

**PRIVATIZAREA – PREMISĂ OBIECTIVĂ A CREĂRII SISTEMULUI CADASTRAL****Vladimir Gh. GUȚU\***, **Maxim GORGAN\*\***, **Dumitru GUȚU**\* *Ministerul Agriculturii și Industriei Alimentare*\*\* *Agenția Națională de Dezvoltare Rurală  
Catedra Teoria și Istoria Dreptului*

Based on the interdisciplinary study, the authors of the article have considered agricultural land consolidation activities fulfilled in Moldova in the recent years. In the introduction a general description of land reform in Moldova which took place in 90s is given. Problems and side effects which have not been appreciated from the very beginning comprise mistakes committed during the privatization process and the excessive fragmentation of land as a result of land reform.

The methodology and concept of land re-parceling pilot projects implemented in 6 villages in 2007-2009 is described. The study presents the results of the pilot projects, formulates general recommendations and conclusions regarding the optimization of land consolidation / re-parceling procedures and gives recommendations concerning the improvement of the existing legal framework.

The results of the pilot project have demonstrated the viability of applied methodology and served as the basis for continuation of land re-parceling activities in other 40 villages. Numerous quantitative and graphic examples provide the opportunity to observe a decrease in the fragmentation level in participating localities. Sociological questionnaires used in different land consolidation projects are also present as well as the specially elaborated questionnaire which will eventually be used for study on land consolidation.

**Principalele obiective ale înregistrării terenurilor agricole** în cadastrul bunurilor imobile constituie o continuare firească a procesului de privatizare, care a demarat în Republica Moldova odată cu adoptarea Legii cu privire la modificarea articolului 82 din fostul Cod funciar al R.S.S.M.

*Cadrul legislativ al reformei agrare e constituit din:*

- Codul funciar (nr.828-XII din 25 decembrie 1991, adoptat de Parlamentul Republicii Moldova);
- Legile cu privire la programele de stat de privatizare (anii 1993-1994, 1995-1996, 1997-1998);
- Programul național „Pământ”, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr.1022 din 06.10.1998;
- Legea restructurării întreprinderilor agricole în procesul de privatizare din Republica Moldova, nr.392-XIV, din 13.05.1999 (Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 1999 nr.73-77/341).

Toate operațiunile legate de repartizarea cotelor de teren echivalent au fost efectuate conform situației de la 1 ianuarie 1992.

Una dintre particularitățile procesului de privatizare de până în anul 1996 a fost caracterul ei haotic. Mai mult de 1,2 mln. cetățeni au obținut dreptul la cota de teren echivalent. Însă, lipsa unei metodologii științifice în domeniul atribuirii terenurilor agricole și monopolul statului asupra elaborării proiectelor de organizare a teritoriului și perfectarea titlurilor de proprietate au necesitat efectuarea de către USAID a unui studiu experimental de repartizare a terenurilor în gospodăria colectivă „Maiak” din raionul Nisporeni (anul 1996). În anii 1996-1997 au fost implementate proiecte-pilot în 72 gospodării colective din republică, iar în anii 1998-2001 a fost realizat Programul Național „Pământ”, în urma cărui fapt au fost privatizate 931 de gospodării. Scopul acestui Program a fost înmânarea titlurilor de proprietate asupra pământului și a patrimoniului, asigurarea manifestării liberei inițiative la utilizarea acestora, crearea de noi întreprinderi private și a gospodăriilor de fermieri și, în sfârșit, **lichidarea sistemului colhoznic** (a se vedea „Planul de informare publică în cadrul Proiectului LAND, Virgil Zagaevschi CPBR 01/24/97 1-40AM).

Ca rezultat al măsurilor întreprinse de Guvern în comun cu autoritățile administrației publice locale, la 1110,5 mii de familii din republică le-au fost transmise în proprietate privată 201,1 mii ha loturi pe lângă casă (în intravilan) și 758,1 mii ha de grădini (în extravilan); 94,1 mii de familii au beneficiat de loturi pomicole cu o suprafață totală de 7,7 mii ha, dintre care 23,2 mii de familii au privatizat aceste loturi. În folosința cetățenilor de la oraș se află 1,6 mii ha terenuri agricole pentru dezvoltarea legumiculturii.

Prin Hotărârea Guvernului nr.469 din 11 iulie 1994, au fost aprobate fondurile funciare de stat (1,4 mln. ha) și de privatizare (2,0 mln. ha) alocate pentru înființarea gospodăriilor agricole cu diverse forme organizatorico-juridice în baza proprietății private. **La 1 ianuarie 2008 în republică (fără teritoriul din stânga Nistrului)**

**funcționau: 251 cooperative de producție, 116 societăți pe acțiuni, 1338 societăți cu răspundere limitată, 388279 gospodării țărănești (de fermieri), 803120 alte gospodării individuale și unități economice.**

Conform datelor statistice ale Agenției Relații Funciare și Cadastru, unui deținător al cotei de teren echivalent îi revenea în medie pe republică 1,56 ha de terenuri agricole.

Prin operarea modificărilor în art.11 al Codului funciar a fost soluționată problema distribuirii terenurilor aferente caselor de locuit cu mai multe apartamente privatizate care nu constituie blocuri. A fost aprobat Regulamentul cu privire la transmiterea în proprietate privată a terenurilor aferente caselor de locuit în localitățile urbane, care prevede trecerea în proprietate privată a terenurilor aferente caselor de locuit concomitent cu executarea lucrărilor cadastrale în cadrul înregistrării primare masive. Această modalitate de privatizare exclude orice cheltuieli din partea populației pentru legiferarea dreptului de proprietate, ele fiind efectuate din contul statului.

Până în prezent, procesul de atribuire în natură a cotelor de teren echivalent, practic, a fost finalizat. Astfel, în perioada anilor 1997-2001 circa 1033 mii de cetățeni, din numărul total de 1047 mii cu dreptul la cota de teren echivalent (98,7%), au primit titluri de autentificare a dreptului deținătorului de teren, inclusiv 994 mii – în urma implementării Programului Național „Pământ” și a Programului de asistență a fermierilor privați. În această perioadă au fost elaborate circa 1100 proiecte de organizare a teritoriului și proiectate circa 3330 mii sectoare de terenuri, inclusiv 3060 mii – în cadrul Programului Național „Pământ”. Au fost eliberate circa 2873 mii de titluri de autentificare a dreptului deținătorului de teren și înregistrate în cadastru, inclusiv 3738 mii – în cadrul Programului Național „Pământ”. Afară de aceasta, în perioada 1999-2006, prin intermediul Primului Proiect de Cadastru, a fost accelerată eliberarea a circa 1 mln. de titluri pentru loturile de lângă casă și grădini.

#### **Probleme privind împrăștierea cetățenilor cu pământ**

La elaborarea și transpunerea în natură a proiectelor de organizare a teritoriului și la stabilirea hotarelor terenurilor transmise în proprietate privată în cadrul Programului Național „Pământ”, în unele cazuri au fost depistate erori, care trezesc nemulțumirea titularilor de drepturi, autorităților publice locale, fapt pentru care proprietarii de terenuri, autoritățile publice locale revendică rectificarea greșelilor comise. În legătură cu aceasta, Agenția de Stat Relații Funciare și Cadastru, în luna mai 2001, a efectuat în teritoriu un studiu asupra problemei respective, cu scopul de a stabili natura greșelilor comise la privatizarea terenurilor și volumul de lucru necesar pentru corectarea lor. Studiul a demonstrat că în 214 din 900 de proiecte de organizare a teritoriului au fost depistate nereguli, ceea ce înseamnă că circa 300 000 titluri de autentificare a dreptului deținătorilor de teren au fost eliberate cu încălcări. De realizarea necalitativă a proiectelor sunt responsabili atât executanții lor, cât și liderii asociațiilor agricole, dar în primul rând primăriile, care au aprobat proiectele fără examinarea minuțioasă a calității lor. În total au fost elaborate mai mult de 1050 proiecte, cuprinzând peste 3 milioane de sectoare agricole.

Din cauza parcelării excesive a terenurilor, în multe cazuri măsurările geodezice au fost efectuate în sistemul convențional de coordonate, ceea ce s-a soldat cu mai multe erori la proiectarea și amplasarea terenurilor pentru deținătorii cotelor de teren echivalent. Astfel, în comuna Tătăraști din județul Chișinău țăranilor cu cotă de teren echivalent li s-au repartizat parcele în 11 locuri, la Lozova – în 14 câmpuri, iar în satul Hirova din județul Ungheni cotele multor țărani se compuneau din 15 parcele, situate în locuri diferite [2] (a se vedea: A.Baluțel. Consolidarea terenurilor agricole // „Cadastrul”, 2002, nr.10).

Greșelile comise de firmele private puteau fi evitate la etapa elaborării proiectelor de organizare a teritoriului dacă se implementa din timp un sistem de control al calității executării lucrărilor geodezice și de proiectare din partea executanților, contractantului și serviciului funciar de stat. Spre regret, toate eforturile Agenției în domeniul dat au suferit eșec din cauza atitudinii iresponsabile din partea Departamentului Privatizare, organelor locale ale administrației de stat, dar și a comanditarului lucrărilor (firma „Booz-Allen”). Unele controale efectuate din inițiativa Agenției nu și-au atins obiectivele din cauza presiunilor exercitate de organele centrale, ea fiind învinuită de „tărăgănarea și stoparea graficului de realizare a Programului Național „Pământ””.

După finalizarea Programului, Agenția a solicitat USAID finanțarea lucrărilor de corectare a greșelilor comise la elaborarea proiectelor de organizare a teritoriului și executarea lucrărilor de modificare a înscrisurilor în Registrul bunurilor imobile. Agenția de Dezvoltare Internațională a SUA a acceptat această propunere și actualmente problema respectivă se soluționează cu suportul ei. Obiectivul Proiectului USAID constă în facilitarea consolidării terenurilor agricole. Proiectul are drept scop corectarea unei părți de erori comise în

prima fază a implementării Programului Național „Pământ”. De altfel, erorile comise în acea perioadă erau inevitabile, dacă ținem cont de natura procesului de privatizare, care era o activitate absolut nouă pentru Republica Moldova. Anume din acest considerent s-a stabilit o colaborare fructuoasă între ASRFC și Programul Național „Pământ” pentru a se implementa faza a doua a Proiectului. Astfel, în urma unui concurs internațional acest drept l-a obținut Firma „Development Alternatives, Inc.”, iar la 1 aprilie 2004 a fost încheiat un Memorandum între Proiectul pentru Susținerea Privatizării Pământului reprezentat de directorul Proiectului, Val Chodsky, și Agenția de Stat Relații Funciare și Cadastru reprezentată de vicedirectorul general al Agenției, Ștefan Crigan. Obiectivul Memorandumului constă în colaborarea dintre părți în scopul efectuării lucrărilor de corectare a erorilor comise la elaborarea proiectelor de organizare a teritoriilor și introducerii modificărilor respective în documentația cadastrală, întocmită de OCT sau filialele lor. ASRFC a identificat un șir de probleme și a elaborat un plan de acțiuni. Diagnosticul ASRFC a fost corectat de USAID și s-au stabilit măsurile de corectare a greșelilor. Proiectul USAID include: (a) instruirea inginerilor cadastrali în vederea elaborării hărților la o scară mai mare, ceea ce facilitează identificarea erorilor; (b) elaborarea unui chestionar cuprinzător pentru identificarea volumului și naturii erorilor (erori în titluri, de măsurări etc.). Acestea au fost examinate de ingineri și comunități pentru a se identifica soluțiile. Pe un eșantion de 20 de comunități selectate din cele 245 au fost identificate 1500 de erori din totalul de 50000 parcele măsurate. Erorile au fost clasificate astfel: (a) necesare de corectat; (b) pot fi corectate cu ușurință în procesul corectării măsurărilor; (c) nu pot fi corectate; (d) erori îndoielnice. Cele mai răspândite sunt erorile comise în titlurile de autentificare a dreptului deținătorului de teren, ele fiind urmate de orientarea și configurația greșită a parcelelor. Alte probleme sunt legate de caracterul alocării inițiale a terenurilor, când, de exemplu, un lot de teren includea și porțiuni de teren neutilizabile (de exemplu: mlaștină). Obiectivul Proiectului consta în dezvoltarea capacității firmelor prin acordarea de echipament subvenționat și în instruirea specialiștilor. Proiectul a inclus următoarele componente: (a) corectarea erorilor; (b) informarea publică cu asistența ONG pentru a informa proprietarii de terenuri despre posibilitățile de vânzare-cumpărare a terenurilor; (c) asistența fermierilor la efectuarea tranzacțiilor cu terenuri în scopul de a impulsiona dezvoltarea pieței funciare – aceasta include instruirea juriștilor și economiștilor în domeniul cumpărării, vânzării, arenzii și ipotecii (consultația pentru prima tranzacție cu terenul era gratuită); (d) elaborarea indicatorilor pentru a monitoriza dezvoltarea creditării ipotecare și consultarea proprietarilor privind posibilitățile și responsabilitățile lor; (e) elaborarea unui modul pentru extragerea datelor din cadastru în vederea monitorizării consolidării terenurilor. USAID a recomandat utilizarea pe larg a ortofoto de natură să faciliteze activitatea prin utilizarea unor hărți mai calitative.

Acțiunile întreprinse de Proiectul pentru Susținerea Privatizării Pământului privind reproiectarea terenurilor agricole se răsfrâng benefic asupra proprietarilor de terenuri agricole, creându-se condiții optime pentru dezvoltarea pieței funciare, creditării ipotecare, consolidarea terenurilor agricole, inclusiv prin schimbul terenurilor agricole, dezvoltarea businessului mic și mijlociu, creșterea fluxului de investiții în agricultură etc. Conform situației de la 1 mai 2006, când Proiectul de Susținere a Privatizării Pământului și-a încheiat activitatea, lucrări de corectare a erorilor au fost efectuate pentru mai mult de 100 000 proprietari de pământ din Republica Moldova. Proiectul a analizat aproximativ 800 000 de proprietăți și a corectat peste 100 000 erori (30% din toate erorile depistate). Totuși, ***una dintre problemele principale pe care trebuie să o soluționeze sistemul cadastrului bunurilor imobile este corectarea erorilor comise la privatizarea și înregistrarea terenurilor, consolidarea terenurilor în baza relațiilor de arendă, comercializare și schimb.***

Cele mai frecvente erori (2/3) vizau faptul că proprietarul deținea un anumit teren agricol, iar în documente era indicat cu totul altul. Un număr destul de mare revin și greșelilor geodezice – 26%. După finalizarea lucrărilor de corectare a erorilor, materialele, inclusiv titlurile de autentificare a dreptului deținătorului de teren, au fost prezentate OCT respective pentru reînregistrare.

Potrivit legislației Republicii Moldova, procesul de corectare a erorilor se finalizează numai odată cu perfectarea titlurilor noi, introducerea modificărilor în Registrul bunurilor imobile, ținut de oficiile cadastrale teritoriale și cu transmiterea acestor titluri înregistrate proprietarilor de terenuri agricole. Conform statisticelor operative ale Oficiului de Implementare a Primului Proiect de Cadastru, în perioada anilor 2004–2005 au fost efectuate circa 27 000 de modificări în Registrul bunurilor imobile și eliberate titluri noi deținătorilor de terenuri. Până la 1 mai 2006 Proiectul de Susținere a Privatizării Pământului (PSPP) a fost prezentat la OCT pentru examinare și înregistrare a încă 73 000 de titluri. În scopul achitării plăților pentru aceste lucrări, conform pct. 4.2 al Memorandumului, au fost prezentate Proiectului facturile respective. Spre regret, conform situației de la 15 august 2006, Proiectul nu a achitat suma de 621 500 lei pentru lucrările deja efectuate de OCT, ceea

ce a condus la crearea unei situații de conflict. Mai mult decât atât, un număr mare de deținători de terenuri, de la care au fost sustrate titlurile vechi, nu au primit titluri noi și nu pot să-și exercite drepturile legale de gestionare a lor (vânzarea, ipoteca, schimbul, moștenirea etc.). Întru soluționarea chestiunii în cauză autoritățile publice locale și deținătorii de terenuri antrenați în procedura de corectare a erorilor adresează petiții în diferite instanțe, dar, deocamdată, fără careva rezultate. Deși Proiectul de Susținere a Privatizării Pământului a achitat o parte din datorie, conflictul încă nu a fost aplanat.

La finele lunii septembrie 2004 pe teritoriul primăriei Antonești, raionul Ștefan Vodă, a fost realizat un Proiect-pilot privind elaborarea metodologiei de consolidare a terenurilor agricole prin schimb. Ca rezultat, de primăria respectivă au fost perfectate și înregistrate la OCT Ștefan Vodă circa 70 contracte de schimb. Proprietarii terenurilor agricole manifestă un interes deosebit față de acest Proiect.

Un imbold asupra impulsivității înregistrării masive a terenurilor agricole privatizate a exercitat Memorandumul de înțelegere între Agenția de Stat Relații Funciare și Cadastru și Programul de Asistență pentru Fermierii Priviți, semnat la 8 august 2001. Părțile au convenit ca Programul să achite câte 1,5 lei pentru înregistrarea manuală a unui teren și a dreptului de proprietate asupra acestuia, atribuit în cadrul implementării Programului Național „Pământ” și Programului de Asistență pentru Fermierii Priviți, cu condiția că o asemenea înregistrare a avut loc nu mai devreme de 25 decembrie 2000 și nu mai târziu de 15 noiembrie 2001. În cadrul Programului Național „Pământ” (1998-2000) au fost perfectate circa 2 400 000 titluri de autentificare a dreptului deținătorului de teren și prezentate OCT pentru înregistrare. La 25 decembrie 2000 compania „Booz-Allen” și-a încheiat activitatea. În perioada octombrie 1999 – decembrie 2000 au fost înregistrate 1 734 181 titluri eliberate în cadrul Programului respectiv. Colaborarea cu Proiectul USAID a dat posibilitatea de a economisi circa 12 549 000 lei din bugetul de stat, inclusiv 11 272 176 lei pentru furnizarea informației cadastrale și 127 741 lei pentru înregistrarea terenurilor. În total, în perioada 1999-2003 au fost înregistrate în mod masiv circa 2 771 300 terenuri cu destinație agricolă.

Inițial, o realizare majoră a proiectelor de reparcelare în cadrul PSPP se considera elaborarea procedurii simplificate de înregistrare a tranzacțiilor funciare, care prevede autentificarea lor de către secretarii consiliilor, nu de notari. Procedura simplificată urma să reducă timpul și costul tranzacției. În realitate, însă, marea majoritate a secretarilor au refuzat să îndeplinească aceste lucrări, deoarece o parte dintre ei nu aveau studiile, competența și cunoștințele necesare, iar alții nu a dorit să-și asume o responsabilitate atât de mare. Prezintă interes din punct de vedere teoretic și practic implementarea Proiectului-pilot de reparcelare a terenurilor în 6 localități, care a demarat în august 2007 pentru o perioadă de 18 luni. Beneficiarul și instituția principală de implementare a proiectului-pilot a fost Ministerul Agriculturii și Industriei Alimentare, iar asistența tehnică la realizarea Proiectului a fost asigurată de către un consorțiu constituit din următoarele companii: Niras AB (Suedia), Terra Institute Ltd.(SUA); Agenția Națională de Dezvoltare Rurală (Moldova), Orbicon A/S (Danemarca). Proiectul a fost finanțat de Banca Mondială și Agenția Suedeză de Dezvoltare Internațională (SIDA/ASDI) în cadrul Proiectului de Investiții și Servicii Rurale II (RISPII).

Conform termenilor de referință ai Proiectului, Compania de Consultanță Internațională urma să acorde Guvernului Republicii Moldova sprijin în procesul de implementare a Proiectului, ale cărui obiective specifice sunt următoarele:

1) evaluarea cererii și executarea reparcelării terenurilor, având în calitate de grup-țintă gospodăriile țărănești mici;

2) utilizarea experienței obținute din cadrul implementării Proiectului-pilot, drept contribuție la elaborarea posibilei abordări la nivel național (inclusiv tehnicile, aprecierea resurselor necesare și recomandările pentru elaborarea cadrului legal);

3) evaluarea impacturilor reparcelării la nivel de comunitate (inclusiv dezvoltarea pieței funciare, creșterea productivității agricole și afirmarea echității sociale).

Grupul-țintă al Proiectului-pilot îl constituiau gospodăriile țărănești mici și medii cu suprafețele de terenuri lucrate între 3 și 30 de hectare. Totodată, Proiectul era la dispoziția oricărui proprietar, fermier sau a altor părți interesate din localitățile de implementare a Proiectelor-pilot.

În cadrul Proiectului-pilot activitățile de reparcelare se bazau pe principiile economiei de piață, participării benevole a proprietarilor, utilizării prețului local de piață, metodei participative și celei bazate pe principiul „de jos în sus”. Costurile de tranzacții au fost nule pentru proprietarii participanți la Proiect și se achitau din bugetul Proiectului.

La nivel operațional, Proiectul a fost coordonat de Comitetul Tehnic, alcătuit din experți ai Ministerului Agriculturii și Industriei Alimentare și Contractorului. Scopul Comitetului Tehnic a fost coordonarea și supravegherea procesului de implementare a Proiectului-pilot și soluționarea operativă a problemelor apărute.

Selectarea localităților a fost efectuată de către Comitetul Tehnic în perioada iulie-septembrie 2008. Procesul de evaluare s-a efectuat într-un mod mai conștiincios și obiectiv, luându-se în considerație insuficiența de timp pentru colectarea și verificarea valabilității informației.

Metodologia Proiectului prevedea selectarea localităților participante în baza a 6 criterii, și anume:

1. *Structura fragmentară a loturilor de pământ.*
2. *Existența fermelor de familie cu potențial de a trece la activitatea comercială și dorința de a mări suprafețele fermelor.*
3. *Existența pieței de pământ (existența vânzătorilor și a potențialilor cumpărători).*
4. *O completare esențială a reformei agricole/privatizarea și înregistrarea drepturilor de proprietate asupra pământului.*
5. *Inițiativa și obligațiunile administrației publice locale, dorința și posibilitățile secretarului Primăriei de a presta servicii notariale la un preț redus.*
6. *Absența gospodăriilor agricole mari în satele candidate.*

Criteriul privind absența gospodăriilor mari în satele candidate se explică prin faptul că în multe localități din Republica Moldova predomină gospodăria agricole mari, care lucrează câte circa 300-2000 hectare de pământ, majoritatea terenurilor aflându-se pe moșiile diferitelor localități și gestionate în baza contractelor de arendă. Dezvoltarea fermelor mici (care a constituit grupul-țintă al Proiectului de reparcelare) și acordarea ajutorului acestora sunt extrem de dificile în cazul gospodăriilor mari. Comitetul Tehnic a selectat 11 localități cu cele mai bune rezultate, le-a vizitat a doua oară și, la începutul lunii septembrie, a selectat 6 localități participante: satul Bușăuca, raionul Rezina; satul Sadova, raionul Călărași; satul Boldurești, raionul Nisporeni; satul Călmățui, raionul Hâncești; satul Opaci, raionul Căușeni; satul Baimaclia, raionul Cantemir.

La selectarea finală a localităților s-a ținut cont de amplasarea geografică, astfel încât localitățile-pilot să fie din diferite regiuni geografice ale țării: câte două sate din zonele Nord, Centru și Sud.

O condiție primordială a Proiectului a fost participarea benevolă și abordarea principiului „de jos în sus”. Elementul esențial al abordării în cauză a fost crearea comitetelor locale de supraveghere în fiecare localitate-pilot. Sarcina generală a comitetului de supraveghere a constat în reprezentarea intereselor diferitelor grupuri de proprietari în procesul de reparcelare a terenurilor agricole, acesta fiind garantul respectării metodei participative, a principiilor democratice și a conceptului benevol în procesul reparcelării. Astfel, comitetul a monitorizat negocierile și procesul designului reparcelării în fiecare localitate-pilot și a dat garanții că nimeni nu este obligat sau presat de cineva să procedeze contra propriilor sale interese și dorințe. La implementarea Proiectului-pilot, comitetul de supraveghere local a fost implicat în chestiuni de ordin mai general, cum ar fi: determinarea subzonelor de interes, procesul de interviuare, elaborarea designului proiectului de reparcelare și nemijlocit procesul de evaluare a parcelelor.

Echipele locale au utilizat hărțile cadastrale menționate pentru verificarea și revizuirea tuturor drepturilor de proprietate asupra terenurilor agricole și pregătirea hărților Planului 1, care reflectau situația funciară până la implementarea Proiectului. Fiecare echipă locală a pregătit schița hărților Planului 1, atribuind numărul de identificare pentru fiecare parcelă aparte (fiecare proprietar are un număr unic pentru o identificare relativ mai ușoară a parcelei sale în timpul interviului). Schițele hărților au fost finalizate la sfârșitul lunii noiembrie 2007.

Versiunea finală a hărților de Plan 1 au fost elaborate în programul MapInfo la etapa finală a implementării Proiectului.

Etapa de verificare și revizuire a proprietății funciare a generat un număr de probleme ce trebuiau rezolvate până la efectuarea tranzacțiilor. Problemele depistate țin de neînregistrarea dreptului de proprietate asupra pământului (lipsa înscrierilor în registru), de moștenire, lipsa planului-grafic la unele masive, erori și greșeli tehnice, geodezice, juridice (cazuri în care proprietarul lucrează un alt teren decât acel indicat în titlu etc.).

Îndată după finalizarea activităților de verificare și revizuire a informației cadastrale, echipele locale din cele șase localități-pilot au început interviuarea deținătorilor de teren și a actorilor principali. Scopul interviurilor a constat în colectarea datelor cu privire la structura agricolă locală (datele despre procesul de producție și despre utilizatori) și în identificarea intereselor individuale ale deținătorilor de teren vis-à-vis de proiectul de reparcelare (doritor să participe sau nu, doritor să vândă pământ, să cumpere, să facă schimb, să dea sau să ia în arendă pământ).

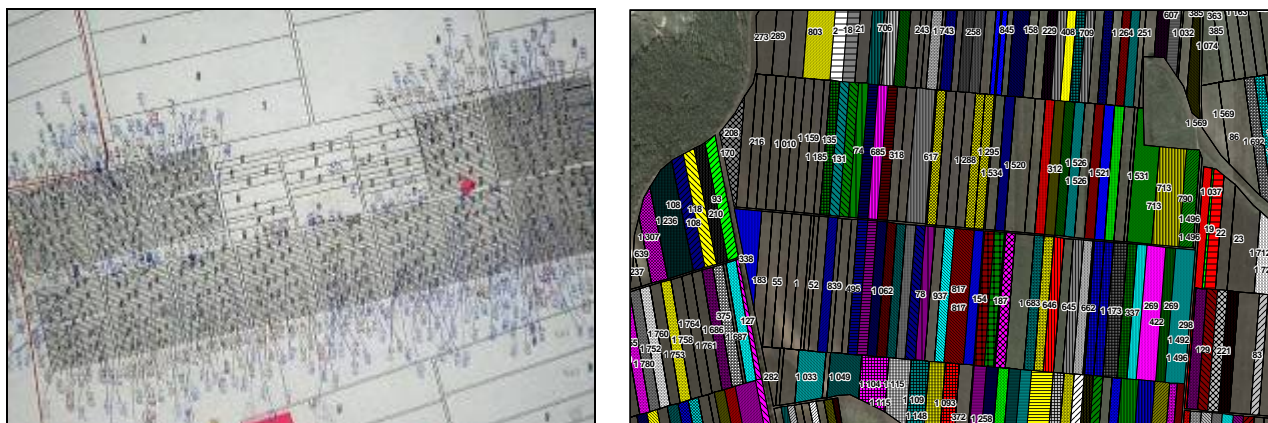


Fig.1. Harta de lucru a proprietății funciare (în stânga) și harta digitală finală (în dreapta).

**Forma unică a chestionarului a fost elaborată în noiembrie 2007 și utilizată pentru toate interviurile din cele șase localități-pilot (a se vedea Anexa 1).** Lucrările au fost conduse de echipele de planificare locale (specialist în planificare funciară, specialist de la direcția agricolă raională și inginerul cadastral local). Consultanții Agenției Naționale de Dezvoltare Rurală (ACSA) din centrele de deservire regională, împreună cu consultanții naționali ai Proiectului, au asistat procesul de interviuare, care a fost finalizat în martie, conform planului de implementare. Procentajul deținătorilor de teren intervievați în numărul total al deținătorilor de teren variază de la 75% (în Călmățui) la 94% (în Sadova). Există mai multe motive prin care se explică ne-intervievarea tuturor deținătorilor de teren identificați. Un număr mic de deținători au refuzat să fie intervievați, motivând că nu au încredere în Proiect, consiliul local ales și/sau autoritățile publice, în general. Unii deținători au lipsit din sat în perioada interviurilor, de regulă, din cauza că exercitau munci temporare în afara satului.

Intervievarea a circa 1400 de deținători de pământ din fiecare localitate în doar 4 luni a constituit o sarcină majoră și unul dintre elementele critice ale conceptului Proiectului.

În cea de-a două jumătate a lunii martie și în prima jumătate a lunii aprilie 2008 au fost analizate datele colectate în procesul de interviuare. Rezultatele principale sunt prezentate în Tabelul 1.

**Tabelul 1**

**Rezultatele procesului de interviuare**

Indicatori	Comunitatea-pilot Bușăuca	Comunitatea-pilot Sadova	Comunitatea-pilot Boldurești	Comunitatea-pilot Călmățui	Comunitatea-pilot Opaci	Comunitatea-pilot Baimaclia
Numărul total de parcele de pământ agricol înregistrate	3.088	5.922	6.006	1.757	5.626	4.204
Numărul identificat de deținători de teren	708	1.319	1.786	634	1.762	1.048
Numărul deținătorilor intervievați	640	1.300	1.400	476	1.409	828
% intervievaților din total	90	94	78	75	80	79
Suprafața medie a parcelei, ha	0,50	0,21	0,29	0,40	0,60	0,73
Numărul mediu de parcele per deținător	4,72	4,49	3,36	3,69	3,19	5,08
Numărul deținătorilor doritori să participe la reparcelare	426	535	1.202	286	589	540
% deținătorilor doritori să participe la reparcelare	60	41	67	45	33	52

Tabelul 1 (sfârșit)

Numărul de parcele spre vânzare	792	808	1.692	227	829	830
Numărul de parcele spre schimb	50	432	189	194	69	77
% de deținători care dau pământ în arendă	9	0	46	90	26	25
% de deținători care iau pământ în arendă	0,4	0	0,2	0,3	1,4	0,7
% de deținători care trăiesc permanent în sat	86	85	89	95	87	90
Pământ public privatizat, disponibil pentru proiect, ha	15	45	46	1,4	19	7

Numărul total al parcelelor de pământ agricol din cele șase sate a variat de la 1.757 în Călmățui (cel mai mic sat) la 6.006 în Boldurești (cel mai mare sat atât după numărul de parcele, cât și după numărul de deținători de teren).

Conform situației tipice, fiecare deținător de pământ a primit 3 sau 4 parcele de pământ în timpul procesului de privatizare din anii '90. Deseori, satul avea trei categorii de pământ agricol: pământ arabil, livezi și plantații de viță de vie. Deținătorii de pământ au primit câte 1 sau 2 parcele de pământ arabil, 1 parcelă de livadă și 1 de viță de vie. Parcelele de livadă și de viță de vie ai fost, deseori, mai mici decât cele de pământ arabil. Numărul mediu de parcele de pământ arabil per deținător variază de la 3.19 – în Opaci, la 5.08 – în Baimaclia. Cea mai mică suprafața medie a parcelei a fost în Sadova – 0,21 ha, iar suprafața cea mai mare – 0,73 ha, în Baimaclia.

Cu toate că majoritatea deținătorilor de pământ dețin în continuare aceleași 3-4 parcele care le-au fost alocate în timpul privatizării, în toate satele-pilot există proprietari/fermieri care au procurat mai multe parcele de pământ.

Structurile agricole în toate cele șase comunități-pilot (cu excepția satului Călmățui) sunt dominate de mici fermieri familiari care își lucrează pământul propriu și utilizează produsele pentru necesități proprii sau comerciale. În fiecare sat există doar câteva exploatații agricole mari (exploatații agricole de tip familial sau corporative). Or, aceștia sunt producătorii agricoli principali din sat, care își gestionează exploatațiile agricole pe baze comerciale. În satele-pilot doar 0% - 1,4% din deținătorii de teren arendează pământ de la alți deținători. Aceștia sunt fermieri-comercianți mai mari. În comunitățile-pilot ponderea deținătorilor de teren care dau în arendă pământul deținut situația variază semnificativ (*a se vedea* Tab.1). În Călmățui, 90 la sută din toți deținătorii dau pământul în arendă. În Sadova, din contra, nu există acorduri de arendă înregistrate, doar câteva acorduri formale dintre deținători.

Scopul principal al interviurilor a fost investigarea interesului deținătorilor de teren față de participarea la proiectul de reparcelare (dacă doresc să participe și în ce formă). La momentul finalizării interviurilor, aproximativ jumătate din deținătorii de teren (49,3%) din cele șase sate-pilot (3.578 deținători din totalul de 7.257 deținători) și-au exprimat interesul de a participa la procesul de reparcelare. Cifra dată variază de la 33% – în Călmățui, la 67% – în Boldurești. De menționat că datele prezentate în Tabelul 1 reflectă situația de după prelucrarea chestionarelor. Rezultatele finale, ce țin de nivelul de participare la Proiectul-pilot de reparcelare a terenurilor agricole în 6 localități, sunt prezentate în Tabelul 2.

Rezultatele etapei de interviuare au fost aduse la cunoștință comunităților la cel de-al doilea seminar comunitar. Conform planului de lucru, la al doilea seminar, de asemenea au fost prezentate schițele planurilor de dezvoltare comunitară, a căror elaborare a început în paralel cu chestionarea proprietarilor.

Conceptul Proiectului vizează reparcelarea terenurilor agricole într-un context mai larg al dezvoltării rurale. În cadrul proiectelor de reparcelare în fiecare localitate-pilot au fost elaborate planuri de dezvoltare a comunităților. Conținutul planurilor de dezvoltare variază considerabil de la sat la sat și depinde de situația, specificul și posibilitățile fiecărei localități. Însă, o problemă majoră în calea dezvoltării comunităților este parcelarea excesivă și suprafața mică a unei ferme.

În baza soluțiilor propuse primăriilor, consiliilor locale de către membrii grupelor de inițiativă formate în fiecare localitate, precum și luând în calcul doleanțele și propunerile acumulate cu ajutorul chestionarelor, experții în dezvoltare comunitară au elaborat planuri de dezvoltare pentru localitățile participante. În localitățile, unde deja existau astfel de planuri, acestea au fost modificate, ținându-se cont de recomandările și măsurile propuse în cadrul Proiectului.

Tabelul 2

## Rezultatele finale ale Proiectului-pilot

Indicatori	Bușăuca	Sadova	Boldurești	Călmățui	Opaci	Baimaclia	În total pentru toate localitățile
Numărul total de parcele de teren agricol înregistrate	3011	5922	6006	2022	5626	4204	26791
Numărul de proprietari de terenuri agricole identificați	708	1319	1786	635	1762	1048	7258
Numărul de proprietari de terenuri agricole doritori de a participa, estimat în baza interviurilor efectuate în noiembrie 2007 – martie 2008	426 (60%)	535 (41%)	1.202 (67%)	286 (45%)	589 (33%)	540 (52%)	3.578 (49%)
Numărul tranzacțiilor (vânzare-cumpărare, schimb și moștenire)	907	350	1.197	440	473	245	3612
Suprafața totală cu proprietăți schimbate (hectare)	495,93	93,33	370,58	223,52	283,30	309,31	1775,97
Numărul parcelelor arendate prin intermediul proiectului*	80	0	150	80	70	30	410
Suprafața totală arendată prin intermediul proiectului (hectare)*	40	0	100	21	91	50	302
Numărul total de parcele care au participat la proiect (schimb de proprietate și arendă)	987	350	1347	520	543	275	4022
Numărul total de proprietari de terenuri care au participat	578	240	1270	430	240	150	2908
Numărul total de proprietari de terenuri care au participat, în % din total proprietari identificați	82	18	71	68	14	14	40

Planurile de dezvoltare au fost elaborate în cadrul unui proces participativ, asistat de expertul național de dezvoltare a comunității, alți experți naționali și internaționali. Elementele principale ale acestui proces sunt: *organizarea a două seminare în fiecare comunitate-pilot; discuțiile cu Primăria și Consiliul local; discuțiile cu grupurile-țintă; asistența deținătorilor de teren și a fermierilor în cadrul interviurilor.*

Cu ajutorul activităților de reparcelare, măsurile planificate în planurile de dezvoltare se vor soluționa încontinuu. Planurile de dezvoltare comunitară includ și listele de ecranare a impacturilor asupra mediului înconjurător.

Odată cu finalizarea procesului de interviuare și prelucrare a chestionarelor a început etapa de planificare a Proiectului. În baza informației din chestionare, referitoare la modul de participare, au fost întocmite *hărțile de mobilitate funciară.*

Informațiile colectate prin intermediul interviurilor cu proprietarii de pământ și alte părți interesate, reflectate în hărțile de mobilitate funciară, au servit drept bază pentru continuarea negocierilor cu privire la cel mai bun plan de reparcelare în fiecare localitate participantă. *Hărțile de mobilitate funciară* oferă o prezentare generală a posibilităților de reparcelare din diferite sectoare ale comunităților-pilot. Parcelele pentru vânzare au fost marcate cu roșu, parcelele pentru schimb – cu galben.

În perioada aprilie-iunie 2008, în toate cele șase comunități-pilot a demarat elaborarea planurilor de reparcelare/reampasare (Planul 2).

Echipele locale, împreună cu comitetele locale de supraveghere, au divizat localitățile-pilot în subzone mai mici (de obicei, cu hotare naturale, cum ar fi drumuri, canale etc.) și au definit obiectivele de design pentru fiecare subzonă aparte, astfel încât planurile de reparcelare a fiecărei subzone să fie strâns coordonate cu planurile de reparcelare a altor subzone.



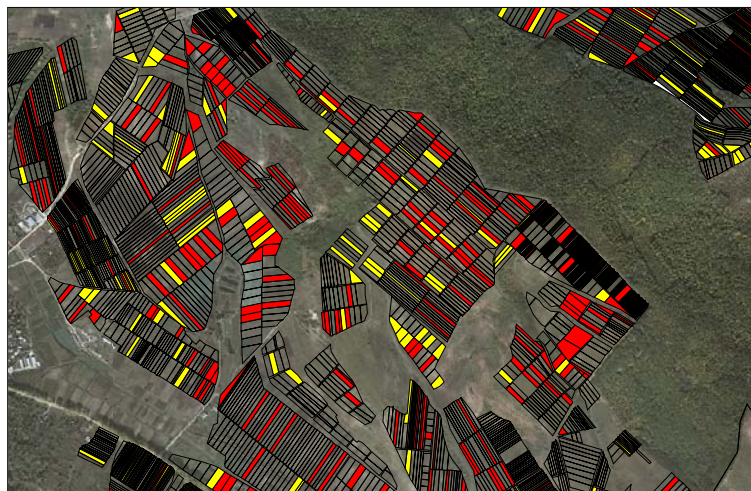


Fig.2. Harta mobilității funciare.

În procesul de negocieri, participanților li se propuneau soluții de reparcelare și, dacă erau acceptabile, proprietarii semnau benevol acorduri de reparcelare.

Acordurile de reparcelare semnate au servit drept bază pentru elaborarea Planului 2. Înregistrarea și implementarea acordurilor de reparcelare a terenurilor a urmat procedura simplificată, elaborată în cadrul proiectelor de reparcelare ale PSPP.

### Rezultatele Proiectului-pilot

În urma implementării lui, în cele 6 sate numărul de parcele a fost redus de la 7220 la 5515; numărul mediu de parcele ce aparțin unui proprietar – de la 3,74 la 3,32. **Suprafața totală de sectoare schimbate de proprietari este de 1776 ha**, iar numărul total de tranzacții efectuate în cadrul Proiectului (vânzare-cumpărare, schimb și moștenire) – de 3612 (a se vedea Tab.2). Ponderea de participare la Proiect a atins 40 la sută din numărul proprietarilor din aceste localități, rezultat apreciat de reprezentanții Băncii Mondiale ca unul de succes.

În Tabelul 3 reducerea nivelului de fragmentare este prezentată în mod cantitativ.

Tabelul 3

### Reducerea nivelului de fragmentare în localitățile-pilot

Indicatori	Localitatea-pilot Bușăuca	Localitatea-pilot Sadova	Localitatea-pilot Boldurești	Localitatea-pilot Călmățui	Localitatea-pilot Opaci	Localitatea-pilot Baimaclia	În total
Numărul total de proprietari de terenuri participanți (inclusiv arenda)	578	240	1270	430	240	150	2908
Numărul de proprietari participanți prin schimb de proprietate	435	240	715	213	243	81	1928
Numărul total de proprietari participanți după finalizarea Proiectului	415	221	666	207	142	56	1707
Numărul total de parcele de teren în proprietatea participanților înainte de Proiect	1573	1171	2794	684	726	272	7220
Numărul total de parcele de teren în proprietatea participanților după Proiect	1199	977	2061	517	563	198	5515

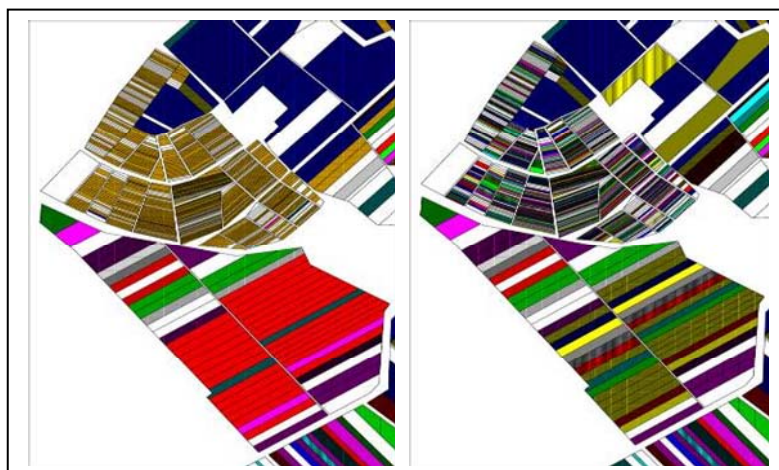
Tabelul 3 (sfârșit)

Numărul mediu al parcelelor de teren la un proprietar participant înainte de Proiect	3.62	4.86	3.91	3.21	2.99	3.36	3.74
Numărul mediu al parcelelor de teren la un proprietar participant după Proiect	2.89	4.42	3.09	2.50	3.96	3.54	3.23

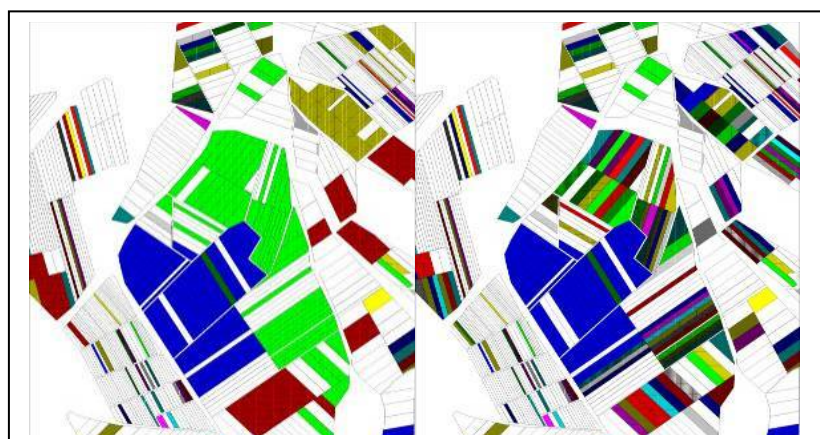
Impactul Proiectului asupra dezvoltării agricole în localitățile-pilot va fi estimabil abia peste 2-3 ani, iar în unele cazuri perioada va fi și mai îndelungată. În cazul schimbului de parcele de teren agricol, impactul poate fi apreciat la începutul sezonului agricol.

Proiectul-pilot de Reparcelare a Terenurilor Agricole în 6 localități este până în prezent cel mai mare proiect-pilot de reparcelare/consolidare a terenurilor agricole din regiunea Europei de Est, implementat prin intermediul unei abordări de participare benevolă. Pentru implementarea Proiectului a fost o adevărată provocare, din punct de vedere organizațional, de a colabora cu un număr atât de mare de proprietari și de parcele agricole într-o perioadă de timp atât de scurtă.

Mai jos sunt prezentate exemple grafice de consolidare/reparcelare a terenurilor agricole (*a se vedea Fig.3-7*).

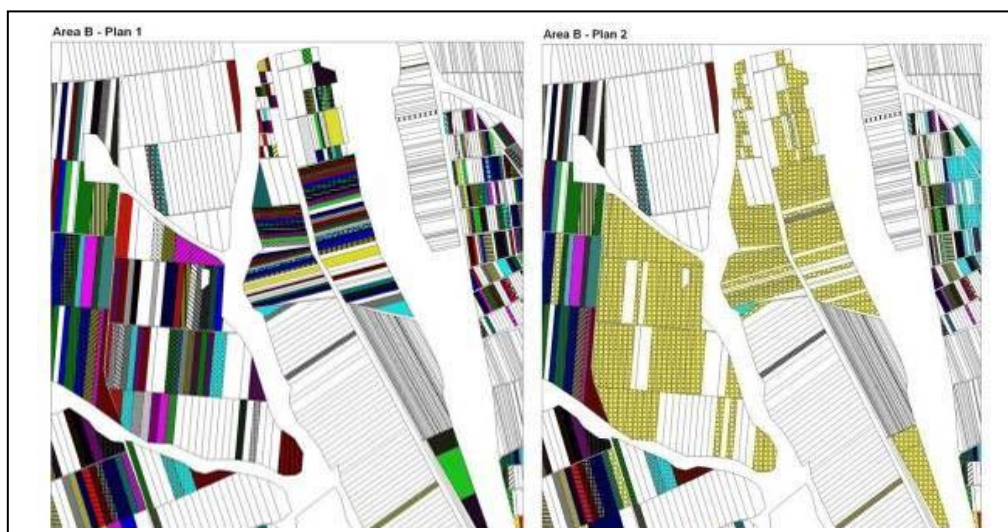


**Fig.3.** Proprietatea asupra terenurilor agricole într-o parte din localitatea-pilot Bușăuca înainte de Proiect (în stânga) și după Proiect (în dreapta).

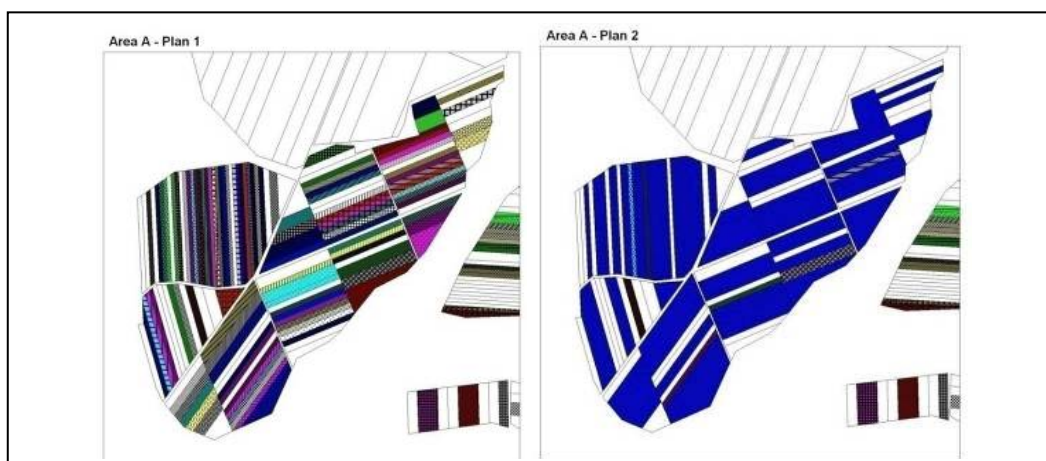


**Fig.4.** Proprietatea asupra terenurilor agricole într-o parte din localitatea-pilot Sadova înainte de Proiect (în stânga) și după Proiect (în dreapta).





**Fig.5.** Proprietatea asupra terenurilor agricole într-o parte din localitatea-pilot Boldurești înainte de Proiect (în stânga) și după Proiect (în dreapta).



**Fig.6.** Proprietatea asupra terenurilor agricole într-o parte din localitatea-pilot Boldurești înainte de Proiect (în stânga) și după Proiect (în dreapta).



**Fig.7.** Proprietatea asupra terenurilor agricole într-o parte din localitatea-pilot Opaci înainte de Proiect (în stânga) și după Proiect (în dreapta); parcelele arendate sunt evidențiate cu chenare galbene.

### Proiectul de reparcelare a terenurilor agricole în 40 de localități

În scopul realizării Proiectului de reparcelare a terenurilor agricole în 40 de localități, la 7 mai 2009, Ministerul Agriculturii și Industriei Alimentare a semnat un contract de consultanță cu Agenția Națională de Dezvoltare Rurală (ACSA). Perioada de implementare a Proiectului este de circa 14 luni: 7 mai 2009 - 30 iunie 2010.

Abordarea în cadrul Proiectului de reparcelare a terenurilor agricole în 40 de localități este similară celei din cadrul Proiectului-pilot și se bazează pe metodologia Organizației pentru Agricultură și Alimentație a Națiunilor Unite (FAO).

Conceptul Proiectului prevede participarea benevolă a proprietarilor, efectuarea tranzacțiilor în conformitate cu prețul de piață local și vizează activitățile de reparcelare într-un context mai larg al dezvoltării rurale. Vor fi luate în considerație experiența și concluziile din Proiectul-pilot (*a se vedea Anexa 2*).

Menționăm că cu suportul financiar al bugetului de stat al republicii au fost elaborate și inițiate proiecte-pilot de consolidare a terenurilor agricole în alte 7 localități rurale: Corpaci (Edineț), Braviceni (Orhei), Doina (Cahul), Vălcineț (Ocnița), Roșcani (Anenii Noi), Dumbrăvița (Sângerei), Maramonovca (Drochia). La momentul actual au fost finalizate lucrările de implementare a Proiectului de consolidare în localitatea Vălcineț (Ocnița). La etapa finalizării se află implementarea proiectelor în localitățile: Maramonovca (Drochia), Braviceni (Orhei), Doina (Cahul). Se desfășoară cu succes lucrările de consolidare a terenurilor în localitățile Dumbrăvița (Sângerei), Corpaci (Edineț), Roșcani (Anenii Noi). Metodologia după care se conduc Ministerul Agriculturii și Industriei Alimentare și Institutul de Proiectare pentru Organizarea Teritoriului (IPOT) se bazează pe relațiile de arendă de lungă durată, asocierea, redefinirea hotarelor, precum și pe efectuarea tranzacțiilor de vânzare-cumpărare și schimb.

În prezent, Guvernul Republicii Moldova testează diferite abordări de consolidare a terenurilor agricole. Implementarea proiectelor sus-menționate ne va permite obținerea experienței valoroase despre particularitățile diferitelor metode de consolidare/reparcelare și elaborarea strategiei optime pe viitor.

### Recomandări și propuneri

În baza experiențelor acumulate în cadrul implementării Proiectului în 6 localități au fost formulate recomandări privind ajustarea cadrului juridic al Republicii Moldova pentru simplificarea și eficientizarea realizării activităților de consolidare/reparcelare a terenurilor agricole. Conform Legii cu privire la cadastrul bunurilor imobile, fiecare proprietar trebuie să solicite personal extrase din Registrul bunurilor imobiliare. Implementarea Proiectului a arătat că acest lucru constituia un obstacol în calea consolidării terenurilor și împiedica procesul de reparcelare a lor. Pentru a înlătura asemenea obstacole, s-a recomandat ca o persoană din localitatea unde se implementează Proiectul (de exemplu, specialistul în planificarea funciară, inginerul cadastral sau secretarul consiliului local) să poată obține extrase pentru toți proprietarii și să depună cereri pentru înregistrarea noilor titluri de proprietate în numele participanților la procesul de reparcelare.

Din experiența implementării Proiectului se poate spune că chiar și în cazul în care se aplică procedura ajustată de tranzacționare a bunurilor imobile, efectuarea simultană a mai multor operațiuni cu parcele este dificilă fără un cadru juridic adaptat la situația reală. În special, este problematic ca terenurile să fie consolidate atunci când există o interdependență a tranzacțiilor. În astfel de cazuri, planurile de reparcelare a terenurilor pot eșua, dacă măcar una din tranzacții nu poate fi efectuată din diferite motive.

În contextul dezvoltării pieței funciare, în special când au loc mai multe tranzacții simultan, este dificilă deplasarea frecventă în localitățile-pilot a notarilor de stat pentru înregistrarea moștenirilor. Se impune necesitatea respectării legislației în vigoare și antrenarea în aceste activități a secretarilor consiliilor locale. Aceasta ar face ca activitățile de reparcelare să fie mai simple de realizat și mai puțin costisitoare.

Un obstacol în implementarea Proiectului a fost și faptul că Legea cu privire la administrația publică locală permite vânzarea drumurilor superflue exclusiv prin decizia consiliului local în cadrul unor licitații. Legea respectivă ar trebui modificată, astfel încât să permită ca aceste drumuri să poată fi comercializate în cadrul implementării proiectelor de reparcelare proprietarilor care dețin parcele învecinate.

Se recomandă ca prevederile legale să permită implementarea simultană a planului de reparcelare și efectuarea tranzacțiilor. În vederea realizării acestei idei, se poate examina posibilitatea creării unor comisii funciare speciale, probabil, la nivel regional, care să fie împuternicite a lua decizii de aprobare legală a tranzacțiilor în cazul reparcelării terenurilor în localitățile-proiect. În acest caz, înregistrarea noilor titluri de proprietate în registrul funciar și pe hărțile cadastrale va deveni doar o chestiune tehnică.

Practic, procesul de înregistrare masivă a titlurilor eliberate pe terenurile cu destinație agricolă s-a finalizat. Actualmente, practic 99 la sută din proprietarii de terenuri agricole dispun de titluri de autentificare a dreptului deținătorului de teren. La capitolul dat mai sunt unele probleme, care, mai devreme sau mai târziu, vor trebui soluționate. Este vorba, de multe ori, despre lipsa exemplarului doi al titlului, a bazei de date grafice, necoincidența configurației planului sectorului de teren reprezentat pe titlu cu cel din proiectul de organizare a teritoriului etc. Acestea și multe altele frânează finalizarea procesului de înregistrare a tuturor sectoarelor de teren cu destinație agricolă, apărute în urma elaborării și transunerii în natură a proiectelor de organizare a teritoriului.

Rămâne a fi anevoios și procesul de înregistrare masivă și de eliberare a titlurilor de autentificare a dreptului deținătorului de teren în orașe. Insuficiența informației cadastrale despre proprietari, amplasarea terenurilor acestora în extravilan, lipsa informației despre cetățenie și despre terenurile aferente caselor cu apartamente ce nu constituie blocuri de locuit, problemele legate de identificarea proprietarilor și adresele acestora complică întocmirea documentelor ce confirmă drepturile de proprietate. O altă problemă este și surplusul de suprafață a loturilor de lângă casă atribuite în proprietate. Strategia de mai departe la acest compartiment ar trebui să includă corectarea greșelilor comise la elaborarea proiectelor de organizare a teritoriului și la întocmirea planurilor cadastrale, soluționarea problemelor privind surplusul de suprafață, finalizarea lucrărilor cadastrale și a procesului de legiferare a dreptului deținătorului de teren, consolidarea terenurilor agricole.

Anexa 1

### FORMA DE INTERVIERE

#### Proiectul de reparcelare a terenurilor agricole Primăria Bușăuca, Raionul Rezina

Numărul de serie:		Data completării:	
Numele proprietarului:		Vârsta:	
Adresa:		Telefon:	

- 1) Câte parcele se află în proprietate \_\_\_\_\_
- 2) Informație despre terenurile aflate în proprietate:

Numărul cadastral al parcelei nr.	Distanța de la casă:	Suprafața parcelei (ha)	Categoria terenului*
1)			
2)			
3)			
4)			
5)			
6)			
7)			

\*specificați: arabil, vie, livada, grădină, pășune,....

3) Câte parcele se află în posesie comună \_\_\_\_\_ Specificați numerele parcelelor: \_\_\_\_\_

4) Ce tip de producere agricolă: \_\_\_\_\_  
*de subzistență, comercială*

5) Cultivă proprietarul pământul? \_\_\_\_\_  
*da, nu*

6) Ce animale sunt în gospodărie? \_\_\_\_\_  
*specificați*

7) Dați în arendă terenurile altui fermier? \_\_\_\_\_  
*specificați nr. parcelelor date în arendă*

8) Ați luat în arendă terenuri agricole? \_\_\_\_\_  
*specificați nr. cadastral al parcelelor luate în arendă și suprafața*

9) Locuți permanent în sat? \_\_\_\_\_ *da, nu*      10) Sursa de venit alta decât agricultura? \_\_\_\_\_ *da, nu*

Dacă da, indicați sursa \_\_\_\_\_

11) Ce cultivați pe terenurile agricole? \_\_\_\_\_  
*indicați culturile*

**Informație despre interesul în reparcelarea terenurilor agricole:**

12) Proprietarul e interesat în participarea la proiect? _____ <i>da, nu</i> Comentați _____ _____
13) În ce mod proprietarul vrea să participe? • <b>Participarea prin vânzare (specificați nr. parcelei și motivați):</b> _____ _____
• <b>Participarea prin cumpărare (specificați cimpul și cât dorește să cumpere):</b> _____ _____
• <b>Participarea prin metoda schimbului (se completează similar):</b> _____ _____
14) Comentarii adiționale de la proprietar: _____ <i>probleme, constrângeri la nivel personal sau comunitar</i> _____ <i>oportunități, potențiale la nivel personal sau comunitar</i> _____ _____
Remarce: _____ _____
Interviul a fost efectuat de (numele): _____

Anexa 2

**FORMA DE INTERVIEWARE****„Proiectul de reparcelare a terenurilor agricole în 40 localități”**

Primăria \_\_\_\_\_, Raionul \_\_\_\_\_

Numărul de serie al proprietarului: \_\_\_\_\_ Numele proprietarului: \_\_\_\_\_  
(persoană fizică sau juridică)Proprietarul e decedat \_\_\_\_\_ Dacă „da” \_\_\_\_\_  
*da, nu* data inițierii lucrărilor de moștenire, numele notaruluiAdresa: \_\_\_\_\_ Vârsta: \_\_\_\_\_ Telefon: \_\_\_\_\_  
proprietarului sau a succesorului**1) Informație despre parcelele aflate în proprietate:**

Numărul cadastral al parcelei	Suprafața parcelei (ha)	Parcela este prelucrată: da sau nu	Modul de folosință*	Indicați culturile pentru terenul arabil:**	Este dată parcela în arendă: da sau nu	Nr. de serie al arendașului
8)						
9)						
10)						
11)						
12)						
13)						
14)						

\* - specificați: teren arabil, livadă, vie, pășune, fînețe, sere etc.

\*\* - grâu, porumb, soie, alte culturi

2) Aveți parcele în proprietate comună pe cote-părți \_\_\_\_\_ Dacă „da” \_\_\_\_\_  
da, nu specificați

numerele cadastrale ale parcelelor, numele coproprietarilor și cota-parte deținută în fiecare parcelă

3) Aveți parcele luate în arendă? \_\_\_\_\_ Dacă „da” \_\_\_\_\_  
da, nu specificați

data încheierii contractului de arendă și organul care a înregistrat dreptul de arendă,

nr. cadastral al parcelelor luate in arenda, suprafața și termenul arendeii

4) Locuiți permanent în sat? \_\_\_\_\_

da, nu

5) Sursa de venit alta decât agricultura \_\_\_\_\_ Dacă „da” \_\_\_\_\_  
da, nu specificați

6) Sunteți interesat în participarea la Proiect? \_\_\_\_\_ Comentați \_\_\_\_\_  
da, nu

7) Modalitatea de participare la Proiect?

- Vânzarea parcelelor (*specificați parcelele propuse la vânzare și motivați decizia*):

---



---



---

- Cumpărarea parcelelor (*specificați parcelele sau masivul și suprafața solicitată*):

---



---



---

- Schimbul (*specificați parcelele propuse pentru schimb și cele solicitate la schimb*):

---



---



---

- Areda de lungă durată\*\* (*specificați masivul sau parcelele propuse pentru arendă sau cele solicitate la arendă cu indicarea termenului arendeii*):

---



---



---

\*\* - Termenul arendeii va constitui cel puțin 5 ani

8) Alte doleanțe ale proprietarului:

---



---



---

9) Semnătura proprietarului \_\_\_\_\_

10) Intervievatorul: \_\_\_\_\_

Semnătura

numele, prenumele

## Ministerul Agriculturii și Industriei Alimentare

## ANCHETĂ SOCIOLOGICĂ

Chișinău 2009

Stimată Doamnă!

Stimate Domn!

Această investigație este dedicată studierii unor aspecte ale consolidării terenurilor agricole. 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 e anonimă.

Vă mulțumim pentru colaborare!

**1. Dvs. ați auzit despre implementarea în Republica Moldova a Programului de consolidare a terenurilor agricole?**

- 1 – da
- 2 – nu

**2. Dacă ați auzit de el, indicați sursa de obținere a informației (Puteți alege câteva variante de răspuns).**

- 1 – televiziune
- 2 – radio
- 3 – articole din presa centrală și locală
- 4 – reviste și literatura specială
- 5 – lecții, mese rotunde, seminare etc.
- 6 – din convorbiri cu prietenii și cunoscuții
- 7 – alte izvoare (indicați) \_\_\_\_\_

**3. Care este importanța consolidării terenurilor agricole pentru cetățean (Puteți alege câteva variante de răspuns)?**

Consolidarea terenurilor agricole va asigura:

- 1 – prelucrarea eficientă a terenurilor agricole și folosirea rațională a asolamentelor
- 2 – îmbunătățirea protecției solurilor și sporirea fertilității lor
- 3 – ameliorarea condițiilor fizice ale parcelelor individuale
- 4 – îmbunătățirea infrastructurii fizice utile pentru parcele: sisteme de irigare și drenaj, drumuri rurale
- 5 – sporirea interesului deținătorilor de terenuri față de pământ
- 6 – crearea condițiilor pentru organizarea și amenajarea benevolă a terenurilor și pentru atragerea investițiilor în agricultură
- 7 – acordarea unor facilități în prestarea diverselor servicii materiale și sociale
- 8 – ameliorarea condițiilor de trai, creșterea timpului liber și folosirea lui rațională
- 9 – altele (indicați) \_\_\_\_\_

**4. Care este importanța consolidării terenurilor agricole pentru autoritățile publice (Puteți alege câteva variante de răspuns)?**

Consolidarea terenurilor agricole va asigura:

- 1 – prelucrarea eficientă a terenurilor agricole și folosirea rațională a asolamentelor
- 2 – reducerea impactului social-economic negativ asupra mediului rural în rezultatul îmbătrânirii populației și emigrării tineretului
- 3 – îmbunătățirea structurii terenurilor
- 4 – crearea unor gospodării cu mai puține parcele, însă cu dimensiuni mai mari și mai bine structurate pentru producerea agricolă
- 5 – interesul în schimbarea modului de utilizare a pământului (ex., de la vie la livadă)



- 6 – organizarea și amenajarea terenurilor
- 7 – reglementarea regimului proprietății funciare
- 8 – controlul de stat și monitoringul fondului funciar
- 9 – „mobilitatea terenurilor” între fermieri prin vânzare sau schimb
- 10 – re-organizarea rezultatelor proiectelor de privatizare
- 11 – aplicarea unor tehnologii avansate, folosirea eficientă a tehnicii agricole
- 12 – ameliorarea condițiilor fizice ale parcelelor individuale
- 13 – îmbunătățirea infrastructurii fizice utile pentru parcele: sisteme de irigare și drenaj, drumuri rurale
- 14 – îmbunătățirea mediului rural
- 15 – protejarea fondului funciar de stat și municipal
- 16 – reducerea numărului de litigii
- 17 – îmbunătățirea practicii de planificare a utilizării terenurilor, susținerea măsurilor de protecție a solului
- 18 – optimizarea configurației și mărimii exploatațiilor agricole
- 19 – altele (*indicați*) \_\_\_\_\_

**5. Care va fi, în opinia Dvs., impactul social-economic al implementării Programului de consolidare a terenurilor agricole asupra societății (Puteți alege câteva variante de răspuns)?**

- 1 – administrarea eficientă a pământului
- 2 – crearea gajului și capitalului posibil prin ipotecare
- 3 – dezvoltarea businessului mic și mijlociu
- 4 – piața imobiliară va deveni mai transparentă
- 5 – se vor majora veniturile în bugetele locale
- 6 – va fi ameliorată sfera socială (creșterea salariilor, pensiilor, indemnizațiilor, apariția noilor facilități etc.)
- 7 – reducerea sărăciei
- 8 – nu se va schimba nimic, situația social-economică va rămâne în continuare dificilă și sărăcia va fi în continuă creștere
- 9 – gradul de informare și instruire a diverselor categorii de oameni este jos, în rezultat ei nu înțeleg ce se petrece
- 10 – altele (*indicați*) \_\_\_\_\_

**6. Care este, în opinia Dvs., credibilitatea procesului de consolidare a terenurilor agricole (Puteți alege câteva variante de răspuns)?**

- 1 – să nu fie „atinse” terenurile și întreprinderile agricole care deja activează eficient
- 2 – să încurajeze investițiile în agricultură, să asigure securitatea acestor investiții, să se creeze condiții favorabile pentru atragerea investițiilor noi
- 3 – procesul consolidării trebuie să fie unul benevol, pentru a împiedeca încălcarea dreptului de proprietate și, ceea ce este mai important – însăși proprietatea
- 4 – utilizarea modelului simplificat de consolidare a terenurilor agricole elaborat și implementat de Programul de Asistență a Privatizării Pământului finanțat de Agenția Statelor Unite ale Americii pentru Dezvoltarea Internațională
- 5 – stimularea relațiilor de arendă de lungă durată – 5-8 ani și mai mult
- 6 – susținerea persoanelor care cumpără pământ prin crearea unei linii de creditare preferențială pe termen lung și cu dobândă redusă
- 7 – mărimea optimă a exploatațiilor agricole, în funcție de culturile cultivate
- 8 – procesul de consolidare a terenurilor agricole trebuie să aibă la bază planurile de afaceri ale întreprinderilor eficiente, dar nu ale structurilor administrative ale localităților
- 9 – să se instituie linii de creditare pentru promovarea unor programe specializate, eficiente și avantajoase pentru producătorii agricoli
- 10 – crearea unui sistem de certificare a calității producției, aplicarea modelelor europene de standardizare a produselor agricole și modificarea structurii ofertei de export agricol moldovenesc
- 11 – cumpărarea de către stat a terenurilor în scopul consolidării și darea lor ulterioară în arendă
- 12 – susținerea de către stat a procesului de consolidare a terenurilor agricole prin adoptarea unor legi eficiente
- 13 – acordarea subsidiilor pensionarilor în cazul comercializării terenului agricol altora în cadrul procesului de consolidare
- 14 – de prevăzut măsuri concrete în prevenirea corupției în rezultatul concentrării puterii reale în mâinile unei organizații (persoane)
- 15 – sistemul educațional să fie adaptat cerințelor economiei de piață
- 16 – soluționarea litigiilor dintre deținătorii de terenuri
- 17 – conlucrarea cu organizațiile nonguvernamentale
- 18 – redistribuirea autoritară a parcelelor și o refacere completă a infrastructurii
- 19 – respectarea unei echivalențe între „aporturi” și „atribuiri”
- 20 – construcția unei rețele de drumuri și căi de acces
- 21 – altele (*indicați*) \_\_\_\_\_

**7. Care sunt, în opinia Dvs., formele optime de efectuare a procesului de consolidare a terenurilor agricole?**

- 1 – prin asociere (cooperare)
- 2 – prin arendare
- 3 – prin consolidare (comasare) în cadrul familiei
- 4 – prin vânzare - cumpărare
- 5 – prin schimb de terenuri
- 6 – prin reparcelare
- 7 – altele (*indicați*) -----

**8. Poate contribui procesul de consolidare a terenurilor agricole la sporirea activității pieței bunurilor imobile cu terenuri cu destinație agricolă?**

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

**9. În încheiere, Vă rugăm să comunicați unele date despre Dumneavoastră:***Sexul:*

- 1 – feminin
- 2 – masculin

*Vârsta:*

- 1 – de la 18 la 29 ani inclusiv
- 2 – de la 30 la 39 ani inclusiv
- 3 – de la 40 la 49 ani inclusiv
- 4 – de la 50 la 59 ani inclusiv
- 5 – peste 60 ani

*Studiile:*

- 1 – medii incomplete
- 2 – medii
- 3 – liceale
- 4 – medii de specialitate
- 5 – superioare incomplete
- 6 – superioare

*Tipul activității Dvs. de muncă:*

- 1 – fermier
- 2 – pensionar
- 3 – antreprenor
- 4 – angajat în sectorul privat
- 5 – angajat în sectorul bugetar
- 6 – alt tip (*indicați*) \_\_\_\_\_

*Indicați localitatea de trai:*

- 1 – municipiu
- 2 – oraș (centru raional)
- 3 – sat (comună)

*Indicați nivelul veniturilor proprii:*

- 1 – sub nivelul coșului minim de consum
- 2 – la nivelul coșului minim de consum
- 3 – peste nivelul coșului minim de consum

Prezentat la 05.10.2009