

Rolul și importanța arendării în vederea creșterii dimensiunii exploatațiilor agricole



Gabriel Popescu

Profesor universitar doctor
Academia de Studii Economice București

***Abstract.** The lease reactivation, within the agrarian relations, at year 1994, was considered as a “normal economic phenomenon”. The rent, as a price of the land lease, should equal gratify the interest of those two marketer partners, land owner and leaseholder. The estimations prove the restrictive character of the lease for owner of the land, not through the hectare’s quantum, but through the total income size gained by the family, as a result of the farm low size, or of the plot of land gave to lease. The lease as a landed market’s action has demonstrated its role within the agriculture farm size increase, merely through the restrictive manufactures factors character at the renters, which has substituted to the households.*

Key words: the lease; farms’ size; households’ incomes; agrarian revolution.



După căderea comunismului, relațiile agrare românești cu referire la dimensiunea exploatațiilor agricole au evoluat pe două trasee distincte, dar contrare.

Primul traseu s-a desfășurat pe vectorul reformelor agrare, care au avut ca obiectiv principal constituirea și reconstituirea dreptului de proprietate funciară privată și a avut ca efecte desființarea prin lichidare a fostelor unități cooperatiste (Legea nr. 18/1991 privind fondul funciar), restructurarea unităților de stat (Legea nr. 1/2000) și reactivarea exploatațiilor mici, de tip familial.

Cel de-al doilea traseu, opus primului, a vizat creșterea dimensiunii exploatațiilor mici, ca necesitate obiectivă impusă de procesul de performare și eficientizare a activității agricole. Circumscriș acestui traseu, politică agrară s-a concentrat pe o paletă largă de activități pe piața funciară, în cadrul căreia o atenție deosebită s-a acordat arendării, acceptată de teoria economică drept o formă clasică de exploatare în antrepriză.

Reactivarea arendării, la pragul anului 1994 (Legea nr. 16/1994 privind arendarea bunurilor agricole) a fost considerată ca „un fenomen economic normal” (Otiman, 2002).

Normalitatea era justificată de teoreticienii și susținătorii acestei acțiuni, atât prin rolul istoric pe care arenda l-a jucat în relațiile agrare românești, dar mai ales prin experiența și rezultatele obținute în acest segment de piață funciară de unele țări europene dezvoltate, în creșterea dimensiunii exploatațiilor.

Astăzi, la mai mult de un deceniu de practică în domeniul arendării și în pragul integrării în Uniunea Europeană, în cadrul politicilor agrare românești, se simte nevoia unei noi reconfigurări a relațiilor de arendare, care să accelereze procesul de coagulare a proprietăților funciare mici în exploatații de dimensiuni mai mari, garanție a unor performanțe superioare în domeniu.

Iată de ce, cunoașterea, chiar și sintetică, a fenomenelor economice, sociale și politice, generate de arendare, în cadrul relațiilor agrare naționale (mai îndepărtate sau mai recente) și europene poate să ofere o bază informatică, demnă de luat în seamă, pentru decidenții de politică agrară în direcția elaborării unei strategii proprii, cu rezultate benefice, într-un palier de timp apropiat.

Arendarea clasică, așa cum s-a manifestat ea în perioada ante și interbelică, când a înregistrat maximum de

intensitate, se desfășura schematic, pe formula unei piramide cu vârful în sus (Figura 1).

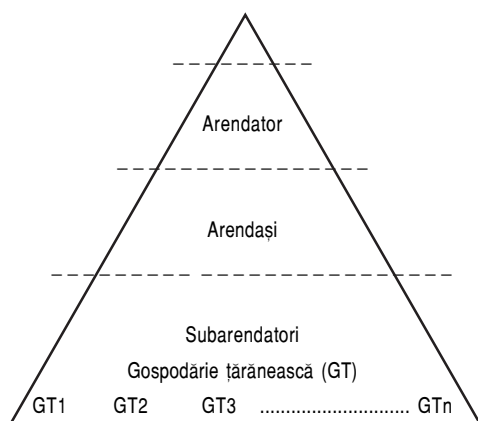


Figura 1. Schema arendării în perioada ante și interbelică

Arendatorul, poziționat în vârful piramidei, se identifica cu proprietarul de moșie. Acesta încredința terenul agricol, spre exploatare, unuia sau mai multor arendași, fiind constrâns de „absența capitalului și a activului de exploatare”(Otiman, 2002).

Arendașul, poziționat pe linia de mijloc, era o persoană dinamică, cu pregătire profesională corespunzătoare în domeniul agricol și bun manager. În plus, mulți arendași erau proprietarii unor mijloace tehnice, de regulă moderne, de exploatare a pământului.

Subarendatorii, situați la baza piramidei, erau țărani fără pământ sau cu pământ puțin, dar care dispuneau de brațe de muncă, animale de muncă și inventar agricol simplu, fapt care dădea garanție arendașului de a subarenda una sau mai multe parcele de teren de dimensiuni diferite.

Relațiile de subarendare erau funcționale numai din rațiuni sociale și mai puțin economice, fapt demonstrat de monopolul marilor proprietari funciare asupra terenurilor agricole și criza de terenuri din partea gospodăriilor țărănești, criză manifestată printr-un nivel ridicat al cererii de subarendare.

Evident, arendașul, ca verigă intermediară între proprietar și subarendași, stabila, în bună parte, regulile de pe piața de arendare. Comportamentul arendașului determinat de motivații economice și susținut de poziția de lider pe piața de arendare, „a dobândit conotații negative”(Otiman, p. 858).

În plus, arenda avea un caracter împovărător asupra țăranilor, greu de suportat, deoarece ea trebuia să satisfacă cerințele, constant crescătoare, ale arendașului, cât și ale proprietarului de moșie.

Prin urmare, arendarea a fost aspru criticată în literatura de specialitate, cu deosebire de autori cu orientare de stânga (Dobrogeanu-Gherea, 1910).

În prezent, arendarea se desfășoară tot după schema piramidei, dar cu vârful în jos (Figura 2) ceea ce presupune că:

- gospodăriile țărănești, din subarendatori, constrânși de lipsa factorilor de producție, au devenit arendatori, chiar dacă terenurile încredințate spre exploatare sunt de dimensiuni mici și foarte mici;
- arendașii, persoane fizice sau juridice, preiau spre exploatare nu o moșie în trup compact, ci o puzderie de parcele, de foarte puține ori grupate, și dispun de capital de exploatare, precum și de cunoștințe profesionale și aptitudini manageriale;
- proprietarii de moșii au dispărut, ca efect al reformelor agrare îndeplinite în agricultura românească până la pragul anului 1948.

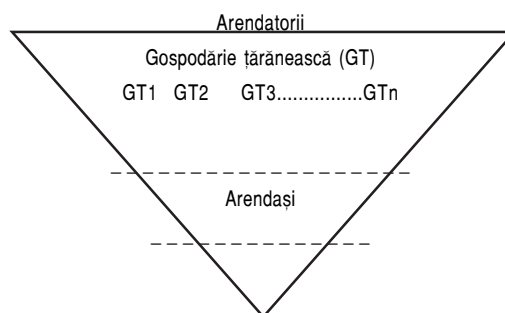


Figura 2. Schema de funcționare a arendării conform Legii nr. 16/1994

Comparând cele două scheme, rezultă atât *asemănări*, cât și *deosebiri*. Principalele asemănări constau în faptul că arendașul își menține poziția de lider pe piața de arendare în ambele situații. Pe fond, există diferențe semnificative între piața de arendare ante și interbelică și cea din prezent, diferențe determinante, în primul rând, de schimbarea poziției gospodăriilor țărănești și, în al doilea rând, de rolul pe care arendașul îl are în domeniul concentrării suprafețelor agricole, în cadrul noilor relații agrare.

Îată de ce aprecierile comparative dintre cele două forme de manifestare a relațiilor de arendare trebuie abordate cu discernământ și sub beneficiul de inventar, mai ales, atunci când se acreditează ideea că arenda a perpetuat anumite stări negative, cu deosebire a celor de exploatare a țăranilor, ca exponenți ai păturilor sărace din rural.

Promovarea arendării terenurilor agricole, după apariția Legii nr. 16/1994, „a însemnat un pas înainte în direcția flexibilizării acțiunilor de piață funciară” (Râmnicănu, 2004).

Dezvoltarea arendării terenurilor agricole în țara noastră, în ultima perioadă a fost posibilă datorită, în principal, următoarelor *avantaje*:

- facilitează formarea de exploatații agricole de dimensiuni mari, cu costuri investiționale minime în acțiunile de tranzacționare a terenurilor agricole;
- reprezintă o alternativă pentru exploatarea terenurilor de acei proprietari care din motive obiective (vârsta înaintată, rezidența urbană, precaritatea factorilor de producție etc.) nu pot lucra terenurile de care dispun;

- nu afectează regimul proprietății funciare, atât în timpul derulării contractului și nici după încetarea acestuia.

În același timp, intensificarea acțiunilor de arendare pe piața funciară întâmpină cu următoarele *restricții*:

- puterea economică scăzută a persoanelor tinere din mediul rural dispune să arendeze terenuri agricole, dublată de lipsa comportamentului competitiv de piață al acestora;
- gradul ridicat de fragmentare și parcelare a proprietății funciare țărănești, precum și dificultățile întâmpinate în procesul de comasare a parcelelor;
- numărul mare al populației rurale ocupate în agricultură și dependența alimentară de proprietatea funciară;
- promovarea interesului pe termen scurt, dată fiind durata minimă și relativ mică, de numai 5 ani, a contractului de arendare;
- caracterul instabil marcat de nenumărate completări, întâzieri sau reveniri în cadrul juridic ce reglementează această activitate.

Privitor la dimensiunea pieței de arendare, datele oferite de Recensământul General Agricol relevă faptul că, în anul 2002, din suprafața agricolă totală, exploatată, terenurile arendate, în regim oficial de contractare, reprezentau 11%, din care aproape 5% (760.185 ha) erau terenuri lucrate în arendă, iar peste 6% (999.322 ha) erau suprafețe lucrate în regim mixt: arendă și în regie proprie.

Aceeași sursă de date menționează și formele neoficiale de arendare, care reprezintă, din totalul suprafețelor exploatate, tot în 2002, aproximativ 5% pentru „luatul în parte” și 2% pentru terenurile exploatate „cu titlu gratuit” (Giurcă et al., 2004).

Sursele de date din sistem oficial sau semioficial nu oferă însă informații complete, fapt pentru care este dificil să se aprecieze dimensiunea reală a pieței arendării.

Comparativ cu unele țări europene precum Belgia și Franța, unde ponderea terenurilor exploatate prin arendare depășește 50% (Oțiman, 2002), arendarea în țara noastră este de aproape 5 ori mai mică, ca proporție în total suprafață exploatată.

Arenda, ca preț al bunului arendat, ar trebui să satisfacă, în egală măsură, interesele celor doi parteneri de piață: arendatori și arendași.

În acest spirit, legiuitorul a considerat necesar să vină în întâmpinarea negocierilor cu un set de norme metodologice, științific fundamentate, dar fără caracter obligatoriu, de determinare a arendeii. Interesul și importanța pe piața arendării a acestor norme a fost minim. Cauzele constau în oferta încă mare de teren spre exploatare. Superioritatea ofertei rezultă din constrângerile la care sunt supuși proprietarii de terenuri (rezidenți în alte localități, vârsta înaintată, precaritatea factorilor de producție).

Sondajele statistice relevă că arenda, în medie, este de 600 kg/râu/ha (sau în produse echivalent grâu), ceea ce reprezintă circa 1/5 din producția medie pe hectar, iar valoric 1,8-2,4 milioane lei/ha (în condițiile când prețul de piață al grâului a fost de 3.000-4.000 lei/kg).

Dacă presupunem că întreaga proprietate funciară a unei gospodării țărănești este arendată (media acesteia pe țară fiind de 2,4 ha) și o multiplicăm cu echivalentul valoric al arendeii la hectar (1,8-2,4 milioane lei), rezultă că veniturile totale din arendarea terenului sunt de aproximativ 4,3 -5,8 milioane lei/anual pe o familie de proprietari funciari, venituri care sunt ne semnificative, comparativ cu cheltuielile necesare susținerii unui trai decent.

Din aceste calcule simple, evident demonstrate de relațiile economico-sociale din rural, rezultă caracterul nestimulativ al arendeii pentru proprietar, nu prin cuantumul său pe hectar, ci prin mărimea veniturilor totale obținute de o familie, ca urmare a dimensiunii reduse fie a exploatației, fie a parcelelor arendate.

În concluzie, arenda ca acțiune de piață funciară și-a demonstrat rolul în creșterea dimensiunii exploatației agricole numai prin caracterul restrictiv al factorilor de producție la nivelul arendatorilor, care s-au substituit gospodăriilor țărănești. După anul 2007, arendarea își poate dovedi eficacitatea în acest domeniu, numai dacă politica agrară va susține într-o manieră europeană veniturile agricultorilor.

Bibliografie

- Dobrogeanu-Gherea, C. (1910). *Neoiobăgia*, Editura Socec, București
- Giurcă, D., Hurduzeu, G., Rusu, M., Salasan, C., „Sectorul agricol în perspectiva aderării României la Uniunea Europeană. Implicații asupra sistemului de plăți sau sistemul de plăți pentru sectorul agricol”, *Studiul nr. 6*, 2004, București

- Oțiman, P.I. (2002). *Evoluția structurii proprietății funciare și a exploatațiilor în agricultura românească în secolul XX și problemele dezvoltării rurale*, vol.: *Secolul XX, Performanțe în agricultură*, Editura Ceres, București
- Râmniceanu, I., „Probleme structurale ale agriculturii românești în perspective aderării la Uniunea Europeană”, *Colecția Studii I.E.R nr. 4*, 2004, București

*** *Marea Enciclopedie Agricolă* (1937). vol. I, Editura P.A.S., București

*** European Union, Directorate-General for Agriculture and Rural Development „Agriculture in the European Union. Statistical and Economical Information”, 2005, February, 2006

*** Recensământul General Agricol, 2002

*** Legea nr.18/1991, privind fondul funciar, MO nr. 37/1991

*** Legea nr.16/1994, privind arendarea terenurilor agricole, MO nr. 91/1994

*** Legea nr. 54/1998, privind circulația juridică a terenurilor agricole, MO nr. 102/1998

*** Legea nr.1/2000, privind reconstituirea dreptului de proprietate asupra terenurilor agricole și cele forestiere, MO nr. 8/2000

*** Legea nr.166/2002, privind exploatațiile agricole, MO nr. 256/2002

*** Legea nr.73/2002, privind organizarea și funcționarea piețelor produselor agricole și alimentare, MO nr. 110/2002