

осуществления более эффективных мер по её регулированию. Разработка эффективной долгосрочной экономической модели развития территории способна придать развитию четкую целевую направленность, последовательность, системность и результативность [3].

Цель активного управления – выработка решений, обеспечивающих максимально эффективное развитие экономики, а основной задачей такого управления является достижение устойчивого функционирования экономики через оптимальное использование природно-экономических ресурсов, производственного и человеческого потенциала, создание рыночной инфраструктуры и т.д.

Понятно, что достижение вышеуказанных целей возможно лишь при решении поставленных задач в комплексе. Сельское хозяйство в Краснощекском районе, как показали наши исследования во всей Присалаирской зоне, находится в кризисной ситуации. Поэтому для развития такого бизнеса для каждого района необходимо разрабатывать более детальные программы, целью которых является повышение эффективности экономики конкретного района через развитие сферы сельского хозяйства.

#### Выводы

Таким образом, органы местного самоуправления через создание документа, определяющего стратегию развития территории, будут следующими:

- активно влиять на экономическую политику расположенных на территории хозяйствующих субъектов и иметь доход в

муниципальный бюджет в виде доли от получаемой ими прибыли;

- вести работу по повышению товарности производимой в районе продукции;

- регулировать отношения между хозяйствующими субъектами различных отраслей АПК путем согласования их интересов в рамках района и конкретного объединения;

- активизировать работу по привлечению инвестиций как сторонних организаций, так и своих юридических и физических лиц.

#### Библиографический список

1. Гриценко Г.М. Проблемы формирования системы управления АПК сельского административного района / Г.М. Гриценко // Аграрная наука – сельскому хозяйству: сб. ст. Междунар. науч.-практ. конф.; в 3 кн. Барнаул: Изд-во АГАУ, 2006. 20 с.

2. Комплексные программы социально-экономического развития муниципальных образований: опыт, проблемы, рекомендации / И.С. Головкин, Т.В. Псарева, Е.В. Репина-Гаврикова, И.А. Назаренко; под общ. ред. Т.В. Псаревой. Новосибирск, 2006. С. 20-21.

3. Псарева Т.В. Комплексные программы социально-экономического развития как инструмент вывода экономики муниципального образования из депрессивного состояния / Т.В. Псарева // Экономика депрессивных регионов: проблемы и перспективы развития региональных экономик: сб. тр. Междунар. науч.-практ. конф.; под ред. В.И. Беляева, И.Н. Дубины, О.П. Мамченко. Барнаул: Изд-во Алт. ун-та, 2007. С. 188-189.



УДК 332.85 (1-22+470.313)

П.И. Ключников

## РАЗВИТИЕ РЫНКА ЖИЛЬЯ В СЕЛЬСКОЙ МЕСТНОСТИ РЯЗАНСКОЙ ОБЛАСТИ

Жилищная проблема была и остается одной из наиболее сложных и острых для сельского населения. Создание современного рынка жилья – одна из насущных задач российских реформ, без решения которой невозможно ни повышение уров-

ня благосостояния населения, ни эффективное развитие АПК региона.

Развитие агропромышленного комплекса во многом зависит от обеспеченности квалифицированными кадрами. В настоящее время наблюдается нехватка квалифицированных рабочих в данной отрасли.

Отток кадров и нежелание молодежи работать на селе объясняются, прежде всего, необустроенностью сельского быта и низкой оплатой труда. Таким образом, жилищная проблема на селе является важной проблемой, которую необходимо решить в ближайшее время и от которой зависит развитие всего агропромышленного комплекса. Это подтверждается тем, что одним из разделов Приоритетного национального проекта «Развитие АПК» было выделено направление «Обеспечение доступным жильем молодых специалистов на селе».

Этими документами утверждена государственная поддержка молодых специалистов, работающих в сельской местности: доплата к зарплате, оказание финансовой помощи на строительство жилья. Одним из методов закрепления молодых специалистов на селе является возрождение студенческих механизированных и животноводческих отрядов, которые формируются из студентов и учащихся учебных заведений аграрного профиля последние пять лет. Студенты направляются для прохождения производственной практики и оказания практической помощи в сельскохозяйственные предприятия Рязанской области.

Проведенные в июне 2007 г. социологические исследования «Перспективы жилищного строительства в Рязанской области» показали, что только 12,4% жителей села имеют хорошие жилищные условия, 53,6 – удовлетворительные, 27,7 – плохие и 6,4% – аварийные. При детальном рассмотрении группы анкетированных в возрасте от 18 до 30 лет можно сделать вывод, что только 12,0% этой группы имеет хорошие жилищные условия, 48,4 – удовлетворительные, 33,5 – плохие и 6,0% – аварийные. Таким образом, 88% трудоспособного сельского население в возрасте от 18 до 30 лет можно включить в группу предполагаемых переселенцев в город и готовых сменить вид деятельности. Данная группа имеет меньше сдерживающих факторов к переезду на новое место жительства, чем старшее поколение.

Проведенное исследование позволило определить потребность сельских работников в улучшении жилищных условий. Общее количество нуждающихся сельскохозяйственных работников в улучшении жилищных условий составило более 67%. Из них нуждаются в улучшении своих жилищных условий: квалифицированные ра-

бочие – 53,5%, в том числе доярки – 18,1 и механизаторы – 14,2; руководители и специалисты – 26,8 и неквалифицированные рабочие – 19,7%.

Низкий уровень дохода и монополизированный рынок труда не позволяют работникам сельского хозяйства иметь достаточные финансовые сбережения на улучшение жилищных условий и приобретение жилья. Исследования показали, что только 31,3% работников сельского хозяйства планируют в ближайшие 1-3 года улучшить свои жилищные условия и только 5,0% уже улучшают. При этом только 54% от желающих улучшить свои жилищные условия планируют строительство (приобретение) жилья от 60 до 80 м<sup>2</sup>. Если в Рязанской области жилая площадь, приходящаяся в среднем на одного жителя, составляет 28,8 м<sup>2</sup>, то можно сделать вывод, что планируемая площадь предполагается под жилье семьи с одним ребенком.

При рассмотрении финансовых возможностей работников, планирующих улучшить свои жилищные условия в ближайшие 1-3 года, можно выделить, что только 6,0% из них смогут это сделать за счет собственных средств, 34,9 – за счет собственных и кредитных средств, 35,6 – с помощью кредитных средств, и 23,4% – с помощью ипотеки.

Требуемая сумма кредитных средств для улучшения жилищных условий среди работников сельского хозяйства составила до 100 тыс. руб. для 6,8%, 101-200 тыс. руб. – 24,3, 201-350 тыс. руб. – 17,4, 351-500 тыс. руб. – 21,7, свыше 500 тыс. руб. – для 29,8%. Для получения в банке кредита в сумме 200 тыс. руб. необходимо иметь семейный доход свыше 15 тыс. руб. Этот факт серьезно сдерживает возможность работников сельского хозяйства для привлечения кредитных средств на улучшение своих жилищных условий. Среднемесячный уровень дохода в 2006 г. в сельском хозяйстве составил 4006 руб. Это характеризует процесс смены вида деятельности в целях получения большего дохода. Так, в 2005 г. число принятых на работу в сельскохозяйственные предприятия составило 7,7 тыс. чел., а уволено 10,4 тыс. чел., что на 34,9% больше, чем в 2004 г. Банки готовы кредитовать работников без предоставления справки о начислениях заработной платы, но с процентной ставкой, в 2 раза превышающую среднерыночную банковскую

ставку, и крупными банковскими штрафами за просрочку платежа.

На вопрос «Какую сумму ежемесячно Вы можете выплачивать для погашения кредита и уплаты процентов?» 47,7% опрошенных работников сельского хозяйства указали сумму не более 3 тыс. руб., 46,4 – 3-5 тыс. руб., для 3,0% – 12 тыс. руб. Сумма выплат процентов и погашения кредита, равная 3 тыс. руб., соответствует кредиту на сумму 50-60 тыс. руб.

Работники сельского хозяйства также дали оценку рыночной стоимости своего жилья. По данным исследования, можно сделать вывод, что жилье до 100 тыс. руб. имеют – 17,4% работников, от 101-150 тыс. руб. – 17,6, от 151-300 тыс. руб. – 22,1, от 301-450 тыс. руб. – 9,1, свыше 450 тыс. руб. – 21,5%. Низкая стоимость жилья, по сравнению со стоимостью квартиры в городе, является сдерживающим фактором при переселении сельских жителей.

Если рассмотреть остаточную стоимость жилья на селе до полной амортизации, то по данным анкетирования у работников сельского хозяйства через 5 лет вывод жилья составит 14,6% (в среднем 2,92% за год). Ввод жилья в 2005 году составляет 0,54% от общего сельского жилищного фонда. Следовательно, для того чтобы количество вводимого жилья соответствовало количеству выведенному, темпы строительства надо увеличивать в 5,5 раз, что соответствует 332 тыс. м<sup>2</sup> в год. При средней рыночной стоимости квадратного метра жилья на селе (15000 руб.) следует привлекать ежегодно на строительство от 5,0 млрд руб. и более. Развитие рынка жилья на селе при таких условиях возможно только за счет развития льготной системы кредитования, которая позволит сформировать рыночные механизмы и привлечь инвестиции в этот сектор экономики.

В последние годы сельскохозяйственные организации Рязанской области испытывают недостаток квалифицированных рабочих кадров. Сокращается численность механизаторов, скотников, доярок и других рабочих кадров. Подготовке таких кадров уделяется мало внимания в профессионально-технических училищах. Привлечение молодых специалистов в сельское хозяйство является одной из главных задач, которую необходимо решить в ближайшее время.

В сельскохозяйственных организациях Рязанской области обеспеченность кадرا-

ми рабочих профессий по состоянию на начало 2007 года составила: механизаторов – 85%, мастеров машинного доения – 93, из них в возрасте до 30 лет: механизаторы – 13,7, операторы машинного доения – 14,5%. Обеспеченность специалистами на этот же период по специальностям составила: агрономов – 72%, зоотехников – 75, ветврачей – 76, инженеров-механиков – 85 и экономистов – 71%. Это при том, что все эти специальности готовятся в Рязанской государственной сельскохозяйственной академии.

При анкетировании в мае 2007 г. студентов Рязанской государственной сельскохозяйственной академии главным условием выбора работы на селе являлись: наличие хорошей заработной платы – 40,9%, предоставление жилья – 34,1, возможность создать семью – 13,6 и наличие земельного участка – 6,85%. Желание работать на селе при определенных условиях высказали 21,4%, при любых условиях – 1,2 и отказались (ни при каких обстоятельствах) – 59,5%. Доля студентов, которая затруднилась ответить, составила 17,9%, из них городских жителей – 14,3, из села – 3,6%.

Зарплата, которую студенты хотят получать после окончания вуза составила: до 10 тыс. руб. – 23,8%, от 10-20 тыс. руб. – 47,6 и свыше 20 тыс. руб. – 28,6%. При таких требованиях к условиям работы сельское хозяйство проигрывает другим отраслям экономики. Следовательно, при разумном сочетании вариантов предоставления жилья и уровня заработной платы можно решить проблему обеспечения отрасли сельского хозяйства кадрами.

В сегодняшних условиях многие руководители сельскохозяйственных предприятий готовы предоставлять временное жилье как для постоянных, так и для сезонных работников. Строительство такого жилья будет эффективным, если хозяйства ограничены в финансовых ресурсах и есть необходимость привлечения работников. Это дает возможность работникам сельского хозяйства быть более мобильными и тем самым увеличить предложение рабочей силы для организаций. Содержание, как и право собственности на данное временное жилье, может быть распределено между хозяйствами и государством.

В перспективе можно прогнозировать увеличение мест комплексной застройки сельских территорий с развитой инфраструктурой. В настоящее время такой

процесс можно наблюдать только в пригородных зонах, но в дальнейшем будет происходить восстановление крупных поселений, где имеется не только развивающееся сельскохозяйственное производство, но и некоторые предприятия пищевой и легкой промышленности. Таким образом, рынок жилья на селе будет формироваться в первую очередь за счет вовлечения в оборот рынка жилья несельскохозяйственных работников, так как они имеют больший доход и финансовых сбережений. В планах развития сельских территорий, составляемых администрацией Рязанской области, стоит задача укрупнения сельских поселений, где уже имеются социальная инфраструктура и спрос на рабочую силу. В этом случае рынок проявляет свою регулирующую функцию в движении капитала в места эффективного использования.

### Заключение

Несмотря на предпринятые меры по развитию жилищного строительства, которые реализуются в рамках Национального проекта «Развитие АПК» и Федеральной целевой программы «Социальное развитие села до 2010 года», рынок жилья в сельской местности формируется сложно и в некоторых случаях можно констатировать его отсутствие.

В целях улучшения ситуации на рынке жилья в селе, достижения и поддержания паритета между спросом и предложением на этом рынке необходимы меры по развитию сельского рынка жилья, улучшению привлекательности села. К наиболее важным мерам общего характера относятся меры по активизации строительства и повышению уровня занятости, а также уровня доходов сельских жителей до уровня городских.

Активизация политики в области строительства предполагает переход от пассивных форм регулирования сельского рынка жилья к умеренно активным, улучшению выполнения и расширения функций управления капитального строительства, сбор данных о наличии свободного и продаваемого жилья для молодых специалистов и переселенцев, обучение руководителей местных администраций и руководителей хозяйств современным финансовым принципам развития рынка недвижимости. Активными государственными мерами являются поддержка индивидуального жилищного строительства, развитие социальной инженерной инфраструктуры и др.

Основными направлениями действий на рынке жилья в селе в среднесрочной перспективе должны быть:

- разработка средне- и долгосрочного прогнозов потребности в жилье как для жителей села, так и для переселенцев и молодых специалистов;
- определение потребности в работах сельского хозяйства, в том числе специалистов различных профессий;
- разработка и реализация региональных программ развития жилищного строительства на селе до 2015 г. на основе государственной поддержки.

### Библиографический список

1. Бондаренко Л.В. Жилищная проблема на селе и пути ее решения / Л.В. Бондаренко, Л.В. Мигачева // Социально-трудовая сфера российского села: проблемы и их пути решения. М.: ФГУП «ВО Минсельхоза России», 2006. С. 127-136.
2. Зарук Н.Ф. Инвестиционно-инновационная стратегия развития сельских территорий / Н.Ф. Зарук, Т.Ф. Боряева // Региональные проблемы устойчивого развития сельской местности: сб. ст. IV Междунар. науч.-практ. конф. Пенза: РИО ПГСХА, 2007. С. 16-20.
3. Ключников П.И. Развитие жилищного строительства в сельской местности Рязанской области / П.И. Ключников // Социально-трудовая сфера российского села: проблемы и их пути решения. М.: ФГУП «ВО Минсельхоза России», 2006. С. 148-152.
4. Панков Б.П. Региональная дифференциация сельской бедности и пути ее снижения / Б.П. Панков, В.Я. Малахова // Социально-трудовая сфера российского села: проблемы и их пути решения. М.: ФГУП «ВО Минсельхоза России», 2006. С. 101-112.
5. Панков Б.П. Современные тенденции развития сельского рынка труда и занятости населения / Б.П. Панков, В.Я. Малахова // Региональные проблемы устойчивого развития сельской местности: сб. ст. IV Междунар. науч.-практ. конф. Пенза: РИО ПГСХА, 2007. С. 6-10.
6. Шашкова И.Г. Подготовка кадров и кадровая молодежная политика в АПК Рязанской области / И.Г. Шашкова, С.И. Елисеев // Социально-трудовая сфера российского села: проблемы и их пути решения. М.: ФГУП «ВО Минсельхоза России», 2006. С. 208-212.

