

Освоение “дальневосточных гектаров”: от чего зависят инвестиции в землю?¹

Ксения Феоктистова, Татьяна Журавская

Дальневосточный федеральный университет,
г. Владивосток, Россия

Информация о статье

Поступила в редакцию:

19.05.2022

Принята

к опубликованию:

13.07.2022

УДК 332.1, 332.2

JEL R1

Ключевые слова:

экономическое поведение, стимулы, приватизация, институциональные изменения, теория прав собственности, права собственности на землю, экономика региона, “дальневосточный гектар”, российский Дальний Восток.

Keywords:

economic behavior, incentives, privatization, institutional changes, property rights theory, land ownership, economy of the region, “Far Eastern Hectare”, Russian Far East.

Аннотация

В статье представлены результаты серии эмпирических исследований программы “Дальневосточный гектар”, запущенной в 2016 г. Официальным показателем эффективности программы служит количество предоставленных “гектаров”. Исходя из этого авторы предпринимают попытку объяснить факторы, которые могут влиять на спрос на “гектары”, но главное на склонность к освоению полученной земли. Исследования показали, что к таким факторам могут относиться практики освоения “гектаров” среди знакомых, ожидания относительно потенциальной стоимости земли в будущем, а также наличие бизнес-идей у потенциальных участников программы.

“Far Eastern Hectares” Development: What Does Investment in Land Depend upon?

Ksenia I. Feoktistova, Tatiana N. Zhuravskaia

Abstract

The paper presents the results of the series of empirical studies of the Far Eastern Hectare Program launched in 2016. The official indicators of the Program performance are the number of “hectares” provided. In view of this, the authors attempt to explain the factors that may affect the demand for “hectares”, but above all the propensity to develop the land received. The investigations showed that such factors might include the practice of “hectares” developing among the acquaintances, expectations regarding the potential land value in the future, as well as the availability of business ideas among the potential participants of the Program.

¹ Исследование выполнено при финансовой поддержке Российского фонда фундаментальных исследований в рамках научного проекта № 20-310-90025 «Регулярность поведения и эффекты приватизации: эксперимент программы “Дальневосточный гектар”».

Выражаем благодарность студентам Школы экономики и менеджмента Дальневосточного федерального университета Веронике Андреевне Белоусовой, Ульяне Сергеевне Гайдуковой, Валерии Валерьевне Ивановой и Юлии Михайловне Шестаковой за помощь в сборе и обработке эмпирических данных.

Введение

Развитие российского Дальнего Востока в последние годы реализуется путём разработки и внедрения специальных программ. Их главная цель — улучшение человеческого капитала и привлечение инвестиций¹. Используемые инструменты в том числе направлены на стимулирование экономической активности населения и сдерживание демографического оттока из региона. Одна из таких программ “Дальневосточный гектар”, которая была принята Государственной думой в апреле 2016 г. и закреплена в Законе № 119–ФЗ. Согласно программе, каждый гражданин России вправе получить земельный участок на территории Дальнего Востока площадью до 1 гектара. После 5 лет использования полученной земли ее можно оформить в собственность или в длительную аренду².

Спустя несколько лет после запуска Программа “Дальневосточный гектар” показала, что имеется ряд проблем, например, низкую популярность среди жителей других субрегионов, длительный процесс оформления документов, “недоступность” для получения большей части хорошо освоенных земель, несовершенство кадастровой системы³. Тем не менее, за прошедший период договор безвозмездного пользования на “гектары” подписало более 102 тыс. чел.⁴, что свидетельствует о высоком спросе на возможность получить земельный участок в пользование, а затем и в собственность бесплатно. Правительство систематически разрабатывает меры стимулирования “гектарщиков”, предоставляя льготное кредитование⁵, гранты, субсидии⁶, информационную и образовательную поддержку⁷. По мнению авторов, это свидетельствует о том, что стимулы участников рассматриваются разработчиками и менеджерами Программы как ключевая переменная успеха Закона о “гек-

¹ Постановление Правительства РФ № 308 от 15 апреля 2014 г. «Об утверждении государственной программы Российской Федерации “Социально-экономическое развитие Дальневосточного федерального округа”». — URL: <https://base.garant.ru/70644078/> (дата обращения: 05.03.2021).

² Дальневосточный гектар. — URL: <https://hcfe.ru/far-east-hectare/about/>.

³ ТАСС: Проблемы “дальневосточного гектара”: “серые” земли и долгое оформление. — URL: <https://tass.ru/ekonomika/4360227> (дата обращения: 07.05.2022).

⁴ Дальневосточный гектар. — URL: [надалнийвосток.рф](https://na-dalnevostok.rf) (дата обращения: 06.05.2022).

⁵ РБК: Дальневосточная ипотека — 2022. Как получить кредит и на что потратить. — URL: <https://realty.rbc.ru/news/60a61d6e9a7947045b23294c> (дата обращения: 08.05.2022).

⁶ Льготный домокомплект, коровы по субсидии и трактор за грант: как поддерживают “гектарщиков” в Приморье. — URL: <https://primgazeta.ru/news/1-gotnyj-domokomplekt-korovy-po-subsidii-i-traktor-za-grant-kak-podderzhivayut-gektarschikov-v-primor-e-05-09-2019-02-07-17> (дата обращения: 09.05.2022).

⁷ Департамент госимущества Забайкалья: На освоение дальневосточного гектара можно получить грант. — URL: <https://75.ru/news/224872-departament-gosimuschestva-zabaykal-ya-na-osvoenie-dal-nevostochnogo-gektara-mozhno-poluchit-grant> (дата обращения: 09.05.2022).

таре”. Экономистам, в свою очередь, интересно ответить на вопросы о том, что стимулирует граждан к (не)участию в Программе и фактическому инвестированию в “гектары”, от каких факторов зависит спрос на “гектары” и является ли этот спрос свидетельством успеха программы в целом?

Данная статья является частью серии эмпирических исследований, посвящённых Программе “Дальневосточный гектар”, проводимых авторами с 2017 г. В работе предпринята попытка выявить закономерности спроса на распределяемую землю, а именно понять, какие факторы определяют, во-первых, решение об участии в программе и выборе участка, во-вторых, склонность к фактическому инвестированию и освоению полученных “гектаров”. В основу исследования легли интервью с (не)участниками программы, результаты опроса 205 “гектарщиков”, а также контент-анализ новостных порталов, законодательных актов и общедоступной информации о Программе.

Подходы и гипотезы

Официальными целевыми показателями программы “Дальневосточный гектар” являются, во-первых, общее количество предоставленных земельных участков (плановое 103,2 тыс. участков до 2025 г.) и, во-вторых, количество представленных деклараций об использовании земельных участков (плановое — 24,63 тыс. участков до 2025 г.)¹. Исходя из этого, мы приняли за индикатор эффективности Программы количество выданных “гектаров”, тем самым, поместив в фокус исследования факторы, оказывающие влияние на этот показатель. Стоит отметить, что система распределения “гектаров” не является рыночной: единственным критерием отбора участников Программы является наличие гражданства, а “сделка” совершается с тем, кто первым подал заявку. Поэтому не представляется возможным отталкиваться от классической теории спроса и предложения в данном контексте.

Для объяснения закономерностей спроса на “гектары” мы пользуемся предпосылками неоинституционализма, согласно которым траектория экономического поведения агентов складывается под воздействием их стимулов [7, 9, 14, 17]. Так, сравнительно-исторический подход Грейфа заключается в том, что стимулы задают институты, сложившиеся под воздействием исторических и контекстуальных факторов [2, с. 39–40]. Стимулы, направляющие поведение людей в части землепользования, напрямую связаны с институтом прав собственности. Именно устойчивость и надёжность сложившихся формальных и неформальных правил, регулирующих реальные практики владения землёй *de facto* и *de jure*, определяют спрос на так называемый титул собственности, который и получают участники приватизации [6, 8, 10, 15, 16].

Активы без документального оформления и чёткого закрепления прав собственности превращаются в “мёртвый” капитал, при этом сти-

¹ Государственной программа Российской Федерации “Социально-экономическое развитие Дальневосточного федерального округа” // Постановление Правительства РФ от 15 апреля 2014 г. № 308.

мулы к поддержанию активности у людей снижаются [4]. Ненадёжные права собственности ограничивают экономическое развитие. Так, например, появление колючей проволоки в XIX веке помогло защитить права собственности американских фермеров от вторжения чужого скота. Огораживание проволокой привело к значительному росту сельскохозяйственного развития. Стоимость земли при этом существенно возросла. Таким образом, вклад, инвестиции в землю во многом зависят от надёжности прав собственности [13].

Отсутствие оформления прав собственности на землю приводит к невозможности использования земли в качестве залога и её продажи. А значит, инвестиции в землю становятся неликвидными. Таким образом, стимулы “гектарщиков” к инвестициям в полученный участок, снижаются. Они не могут надеяться на эту землю как источник доходов. Можно сделать вывод, что наделение правами собственности стимулирует к накоплению физического и человеческого капитала [11].

Таким образом, мы предполагаем, что одним из ключевых факторов, предопределяющим спрос на “гектары” является доверие участников к правилам Программы, согласно которым для того, чтобы стать полноправным владельцем участка, необходимо, во-первых, по истечении трёх лет предоставить декларацию, которая содержит информацию о результатах деятельности, и, во-вторых, в течение пяти лет освоить участок в соответствии с выбранным назначением. На полученном земельном участке должен находиться объект капитального строительства (допускается незавершённого), сумма вложений в который должна составлять не менее 30 тыс. руб. Таковую же сумму должен составлять доход, полученный от произведённой продукции. Гражданин, получивший в безвозмездное пользование государственную или муниципальную собственность, имеет право эксплуатировать землю, а также извлекать из неё прибыль за счёт ведения предпринимательской деятельности без права владения ею. “Гектарщик” не может продать её другому человеку или сдать в аренду¹. При этом требования непостоянны, закон часто редактируется: правила и порядок проведения Программы меняются и уточняются [5]. В связи с этими условиями, а также изменчивостью закона, снижается вероятность получения участка в собственность.

Проблема отсутствия прав собственности участников программы “Дальневосточный гектар” подтверждается несколькими кейсами. Так, например, Елена А., взявшая гектар для выращивания дикоросов, “не вкладывает серьёзных денег в участок, ждёт, когда земля перейдёт в собственность”². Женщина вложила около полумиллиона рублей и не хочет терять огромные денежные средства, потраченные на освоение

¹ Федеральный закон “Об особенностях предоставления гражданам земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и расположенных на территориях субъектов Российской Федерации, входящих в состав Дальневосточного федерального округа, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации” от 01.05.2016 № 119–ФЗ (последняя редакция).

² “Проклятая земля”: почему приморцы не ведутся на “дальневосточный гектар”. — URL: <https://vostokmedia.com/article/general/18-09-2020/proklyataya-zemlya-pochemu-primortsy-ne-vedutsya-na-dalnevostochnyy-gektar>.

земли в случае, если землю отберут власти. В 2018 г. семья, занимающаяся фермерством на Сахалине, инвестировала в землю порядка 20 млн руб., после чего “государство забрало свои земли назад”¹ из-за залежей полезных ископаемых. В 2022 г. в Приморском крае произошёл ряд громких скандалов, связанных с намеренным затягиванием сроков рассмотрения заявлений “гектарщиков” муниципальными властями в целях дальнейшего отказа в передаче земли в собственность². Таким образом, участники Программы подвержены риску потери вложенных в землю средств.

С другой стороны, решение в пользу (не)участия в программе могут предопределять контекстуальные институциональные факторы, такие как, например, сложившиеся практики землепользования, перспективная стоимость земельного участка или опыт знакомых в получении “гектара”. Предположительно, значение также могут иметь характеристики самого потенциального участника Программы, такие как материальное положение, род деятельности или склонность к предпринимательству.

Целью данного исследования является оценка вероятности участия в приватизации и использования земли “гектарщиком”, в зависимости от исследуемых факторов, для дальнейшего повышения эффективности программы “Дальневосточный гектар”.

Для достижения этой цели в ходе исследования тестируются следующие **гипотезы**:

H1: Наличие у знакомых или друзей “гектара” положительно влияет на то, что человек будет участвовать в программе и “инвестировать” в землю. *(Человеку, в некоторых ситуациях, свойственно имитировать поведение окружающих. Стадное чувство способно побуждать “гектарщика” к участию в Программе и инвестированию в землю, поскольку подсознательно человек настроен на постоянную проверку информации, и если кто-то из его друзей уже взял участок, то Программе можно доверять. Также в психологическом аспекте А. Ребер рассматривает стадность как “тенденцию желать человеком своей принадлежности к группам” [1].)*

H2: Человек инвестирует свои ресурсы в землю с ожиданием того, что участок, который он получил в собственность бесплатно, подорожает в будущем. *(В Приморском крае наблюдается тенденция на ежегодное удорожание земельных участков³, поэтому мы полагаем, что одной из причин инвестирования в землю будет являться убеждение “гектарщиков” в будущем подорожании бесплатно полученной ими земли.)*

¹ Там же.

² Прокуратура проверит нарушения сроков оформления “дальневосточных гектаров” в собственность в Приморье. — URL: <https://www.news1.ru/society/2022/02/01/206237/> (дата обращения: 01.09.2022).

³ RBC: Цены на землю в Приморье выросли на фоне обсуждения ипотеки под 2%. — URL: <https://www.rbc.ru/business/30/10/2019/5db881899a794704501d5901>.

Н3: Инвестирование в полученный участок определено высокой оценкой получения прав собственности “гектарщиком”. *(Доверие и убеждения — факторы культуры, которые являются главными механизмами влияния на экономический результат. Если обе стороны сделки доверяют друг другу, тогда экономическое положение у обоих будет выше. Привлекательной особенностью является то, что это можно рассматривать как “субъективную вероятность, с которой агент оценивает, что другой агент или группа агентов будет выполнять определённое действие”, практически каждая сделка содержит в себе элемент доверия [12]. “Если у меня не будет веских сомнений в том, что я сейчас его освою, а мне его потом в собственность не передадут, я только лишь потрачу деньги, то почему бы и нет”, — говорит одна из участниц Программы.)*

Н4: Наличие у человека идеи для реализации бизнеса будет стимулировать его к капиталовложению в полученную землю. *(У нескольких респондентов, которые совершают активные вложения средств в полученные “гектары”, изначально была бизнес-идея для реализации. Один из них планировал осуществлять свою деятельность на конкретном участке и по разработанной схеме.)*

Н5: Чем выше материальное положение “гектарщика”, тем больше инвестиции в землю. *(Один из респондентов в интервью рассказывал, что реализуемый им бизнес требует больших капиталовложений, которые нужно вкладывать быстро, причём не факт, что они окупятся. Он берёт их из другого своего прибыльного бизнеса. Его вложения в “гектар” существенны.)*

Н6: При получении человеком желаемого участка, вероятность его вложений выше относительно получения другого. *(Зачастую происходят ситуации, которые осложняют процесс получения желаемого участка, например запрет на предоставление участка в связи с нахождением на нём охотничьих угодий. Можно предположить, что смена изначально выбранного участка снижает стимулы к инвестированию.)*

Спецификация

Для тестирования выдвинутых гипотез был проведён опрос методом “снежного кома”¹ в период с февраля по май 2019 г. с помощью онлайн-анкетирования. Участниками стали респонденты, проживающие как на территории Дальневосточного федерального округа, так и жители других регионов. Генеральная совокупность на момент проведения опроса составляла 80 тыс. чел.². Статистика показывает, что в основном люди берут землю для того, чтобы построить себе жильё (43%). Другие “гектарщики” выбрали занятие сельскохозяйственной деятельностью (38%), предпринимательство (9%), реализацию туризма и разви-

¹ Выбор метода обоснован необходимостью установить контакт со специфической совокупностью при затруднительном доступе к респондентам.

² Опрос проводился сотрудниками Департамента экономических наук Школы экономики и менеджмента Дальневосточного федерального университета. В опросе приняло участие 205 чел., оформивших “Дальневосточный гектар”.

тие рекреации (7%), прочие виды деятельности (3%). Из опроса 78 чел., т.е. 45,6% из общего числа получивших “гектар”, ведут активную деятельность: осваивают территории, собираются переезжать, прокладывают коммуникации.

Для проверки гипотез была выбрана логистическая модель, поскольку зависимая переменная может принимать только два значения: 1 — “гектарщик” использует землю и 0 — в ином случае. В итоге будет получена оценка вероятности инвестирования в гектар в зависимости от выделенных объясняющих переменных.

Объясняемая переменная **Y**: как “гектарщик” использует полученную землю в настоящий момент — преобразована в дамми-переменную:

1 (*инвестирует*) — веду активное строительство, освоение; прокладываю коммуникации;

0 (*не инвестирует*) — пока не использую; оформляю документы; изучаю информацию.

• **X₁**: регион проживания респондента — преобразована в дамми-переменную:

1 — проживает в ДФО;

0 — не проживает в ДФО.

• **X₂**: пол — преобразована в дамми-переменную:

1 — мужчина;

0 — женщина.

Далее оценки выставлялись по 7-ми балльной шкале, где 1 — наименее значимо, 7 — наиболее значимо; 0 — затрудняюсь, отказываюсь отвечать.

• **X₃**: оценка респондентами значимости наличия “гектарщиков” в их окружении при принятии решения о подаче заявки.

• **X₄**: оценка респондентами значимости ожидания роста стоимости земли при принятии решения о подаче заявки.

• **X₅**: оценка респондентами сложности получения земли в собственность при принятии решения о подаче заявки.

• **X₆**: оценка респондентами значимости наличия бизнес-идеи при принятии решения о подаче заявки.

• **X₇**: планировал ли человек до Программы приобрести участок — преобразована в дамми-переменную:

1 — планировал;

0 — не планировал.

X₈: возраст — преобразована в категории:

Young — возраст от 18 до 29;

Middle — возраст от 30 до 49;

Old — 50 и старше.

X₉: материальное положение — преобразована в категории:

Poor — денег не хватает даже на еду;

Medium — денег на одежду и еду хватает, а покупка вещей длительного пользования затруднительна;

Upper Medium — могут позволить вещи длительного пользования, а вот крупные покупки (машина, дача) затруднительны;

Rich — ни в чем себе не отказываю.

X₁₀: получил ли человек тот участок, который изначально хотел — преобразована в дамми-переменную:

1 — получил;

0 — не получил.

Таким образом, мы получили 1 объясняемую и 10 объясняющих переменных.

Описание результатов исследования

С помощью R-studio нами была построена логит-модель для тестирования гипотез H₁, H₃, H₂, H₄, H₅, H₆, однако многие переменные оказались незначимыми. В связи с этим, мы объединили некоторые категории в переменные с 7-ми балльными оценками¹, а также убрали незначимые X₂, X₅, X₈, X₁₀.

Таким образом, мы получили итоговую модель:

$$z = \alpha + \beta_1 \cdot X_1 + \beta_3 \cdot X_3 + \beta_4 \cdot X_4 + \beta_6 \cdot X_6 + \beta_7 \cdot X_7 + \beta_9 \cdot X_9 + \varepsilon_i$$

$$\hat{P} = \frac{\exp(z)}{1 + \exp(z)}$$

где z — вспомогательная функция; P — вероятность инвестирования “гектарщика” в землю; ε_i — ошибки.

Таблица 1

Значимость и оценка коэффициентов

Фактор	Описание	Оценка коэффициента	Z-value	P-value
α	Свободный коэффициент	-1.86684	-1.676	0.09374 .
X_1	= 1, если “гектарщик” с ДФО, 0 — иначе	1.11014	1.808	0.07063 .
X_3	Насколько значимо наличие “гектарщиков” в окружении человека, в баллах от 0 до 5	3.05590 – 1	2.579	0.00992**
		2.73834 – 2	2.084	0.03713*
		2.82351 – 3	2.066	0.03883*
		2.76962 – 4	1.809	0.07050 .
		2.66190 – 5	1.892	0.05846 .
X_4	Насколько значимо для “гектарщика” влияние роста стоимости земли в будущем, в баллах от 0 до 5	-2.10156 – 1	-1.826	0.06788 .
		-2.22339 – 2	-1.775	0.07590 .
		-2.69921 – 3	-1.950	0.05114 .
		-1.91478 – 4	-1.493	0.13553
		-4.25409 – 5	-2.666	0.00767**
X_6	Насколько важно для “гектарщика” наличие бизнес-	-0.84851 – 1	-1.915	0.16739
		-1.45901 – 2	-1.654	0.05545 .

¹ X₃: 6 и 7 приняли значение 5; X₄: 1 и 2 объединены в 1; 3 приняла значение 2; 4 приняла значение 3; 5 и 6 объединены в 4; 7 приняла значение 5; X₆: 6 приняла значение 5; 7 приняла значение 6.

Фактор	Описание	Оценка коэффициента	Z-value	P-value
	идеи, в баллах от 0 до 6	-1.24061 – 3 -1.12137 – 4 -2.40962 – 5 0.03157 – 6	-1.370 -2.939 -0.052 -2.008	0.09804 . 0.17058 0.00330** 0.95854
X ₇	=1, если человек планировал купить участок, 0 — иначе	0.77776	2.008	0.04464 *
X ₉	Доходы “гектарщика”	0.01621 – Poor 1.28507 – Rich -0.12590 – Upper Medium	0.026 1.487 -0.299	0.97913 0.13702 0.76463
Signif. Codes: 0.001 “***”, 0.01 “**”, 0.05 “.”; 0.01 “ ”.				

Источник: составлено авторами.

Таблица 2

**Интерпретация коэффициентов логит-модели
(отношение шансов)**

Фактор	Оценка коэффициента	Отношение шансов	Интерпретация
X ₁	1.11014	3.03478	Если “гектарщик” живёт в ДФО, шанс его инвестирования в землю в 3,03 раза больше, чем для человека из не ДФО
X ₃	3.05590 – 1 2.73834 – 2 2.82351 – 3 2.76962 – 4 2.66190 – 5	21.24029 15.4613 16.83584 15.95257 14.32348	1. У человека, оценивающего значимость наличия “гектарщика” в его окружении в 1 балл, шанс его инвестирования в землю увеличивается в 21,24 раза. 2. В 2 балла — увеличивается в 15,46 раз. 3. В 3 балла — увеличивается в 16,84 раз. 4. В 4 балла — увеличивается в 15,95 раз 5. В 5 баллов — увеличивается в 14,32 раз
X ₄	-2.10156 – 1 -2.22339 – 2 -2.69921 – 3 -1.91478 – 4 -4.25409 – 5	8.178919 9,238597 14.86798 6.785446 70.39273	1. У “гектарщика”, оценивающего значимость влияния роста стоимости земли в будущем в 1 балл, шанс инвестирования в землю уменьшается в 8,18 раз. 2. В 2 балла — уменьшается в 9,24 раз. 3. В 3 балла — уменьшается в 14,87 раз. 4. В 4 балла — уменьшается в 6,79 раз. 5. В 5 баллов — уменьшается в 4,25 раз
X ₆	-0.84851 – 1 -1.45901 – 2 -1.24061 – 3 -1.12137 – 4 -2.40962 – 5 0.03157 – 6	2.336163 4.301699 3.457722 3.069056 11.12973 1.032074	1. У “гектарщика”, оценивающего значимость бизнес-идеи в 1 балл, шанс инвестирования в землю уменьшается в 2,34 раза. 2. В 2 балла — уменьшается в 4,3 раза. 3. В 3 балла — уменьшается в 3,46 раза. 4. В 4 балла — уменьшается в 3,07 раз. 5. В 5 баллов — уменьшается в 11,13 раз. 6. В 6 баллов — увеличивается в 1,03 раза

Фактор	Оценка коэффициента	Отношение шансов	Интерпретация
X ₇	0.77776	2.176591	Если человек планировал купить участок, шанс его инвестирования в землю в 2,18 раз больше, чем для тех, кто не планировал
X ₉	0.01621 – Poor 1.28507 – Rich -0.12590 – Upper Medium	1.016342 3.614921 1.134169	1. У “гектарщика”, уровень дохода которого ниже среднего, шанс инвестирования в землю увеличивается в 1,02 раз. 2. Уровень дохода высокий — увеличивается в 3,61 раз. 3. Уровень дохода выше среднего — уменьшается в 1,13 раз

Источник: составлено авторами.

Для проверки значимости модели мы провели тест отношения правдоподобия. В качестве основной гипотезы выступает равенство коэффициентов при всех переменных равно нулю, альтернативная — хотя бы один коэффициент не равен нулю. В результате значение p -value оказалось $0,02 < 0,05$, таким образом, основная гипотеза отвергается, модель значима на 5%-м уровне значимости. Коэффициент R^2_{pseudo} равен 0,832, что говорит об удовлетворительной аппроксимации.

Далее модель была оценена с помощью коэффициентов вздутия дисперсии (VIF) для проверки на наличие мультиколлинеарности. По результатам проверки обнаружена слабая мультиколлинеарность, значения VIF в пределах (1; 3,5), значит модель можно использовать для работы.

Далее мы провели анализ модели на гетероскедастичность с помощью теста Бройша–Пагана. Значение p -value меньше уровня значимости 0.05, поэтому можно сделать вывод о наличии гетероскедастичности. Она не влияет на значения коэффициентов и полученные ранее результаты, однако для прогнозирования по модели необходимо использовать робастные стандартные ошибки.

Таким образом, в ходе регрессионного анализа были получены следующие выводы:

1. Наличие у знакомых или друзей “гектара” будет положительно влиять на то, что человек будет участвовать в программе и инвестировать в землю (H1).

2. Ожидания того, что земля, которую человек получил в собственность бесплатно, подорожает в будущем, отрицательно влияет на то, что он будет инвестировать свои ресурсы в землю (H2).

3. Наличие у человека идеи для реализации бизнеса будет негативно воздействовать на его стимулы к капиталовложению (H4).

4. Материальное положение “гектарщика” не влияет на инвестирование (H5).

5. Получение человеком желаемого участка не оказывает воздействия на вероятность его вложений (H6).

Заключение

Итак, ключевой целью нашего исследования была оценка вероятности использования земли участниками Программы “Дальневосточный гектар”. Мы протестировали пять формальных гипотез для оценки влияния факторов наличия “гектара” в близком кругу, ожидания подорожания участка в будущем, наличия бизнес-идеи, материального положения и получения изначального желаемого участка. Некоторые выводы получились неоднозначными: отрицательная зависимость вероятности инвестирования в землю от ожидания подорожания земли в будущем и от наличия бизнес-идеи. Данные аспекты требуют проведения дополнительного исследования.

Однако, основываясь на полученных результатах, можно сделать вывод о том, что “стандартные” экономические факторы, которые теоретически должны стимулировать “гектарщиков” к участию и освоению земельных участков, и соответственно, способствовать достижению целей программы, не работают. Перспектива подорожания “гектара” в будущем, а также задатки предпринимательской деятельности сдерживают, а не стимулируют экономическую активность. Мы предполагаем, что причиной может выступать несовершенная институциональная среда, для которой характерно, во-первых, недоверие к новым правилам приватизации (как к бюрократическим процедурам, так и к людям, реализующим Программу), во-вторых, отсутствие исходной заинтересованности к освоению земельных участков [5]. То есть, если человек взял “гектар” впрок, то вероятность его освоения стремится к нулю, а предпринимательская интуиция значимо сдерживает частные инвестиции предположительно потому, что, оценивая издержки вложения своих ресурсов, “гектарщики” не видят перспективы их окупить.

Таким образом, наши результаты свидетельствуют, что успех Программы “Дальневосточный гектар” может оказаться преувеличенным, если ориентироваться для её оценки только лишь на число выданных участков. Этот целевой показатель может быть использован лишь для оценки того, сколько земельных участков получили оценку и учтены в кадастре. Поданные декларации лучше отражают освоение земель, однако, как показали наши исследования, ещё одна распространенная стратегия участников Программы — легализация ранее использованных земель. Кроме того, сама по себе процедура подачи декларации упрощена и создает пространство для излишних манипуляций. Наши полевые исследования в одном из самых востребованных в Программе муниципальных районов Приморского края лишь подтвердили нашу догадку о крайне низком освоении полученных земель. А потому заявленные цели Программы рискуют остаться реализованными только “на бумаге” и в отчётах чиновников.

Список источников

1. Амосов Н.М. Моё мировоззрение. — Донецк: Сталкер, 1998. — 375 с. — ISBN 966-596-103-9.

2. Грейф А. Институты и путь к современной экономике. Уроки средневековой торговли. — М.: ИД ВШЭ, 2013. — 536 с. — URL: <https://doi.org/10.17323/978-5-7598-1732-1>.
3. Журавская Т.Н., Феоктистова К.И. Программа “Дальневосточный гектар”: институциональный подход // *Пространственная экономика*. 2019. Т. 15. № 2. С. 92–109. — doi:10.14530/se.2019.2.092-109.
4. Сото Э. Загадка капитала. Почему капитализм торжествует на Западе и терпит поражение во всём остальном мире. — М.: Олимп-Бизнес, 2004. — 272 с.
5. Рыжова Н.П., Журавская Т.Н., Феоктистова К.И. “Дальневосточный гектар”: эксперимент по формированию института собственности на землю? // *Ойкумена*. 2017. № 4. С. 40–54.
6. Acemoglu D., Johnson S. Unbundling institutions // *Journal of Political Economy*, University of Chicago Press. 2005. Vol. 113. No. 5, pp. 949-995. — URL: <https://doi.org/10.1086/432166>.
7. Eggertsson T. *Economic Behavior and Institutions: Principles of Neoinstitutional Economics (Cambridge Surveys of Economic Literature)*. — Cambridge: Cambridge University Press, 1990. — doi: 10.1017/CBO9780511609404.
8. De Long Bradford J. Shleifer A. Princes and Merchants: European City Growth before the Industrial Revolution // *The Journal of Law & Economics*. 1993. Vol. 36. No. 2, pp. 671–702. — URL: <https://doi.org/10.3386/w4274>.
9. Furubotn E.G., Richter R. *Institutions and economic theory: The contribution of the new institutional economics* // University of Michigan Press. 2005. — URL: <https://doi.org/10.3998/mpub.6715>.
10. Johnson S., McMillan J., Woodruff C. Property rights and finance // *American Economic Review*. 2002. Vol. 92. No. 5, pp. 1335–1356. — URL: <https://doi.org/10.3386/w8852>.
11. Galiani S. Schargrodsky E. Property rights for the poor: Effects of land titling // *Journal of Public Economics*. 2020. Vol. 94, Issues 9–10. P. 700–729. — URL: <https://doi.org/10.1016/j.jpube.2010.06.002>.
12. Guiso L. Sapienza P. Zingales L. Does Culture Affect Economic Outcomes? // *Journal of Economic Perspectives*. 2006. No. 20 (2). P. 23–48. — DOI: 10.1257/jep.20.2.23.
13. Hornbeck R. Barbed Wire: Property Rights and Agricultural Development // *The Quarterly Journal of Economics*. 2010 Vol. 125. Issue 2. P. 767–810. — URL: <https://doi.org/10.1162/qjec.2010.125.2.767>.
14. North D.C. *Institutions* // *The Journal of Economic Perspectives*. 1991. No. 5 (1). P. 97–112. — URL: <http://www.jstor.org/stable/1942704>.
15. North D. *Institutions Matter* // *Economic History* 9411004. — Munich, Germany, University Library, 1994. — URL: <https://doi.org/10.4337/9781781951934.00006>.
16. North D., Thomas R. *The Rise of the Western World: A New Economic History* // Cambridge University Press, 1973. — URL: <https://doi.org/10.1017/cbo9780511819438>.
17. Ostrom E. (1990). *Governing the Commons: The Evolution of Institutions for Collective Action (Political Economy of Institutions and Decisions)*. — Cambridge: Cambridge University Press. — doi:10.1017/CBO9780511807763.

Сведения об авторах / About authors

Феоктистова Ксения Игоревна, аспирант, ст. преподаватель департамента экономических наук Школы экономики и менеджмента, Дальневосточный федеральный университет. 690620 Приморский край, г. Владивосток, о. Русский, п. Аякс, 10, ауд. G532. ORCID 0000-0003-2470-0020. E-mail: *feoktistova.ki@dvfu.ru*.

Ksenia I. Feoktistova, post-graduate student, senior lecturer, Economic Sciences Department, School of Economics and Management, Far Eastern Federal University, office G532, Ajax, 10, Russian Island Vladivostok 690620 Primorsky Krai, ORCID 0000-0003-2470-0020. E-mail: *feoktistova.ki@dvfu.ru*.

Журавская Татьяна Николаевна, кандидат социологических наук, доцент департамента социально-экономических исследований и регионального развития Школы экономики и менеджмента, Дальневосточный федеральный университет; ст. научный сотрудник, Институт экономических исследований ДВО РАН. 690620 Приморский край, г. Владивосток, о. Русский, п. Аякс, 10 (ауд. G532). ORCID 0000-0003-1147-1169. E-mail: *zhuravskaia.tn@dvfu.ru*.

Tatyana N. Zhuravskaia, PhD in Sociological Sciences, Associate Professor, Department of socio-Economic Research and Regional Development, School of Economics and Management, Far Eastern Federal University. Vladivostok; Senior Researcher Economic Research Institute of Far Eastern Branch of the Russian Academy of Sciences. office G532, Ajax, 10, Russian Island Vladivostok 690620 Primorsky Krai. ORCID 0000-0003-1147-1169. E-mail: *zhuravskaia.tn@dvfu.ru*.