (73,3%), dar 16,8% din arendaşi ar dori să procure terenuri agricole în proprietate. Este îmbucurător faptul, că în ciuda tuturor dificultăţilor şi incertitudinii din „mediu” numai 4,5% intenţionează să renunţe la o parte din pământurile luate în arendă.

În sectorul agrar există atâtea lucruri neclare, iar statul urmează să realizeze încă foarte mult în domeniul asigurării legale şi instituţionale a relaţiilor funciare, încât datele căpătate în cadrul investigaţiei despre intenţiile de a continua activitatea de antreprenoriat, fie în relaţii de arendă, sau procurând pământul în proprietate, sunt destul de îmbucurătoare.

De secole pământul în Moldova a fost bogăţia principală, de aceea pentru stat a fost şi rămâne actuală problema creării unor condiţii optimale pentru folosirea eficientă a pământului, care este baza bunăstării ţării şi a populaţiei ei.

4. Concluzii şi recomandări

În agricultura Republicii Moldova se apropie de final privatizarea pământului. După privatizare proprietarul funciar de la sat are trei variante de administrare a cotei sale de pământ: de a o prelucra de sine stătător, de a o transmite în arendă sau de a o vinde, a o înstrăina.

Cercetarea realizată în 326 de sate din ţară, care constituie ⅓ din localităţile rurale ale Republicii Moldova, prin chestionarea a 1476 de proprietari funciari şi 464 arendaşi, a demonstrat că în rândurile lucrătorilor agricoli, cea mai răspândită este – arenda. Portretul sociologic al arendatorilor şi arendaşilor, caracterul relaţiilor contractuale dintre aceste două părţi şi al problemelor cu care ele se confruntă s-au manifestat destul de evident în rezultatele sondajului sociologic.

1. S-a stabilit că *arendaşii sunt oameni cu un capital social mai mare* – experienţă, instruire şi competenţă în domeniul agriculturii. Procentul arendaşilor cu studii superioare este de 74,0%, dintre care 64,0% au studii superioare speciale agricole. Nu au careva studii doar 0,6% din arendaşi. Vârsta medie a arendaşilor - 47 de ani, minimă – 22 de ani şi maximă – 75.

2. *Dimensiunile întreprinderilor agricole organizate recent diferă*, dar 88,0% din arendaşi îşi desfăşoară activitatea economică pe terenuri agricole cu suprafaţa mai mare de 100 ha. Fiecare al patrulea arendaş dispune de 501 – 1000 ha, fiecare al cincilea – de mai mult de 1000 ha. *În mediu suprafaţa arendată de un arendaş este de 680 ha*, fapt care permite realizarea producţiei agricole cu respectarea cerinţelor agrotehnice. În aşa fel, arenda, într-o măsură cunoscută, anulează teza despre parcelarea pământului în rezultatul privatizării.

3. Investigaţia a stabilit că în calitate de *cauze principale ale transmiterii pământului în arendă* se manifestă: imposibilitatea de a-l prelucra manual, fără de utilizarea mijloacelor tehnice – 62,4 %; starea sănătăţii – 20,1%. Datele rezultate din chestionar nu confirmă opinia, precum că majoritatea arendatorilor sunt pensionari. Printre proprietarii funciari care au transmis pământul în arendă aceştia alcătuiesc 20,6%, cea mai mare parte a arendatorilor sunt persoane aflate la vârsta activă – 74,7%.

4. S-a stabilit că *majoritatea contractelor de arendă a pământului se întocmesc în formă scrisă.* Dar mai rămâne considerabil procentul (15,0%) celor care nu sunt înregistrate, iar 82,3% sunt înregistrate în cadrul primăriei şi al Cadastrului Funciar (când contractul de arendă se întocmeşte pe un termen de mai mult de trei ani). Termenul majorității contractelor de arendă cuprinde 1-3 ani (87,0%), 5 ani – mai mult de 10,0%.

5. Contractele de arendă a pământului prevăd *trei condiții de achitare a plăților pentru arendă*: plățile stabile – 59,3%; în % de la realizarea produsului brut – 34,5%; plăți mixte, care alcătuiesc 6,2%.

6. *Nu a căpătat o răspândire vastă încheierea contractelor de arendă a bunurilor materiale* (cota valorică). Actualmente doar 50,0% din proprietarii de bunuri materiale posedă asemenea contracte.

7. *Planurile arendaşilor şi ale arendatorilor pentru viitor sunt pozitive*: 79,4% dintre proprietarii funciari au menționat dorința sa de a prelungi contractul de arendă, fapt determinat în mare măsură de lipsa posibilității de a alege. Majoritatea arendaşilor la fel intenționează să prelungească raporturile de arendă a pământului – 73,3%. Dar 16,8% mai intenționează se procure pământ în proprietate.

Aşadar, rezultatele investigației ne oferă posibilitatea de a concluziona că arenda pământului s-a afirmat destul de repede în Republica Moldova în calitate de formă de bază a tranzacțiilor economice în care în calitate de obiect figurează pământul şi în funcție de un şir de circumstanțe poate să se mențină în acest statut o perioadă destul de lungă, poate chiar suficientă pentru viața unei întregi generații.

Cauzele acestui fenomen sunt, pe de o parte, afecțiunea tradițională pe care o resimte țăranul din Basarabia față de pământ, pe care cu pauză de jumătate de secol l-a primit din nou în proprietate. Actualmente majoritatea locuitorilor de la sate se află la limita de jos a sărăciei şi în afara circuitului monetar, salvându-şi existența doar în condițiile de gospodărie naturală. Țăranul nu se va despărți în curând de pământ, deoarece pentru multe familii cota de pământ este aproape că unica sursă din care îşi dobândeşte mijlocele de existență.

Pe de altă parte, arendaşii se ciocnesc şi ei de un şir de impedimente. Până la momentul actual în Republica Moldova este comparativ foarte mică pătura socială, capabilă de a procura în proprietate terenuri agricole considerabile. De aceea pentru arendaşii, chiar avuți din punct de vedere financiar, este mai favorabilă arenda pământului pe un termen de trei ani, cu folosirea lui prioritar în calitate de terenuri arabile, pe care se cultivă culturi în condiții de mecanizare înaltă (cerealiere şi tehnice), cu orientarea spre export.

În condițiile de arendare a pământului riscul pentru arendaşi se minimalizează: creditele pot fi uşor întoarse, plata pentru arendă se realizează mai mult în natură, partea cea mai considerabilă a producției este transportată pe piețele externe. Circumstanța negativă rezultă din faptul, că arendaşul, spre deosebire

de proprietarul funciar, frecvent se comportă ca un stăpân temporar, nu respectă cerințele agrotehnice, diminuând fertilitatea solului.

Recomandări, rezultate din investigație:

a) de a elabora un model al contractului de arendă a pământului, în care s-ar relata în detalii drepturile şi obligațiile părților, temeiul în baza căruia se desface înainte de termen contractul, condițiile de recuperare a profitului pierdut din cauza desfacerii înainte de termen a contractului şi alte aspecte ale relațiilor reciproce dintre părți;
b) de a elabora două variante ale proiectului de arendă a patrimoniului material:
   - despre arenda patrimoniului material;
   - despre arenda patrimoniului material urmată de procurarea lui;
c) de a realiza investigații cu scopul elucidării cauzelor oscilării frecvente a volumului plăților pentru arendă a pământului în cadrul diferitor tipuri de întreprinderi agricole. Plata pentru arenda unui ha oscilează până la 5 şi mai multe ori; în 90,0% din cazuri nemulțumirea proprietarilor funciari-arendatori de condițiile contractului de arendă se reduc anume la plata mică pentru arendă, în baza aceasta se poate trage concluzia despre lezarea de către arendaşi a drepturilor proprietarilor de cote de pământ. În cazul plăților stabile în mare parte nu se ține cont de fertilitatea solului şi alte circumstanțe obiective;
d) de a contribui la extinderea rețelei de companii de leasing şi cooperative, orientate spre necesitățile atât ale arendaşilor, cît şi ale gospodăriilor țărănești, care prelucrează pământul de sine stătător;
e) de a elabora un sistem de creditare cu destinație specială în scopul procurării de către arendaşi a terenurilor agricole în proprietate;
f) de a accelera elaborarea legii Republicii Moldova „Cu privire la creditarea în bază de ipotecă”;
g) de a activiza lucrul de informare în mediul arendaşilor şi al proprietarilor de pământ în problema relațiilor de arendă – termenul de încheiere a contractelor, tipul şi formele plăților pentru arendă, drepturile şi obligațiile părților, în ce cazuri se restituie paguba pricinuită şi alte aspecte ale relațiilor dintre părți.

În general urmează să ținem cont de faptul că arenda pământului, fiind cea mai răspândită formă de gospodărire pe piața funciară din Republica Moldova, se va mai menține încă mult timp, de aceea anume statul are menirea de a-şi asuma responsabilitatea de crearea unui climat favorabil relațiilor de arendă: a bazei legislative corespunzătoare, a raporturilor creditar-bancare şi fiscale, a structurilor instituționalizate – asociațiilor de fermieri, cooperativelor, rețelelor de întreprinderi mici de prelucrare a producției agricole, firmelor de leasing şi altor structuri orientate spre acordarea de servicii, climat care ar oferi relațiilor în agricultură un caracter civilizat, acceptat atât de locuitorii satelor, arendaşi şi arendatori, cât şi de stat în general.

Anexă: Chestionarul investigaţiei sociologice

Pentru arendaş (lider)

Chestionar pentru sondajul "Arenda terenului agricol"

Vă rugăm să participaţi la sondajul de opinie referitor în problemele de arendă a terenului agricol. Sondajul este efectuat de Centrul de investigaţii strategice şi reforme la cererea Ministerului Agriculturii şi Industriei Prelucrătore. Obiectivele sondajului – de a primi informaţia „din primele mâini" referitor la arendarea pământului.

Aprecierile şi sugestiile Dvs. vor fi luate în consideraţie la elaborarea recomandărilor pentru îmbunătăţire relaţiilor de arendă în agricultură.

Ancheta este anonimă.

Vă mulţumim pentru colaborare.

Operator _____ Data «_____» martie 2001

A1. Forma organizatorico-juridică a întreprinderii Dvs.?

1 SRL

2 Gospodărie de fermier

3 Cooperativă

4 Societate pe acţiuni

5 Altele

A2. Data înregistrării întreprinderii Dvs. «____» _____

A3. Localizarea întreprinderii: sat _____ , sector _____,
judeţ _____

A4. Suprafaţa terenurilor agricole, ha

1	Total	_____
2	inclusiv: teren arabil	_____
3	livadă	_____
4	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 angajați la întreprinderea Dvs. _____

A8. Termenul de arendă a pământului _____ 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.? _____

A12. Care sunt cauzele rezilierii contractului? Indicați _____

A13**.** Condițiile de plată pentru arendă

1 Plată fixă

2 În % din volumul total al recoltei

3 Mixtă

A14. Forma de plată pentru arendă

1 În bani

2 În natură

3 Mixtă

A15. Sunt îndeplinite condițiile contractului?

1 În totalitate

2 Parțial

3 Nu sunt îndeplinite

A16. Dacă sunt îndeplinite, atunci

1 În termenul stabilit

2 Peste termenul stabilit

A17. Care este opinia Dvs., pentru ce termen este mai convenabil de încheiat contractul de arendă a pământului? _____ ani

A18. Aţi luat credite în decursul ultimului an?

1 Da

2 Nu

A19. Dacă da, atunci pentru ce termen?

1 Pe termen scurt, până la un an

2 Pe termen lung, mai mult de un an

A20. Aveţi Dvs. contracte de arendă a cotelor valorice?

1 Da

2 Nu

A21. Care sunt planurile Dvs. pe viitor?

1 Să răscumpăraţi pământul în proprietate personală

2 Să prelungiţi contractele cu arendatorii

3 Să Vă refuzaţi de o parte din suprafeţele agricole

4. Să achiziţionaţi tehnică agricolă şi utilaj de prelucrare a producţiei agricole

5 Altele, indicaţi _____

C1. Vârsta Dvs. _____ ani

C2. Studiile Dvs.

1. Studii medii

2. Medii speciale agricole

3. Medii speciale neagricole

4 Superioare agricole

5 Superioare neagricole

Pentru proprietarul de teren

Chestionar pentru sondajul "Arenda terenului agricol"

Vă rugăm să participați la sondajul de opinie referitor în problemele de arendă a terenului agricol. Sondajul este efectuat de Centrul de investigații strategice şi reforme la cererea Ministerului Agriculturii şi Industriei Prelucrătore. Obiectivele sondajului – de a primi informația „din primele mâini" referitor la arendarea pământului.

Aprecierile şi sugestiile Dvs. vor fi luate în considerație la elaborarea recomandărilor pentru îmbunătățire relațiilor de arendă în agricultură.

Ancheta este anonimă.

Vă mulțumim pentru colaborare.

Operator _____ Data «_____» martie 2001

A1. Întreprinderea ce arendează terenul Dvs.?

1 SRL

2 Gospodărie de fermier

3 Cooperativă

4 Societate pe acțiuni

5 Altele

A2. Localizarea întreprinderii: sat _____ , sector _____, județ _____

A3. Ați semnat contract de arendă a terenului agricol cu arendaşul?

1 Da

2 Nu

A4. Dacă da, aveți contractul la Dvs.?

1 Da

2 Nu

A5. Termenul de arendă _____ ani

A6. Mărimea cotelor de teren agricol ale Dvs., ha

1 Total _____

2 inclusiv: teren arabil _____

3 livadă _____

4 vie _____

A7. Condițiile de plată pentru arendă

1 Plată fixă

2 În % din volumul total al recoltei

3 Mixtă

A8. Forma de plată pentru arendă

1 În bani

2 În natură

3 Mixtă

A9. Sunteți satisfăcut cu prevederile contractului?

1 Da

2 Nu

A10. Dacă nu, de ce? Indicați_____

A11. Sunt îndeplinite condițiile contractului?

1 În totalitate

2 Parțial

3 Nu sunt îndeplinite

A12. Dacă sunt îndeplinite, atunci

1 În termenul stabilit

2 Peste termenul stabilit

A13. Sunteți angajat la întreprinderea care arendează terenul Dvs.?

1 Da

2 Nu

A14. La această întreprindere sunt angajați şi alți membri ai familiei Dvs.?

1 Da

2 Nu

A15. Ce Va determinat să dați terenul Dvs. în arendă?

1 Starea sănătății

2 Lipsa de tehnică

3 Lipsa de cunoştințe

4 Greutăți la realizarea producției

5 Altele (indicați)

_____

A16. Ați semnat contract de arendă a proprietății Dvs. (cota valorică)?

1 Da

2 Nu

A17. Care sunt planurile Dvs. pe viitor?

1 Să prelungiți contractele de arendă

2 Să reziliați contract, să transmiteți terenul altui lider

3 Să reziliați contractul şi să prelucrați pământul de sine stătător

4 Nu ştiu

C1.Vârsta Dvs. _____ ani

C2. Ce ocupație aveți la moment?:

1 Pensionar

2 Şomer

3 Activitate individuală

4 Angajat al unei întreprinderi agricole

5 Angajat la alte întreprinderi