

**ОСОБЕННОСТИ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОЦЕНКИ ЛЕСНЫХ ЗЕМЕЛЬ**

Ю. Н. Галкина

*Воронежский государственный архитектурно-строительный университет  
Управление Федерального агентства кадастра объектов недвижимости по Воронежской области*

**Аннотация:** в основе формирования экономического механизма природно-ресурсного пользования лежит экономическая оценка ресурсов — их стоимостное выражение. В статье раскрыты особенности оценки и лесных земель Воронежской области с учетом показателя лесной ренты. Дана краткая характеристика лесного фонда области.

**Abstract:** in a basis of formation of the economic mechanism of natural resource using the economic estimation of resources — their cost expression lays. In the publication features of estimation and the wood grounds of the Voronezh area are opened in view of a parameter of the wood rent. The brief characteristic of wood fund of area is given.

**Ключевые слова:** лесные земли, оценка.

**Key words:** the wood lands, an estimation.

В основе формирования экономического механизма природно-ресурсного пользования лежит экономическая оценка ресурсов — их стоимостное выражение. Она отражает опосредованную трудом стоимость ресурса и его потребительскую стоимость, фиксирует действенность закона стоимости при товарно-денежных отношениях. Кроме того, через нее осуществляются отношения по поводу воспроизводства ресурсов, их восстановления, использования (экономии, перерасхода и т. д.). Без экономической оценки ресурсов невозможны реализация важнейших законопроектов по переходу экономики страны на рыночные условия хозяйствования, учет экологического ущерба, обоснование нормативов по извлечению ресурсов; разработка мер экономического стимулирования мер по охране ресурсов.

Многофункциональность лесов определяет многообразие целей экономической оценки природных ресурсов в зависимости от области их применения. Леса выполняют одновременно ряд функций и, в зависимости от целей оценки, ее объектами могут быть:

- 1) лес как биогеоценоз и как объект природопользования,
- 2) лесосырьевые ресурсы (как биоценоз и источник получения древесины и других продуктов леса);
- 3) земля как элемент биогеоценоза и как главное средство производства в лесном хозяйстве.

Для оценки в стоимостном выражении лесных земель необходимы права на их продажу и покупку. По действующему Лесному кодексу РФ земли лесного фонда выведены из оборота, и поэтому возможно установление только директивных цен. В странах с рыночной экономикой стоимостная оценка лесных земель характерна лишь для частного лесовладения, когда земля является объектом купли-продажи.

**Краткая характеристика лесов  
Воронежской области**

Площадь земель лесного фонда Воронежской области составляет 398 417 га. Эти земли распределены между 22 лесхозами Воронежского управления лесами, разделенными в свою очередь на 79 лесничеств. Земли лесного фонда в пределах лесничеств разделены на кварталы, а кварталы — на выделы (участок, который представляет собой условно однородную совокупность деревьев — по породному составу, возрасту, происхождению, условиям произрастания и т. п.). Земли лесного фонда Воронежской области разделены на более чем 189 тысяч выделов:

— 89 % площади всех земель лесного фонда относятся к лесным землям, покрытым лесом (несомкнувшиеся лесные культуры, искусственные и естественные насаждения);

— 11 % площади земель лесного фонда относятся к землям, не покрытым лесом, и нелесным землям (гари, вырубки, прогалины, сельхозугодья, воды, земли специального назначения, неиспользуемые земли).

Распределение земель лесного фонда Воронежской области представлено в таблице 1.

Общий запас насаждений, растущих на покрытых лесом землях (355,4 тыс. га), составляет 59,7 млн м<sup>3</sup>. 95,8 % общего запаса составляют насаждения, не достигшие зрелости (возраста рубки обновления). И только 4,2 % насаждений являются спелыми или перестойными насаждениями.

мость проведения рубок обновления объясняется ухудшением возрастной структуры лесов в связи с запрещением рубок главного пользования. Восстановление нормальной возрастной структуры рубками промежуточного пользования невозможно, поскольку с их помощью используется 10—20 % ежегодного среднего прироста, что способствует старению насаждений, накоплению сухостоя, отпада, снижению древесного прироста.

Т а б л и ц а 1

Распределение земель лесного фонда

Общая площадь, га	Количество выделов, шт.	Общий запас, дес. куб.м	Площадь не покрытых лесом и не-лесных земель, га	Земли, покрытые лесами, не достигшими возраста зрелости		Земли, покрытые спелыми насаждениями	
				площадь, га	запас, дес. куб.м	площадь, га	запас, дес. куб.м
398 417	189 294	5964 666	43 015	340 375	5716 502	15 027	248 164

Особенности оценки лесов в Воронежской области.

В соответствии с экономическим, экологическим и социальным значением лесного фонда, его местоположением и выполняемыми им функциями все леса Воронежской области отнесены к первой группе по категориям защитности. К лесам первой группы относятся леса, основным назначением которых является выполнение водоохранных, защитных, санитарно-гигиенических, оздоровительных, иных функций, а также леса особо охраняемых природных территорий.

В лесах Воронежской области запрещено применение рубок главного пользования (решения о запрещении рубок главного пользования в лесах первой группы принимаются органами государственной власти субъектов Российской Федерации по предложениям территориальных органов федерального органа управления лесным хозяйством).

Введение ограничений лесопользования и режим ведения лесного хозяйства обусловлены необходимостью сохранения лесов. Но в тех категориях защитности лесов первой группы, где запрещены рубки главного пользования, разрешены практически все виды рубок ухода. При этом рубки обновления и переформирования по своим организационно-техническим характеристикам практически являются рубками главного пользования; с введением этих видов рубок стало возможным вовлечение в промышленную эксплуатацию (получение коммерческого дохода от древесины) практически всех лесов первой группы. Необходи-

Рубки обновления могут проводиться в 1,2 и 4 приема, с периодичностью в 5 и 10 лет. Возрасты рубок обновления могут зависеть от многих факторов, они определяются на уровне области в пределах пород.

Помимо рубок обновления, на протяжении всей жизни насаждения проводятся рубки ухода за лесом. В зависимости от возраста насаждения эти рубки делятся на рубки ухода за молодняками (осветления), рубки прореживания и проходные рубки. Также в зависимости от состояния леса могут проводиться санитарные рубки, как выборочные, так и сплошные.

Рубки ухода за лесом являются выборочными рубками, то есть вырубается не весь запас леса на участке, а только часть его, процент вырубki зависит от утвержденных правил проведения рубок ухода. Древесина, вырубаемая при проведении рубок ухода, приносит доход на протяжении всей жизни насаждения. Многие работники лесного хозяйства с большим энтузиазмом называют рубки ухода «рубками дохода». Доход, получаемый при проведении рубок ухода, значительно увеличивает стоимость лесных земель.

Что касается затрат на лесовосстановление и управление лесами, то в Воронежской области эти затраты относятся только к участкам, на которых предполагается выращивание лесных культур (то есть к участкам с искусственными насаждениями), что также должно быть учтено при расчете стоимости лесных земель.

#### Расчет стоимости лесной ренты

На сегодня не сложилось единого, общепризнанного мнения среди отечественных и зарубеж-

ных ученых о том, что такое рента, как ее определять и распределять. В «Современном экономическом словаре» [1] определение ренты звучит так: «Рента (от лат. *reddita* — возвращенная) — доход, регулярно получаемый владельцем от использования земли, имущества, капитала, не требующий от получателя дохода осуществления предпринимательской деятельности, затраты дополнительных усилий». А. Г. Грязнова [2] в определении экономической ренты уточняет: «Рента экономическая — оплата фактора производства сверх того, что было бы достаточно для его вовлечения в производственный процесс и удержания в нем без дополнительных усилий предпринимательской деятельности». Как мы видим, в определении ренты, прежде всего, подчеркивается доход. И этот доход никоим образом не связан с предпринимательской деятельностью, не должен увязываться с расходами, не должен покрывать эти расходы. Рента представляет собой доход, избыточный по сравнению с достигаемым при нормальном функционировании предпринимателя в рыночных условиях.

Ренту в лесном хозяйстве, лесную ренту следует понимать как остаточную стоимость, разницу между рыночной ценой на конечные лесопродукты и общественно необходимыми затратами на их производство и потребление. Система платного лесопользования должна быть построена на теории лесной ренты. Не только теоретически, но и практически такой опыт применялся в дореволюционной России. В «Наставлениях+» 1883 г. [3] корневые цены рекомендовалось рассчитывать как остаточную стоимость или земельную (лесную) ренту в виде разницы между рыночной ценой лесных материалов и затратами на их заготовку и транспортировку, включая прибыль лесопромышленника. В результате построения расчетов подобным образом Лесной департамент России, в ведении которой находились казенные леса, в годы, предшествовавшие первой мировой войне, получал лесной доход, многократно перекрывавший затрачиваемые средства на ведение лесного хозяйства. В настоящее время в западных странах корневые цены на древесину рассчитываются также по формуле остаточной стоимости.

Существует мнение, что корневые цены могут быть только на уровне ренты. Однако древесина на корню не является только природным ресурсом, как полезные ископаемые, в ее стоимости есть затраты труда и средств на охрану, защиту, учет и контроль, лесовосстановление в случае лесных культур. Эти затраты несет государство, как соб-

ственник лесного фонда и вполне вправе требовать компенсации. При расчете корневых цен следует учитывать не только рентную часть, но и затраты на воспроизводство использованной древесины на уровне необходимых. Если рентная часть платы должна изыматься из прибыли лесозаготовителя и поступать в бюджет, то плата за воспроизводство должна входить в себестоимость заготовки древесины. Изъятие ренты из прибыли не влияет на себестоимость лесозаготовок. Учет затрат на воспроизводство древесины повышает ее себестоимость и снижает рентабельность лесозаготовки.

Лесная рента или чистый доход от использования лесного насаждения (древостоя) в момент рубки главного пользования может рассчитываться для разных стадий получения и реализации лесной продукции, отвечающих наиболее типичным условиям ее реализации на рынке [4]:

— стадии переработки древесины в продукцию конечного потребления и ее продажи;

— стадии заготовки и продажи круглых лесоматериалов франко-поставщик; продажа леса на корню;

— стадии продажи леса на корню.

Для стадии переработки древесины в продукцию конечного потребления лесная рента ( $r$ ) может определяться как :

$$r = \frac{P_o - C_o - i_o \times K_o}{s} - C_1 - i_1 \times K_1, \quad (1)$$

где  $P_o$  — рыночная цена франко-станция отправления единицы продукции обработки круглых лесоматериалов (пиломатериалов, целлюлозы, бумаги, фанеры, плит и др.);  $C_o$  — текущие затраты на переработку древесины без стоимости древесного сырья, включая затраты на возмещение основных фондов и возврат процентов по кредиту;  $K_o$  — удельные капитальные вложения в перерабатывающих производствах (здания сооружения, оборудование и т. д.);  $s$  — расход сырья (круглых лесоматериалов) на единицу продукции деревопереработки;  $i_o$  — норма прибыли на основной и оборотный капитал в деревопереработке;  $C_1$  — текущие затраты на заготовку древесины и ее вывозку из леса на нижний склад, пункт реализации или пункт переработки, включая затраты на возмещение основных фондов (амортизация) и возврат процентов по кредиту;  $K_1$  — основной и оборотный капитал на лесозаготовках, включая удельные капитальные вложения в строительство лесовозных дорог и вывозку древесины из леса;  $i_1$  — норма прибыли на основной и оборотный капитал на лесозаготовках.

Для стадии продажи круглых лесоматериалов лесная рента ( $r$ ) может определяться как:

$$r = P_1 - C_1 - i_1 \times K_1, \quad (2)$$

где  $P_1$  — рыночная цена франко-станция отправления единицы круглых лесоматериалов,  $C_1, K_1, i_1$  — те же показатели, что и в предыдущей формуле.

Данная формула может применяться в условиях, когда права на пользование участками лесного фонда предоставляются лесопользователям, продукция которых реализуется на известных рынках (внутреннем или внешнем), цены реализации известны.

Для стадии продажи леса на корню лесная рента ( $r$ ) может определяться как :

$$r = r_m, \quad (3)$$

где,  $r_m$  — плата за лес на корню, полученная по результатам торгов на участках лесных земель, выбранных в качестве аналога. Данный подход для определения лесной ренты подходит для условий, когда основная часть лесосечного фонда продается на лесных аукционах.

При расчете лесной ренты, образующейся при реализации лесной продукции конечного потребления, учитываются налоги.

Стоимость лесных земель, используемых для видов лесопользования, не связанных с заготовкой древесины может быть определена по формуле:

$$V_{LN} = \frac{P - C - i \times K - C_f}{e}, \quad (4)$$

где:  $V_{LN}$  — стоимость участка земель лесного фонда при условии использования только недревесных ресурсов;  $P$  — годовой валовой доход от использования недревесных ресурсов (рекреация, заготовка кедровых орехов и т. д.);  $C$  — годовые текущие издержки по заготовке (производству) продукции из недревесных ресурсов леса или их использовании иным способом;  $K$  — удельные капитальные вложения в организацию использования недревесных ресурсов леса;  $i$  — норма прибыли на капитал при использовании недревесных ресурсов леса;  $e$  — коэффициент капитализации для земли;

$C_f$  — годовые издержки по восстановлению, поддержанию и охране недревесных ресурсов леса (если их несут лесопользователи).

Стоимость участка лесных земель при видах использования лесных земель, альтернативных заготовке древесины или получению иных видов лесных доходов, определяется по рыночной стоимости земельных участков с соответствующими видами использования. Например, если участок предоставляется для застройки, то его стоимость определяется рыночной стоимостью земельных участков, предназначенных для аналогичной застройки в данной местности [4].

Неотлагаемая задача в настоящий момент — переход к рентным платежам, который позволит, реализуя экономические интересы субъектов лесных отношений, повысить доходность лесопользования и создать экономическую базу для устойчивого развития лесного сектора.

#### СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Райзберг Б. А. Современный экономический словарь / Б. А. Райзберг, Л. Ш. Лозовский, Е. Б. Стародубцев. — М. : Инфра-М, 2001. — 480 с.
2. Грязнова А. Г. Финансово-кредитный энциклопедический словарь / А. Г. Грязнова. — М. : Финансы и статистика, 2002. — 1168 с.
3. Наставления для составления такс на лесные материалы из казенных дач. — СПб., 1883. — 90 с.
4. Грибовский С. В. Оценка стоимости недвижимости / С. В. Грибовский, Е. Н. Иванова, Д. С. Львов, О. Е. Медведева. — М. : ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003. — 704 с.

#### THE LITERATURE LIST

1. Rajzberg B. A. Modern the economic dictionary / B. A. Rajzberg, L. S. Lozovskij, E. B. Starodubtsev. — M. : Infra-M, 2001. — 480 p.
2. Gryaznova A. G. Financial encyclopedic dictionary / A. G. Gryaznova. — M. : The Finance and statistics, 2002. — 1168 p.
3. Manuals for drawing up of rates on wood materials from state summer residences. — SPb., 1883. — 90 p.
4. Gribovskij S. V. Estimation of cost of the real estate / S. V. Gribovskij, E. N. Ivanova, D. S. Lvov, O. E. Medvedeva. — M. : INTERREKLAMA, 2003. — 704 p.