

ПРОБЛЕМА ОПРЕДЕЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬ ЛЕСНОГО ФОНДА

В.Ф.КОВЯЗИН, *д-р биол. наук, профессор, vfkedr@mail.ru*

А.Ю.РОМАНЧИКОВ, *аспирант, romanchicov@inbox.ru*

Национальный минерально-сырьевой университет «Горный», Санкт-Петербург, Россия

Уже несколько десятилетий отечественным исследователям не удается решить проблему кадастровой оценки земель лесного фонда, которые занимают две трети площади страны. Эта оценка особенно нужна в период рыночных отношений для исчисления платы за пользование лесным фондом, значительная часть которого находится в аренде.

Ряд ученых предложили свои версии определения кадастровой стоимости лесных земель. Нами проанализированы предложения оценщиков лесного фонда Омской, Иркутской, Рязанской, Нижегородской, Калининградской, Тверской областей и Ямало-Ненецкого автономного округа. Разные исследователи предлагают использовать для расчета кадастровой стоимости лесных земель удельный показатель кадастровой стоимости (УПКС), но методы расчета этого показателя у всех оценщиков разные. Соответственно, и значения УПКС для каждого региона существенно различаются.

Многолетние исследования этой проблемы авторами позволили предложить свою методику расчета кадастровой стоимости земель лесного фонда. При расчетах учтены недостатки предыдущих исследователей, в стоимость включены доходы от заготовленной спелой древесины, ее текущий прирост в насаждениях, не достигших возраста спелости, а также доходы от сбора пищевых ресурсов (грибов и ягод). При расчетах следует дифференцировать земли на занятые хвойными и лиственными насаждениями, поскольку стоимость древесного сырья и урожайность пищевых ресурсов в них существенно различаются. Предложенная авторами методика позволила установить соотношение доходов лесных земель от древесного сырья и пищевых ресурсов. Пищевые ресурсы могут давать больший доход арендатору лесного фонда, чем сама древесина, которую он только и заготавливает.

Ключевые слова: земли лесного фонда, кадастровая стоимость, удельный показатель кадастровой стоимости, древесное сырье, пищевые ресурсы, дисконтирование.

В настоящее время федеральные органы власти хотят провести оценку всей недвижимости по кадастровой стоимости. Это особенно важно для земель лесного фонда, которые занимают более 65 % всей площади страны. Попытки определить кадастровую стоимость земель лесного фонда ведутся несколько столетий, но до сих пор проблема не решена по причине разнообразия земель, большого количества показателей лесных насаждений и многообразия лесных ресурсов. Впервые попытка провести оценку земель лесного фонда предпринята в 1849 г. в Германии М.Фаустманом, но для нашего лесного хозяйства предложенная им формула не нашла применения из-за сложности расчетов и отсутствия в открытом доступе некоторых экономических сведений по лесозаготовительному процессу и лесовосстановлению.

Страна вновь вернулась к определению кадастровой стоимости лесных земель сравнительно недавно. Первые научные работы по данной тематике стали проводиться в 60-70-е годы XX столетия и были достаточно специфичны, так как создавались в условиях планового хозяйства. Рынок как таковой отсутствовал, однако необходимо было определять относительную стоимость земель, чтобы оптимизировать земле- и лесоустроительные процессы, определять эффективность лесохозяйственных мероприятий или перевода лесных земель в другие категории. В связи с проблемами в организации лесного хозяйства в СССР и общей несостоятельностью социалистического подхода к экономике данные работы остались на стадии теоретических исследований и не получили широкого распространения.

В начале 1990-х годов система управления земельными ресурсами претерпела изменения, а будущий статус лесных земель стал активно обсуждаться для рассмотрения вопроса о приватизации лесных угодий и создании частновладельческих лесов, как практикуется на Западе. В выпусках «Лесного журнала» тех лет можно встретить предложения ученых по поводу того, как правильно подойти к оценке лесных земель, какой подход выбрать и как на его основе рассчитать размер платы за пользование лесным фондом.

В 1998 г. вышел Федеральный закон № 135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» [4], который регулирует государственную кадастровую оценку и по настоящее время. Согласно этому закону, государство делегирует полномочия по оценке недвижимости оценщикам, являющимся членами саморегулируемой организации. Оценщики должны проводить работы согласно действующему законодательству и, в частности, Федеральным стандартам оценки (ФСО).

Отдельно кадастровой стоимости посвящен стандарт ФСО-4*. В пункте 4 этого документа законодатель сообщает, что «кадастровая стоимость определяется как для объектов недвижимости, присутствующих на открытом рынке, так и для объектов недвижимости, рынок которых ограничен или отсутствует». Поскольку кадастровая стоимость в своем определении тождественна рыночной, оценщику предлагается определять рыночную стоимость для объектов, рынок которых отсутствует, а лесные земли не имеют рыночных отношений, что для документа звучит абсурдно.

Федеральный стандарт оценки ФСО-4, пункт 9, предоставляет оценщику свободу в выборе подходов, методов и способов оценивания лесных земель при наличии должного обоснования, таким образом, единство методики оценки теряется. Совершенно ясно, что вполне может возникнуть ситуация, когда соседние лесные земельные участки будут оценены различными методами и их стоимость будет значительно различаться, хотя физико-химические свойства почвы и таксационные показатели насаждений будут одинаковыми.

Поскольку земли лесного фонда остаются в государственной собственности и отсутствуют на открытом рынке, то нужда в их кадастровой оценке невелика – соответственно и темпы работ по их оценке значительно ниже относительно других категорий земель. В Фонде данных государственной кадастровой оценки** нами обнаружено всего 10 отчетов по кадастровой оценке земель лесного фонда. Проведены исследования по оценке земель лесного фонда в Тверской, Омской, Иркутской, Рязанской, Нижегородской, Ростовской, Калининградской и Сахалинской областях, Ямало-Ненецком АО и Пермском крае. В связи с отсутствием единой методики (существовавшая методика Росземкадастра отменена Правительством РФ в 2010 г.) по экономической оценке, все оценщики в этих регионах самостоятельно выбирали подход к оценке.

Оценщики лесных земель во всех регионах, где пытались определить кадастровую стоимость, используют доходный подход, что, конечно, справедливо, поскольку сравнительный невозможен по причине отсутствия рынка лесных земель и, соответственно, объектов-аналогов, а затратный – не будет объективен, так как труднодоступные лесные участки, на освоение которых требуется больше средств, окажутся более дорогими, что, очевидно, совершенно неверно.

Для доходного подхода необходимо определить период времени, в течение которого будут суммироваться доходы, рассчитать их поток и провести дисконтирование. Для определения дохода от лесного хозяйства необходимо определить ежегодный размер прибыли, которую может получить не только лесопользователь, но и общество в целом при оптимальном использовании лесного массива, после чего вычесть ежегодный размер затрат, не-

* Об утверждении Федерального стандарта оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)»: Приказ Минэкономразвития России от 22.10.2010 г. № 508. Режим доступа к сайту: <http://ceae.ru/FCO4.htm>

** Фонд данных государственной кадастровой оценки [Электронный ресурс]. Режим доступа к сайту: <https://rosreestr.ru/site/activity/kadastravaya-otsenka/fond-dannykh-gosudarstvennoy-kadaastrovoy-otsenki/>

обходимых для обеспечения получения данной прибыли. Применять фактическую прибыль лесопользователя нельзя, так как выгода от лесного участка будет неполной, зачастую от неэффективности использования, а часть свойств участка попросту нельзя монетизировать, например, рекреационные свойства леса или пополнение атмосферного воздуха кислородом. Однако лесные насаждения выполняют биосферные функции и их нельзя не учитывать. Затраты же на лесовыращивание, по нашему мнению, включают не только расходы на лесовосстановление, но и те затраты, которые несет лесопользователь при превращении лесных ресурсов в конечный продукт: древесные и пищевые ресурсы.

Что же нам предлагают оценщики в своих отчетах? В Тверской области автор предлагает определять доходы как сумму произведений платы за использование ресурса лесного участка и объема добычи таких ресурсов, т.е. государство получает свой доход в виде платы за пользование лесными ресурсами и только по факту их использования. Авторы игнорируют тот факт, что данные платежи не являются установленными в процессе рыночных отношений, как, например, арендная плата помещений, а утверждены законодательно. Соответственно, данные ставки не способны отразить истинную стоимость лесных ресурсов. Учет только лишь объема добываемых ресурсов создает еще одну проблему: из-за неэффективности производства или его нерентабельности значительная часть лесных ресурсов остается невостребованной, однако это не отменяет наличия у них стоимости.

Стоимость лесного участка – это в первую очередь тот ущерб, который понесут природа и общество при утрате участка или альтернативном его использовании. Таким образом, учитывать лесные ресурсы необходимо по количеству промысловых запасов, а не по их фактическому использованию. Более того, автор отчета пренебрегает расчетом дохода на протяжении какого-либо срока. По его мнению, кадастровая стоимость – это доход с гектара лесных земель, который получило государство в конкретном году проведения оценки. Исследователь рекомендует удельный показатель кадастровой стоимости (УПКС) считать равным 8700 руб./га. Аналогично ведут расчет и авторы отчета по Нижегородской области. Их результат составляет 24000 руб./га

Автор отчета по кадастровой оценке земель лесного фонда в Рязанской области продвинулся несколько дальше других. Им предложен расчетный срок капитализации 50 лет и следующая формула определения УПКС:

$$\text{УПКС} = \text{Доход с 1 га} \times \text{Срок капитализации.}$$

Оценщик видит УПКС как доход государства от использования лесных земель за 50 лет. За этот период существенно изменятся цены вследствие инфляции, но какое-либо дисконтирование доходов автором не применяется, что сразу же делает результат данной оценки земель лесного фонда неправдоподобным. Сведения о доходах автор отчета брал исходя из фактического использования и ставок платы за лесные ресурсы, что привело к неоправданному искажению кадастровой стоимости – доход с 1 га лесных земель занижен, однако потом он был автором компенсирован завышением суммарной стоимости из-за отсутствия дисконтирования. Итоговое значение УПКС составило 54900 руб./га. Аналогичным методом проведен расчет УПКС для Калининградской области, он равен 8800 руб./га.

В Омской области оценщик предлагает определить УПКС как разность стоимости всей древесины на лесных землях и ежегодных затрат на ведение лесного хозяйства, после чего полученную величину следует разделить на коэффициент капитализации. В чем связь между данными величинами, нам осталось неясным. Использование побочных продуктов лесопользования, экологические и социальные свойства лесов автором не учитывались. Многолетнее пользование древесиной и учет текущего ее прироста оценщик также посчитал малозначительными факторами, хотя наши исследования свидетельствуют об обратном [1, 6, 7]. УПКС лесных земель по участковым лесничествам Омской области колеблется от 3000 до 45900 руб./га, что является недопустимым разбросом цен.

Относительно корректно составлен отчет по кадастровой оценке в Иркутской области. УПКС рассчитывался как прибыль предпринимателя, доход определялся исходя из рыночных цен и оборота рубки. Однако авторы в полной мере не учитывали дисконтирование, текущий прирост древесины и запасы недревесных ресурсов. В результате УПКС оказался заниженным: от 1600 до 8100 руб./га, бóльшая величина относится к участкам, на которых расположены ценные кедровые и лиственничные древостои.

Подобный подход применен теми же авторами и при оценке лесных земель в Ямало-Ненецком автономном округе (ЯНАО), однако ими введено разделение насаждений на четыре возрастные группы (молодняки, средневозрастные, припевающие и спелые древостои), что подняло точность оценки. Итоговый расчет УПКС все же оказался заниженным – от 1000 до 17000 руб./га. Стоит учитывать, что из-за особенностей климата и месторасположения результаты оценки по ЯНАО естественным образом будут скромнее, чем в вышеприведенных регионах.

Итак, можно подвести итог рассмотрения существующих рекомендаций определения кадастровой стоимости земель лесного фонда. Ни один отчет в полной мере не приблизился к объективному определению кадастровой стоимости лесных земель, даже материальных благ леса. Не учитываются видовой состав, сортиментность сырья и возрастная структура древостоя, игнорируются текущий прирост насаждения и запасы недревесных (грибы, ягоды, орехи, лекарственные растения и др.) ресурсов. Даже самая грамотная оценка, какой мы считаем методику в ЯНАО, выдает среднюю оценку по участковому лесничеству – у всех выделов в нем стоимость будет одна и та же, вне зависимости от того, находятся ли там спелые ценные насаждения или только начавший свой рост молодняк малоценных лиственных пород.

Для сравнения приведем результаты оценки по авторской методике, в которой на данный момент учтены такие важнейшие показатели земель лесного фонда, как породный состав древостоя, текущий прирост древесины, дисконтирование доходов на протяжении всего оборота рубки и запасы пищевых ресурсов (грибов и ягод).

В текущем виде УПКС в рублях с гектара определяется как сумма УПКС, рассчитанного по доходу от рубок древесины, сбора грибов и сбора ягод:

$$\text{УПКС} = \text{УПКС}_{\text{древ}} + \text{УПКС}_{\text{гриб}} + \text{УПКС}_{\text{яг.}}$$

Доход, получаемый от рубок древесины, по Фаустману, должен равняться суммарному дисконтированному доходу от бесконечного цикла рубок, однако в ходе исследования было выяснено, что доходы от ближайших двух рубок будут несильно различаться, поскольку продолжительность оборота рубки велика и будущие доходы из-за дисконтирования окажутся минимальными. Этот доход определялся как прибыль от реализации древесины в момент достижения возраста спелости по средней цене с 2007 по 2013 г. с учетом рентабельности, принятой равной 6 % [1].

Для учета текущего прироста введена дополнительная функция, поскольку информация о запасах древесины на выделах актуализируется только каждые 10 лет, а данные расчеты проводятся как минимум на 60 лет вперед. Расчет УПКС проводится отдельно по лиственным и хвойным породам, чтобы учесть различную стоимость древесины и возрасты спелости:

$$\text{УПКС} = \frac{PQ \frac{R}{1+R}}{(1+d)^t} + \frac{PQ \frac{R}{1+R}}{(1+d)^{t+T}},$$

где P – цена древесины, руб.; Q – запас древесины на момент рубки, м³; R – рентабельность производства; d – коэффициент дисконтирования, равный 0,02; t – время до достижения древостоем возраста спелости, лет; T – период оборота рубки, лет.

Запас древесины на момент рубки рекомендуем определять по формуле, предложенной нами [2], отдельно для хвойных и лиственных пород соответственно:

$$Q = Q' \cdot 53923t^{-2,491};$$

$$Q = Q' \cdot 4786,8t^{-2,076},$$

где Q' – запас древесины на момент оценки, м³.

По грибам и ягодам УПКС определялся как дисконтированный доход от их заготовки в течение времени, пока не будут проведены две ближайшие рубки. При расчете дохода учитывались типы леса по П.С.Погребняку [1], а также тот факт, что грибы начинают произрастать в течение некоторого времени после рубки.

В общем виде формула расчета УПКС по доходам от сбора грибов выглядит так:

$$\text{УПКС}_{\text{гр}} = \frac{\sum_{i=1}^i P_i^{\text{гр}} W_i^{\text{гр}} t}{(1+d)^t} + \frac{\sum_{i=1}^i P_i^{\text{гр}} W_i^{\text{гр}} (T-10)}{(1+d)^{(t+10)+(T-10)},$$

где i – вид заготавливаемых грибов, $i = 1 \div 12$; $P_i^{\text{гр}}$ – доход от заготовки грибов, руб./кг; $W_i^{\text{гр}}$ – среднегодовой урожай грибов, кг/га.

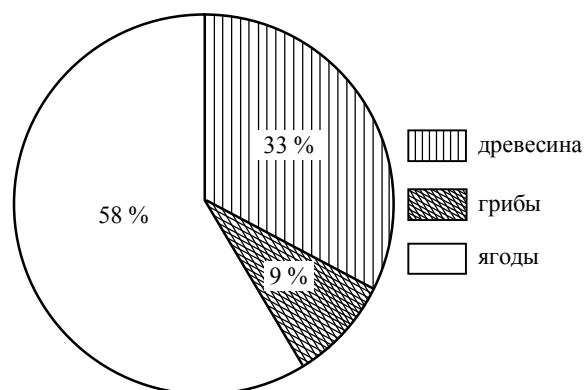
При расчете дохода рентабельность производства была принята равной 34 %. Доход вычислялся от сбора 12 видов грибов: белый, груздь, рыжик, подосиновик, подберезовик, масленок, волнушка, моховик, козляк, подгруздок, сыроежка.

Формула расчета УПКС по доходам от сбора ягод будет выглядеть проще, поскольку обильный урожай можно собирать почти сразу же после появления на лесосеке молодых деревьев:

$$\text{УПКС}_{\text{яг}} = \frac{P_{\text{яг}} (T+t)}{(1+d)^{T+t}},$$

где $P_{\text{яг}}$ – среднегодовой доход от сбора ягод, руб.

Уровень рентабельности принят равным 22 %. В расчет включены ягоды: брусника, голубика, черника, рябина, черемуха, калина. Такие ягоды, как клюква и морошка, не учтены в расчетах, поскольку на объекте оценки не было соответствующих лесорастительных условий, где эти виды произрастают. Цены на все пищевые ресурсы взяты из открытых источников в сети Интернет.



Структура удельного показателя кадастровой стоимости

Оценка земель лесного фонда проведена по 250 таксационным выделам Линдуловского участкового лесничества Рошинского районного лесничества. В итоге средний УПКС по древесине составил 22033 руб./га, по грибам – 5910 руб./га, по ягодам – 39465 руб./га (см. рисунок). Общая сумма равна 67408 руб./га.

Как видно из диаграммы, больше половины вклада в суммарный УПКС (67408 руб./га) дает вовсе не древесина, а пищевые продукты лесных земель. Данная тенденция подтверждается наблюдениями

отечественных и зарубежных ученых [3, 5]. Не стоит забывать, что мы не включали в расчет: удаленность выделов от дорог (объект исследования находится в Ленинградской области, где густота дорожной сети нивелирует это упущение); разделение древесины по сортаментам (в зависимости от диаметра ствола меняется соотношение дровяной и деловой древесины и, соответственно, доход от рубки); определение периода оборота рубки на основании максимизации чистой приведенной стоимости и рекреационную и экологическую функции леса, – тогда вклад древесины упал бы еще значительно.

Таким образом, кадастровая оценка лесных земель исходя только из запасов древесины, да еще и с грубейшими упрощениями приводит к недооценке лесного фонда, уменьшению поступлений средств в бюджет и недофинансированию работ по лесохозяйственной деятельности.

ЛИТЕРАТУРА

1. Ковязин В.Ф. Сравнительный анализ результатов кадастровой оценки лесных земель, рассчитанных при использовании древесных и пищевых ресурсов / В.Ф.Ковязин, А.Ю.Романчиков // Проблемы геологии и освоения недр: Труды XIX Международного симпозиума имени академика М.А.Усова студентов и молодых ученых. Томск: Изд-во Томского политехнического университета, 2015. Т.1. С.523-525.
2. Ковязин В.Ф. Учет текущего прироста запаса древесины при кадастровой оценке лесных земель / В.Ф.Ковязин, А.Ю.Романчиков // Научное обозрение. 2015. № 12. С.345-352.
3. Лопаткина Л.Ф. Экономическая оценка многоцелевого использования леса в агропромышленном комплексе: на примере Новгородской области: Автореф. дис ... канд. экономических наук: 08.00.05 / Новгородский государственный университет. Великий Новгород, 2000. 21 с.
4. Об оценочной деятельности в Российской Федерации: Федеральный закон от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ (ред. 13.07.2015) // Собрание законодательства Российской Федерации. 1998. № 31. Ст.3813.
5. Успенский В.В. Комплексная оценка лесных земель // Лесное хозяйство. 1996. № 4. С.23-25.
6. Kovyazin V., Pasko O., Romanchikov A., Belyaev V. Taxation Indices of Forest Stand as the Basis for Cadastral Valuation of Forestlands / V.Kovyazin, O.Pasko, A.Romanchikov, V.Belyaev // IOP Conference Series: Earth and Environmental Science: Vol.21 (2014) 012026.
7. Kovyazin V. Use of forest inventory data as a new method for cadastral valuation of forestlands in North-West Russia / V.Kovyazin, A.Romanchikov, V.Belyaev // Forestry Studies | Metsanduslikud Uurimused. 2014. Vol.61. P.69-78.

REFERENCES

1. Kovyazin V.F., Romanchikov A.Iu. Sravnitel'nyj analiz rezul'tatov kadastrovoj ocenki lesnyh zemel', rasschitannyh pri ispol'zovanii drevesnyh i pishhevyyh resursov (*Comparative analysis of forestland cadastral evaluation results calculated using timber and food resources*). Problemy geologii i osvoeniya neдр: Trudy XIX Mezhdunarodnogo simpoziuma imeni akademika M.A.Usova studentov i molodyh uchenyyh. Tomsk: Izd-vo Tomskogo politehnicheskogo universiteta, 2015, p.523-525.
2. Kovyazin V.F., Romanchikov A.Iu. Uchet tekushhego prirosta zapasa drevesiny pri kadastrovoj ocenke lesnyh zemel' (*Consideration of annual timber increment during forestland cadastral evaluation*). Nauchnoe obozrenie. 2015. № 12, p.345-352.
3. Lopatkina L.F. Jekonomicheskaja ocenka mnogocelevogo ispol'zovaniya lesa v agropromyshlennom komplekse: Na primere Novgorodskoj oblasti (*Economical evaluation of forest multipurpose usage in agriculture: by the example of Novgorod region*) Auto-abstract, dissertation ... PhD in Economics: 08.00.05. Novgorodskii gosudarstvennyi universitet. Velikiy Novgorod, 2000, p.21.
4. Ob ocenочноj dejatel'nosti v Rossijskoj Federacii (*On evaluation activity in Russian Federation*): Federal'nyi zakon 29.07.1998 № 135-FZ (as amended on July 13, 2015). Sobranie zakonodatel'stva Rossijskoj Federacii. 1998. № 31, Art. 3813.
5. Uspenskij V.V. Kompleksnaja ocenka lesnyh zemel' (*Complex evaluation of forestlands*). Lesnoe hozjajstvo. 1996. № 4, p.23-25.
6. Kovyazin V., Pasko O., Romanchikov A., Belyaev V. Taxation Indices of Forest Stand as the Basis for Cadastral Valuation of Forestlands. IOP Conference Series: Earth and Environmental Science: Vol.21 (2014) 012026.
7. Kovyazin V., Romanchikov A., Belyaev V. Use of forest inventory data as a new method for cadastral valuation of forestlands in North-West Russia. Forestry Studies | Metsanduslikud Uurimused. 2014. Vol.61, p.69-78.

PROBLEM OF FORESTFUND CADASTRAL VALUE DETERMINATION

V.F.KOVYAZIN, *Dr. of Biological Sciences, Professor, vfkedr@mail.ru*

A.Y.ROMANCHIKOV, *Postgraduate student, romanchicov@inbox.ru*

National Mineral Resources University (Mining University), St Petersburg, Russia

For several decades, Russian scientists cannot solve the problem of cadastral valuation of forest lands, which occupy two thirds of the country area. This evaluation is especially important in the terms of market relations for the calculation of charges for use of forest resources, a significant part of which is leased. Originally, cadastral valuation of forestland was planned to be conducted according to Faustmann's formula, proposed by German economist in the mid-nineteenth century, but it has not found practical application due to the lack of certain data.

In the modern period the issue of forestland valuation is escalated and scientists have proposed their own versions of the cadastral value of forestlands. We investigated a number of forestland cadastral evaluation reports from various regions of Russia. Different researchers propose to use a specific indicator of cadastral cost (UPCS), but the methods of calculation of this indicator are different for all the evaluators. Respectively, the UPCS values for each region are significantly different too.

Years of research into this problem allowed us to propose a method of forestland cadastral evaluation. In the calculations, the shortcomings of previous research are taken into account and the value of income from harvested timber, its current growth in plantings under the age of ripeness as well as the income from the collection of food resources (mushrooms and berries) are included in the evaluation. In the calculations, lands should be differentiated between coniferous and deciduous forests, as the cost of timber and the yield of food resources are significantly different. The proposed method has allowed establishing the ratio of income of forestland from timber and food resources. Food resources can give more income to the society than the wood itself.

Key words: forest land, cadastral value, specific indicator of cadastral cost, wood raw material, food resources, discounting.