

**А.В. Горбунова**

Северный (Арктический) федеральный университет имени М.В. Ломоносова

Горбунова Анастасия Владимировна родилась в 1986 г., окончила в 2008 г. Северный (Арктический) федеральный университет имени М.В. Ломоносова, аспирант кафедры финансов и кредита Северного (Арктического) федерального университета имени М.В. Ломоносова, финансовый специалист ООО «ЦКА «Наше будущее» – Обособленное подразделение в г. Архангельске. Область научных интересов – оценка арендной платы за лесные участки.

E-mail: gorbunova.wife@yandex.ru



## **СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ МЕТОДИКИ ОЦЕНКИ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЛЕСНЫХ УЧАСТКОВ ПРИ ВИДЕ ПОЛЬЗОВАНИЯ «ЗАГОТОВКА ДРЕВЕСИНЫ»\***

Дана оценка системы лесопользования в России; выявлены причины ее экономической неустойчивости; предложено и обосновано применение нового подхода к определению стоимости арендной платы за древесину на корню.

*Ключевые слова:* лес, древесина, арендная плата, рента, доход, лесопользование, лесозаготовительные предприятия, лесоперерабатывающие предприятия, оценка.

Система лесопользования в России является экономически неустойчивой, так как в настоящее время расходы федерального бюджета, необходимые для поддержания лесов в благоприятном состоянии, не покрываются доходами, получаемыми собственником леса (государством) от использования лесов (т.е. поступлениями так называемого лесного дохода в бюджет Российской Федерации). При этом расходов федерального бюджета не хватает даже на содержание лесов в должном порядке: для качественной охраны от пожаров и незаконных рубок, качественного лесовосстановления и ухода за лесами. Для того, чтобы лесопользование могло быть экономически устойчивым, необходимо, чтобы доходы, как минимум, компенсировали расходы [2].

В 2011 г. лесное хозяйство для федерального бюджета становится еще более убыточным: расходы на него (ведомственные расходы на Федеральное агентство лесного хозяйства) должны были увеличиться на 65 % по сравнению с расходами, заложенными в бюджет 2010 г. Согласно Приложению 8 к проекту ФЗ [5] расходы в 2011 г. должны составить 33 176 060 р., а к концу 2010 г. они составляли 20 101 523 р. (согласно Приложению 6 к ФЗ [6]).

Доходы, не поддающиеся точному прогнозу (поскольку они зависят от многих факторов – количества лесов, переданных в пользование, собираемости арендных платежей и т.д.), останутся примерно на прежнем уровне и оценочно составят около 10 млрд р. в связи с тем, что минимальные ставки платы за единицу объема древесины, заготавливаемой на землях, находящихся в федеральной собственности (установлены Правительством РФ в 2007 г.), предполагается сохранить на уровне 2010 г. без индексации. Таким образом, по предварительной оценке расходы федерального бюджета на лесное хозяйство в 2011 г. более чем в три раза превысят доходы федерального бюджета от лесного хозяйства. Следовательно, наблюдается закономерная растущая убыточность лесного хозяйства для федерального бюджета, которая является одним из следствий принятия в 2006 г. Лесного кодекса. Таким образом, даже исходя из официальных данных о соотношении «лесного дохода» и расходов федерального бюджета на лесопользование, систему управления лесами России в настоящее время однозначно можно считать экономически неустойчивой. А если бы расходы на лесное хозяйство, заложенные в федеральный бюджет, соответствовали бы реальным потребностям качественного ведения лесного хозяйства, разница, очевидно, была бы еще больше.

В чем причины неустойчивого лесопользования в России? Попробуем в этом разобраться.

В России лесные ресурсы, в том числе и древесина, одни из дешевых в мире, но это не значит, что она дешево достается предприятиям деревоперерабатывающей промышленности. Дешевизна в данном случае означает, что ставки платы за заготовку древесины, установленные

\* В порядке постановки вопроса.

Правительством РФ и поступающие в федеральный бюджет, удерживаются на минимальном уровне, недостаточном даже для того, чтобы компенсировать текущие затраты на лесное хозяйство. Это является сознательной позицией государства, пытающегося за счет относительной дешевизны древесных ресурсов обеспечить привлекательные условия для создания и развития предприятий целлюлозно-бумажной и деревообрабатывающей промышленности. В действительности эта цель не достигается, поскольку стоимость древесины, доставленной потребителю, из-за неразвитости дорог, высоких затрат на транспорт, энергоносители и по ряду других причин оказывается более высокой, чем в большинстве стран с развитой лесной промышленностью.

Все эти проблемы порождают дефицит средств на ведение лесного хозяйства и не стимулируют преодоление сырьевой направленности лесного сектора.

Выделим основные причины неудовлетворительного использования лесных ресурсов, результатом чего является неустойчивость лесопользования в России:

- несовершенство законодательной базы и экономического механизма лесопользования;
- общий низкий уровень государственного управления;
- неудовлетворительное решение вопросов по созданию рыночной инфраструктуры, организации рационального лесопользования, регулированию лесных рынков и финансовых потоков в лесном секторе.

Исходя из вышеизложенного, становится ясно, что необходимо в корне менять систему лесопользования в России. Поэтому предлагаем рассмотреть кардинально новый подход к определению платы за пользование древесными ресурсами (лесная рента\*). В связи с этим может быть рассмотрен вариант, предусматривающий взимание платы за древесные ресурсы не только с лесозаготовительных, но и с целлюлозно-бумажных, лесопильно-деревооб-рабатывающих и других предприятий, использующих древесное сырье. Это своевременно в нынешних условиях, когда лесозаготовители объединяются с потребителями древесины в вертикально-интегрированные структуры (холдинги, группы компаний и т.д.).

Заготовка древесины – основной вид использования лесов, на который приходится порядка 97 % объема их использования. Поэтому в целях определения платы за использование лесных ресурсов целесообразно усовершенствовать методику оценки лесных земель при виде пользования «заготовка древесины».

В настоящее время в экономической науке наиболее признанным и объективным считается установление платы за природные ресурсы любого вида на основе рентной оценки. В практике лесного хозяйства до сих пор используются ставки платы за лесные ресурсы (согласно Постановлению Правительства РФ от 22 мая 2007 г. [4]) с очень слабым рентным учетом и периодически повышаемые в связи с инфляцией. При этом минимальные ставки платы за древесину напрямую зависят от разряда такс (расстояния вывозки). Поэтому плата за древесину на корню (аренда лесных участков) далеко несовершенна.

Рентная оценка ресурса (рента) – это так называемая «незаработанная» сверхнормативная часть получаемой предприятием прибыли от использования ресурса. Лесоэкономистами уже дан целый ряд предложений по применению рентного подхода при экономической оценке лесных ресурсов и установлении платы за них. Методика Н.П. Чупрова [7] наиболее адекватна к существующим рыночным условиям в Российской Федерации.

По мнению Н.П. Чупрова, ставка платы за древесину должна состоять из двух частей. Первая часть ставки, определяемая на рентной основе, по законодательству должна устанавливаться методиками, разрабатываемыми и утверждаемыми на достаточно длительный срок. Вторую часть целесообразно рассчитывать, исходя из требуемых затрат на ведение лесного хозяйства, и целиком направлять на лесовыращивание. Таким образом, затраты на лесовосстановление предполагается заложить в арендную плату.

В настоящее время при расчете арендной платы за древесину на корню нет потребности включать в арендную плату лесовосстановительную и лесоохранную составляющие, так как в соответствии с п. 3 ст. 53, п. 2 ст. 55, п. 2 ст. 62 Лесного кодекса РФ на лесных участках, предоставленных в аренду для заготовки древесины, меры пожарной и санитарной безопасности и лесовосстановление должны осуществляться арендаторами этих участков [1], т.е. они, помимо арендной платы за лесные участки, обязаны ухаживать за лесом и восстанавливать его.

---

\* Рента – это избыточный чистый доход, образующийся у пользователей в результате использования лесных ресурсов.

Однако методы рентного подхода, в том числе и по методике Н.П. Чупрова, рассматривают экономическую оценку древесных ресурсов на стадии лесовыращивание – лесозаготовка (определяется лесная рента, образующаяся на стадии продажи срубленного круглого леса). В основу расчета платежей за лесные ресурсы положены только экономические показатели лесозаготовок и устранены деревообрабатывающая и целлюлозно-бумажная отрасли, где реально продолжает концентрироваться основная масса лесного дохода. Хотя правильнее было бы осуществлять оценку древесных ресурсов на стадии лесовыращивание – лесозаготовка – лесопереработка (определяется лесная рента, образующаяся на стадии продажи продукции конечного потребления).

При оценке стоимости права заключения договора аренды объектом оценки является не сам объект недвижимости (полное право собственности на него), а совокупность «частичных» прав (пользование и владение) в течение определенного срока. В данном случае под объектом недвижимости понимается лесной участок и имеющиеся на нем улучшения в виде насаждений.

Определение стоимости арендной платы за лесные участки при заготовке древесины в рамках теории оценки может осуществляться методами только доходного подхода [3].

Методы затратного подхода могут применяться только для оценки стоимости воспроизводства или замещения. Затратный подход основан на следующей предпосылке: благоразумный арендодатель не пожелает сдать в аренду объект по ставке меньшей, чем та, которая обеспечит ему возврат капитала (и доход на капитал), вложенного в приобретение свободного земельного участка и создание улучшения с учетом компенсации за его активность и принятые риски (т.е. с учетом прибыли предпринимателя). Но приобретение права на заключение договора аренды непосредственно связано с будущим заключением договора аренды, а не с воспроизводством какого-либо объекта. Рассматриваемое право полностью реализуется лишь в момент заключения договора аренды. Учитывая выше изложенное, расходы на приобретение права на заключение договора аренды имеют лишь косвенную связь с воспроизводством объекта, поэтому затратный подход в этом случае неприменим.

Сравнительный подход к оценке базируется на информации о недавних рыночных сделках или об объектах, выставленных на продажу. В его основу положен принцип замещения, который гласит, что рациональный покупатель не заплатит за конкретный объект больше, чем обойдется приобретение другого, аналогичного объекта, обладающего такой же полезностью.

В нашем случае достоверная информация о стоимости объектов-аналогов может быть взята из Извещений о результатах лесных аукционов по продаже прав на заключение договоров аренды лесных участков, расположенных на землях государственного лесного фонда. Но возникает ряд препятствий, связанных с несовершенным расчетом стоимостей этих аналогов – начальных цен предметов аукционов, и с «человеческим» фактором (так как объекты-аналоги были проданы с аукционов, то максимальная цена продажи прав аренды не зависела от каких-либо других факторов, кроме человеческого). Таким образом, без владения адекватной информацией о реальной итоговой цене продажи прав заключения договоров аренды лесных участков применить сравнительный подход невозможно.

Наиболее вероятным методом оценки рыночной стоимости прав аренды лесных земель станет метод дисконтирования денежных потоков в рамках доходного подхода.

Для расчета стоимости права аренды лесных земель (в контексте арендной платы лесных участков при виде пользования «заготовка древесины»), учитывающей затраты на создание лесных насаждений (лесовосстановление), а также ежегодные затраты, связанные с уходом за лесными культурами, охраной и защитой лесов, проведением иных лесохозяйственных мероприятий (затраты на управление и охрану лесов), применяется формула, предложенная Фаустманом в 1849 г. и не претерпевшая изменений до настоящего времени:

$$V = \frac{V_T - C_F}{(1 + e)^T - 1} - \frac{m}{e} - C_F,$$

где  $V$  – стоимость права аренды лесного участка;

$V_T$  – стоимость запаса леса, получаемого в конце оборота рубки; рассчитывается как произведение лесной ренты на единицу древесного сырья и объема эксплуатационного запаса древесины на корню в возрасте главной рубки на данном лесной участке;

$T$  – оборот рубки (возраст леса, предназначенного для рубки);

$C_F$  – затраты на лесовосстановление (посадка или иное возобновление леса), осуществляемые после каждой рубки; рассчитываются как частное от деления фактических, планируемых или потребных суммарных затрат на лесовосстановление на средний годичный прирост товарной древесины в оцениваемом регионе;

$m$  – ежегодные затраты на управление и охрану лесов; рассчитываются как частное от деления фактических, планируемых или потребных суммарных затрат на ведение лесного хозяйства и содержание лесной охраны на средний годичный прирост товарной древесины в оцениваемом регионе;

$e$  – ставка дисконтирования, зависящая от экономических факторов и ожиданий инвесторов, планирующих взять в аренду лесные участки.

Самым важным фактором, влияющим на стоимость права аренды лесных земель, является лесная рента на единицу древесного сырья. Именно эта составляющая формулы Фаустмана, на наш взгляд, должна претерпеть основные существенные изменения.

Лесная рента, или чистый доход от использования лесного насаждения (древостоя) на стадии лесовыращивание – лесозаготовка – лесопереработка, должна определяться как сумма сверхнормативных частей прибыли, получаемой лесозаготовительным предприятием от заготовки и переработки древесины.

В свою очередь, сверхнормативная часть прибыли от переработки древесины рассчитывается как цена реализации конечной продукции на рынке за вычетом ее себестоимости (без стоимости древесного сырья) и нормативной части прибыли, заложенной в цене.

Сверхнормативная часть прибыли от заготовки древесины рассчитывается аналогично: с учетом текущих затрат и нормативной части прибыли, заложенной в цене, на продукцию лесозаготовки.

Таким образом, платежи за лесопользование, рассчитанные для стадии лесовыращивание – лесозаготовка – лесопереработка должны приносить государству гораздо больше доходов, чем в настоящее время, вследствие того, что в данной методике арендная плата за лесные участки обусловлена рентабельностью не только лесозаготовительного, но и деревоперерабатывающего предприятия. При этом бремя платы за лесные ресурсы распределяется между всеми субъектами лесных отношений пропорционально их вкладу в стоимость продукции конечного потребления.

#### СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Лесной кодекс РФ: ФЗ от 22 июля 2010 г. № 167 (принят Гос. Думой 8 нояб. 2006 г., одобрен Советом Федерации 24 нояб. 2006 г.): интернет-версия системы «Консультант Плюс». Режим доступа: <http://www.consultant.ru/online>

2. Основы устойчивого лесопользования: учеб. пособие для вузов / М.Л. Карпачевский, В.К. Тепляков, Т.О. Яницкая, А.Ю. Ярошенко. М.: Всемирный фонд дикой природы, 2009. 143 с.

3. Оценка стоимости недвижимости: учеб. пособие / С.В. Грибовский, Е.Н. Иванова, Д.С. Львов, О.Е. Медведева. М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003. 704 с.

4. Постановление Правительства РФ от 22 мая 2007 г. № 310 «О ставках платы за единицу объема лесных ресурсов и ставках платы за единицу площади лесного участка, находящегося в федеральной собственности» (в редакции Постановления Правительства РФ от 9 нояб. 2009 г. №907): интернет-версия системы «Консультант Плюс». Режим доступа: <http://www.consultant.ru/online>

5. Проект ФЗ «О федеральном бюджете на 2011 г. и на плановый период 2012 и 2013 гг.». М.: Мин-во финансов РФ. Режим доступа: <http://www.minfin.ru>

6. ФЗ 2009 г. № 308 «О федеральном бюджете на 2010 г. и на плановый период 2011 и 2012 гг.» (принят Гос. Думой 20 нояб. 2009 г., одобрен Советом Федерации 25 нояб. 2009 г.). М.: Мин-во финансов РФ. Режим доступа: <http://www.minfin.ru>

7. Чупров Н.П. Экономическая оценка лесных ресурсов и лесных земель: учеб. пособие. Архангельск: ФГУ СевНИИЛХ, 2005. 184 с.

Поступила 04.02.11

**A.V. Gorbunova**

Northern (Arctic) Federal University named after M.V. Lomonosov

#### **Perfection of Pre-Harvesting Assessment Technique of Rental Rates for Wood Sites**

The Russian forest management system is economically unsteady, forestry is increasingly detrimental for the Federal budget. This paper presents evaluation of the Russian forest management system and shows the reasons of its economic unsteadiness. New approach to determination of rental rates for growing stock is set forward.

*Key words:* forest, wood raw materials, lease rate, rent, income, forest management, logging enterprises, wood processing enterprises, assessment.