

BIBLIOGRAPHY

1. Anderson Kim , Chistopher C. Findley , Sigfredo Fuentes , Stephen Tyerman, Viticulture, Wine and Climate Change , in “ *Garnaut Climate Change Review* “; www.garnautreview.org.au, 2008
2. Enache Viorica , Simion Cristina, Donici Alina, Tabaranu Gabriel, Popescu Agatha , Research concerning the global climatic changes and their influence on viticultural ecosystem in Dealu Bujorului vineyard, *The Journal of Environmental Protection and Ecology (JEPE)*, 2009, www.gen.teithe.gr/-bena
3. Jones Gregory , Climate Change : Observations, Projections and General Implications for Viticulture and Wine Production , Whitman College, Working Paper 7 , <http://dspace.lasrworks.org/bitstream>, 2007
4. Research upon the Impact of World Climate Change on the Viticultural Ecosystem from the hilly areas. PN II Partnership Project, Globalclim 51075/2007, www.usab.ro, www.cnmp.ro

BANCA FUNCİARĂ – METODĂ EFECTIVĂ DE CONSOLIDARE A TERENURILOR AGRICOLE ÎN REPUBLICA MOLDOVA

DRAGOȘ CIMPOIEȘ, OLIMPIU GHERMAN

Universitatea Agrară de Stat din Moldova

Resume. Land Bank is an important instrument of land planning, as well as one of the most efficient mechanisms of agricultural land consolidation and rural development in most of the European countries. Land Bank and its land fund can serve as an efficient instrument of the agricultural policy. Once the Government is abilitated to determine the distribution criterions for the Land Fund's plots, the agricultural policy regarding the structural changes could be put in place.

Key words: Land Bank, land planning, Land Fund's plots.

INTRODUCERE

Politica statului în domeniul consolidării funciare, care la moment se reduce la implementarea proiectelor de re-parcelare și-a demonstrat ineficiența: în urma proiectului pilot de re-parcelare, implementat cu sprijinul Băncii Mondiale în șase localități rurale din Republica Moldova s-a reușit de a reduce numărul de parcele de la 7200 la doar 5500, cheltuind-se pentru acest scop cca. 1 mln. dolari SUA. În opinia noastră, suma cheltuită în acest scop este mult superioară în raport cu rezultatul modest obținut. De aceea, considerăm că este necesar de examinat alte modalități, mai eficiente de consolidare a terenurilor agricole, utilizate cu succes în practica internațională [2].

Scopul de bază al consolidării terenurilor agricole ține de utilizarea funciară mai eficientă și îmbunătățirea structurii exploatațiilor familiale. Atingerea acestui obiectiv primordial prin intermediul mecanismului economiei de piață trebuie să aducă la o gestionare mai eficientă a pământului, prin trecerea acestuia de la producătorii ineficienți, ce desfășoară o economie de subzistență, la fermierii ce demonstrează un randament înalt și dezvoltă niște exploatații comerciale. Inevitabil, aceasta va contribui la o reducere substanțială a numărului de gospodării de fermier, o creștere a ponderii gospodăriilor comerciale viabile și la o mărire a suprafeței lor, și deci la o reducere a gradului de

fragmentare/parcelare [4].Deci, adaptarea eficientă și autonomă a mărimii exploatației la cerințele economice devine un scop irealizabil.

MATERIAL ȘI METODĂ

Pentru efectuarea investigațiilor ce țin de problema abordată în lucrare a fost aplicată metodologia utilizată în literatura de specialitate occidentală. În particular, la baza cercetărilor au stat publicațiile din revistele internaționale din domeniu, precum și materialele diferitor conferințe științifice internaționale.

REZULTATE ȘI DISCUȚII

Termenul de „bancă funciară” a devenit deosebit de popular în anii 60-70 ai secolului XX, în special datorită proceselor de consolidare a terenurilor, utilizate ca instrument pentru restructurarea și extinderea exploatațiilor agricole. Banca funciară este aparent un instrument important utilizat pentru planificarea funciară și unul din mecanismele cele mai eficiente de consolidare a terenurilor agricole și dezvoltare rurală în multe țări europene [1].

Banca funciară și fondul de terenuri ale acesteia pot servi ca un instrument eficient al politicii agrare. Prin împuternicirea Guvernului de a determina criteriile de distribuire a parcelelor fondului funciar, se va putea implementa politica cu privire la schimbările structurale din sectorul agrar.

Din punctul nostru de vedere, banca funciară reprezintă *o organizație preocupată de achiziționarea structurală sau strategică a pământului, precum și păstrarea și vinderea terenurilor în scopul utilizării mai eficiente a acestora*. Definiția dată cuprinde achiziția terenului atât de către autoritățile publice cât și de către organizațiile private (cum ar fi o companie în dezvoltare).

În practica internațională se cunosc diferite categorii de bănci funciare:

- **Bănci funciare de schimb:** parcela de teren va fi cumpărată pentru a fi ulterior schimbată cu alta, fapt ce va contribui la ameliorarea structurii exploatațiilor agricole;
- **Instrument financiar:** banca funciară oferă pământ în arendă pe termen lung fermierilor sau altor organizații pentru a conserva landșaftul;
- **Banca funciară ca dezvoltator:** schimbă destinația pământului în vederea obținerii unui profit. Îndeosebi se utilizează în vecinătatea marilor orașe și practică de investitori privați.

Analizând practica internațională în domeniul land-banking-ului, se poate de concluzionat că pentru condițiile Republicii Moldova este posibilă crearea Băncii Funciare în două modalități:

1. Bancă Funciară Comercială – Bancă Comercială cu capital de stat.

2. Bancă Funciară Publică – în baza unei Agenții de Stat;

În calitate de instituție financiară, Banca Funciară va îndeplini toate felurile de servicii bancare, caracteristice pentru oricare din băncile comerciale existente. Ca funcție suplimentară însă a unei astfel de bănci va fi creditarea ipotecară, luând în gaj terenurile agricole. Rolul de bază a acestei bănci rămâne a fi crearea unui fond funciar, fiind un actor important pe piața terenurilor agricole și jucând rolul de intermediar între cumpărător și vânzător.

Nu este secret că în cazul unei piețe funciare distorsionate, cum există în Republica Moldova, deseori se întâmplă că cei care doresc să vândă o parcelă de teren agricol, nu o pot face din cauza lipsei de cerere pentru acest teren. Acest lucru se întâmplă din diverse motive, ca de exemplu suprafața prea mică a parcelei sau amplasarea sa nefavorabilă și când nimeni dintre vecini nu dorește să o procure. În asemenea caz, poate interveni Banca Funciară prin cumpărarea acestui teren și adăugarea acestuia în fondul funciar.

Un alt caz în care Banca Funciară urmează să-și desfășoare activitatea – situația în care există cererea de pământ, iar oferta lipsește. În această situație, Banca vinde o parte din terenurile din fondul său funciar persoanelor cointeresate [3].

O variantă mai simplă de creare a Băncii Funciare ține de apariția acesteia în baza unei agenții de stat specializate deja existente. În opinia noastră, în prezent în Republica Moldova, printre agențiile de stat deja existente cel mai bine s-ar potrivi Agenția Relații Funciare și Cadastru (ARFC), în atribuțiile căreia intră realizarea politicii statului în domeniul relațiilor funciare, cadastrului, geodeziei, cartografiei, geoinformaticii.

Deosebirea principală a acestui tip de Bancă față de cea precedentă ar fi că aceasta se va ocupa doar de relațiile funciare și nu va desfășura o activitate financiar-comercială de acordate a creditelor producătorilor agricoli, cât și desfășurarea celorlalte operațiuni de ordin financiar-bancar. Una din prioritățile Băncii Funciare ar ține de evidența terenurilor agricole, evidența proprietarilor și utilizatorilor de teren, evidența schimbării valorii pământului, evidența plății funciare ș.a., care ar trebui să fie efectuate de către subdiviziunile Băncii, în calitate de obligațiuni funcționale ale acestora (tab.1).

Tabelul 1.

Funcțiile Băncii Funciare ce țin de gestionarea resurselor funciare

Planificarea teritorială și utilizarea resurselor funciare	Evidența cadastrală a folosirii pământului după categorii de teren	Evidența proprietarilor și arendașilor	Controlul folosirii terenurilor după destinație și a calității solului	Analiza proceselor de transformare a terenului, schimbării proprietarilor
Evidențierea zonelor agricole	Alcătuirea și utilizarea cadastrului bunurilor imobiliare și evaluarea valorii pământului	Evidența proprietarilor după categoriile de proprietate și mărimea exploatației	Controlul asupra tranzacțiilor funciare	Analiza proceselor de transformare și a legitimității trecerii pământului de la o categorie la alta.
Determinarea plăților compensatorii pentru retragerea terenului pentru necesitățile statului	Ducerea registrelor de evidență a proprietarilor de teren și arendașilor	Evidența arendașilor și a condițiilor de arendă	Controlul asupra calității utilizării pământului	Analiza schimbării fertilității solului
			Controlul asupra redistribuirii pământului	Analiza schimbării prețurilor la terenuri, analiza evaluării valorice a pământului și analiza plății de arendă.

Sursa: elaborat de autori

Banca Funciară va concentra tot volumul de date cu privire la circuitul terenurilor agricole între beneficiari și proprietari, atât în formă naturală, cât și valorică, schimbările în structura lor și fertilitatea solului etc. O importanță deosebită o are funcția de evidență a Băncii Funciare. În acest context, o atenție deosebită acordăm evidenței relațiilor de arendă. În prezent, sunt supuse înregistrării doar contractele de arendă încheiate pe un termen mai lung de trei ani, fapt ce creează o imagine distorsionată a stării de fapt, pentru

că cea mai mare parte a contractelor sunt de termen scurt, și prin urmare rămân neînregistrate de către organele de stat responsabile. În vederea îndeplinirii de către Banca Funciară a funcțiilor enumerate mai sus este necesară crearea subdiviziunilor corespunzătoare ale Băncii. În acest context trebuie de menționat că structura organizatorică de conducere a unei Bănci Comerciale cu capital de stat trebuie să cuprindă executarea a două direcții funcționale de bază: evidența și analiza utilizării terenurilor agricole și diferite modalități de creditare, inclusiv cea ipotecară a producătorilor agricoli.

CONCLUZII

În urma analizei datelor statistice oficiale și a celor obținute în câteva sondaje sociologice s-a demonstrat că exploatațile familiale în Moldova sunt mai eficiente decât cele corporative.

Crearea unei Bănci Funciare în Republica Moldova va stimula dezvoltarea pieței funciare, iar odată cu ea – intensificarea procesului de consolidare a terenurilor agricole. Există două soluții de creare a Băncii Funciare în Republica Moldova. Prima variantă constă în crearea unei Bănci Funciare comerciale, având la bază capitalul de stat, care se va diferenția de celelalte instituții financiar-bancare prin faptul că politica de creditare se va orienta înspre finanțarea producătorilor agricoli și prin efectuarea de tranzacții funciare în vederea creării unui fond funciar, utilizat ulterior în procesele de vânzare-cumpărare cu scopul consolidării terenurilor agricole. O variantă mai simplă de creare a Băncii Funciare ține de apariția acesteia în baza unei agenții de stat specializate deja existente.

BIBLIOGRAFIE

1. ATTENBERG, J. The right mix of instruments – land consolidation, land management and land banking in Bavaria. FAO Working Paper. *Presented at the international symposium on “Land Fragmentation and land consolidation in CEEC: a gate towards sustainable rural development in the new millennium”, organized by FAO, GTZ, FIG, Arge Landentwicklung and Technische Universitaet Muenchen, Munich, Germany, 25-28.02.2002.*

2. CIMPOIEȘ, D., MURAVSCHI, A., RACUL, A. Land and land markets in Moldova: What has been achieved during the transition period? *Paper presented at the IAMO Forum 2009 “20 Years of Transition in Agriculture: What has been achieved? Where are we heading?”, held in Halle (Saale), Germany, June 17-19, 2009.*

3. DAMEN, J. Development of Land Consolidation in Netherlands from project objective to project instrument. *Paper presented at the International Symposium FAO, GTZ, FIG, ARGE Landentwicklung and TUM on Land Fragmentation and Land Consolidation in CEEC: A gate toward sustainable rural development in the new millennium, held in Munich, February 25-28, 2002.*

4. FAO (Food and Agriculture Organization of the United Nations). Land Banking/Land funds as an Instrument for Improved Land Management for CEEC and CIS, held in Tonder, Denmark, 17-20.03.2004. *Workshop Report. CD-ROM.*

5. VAN DIJK, T. Wanted: alternatives for program-driven land consolidation. *Paper presented at the Symposium on Modern Land Consolidation, held in Volvic (Clermont-Ferrand), France during 10-11.09.2004.*