

## ASPECTE ECONOMICE PRIVIND REGLEMENTAREA RELAȚIILOR FUNCiare ÎN CONTEXTUL DEZVOLTĂRII DURABILE

*E. ZUBCO<sup>1</sup>, S. ZAHARCO<sup>2</sup>*

<sup>1</sup>Universitatea Agrară de Stat din Moldova

<sup>2</sup>Universitatea de Stat din Moldova

**Abstract:** În prezenta lucrare sunt elucidate diferite modalități economice de reglementare a relațiilor funciare care stau la baza implementării politicilor publice socio-economice, în scopul asigurării securității alimentare a țării, și respectiv, utilizării durabile a resurselor funciare. Pentru reflectarea subiectului cercetat au fost expuse măsurile de sprijin financiar și condițiile de acordare a subvențiilor în avans în scopul asigurării managementului durabil al resurselor de sol, precum și domeniile de acțiune ale acestora. Totodată, a fost accentuată importanța reglementării relațiilor funciare prin politica de creditare, prezentând evoluția creditelor acordate agriculturii de sistemul bancar național.

**Cuvinte cheie:** agricultură, creditare bancară, relații funciare, proiect investițional, subvenționare.

### INTRODUCERE

Relațiile funciare reprezintă o direcție specifică de dezvoltare a relațiilor sociale și economice, care țin de utilizarea rațională (durabilă, sustenabilă) a fondului funciar. Reglementarea relațiilor funciare prevede aplicarea unor metode, reguli, principii, proceduri de cunoaștere a relațiilor funciare existente și aplicarea acestora în scopul transformării lor în conformitate cu tendințele de dezvoltare durabilă.

Necesitatea obiectivă a aplicării metodologiei reglementării relațiilor funciare este pe larg recunoscută în practică. Orice stat cu o economie dezvoltată nu poate fi perceput ca atare fără un sistem eficient de reglementare a relațiilor funciare, de cadastru și publicitate imobiliară, ultimele devenind, prin funcțiile sale importante, obligatoriu [1, p. 17].

Metodele de reglementare a relațiilor funciare reprezintă diferite procedee, mecanisme, reguli, principii, moduri de realizare a unor lucrări și, prin aceasta, îndeplinirea scopului principal – reglementarea relațiilor funciare. Cunoașterea temeinică a metodologiei și aplicarea corectă a tuturor metodelor de reglementare a relațiilor funciare poate asigura realizarea scopului social-economic.

### MATERIAL ȘI METODĂ

Pentru studierea subiectului abordat, în lucrare au fost aplicate metode tradiționale de cercetare: observația, analiza economică, metoda tabelară, metoda istorică. În particular, la baza cercetărilor au stat publicațiile din revistele naționale de specialitate, precum și actele legislative naționale în domeniul reglementării relațiilor funciare.

### REZULTATE ȘI DISCUȚII

În condițiile actuale de dezvoltare a agriculturii și a economiei în ansamblu, accentul se pune tot mai mult pe aplicarea mecanismelor economice de reglementare a relațiilor funciare agrare, ceea ce contribuie la sporirea competitivității sectorului agroalimentar. Metodologia economică a procesului de reglementare a relațiilor funciare include:

- implementarea politicilor fiscale;
- implementarea politicilor de creditare bancară;
- implementarea politicilor de subvenționare;
- implementarea politicilor investiționale;
- implementarea politicilor de asigurare.

Pot fi implementate, în condiții concrete, și alte politici cu conținut economic, social și ecologic, care pot avea un impact pozitiv asupra dezvoltării domeniului agricol și a țării în ansamblu. Totodată,

deja cele menționate reprezintă un sistem întreg de metodologii care, fiind aplicate, pot avea un impact pozitiv esențial.

În calitate de metodă a reglementării relațiilor funciare, politica fiscală stimulatorie include facilități fiscale cu privire la impozitul funciar. Prin aceasta, are loc stimularea producerii producției agricole într-un volum mai mare, care ulterior va fi supusă impozitării în procesul realizării.

Una dintre particularitățile implementării politicii fiscale se referă la aspectul obligativității sale. Articolul 29 din Codul Funciar stipulează obligativitatea de achitare a impozitului funciar de către proprietari [2]. La prima vedere, este o măsură de reglementare forțată. Totodată, impactul impozitului funciar este unul social, economic. La rândul său, statul, prin diversificarea cotelor impozitului funciar (mai mari, mai mici), influențează economic asupra proprietăților.

Subvenționarea ca metodă de reglementare a relațiilor funciare este aplicată în toate țările. Diferite sunt doar capacitățile de subvenționare. Potențialul de subvenționare agricolă a Republicii Moldova este limitat. Din aceste motive, accentul se pune spre o utilizare cât mai rațională a resurselor financiare.

Începând cu anul 2021, producătorii agricoli vor putea beneficia de subvenții în avans pentru asigurarea managementului durabil al solului. Alocarea anuală a mijloacelor financiare pentru finanțarea proiectelor investiționale de îmbunătățiri funciare va avea loc în cadrul Programului de îmbunătățiri funciare în scopul asigurării managementului durabil al resurselor de sol pentru anii 2021-2025. Obiectivul fundamental al programului constă în racordarea sistemului de cercetare și învățământ la prioritățile domeniului, aplicarea măsurilor pentru prevenirea și combaterea eroziunii solului, măsuri de ameliorare a solurilor, acțiuni de conservare și sporire a fertilității solurilor [4].

În acest scop se propune alocarea mijloacelor financiare sub formă de subvenții în avans pentru următoarele trei măsuri (tabelul 1):

Tabelul 1. Măsuri de sprijin financiar și condiții de acordare a subvențiilor în avans în scopul asigurării managementului durabil al resurselor de sol

Măsuri de sprijin financiar și condiții de acordare a subvențiilor în avans		Domeniul de acțiune
Măsura nr. 1	Prevenirea și combaterea eroziunii solului	Cofinanțarea proiectelor investiționale de implementare a măsurilor și a activităților ce țin de prevenirea și combaterea eroziunii solului (eoliene și hidrice) pe terenuri agricole afectate de eroziune de suprafață și în adâncime
Măsura nr. 2	Ameliorarea chimică a solurilor	Cofinanțarea proiectelor investiționale de implementare a măsurilor și a activităților ce țin de ameliorarea chimică a solurilor pe terenuri agricole cu soluri salinizate-solonețizate (semihidromorfe și hidromorfe)
Măsura nr. 3	Conservarea și sporirea fertilității solurilor	Cofinanțarea proiectelor investiționale de implementare a măsurilor, activităților ce țin de conservare și de sporire a fertilității solurilor terenurilor agricole

**Sursa:** Elaborat de autori în baza Programului de îmbunătățiri funciare în scopul asigurării managementului durabil al resurselor de sol pentru anii 2021-2025 [4].

Un impact complex asupra procesului reglementării relațiilor funciare are politica de creditare bancară. Complexitatea politicii de creditare bancară constă în faptul, că creditele bancare sunt orientate spre investiții în agricultură.

Finanțarea și creditarea sectorului agrar au un rol important în dezvoltarea relațiilor funciare. În ultimii ani, se remarcă o tendință tot mai profundă a instituțiilor de stat de stimulare a creditării producătorilor agricoli de către băncile comerciale, organizațiile de microfinanțare și asociațiile de economii și împrumut. Aceasta are ca scop creșterea productivității și competitivității agriculturii prin asigurarea suportului accesului producătorilor agricoli la sursele financiare.

Astfel, se constată că în perioada anilor 2016-2020 volumul creditelor acordate agriculturii de către băncile comerciale naționale a evoluat ascendent, majorându-se de la 2552,19 mil. lei în anul

2016 până la 3918,36 mil. lei în anul 2020, adică cu 53,5%. Dar, ponderea creditelor pentru agricultură în totalul portofoliului de credite al băncilor comerciale s-a menținut la un nivel relativ redus, alcătuint 7,34-8,58%, dat fiind riscul ridicat pe care îl implică plasarea disponibilităților bănești în sectorul agrar. Trei bănci comerciale naționale (Banca de Economii S.A., BC „BANCA SOCIALĂ” S.A. și B.C. „UNIBANK” S.A.) nu au oferit nici un tip de credite sectorului agrar (tabelul 2).

Tabelul 2. Evoluția creditelor acordate agriculturii de sistemul bancar național în perioada 2016-2020, mil. lei

Nr. d/o	Denumirea băncii comerciale	2016	2017	2018	2019	2020
1	BC "MOLDOVA AGROINDBANK" S.A.	804,32	766,13	803,84	1020,09	1417,52
4	B.C. „COMERTBANK” S.A.	19,88	34,05	60,32	80,13	68,49
5	BC „EuroCreditBank” S.A.	6,81	28,73	65,99	90,70	117,41
6	B.C. „ENERGBANK” S.A.	122,42	120,43	123,44	102,36	70,10
7	B.C. „EXIMBANK” S.A.	170,63	113,21	43,59	100,22	100,71
8	„FinComBank” S.A.	116,67	131,90	181,21	207,29	238,50
10	OTP Bank S.A.	69,65	123,22	161,63	206,86	344,30
11	BC „Moldindconbank” S.A.	532,98	403,76	296,82	226,13	304,46
12	B.C. „ProCredit Bank” S.A.	416,36	527,04	686,88	760,02	975,25
13	BCR Chisinau S.A.	24,10	6,48	2,68	4,12	42,42
14	B.C. „VICTORIABANK” S.A.	268,37	232,00	263,29	242,43	239,20
	<b>Total pe sectorul bancar</b>	<b>2552,19</b>	<b>2486,95</b>	<b>2689,69</b>	<b>3040,35</b>	<b>3918,36</b>
	<b>Total credite bancare</b>	<b>34761,27</b>	<b>33473,28</b>	<b>35452,75</b>	<b>40375,47</b>	<b>45643,21</b>
	<b>Ponderea creditelor acordate agriculturii, %</b>	<b>7,34</b>	<b>7,43</b>	<b>7,59</b>	<b>7,53</b>	<b>8,58</b>

*Sursa:* Elaborat de autori în baza Raportului privind structura portofoliului de credite pe sectorul bancar al Republicii Moldova [6].

Analiza politicii de creditare, relevă faptul că accesul la resurse financiare pentru agricultură în Republica Moldova este complicată de un număr de factori, cei mai importanți fiind [3, pag. 88]:

- serviciile financiare sub-dezvoltate din zonele rurale;
- lipsa istoriei de credit a solicitanților;
- lipsa sau lichiditatea redusă a garanțiilor;
- dimensiunea mică a parcelelor de pământ;
- riscurile înalte asociate cu afacerile agricole.

Politica investițională, la fel ca și celelalte politici economice analizate mai sus (fiscală, subvențională, creditară), reprezintă o politică prioritară a statului. Statul în aceste condiții are următoarele funcții principale:

- susținerea și promovarea investitorilor străini în domeniul agricol;
- impulsivarea investițiilor proprietarilor de terenuri;
- implementarea proiectelor investiționale a statului în domeniul agricol.

Politicile investiționale ale statului în calitate de mecanisme economice de reglementare a relațiilor funciare, sunt orientate în direcția atragerii investitorilor, în special a celor locali în dezvoltarea eficientă a ramurilor de bază a țării.

Politicile de asigurare a activităților agricole constituie un mecanism important, reieșind din condițiile climatice instabile ale Republicii Moldova: secetă; înghețurile de primăvară care sunt tot mai des cauza distrugerii roadei viilor și livezilor; grindina care este un factor nociv pentru plantațiile de vii, livezi, dar și pentru culturile de câmp, precum și lipsa rețelelor de irigare în agricultură.

## CONCLUZII

Metodologia reglementării economice a relațiilor funciare are scopul de a orienta subiecții relațiilor funciare spre realizarea obiectivelor stabilite de societate, în schimbul diferitelor stimulente economice, cum ar fi scutițiile de plăți fiscale și subvențiile.

În calitate de metodă a reglementării relațiilor funciare, în cadrul elaborării politicii fiscale statul trebuie să determine, în volumul total al impozitului perceput în agricultură, raportul dintre impozitul de pe terenul agricol (funciar) și impozitul de pe producția dobândită (și realizată). Concepția politicii fiscale stimulatorii include facilități fiscale cu privire la impozitul funciar. Prin aceasta, se stimulează producerea producției agricole într-un volum mai mare, care ulterior va fi supusă impozitării în procesul realizării.

Aplicarea metodelor economice de stimulare a subvențiilor în scopul reglementării relațiilor economice este mult mai eficientă decât metodele forțate de reglementare. Totodată, în practică este important de a determina cazurile când metodele forțate sunt obligatorii. Astfel, protecția solului este o măsură obligatorie, iar respectarea normelor de protecție este mai eficientă în condițiile când concomitent sunt aplicate metode economice de reglementare.

#### REFERINȚE BIBLIOGRAFICE

1. Boș, N., Iacobescu, O. Cadastru și cartea funciară. Editura CH Besk, 2009. 408 p. ISBN: 978-973-115-562-3.

2. Codul funciar nr.828 din 25.12.1991. Publicat în: Monitorul Oficial nr. 107 art. 817. [https://www.legis.md/cautare/getResults?doc\\_id=122075&lang=ro#](https://www.legis.md/cautare/getResults?doc_id=122075&lang=ro#)

3. Cuhal, R. Deficiențele și limitele creditării sectorului agricol în Republica Moldova. În: Meridian Ingineresc, nr. 3, 2008, pp. 87-89. ISSN: 1683-853X.

4. Hotărârea nr. 985 din 22.12.2020 cu privire la aprobarea Regulamentului privind condițiile și procedura de acordare a subvențiilor în avans pentru proiectele investiționale de îmbunătățiri funciare întru implementarea Programului de îmbunătățiri funciare în scopul asigurării managementului durabil al resurselor de sol pentru anii 2021-2025. Publicat în: Monitorul Oficial nr.22-32/33 din 29.01.2021. <http://aip.gov.md/sites/default/files/HG%20nr.985%20din%2022.12.2020%20cu%20privire%20la%20aprobarea%20Programului%20de%20C3%AEmbun%C4%83t%C4%83%C8%9Biri%20funciare.pdf>

5. Raportul privind structura portofoliului de credite pe sectorul bancar al Republicii Moldova. <https://www.bnm.md/bdi/pages/reports/drsb/DRSB12.xhtml>.