

*А.В. Лазарев, В.Ю. Бочаров\**

**СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПРОБЛЕМЫ РАЗВИТИЯ  
ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ (ПО МАТЕРИАЛАМ МОНИТОРИНГА  
СОЦИАЛЬНО-ТРУДОВОЙ СФЕРЫ СЕЛЬСКОГО  
ХОЗЯЙСТВА САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ)**

В статье исследуются проблемы формирования системы земельных отношений в Самарской области, перспективы рыночного оборота сельскохозяйственных земель, выявляется отношение к этим процессам сельских тружеников.

*Ключевые слова и фразы:* земельные отношения, Самарская область, рынок, сельскохозяйственные земли, оборот земель, сельские труженики, социальные отношения.

Одной из наиболее важных проблем сельской жизнедеятельности является формирование системы земельных отношений. В современной социально-экономической истории сельские жители стали владельцами земельной собственности, получив наделы в виде паев от коллективного хозяйства. Общее количество земельных долей по районам области на сегодня составляет более 235 тысяч. Общая площадь земельных угодий, находящихся в собственности (той или иной формы) в Самарской области, превышает сегодня 2,5 млн гектаров [1. С. 103]. Стратегия землепользования при этом была проста – большинство крестьян отдало свои пай в аренду коллективному хозяйству. Компенсация за это предусматривалась в виде определенной платы. На деле все оказалось еще проще: отсутствие средств у сельхозпредприятий не позволило деньгами рассчитываться за аренду, а результаты работы коллективных хозяйств зачастую не дают возможности в полной мере компенсировать аренду мукой, дробленкой, фуражом и пр., то есть натуроплатой. Опыт мониторинга, а он проводится в Самарской области с 1997 года, свидетельствует о том, что вследствие этого земельные отношения складываются по-разному и не всегда в пользу владельцев земли.

---

\* © Лазарев А.В., Бочаров В.Ю., 2008

Лазарев Андрей Викторович, кафедра экономики Самарского государственного университета.  
Бочаров Владислав Юрьевич, кафедра социологии и политологии Самарского государственного университета, Россия, 443011, г. Самара, ул. Акад. Павлова, 1.

Неоднозначна и ситуация собственно с владением земельной собственностью, точнее, с юридической стороной этого вопроса. Настоящими собственниками, реально распоряжающимися своей землей, крестьяне могут стать только после того, как пройдут до конца всю процедуру оформления земли в собственность, до получения свидетельства из регистрационной палаты.

Данные мониторинга свидетельствуют о том, что ситуация с государственной регистрацией права собственности на землю неоднозначна. В части обследованных районов почти половина земель зарегистрирована и в этом году планируется завершить этот процесс. В других – уже на 90 процентов. Но есть и проблемные районы – где не более 15 процентов сельчан довели эту процедуру до конца, и перспектив не видно. Причины тому очевидны – нет денег. К примеру, так объясняет этот факт один из руководителей: «...дорого и для рядовых, и хозяйственники не тянутся оформлять, даже и фермеры. Зона у нас сложная, степь, засухи, урожайность низкая, далеко от города, все нестабильно – земля не в цене. Есть такое предприятие – «Биотон» – скупает по дешевке – 1000 руб. за га, хотя даже по кадастру она стоит 7-8 тысяч. Дом в деревне – 60 кв. м – газифицированный, с отоплением – можно купить за 100 т.р., это еще подорожало, раньше 30-40 стоил».

Проблема скупки земель особенно остро ощущается в районах, расположенных в близости от промышленных центров, здесь земля дороже, желающих приобрести ее больше. С учетом этой специфики и опасения о судьбе земель сельскохозяйственного назначения более основательны: «...проделав эту работу и получив документы на руки, люди легко землю продают. Они могут переметнуться туда или сюда. К сожалению, эти процессы идут, и идет процесс скупки земель. Где интенсивно, где медленно. Понятно, что 15-километровая зона вокруг города Самары – зона особого внимания. К примеру, бывший совхоз Смышляевский – сейчас на этих землях на протяжении лет 10 работают по программе «Возрождение – 98». Руководитель хозяйства очень опытный, энергичный. Практически с нуля он построил материальную базу: хорошие мастерские, складские помещения, очистительный ток, имеется зерноочистительная техника. Хозяйство выведено на уровень рентабельности, за счет собственных средств обеспечивает себя и средствами защиты, удобрениями. Оно имеет право производить и продавать семена элиты. Но самарские компании в одночасье скупали всю землю, все доли. Хозяйство осталось практически без земли, имея техническую базу, структуру, опытных механизаторов с хорошей заработной платой. Это в пределах 15-км зоны. Даже в 30-40 км от Самары и то земли будут иметь привлекательность для разных компаний».

В Алексеевском и Хворостянском районах, расположенных более чем в ста километрах от города, предприятие «Биотон» скупает землю. Поражает то обстоятельство, что, несмотря на инвестиционную привлекательность, земель-

ные доли скупаются у крестьян по ценам в десять раз ниже кадастровых. Бедность крестьянского населения способствует этому процессу, не случайно в Челно-Вершинском районе, одном из самом беднейших, более половины опрошенных крестьян продали свою землю. Противостоять этому процессу сложно, крестьяне доведены до состояния нищеты. Другой причиной является то, что землю могут вообще бесплатно отобрать (в случае ее неиспользования в течение двух лет). Существует порядок, что при кредитовании под залог земли в расчет должна браться ее кадастровая стоимость, такой порядок должен быть и при покупке земли (иначе все это очень смахивает на грабительскую приватизацию 90-х годов). Без наведения порядка в этой сфере не только будет дискредитирована идея развития земельного рынка, но и спустя некоторое время может быть поставлен вопрос о законности такого рода операций (особенно, если это будет еще и связано с выводом земель из сельскохозяйственного оборота).

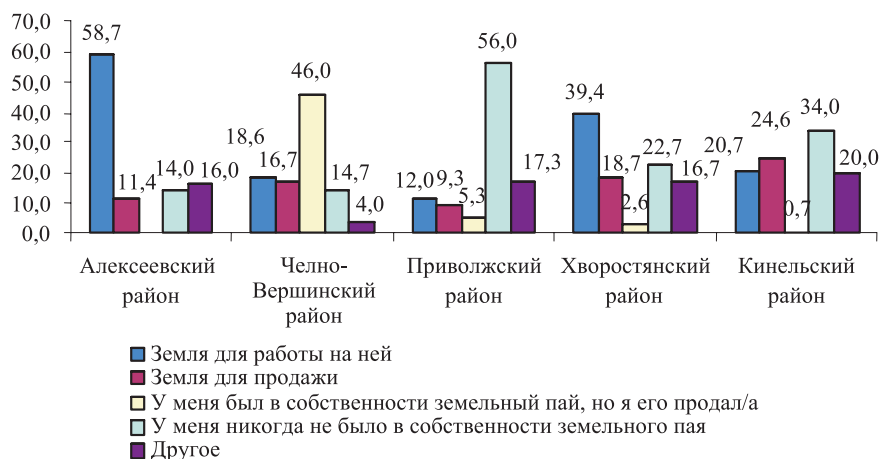
В ходе исследования респондентам задавался вопрос об их отношении к земельной собственности. По этому поводу было предложено несколько суждений и выяснялось, с каким из них работники в наибольшей степени согласны.

Во-первых, выяснилось, что у 28,3 процента опрошенных в 2007 году, по их словам, не было земельного пая в собственности (из предыдущих исследований известно, что это те респонденты, кто пришел в коллективное хозяйство после завершения процесса приватизации земли и раздачи земельных паев. Раньше, например, по данным опроса 2001 года, доля таковых была около 20 процентов). Особенно это касается молодежи 18-29 лет – 50,8 процента заявили, что у них никогда не было в собственности земельного пая.

Во-вторых, представляет интерес, как люди намерены распорядиться своей землей после того, как получат свидетельство из регистрационной палаты. В среднем по совокупности 16,1 процента опрошенных собираются продать свою землю. И это понятно – далеко не все в состоянии ее обрабатывать (по разным причинам) и им выгоднее сейчас продать землю по любой предложенной цене, чем впоследствии потерять совсем. По мнению экспертов, при этом люди получают от 10 до 15 процентов реальной стоимости земли, но другого выхода у них нет («для того чтобы оформить регистрацию земельного участка, надо не менее 15 000 рублей. А зарплата – 1,5-2 тысячи! «Согласилась на 10 тысяч вместо 140, – заявляет одна респондентка, – потому что сегодня надо на оформление 15 тысяч, могу продать 6 га земли, а могу ждать еще 10 лет, мне эта земля ничего не дает, хозяйства нет, натуроплата не нужна...»). Те, кто продал свой земельный пай, об этом не жалеют, во всяком случае.

Ниже в диаграмме приведены данные о намерениях респондентов относительно земельных паев (обобщены варианты ответов, свидетельствующих о намерении работать на земле и, напротив, о желании продать свой пай).

Диаграмма



В целом суждения о земельной собственности выглядят следующим образом (в процентах к числу опрошенных):

у меня никогда не было в собственности земельного пая ...	28,3
я владею всеми правами на земельный пай и собираюсь в... дальнейшем работать на своей земле	15,1
я оформляю документы на землю и собираюсь в дальнейшем... на ней работать	14,8
я владею всеми правами на земельный пай, но собираюсь ... его продать в будущем	10,5
у меня был в собственности земельный пай, но я его продал и... не жалею об этом	9,1
в настоящее время я оформляю документы на собственность... земли для совершения сделки по ее продаже	5,6
я сожалею о том, что продал свой земельный пай...	1,9
другое (ничего не предпринимает)...	14,7
итого...	100,0

Менее трети респондентов готовы работать на своей земле, а более трети или уже продали землю, или собираются это сделать после завершения процедуры оформления в собственность. Такая ситуация характерна практически для всех обследованных районов, за исключением Хворостянского, – здесь почти 40 процентов опрошенных намерены работать на своей земле,

а 24,5 процента из них уже владеют всеми правами на земельный пай и могут, используя механизм залога земли, получить под свои производственные проекты вполне реальные деньги в рамках нацпроекта «Развитие АПК» [1. С. 103]. И это общемировая практика, когда земля традиционно выступает самой надежной формой кредитования для банка, так как цена ее не подвержена девальвации. Между тем в целом по РФ 80% кредитов до сих пор выдается под залог животных [2. С. 73-79]. То есть кредитные возможности, которые получает собственник земельного пая, до сих пор сельчанами используются очень слабо.

Итак, только 30 процентов крестьян оформляют свой пай, чтобы и дальше работать и быть собственником на своей земле. Это свидетельствует о неуверенности большинства крестьян в перспективах хозяйствования на земле. Более 1/4 опрошенных (а в Приволжском районе более половины) заявили о том, что у них никогда не было в собственности земельного пая. Также более 1/4 опрошенных (а в Челновершинском районе почти две трети) продали или собираются продать свой земельный пай, каждый десятый свой пай уже продал и большинство не жалеют об этом. Интересно то обстоятельство, что среди тех, кто имеет двух и более детей, вдвое меньше желающих или уже продавших свой земельный пай, то есть крестьяне все-таки задумываются, а что они оставят своим детям.

### ***Библиографический список***

1. Земля может эффективно работать только у добросовестного и эффективного собственника // Агро-Информ. – 2007. – №103. Режим доступа: <http://www.agroinform.ru/2007/05/>.
2. Муханова, М.Н. Село Калмыкии на перепутье / М.Н. Муханова // Социс. – 2007. – №7.

*A.V. Lazarev, V.Y. Bocharov*

**SOCIAL AND ECONOMIC PROBLEMS OF DEVELOPMENT  
OF GROUND ATTITUDES (ON MATERIALS OF MONITORING  
OF SOCIOLABOR SPHERE OF AN AGRICULTURE  
OF THE SAMARA AREA)**

In the paper the problems of formation of system of ground attitudes in the Samara area, a market turn of the agricultural grounds and the attitude to these processes of rural workers are investigated

*Keywords and phrases: land relationship, Samara region, market, agricultural lands, land circulation, rural working class, social relationship.*

Статья принята в печать в окончательном варианте 24.08.08 г.