

Е.А.ЛАГУТЕНКО, аспирантка, *heleny200282@yandex.ru*
Санкт-Петербургский государственный горный институт (технический университет)

E.A.LAGUTENKO, post-graduate student, *heleny200282@yandex.ru*
Saint Petersburg State Mining Institute (Technical University)

ПРОБЛЕМА КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬ ЛЕСНОГО ФОНДА

Нормативно-правовое регулирование кадастровой деятельности в области лесных ресурсов находится в процессе развития. В статье определена особенность оценки земель лесного фонда. Выявлены недостатки существующей методики государственной кадастровой оценки земель лесного фонда, даны предложения по необходимости учета природных условий и рекреационной привлекательности, которые влияют на оценку земель.

Ключевые слова: продуктивность, земли лесного фонда, кадастр, кадастровая оценка, рыночная оценка, рента, запас древостоя, природный фактор, рекреационная привлекательность.

THE PROBLEM OF CADASTRAL VALUATION OF THE FOREST LAND

The standard-legal regulation of cadastral activity in the field of wood resources is in process of development. In article feature of an estimation of the earths of forest land is defined. Lacks of an existing technique of the state cadastral estimation of the earths of forest land are revealed, offers necessarily the account of an environment and recreational appeal which influence an estimation of the earths are given.

Key word: productivity, forest land, cadastre, cadastral valuation, market valuation, rent, reserve of wood, natural factor, recreational appeal.

В целях внедрения экономических методов управления лесными ресурсами и повышения на этой основе эффективности использования лесных земель Правительство РФ решило провести государственную кадастровую оценку земель лесного фонда на территории страны. В настоящее время по каждому субъекту РФ утверждены результаты оценки, согласно которым кадастровая стоимость земель лесного фонда на территории Ленинградской области составляет 7 180 руб. за один гектар [4]. Недостаточная проработка деления территории лесного фонда на однородные части (районирование) привела к тому, что стоимость ценных, высокопродуктивных земель значительно занижена и приравнена к стоимости низкопродуктивных участков.

Одним из принципов государственной кадастровой оценки является отражение реальной стоимости земельных участков. Несмотря на большое количество научных исследований в области оценки земель лесного фонда [1, 3], для отечественного лесного хозяйства практическая оценочная деятельность недостаточна развита, что объясняется реформированием системы управления и финансирования лесного хозяйства и наличием противоречий и неясностей в нормативно-правовых актах.

Кроме того, оценка лесных насаждений сопряжена с большими трудностями. Лес является динамической системой, находящейся в постоянном развитии и его кадастровые показатели с течением времени ме-

няются и количественно, и качественно. Стоимость лесонасаждений основывается не на затратах на их создание, а на приносимом доходе или его полезных свойствах. Несмотря на то, что древостой является принадлежностным имуществом, стоимость его главного компонента – земли – определяется стоимостью древесины или стоимостью денежных поступлений от использования этого принадлежностного имущества, а не наоборот.

Кадастровая стоимость земель лесного фонда определяется в соответствии с нормативно-правовыми актами, регулирующими правила оценочной деятельности [7]. В настоящее время таким документом является Постановление Правительства РФ, согласно которому кадастровая оценка земель лесного фонда «осуществляется на основе капитализации расчетного рентного дохода или исходя из затрат, необходимых для воспроизводства и (или) сохранения и поддержания ценности их природного потенциала» [5]. В практике оценки лесных участков понятие лесная рента по своему экономическому содержанию аналогично показателю чистого операционного дохода, определение которого вместе со ставкой капитализации является исходным условием применения метода прямой капитализации денежных потоков, используемого в практике оценки объектов недвижимости, если они приносят в течение длительного периода времени относительно стабильные доходы. В связи с этим следует различать: потенциальный, эффективный (действительный) валовые доходы и операционные издержки.

Операционные издержки – это расходы по обеспечению: нормального функционирования объекта недвижимости в соответствии с его прямым назначением и воспроизводства действительного или эффективного валового дохода. *Эффективным (действительным)* называется потенциальный валовый доход, скорректированный с учетом не реализованных лесных участков, процента лесистости территории, потерь от недобросовестных арендаторов, льгот по арендной плате, прочих доходов от объекта недвижимости. *Чистым операционным* называется

действительный валовый доход за минусом операционных расходов по управлению лесами, их воспроизводству, охране и защите.

Экономический смысл метода прямой капитализации заключается в нахождении текущей стоимости объекта недвижимости (леса), исходя из получаемого дохода от этой недвижимости за единицу времени с учетом ставки капитализации.

В 2002 г. Правительством РФ был утвержден Приказ Федеральной службы земельного кадастра России [6], который предусматривает применение метода прямой капитализации денежных потоков при установлении кадастровой стоимости лесных земель, определяемой как разница между валовым капитализированным доходом от заготовки древесины и капитализированными расходами лесного хозяйства по восстановлению 1 га срубленной древесины. Отсюда следует, что стоимость лесных земель напрямую зависит от запаса древесины, но древостой имеет свойство на протяжении своего периода развития от молодняка до возраста спелости каждый год увеличивать запас древесины в результате естественного прироста, зависящего как от природных факторов (высоты над уровнем моря, годового количества осадков, четвертичных отложений, агроклиматического и геоморфологического районов), так и от антропогенного воздействия на биогенез. Степень антропогенного воздействия на фитоценоз определяется рекреационной привлекательностью лесных земель, которая может быть оценена по следующим факторам: расстояние до места жительства отдыхающих, транспортная доступность, состав, возраст насаждений, тип ландшафта и рельеф местности.

Согласно используемой методики государственная кадастровая оценка земель проводилась в пределах оценочных зон и территорий субъектов Российской Федерации [6]. Оценочной зоной признается часть земель, однородных по целевому назначению, виду функционального использования и близких по значению кадастровой стоимости [5]. Согласно методике государственной кадастровой оценки земель лесного фонда

оценочные зоны совпадают с лесотаксовыми районами, которые в настоящее время соответствуют административно-территориальным границам, не отражающим природный и рекреационный потенциал земель.

В зависимости от воздействия природных и рекреационных факторов запас древесины изменяется, что влечет за собой корректировку кадастровой стоимости лесных земель. Поэтому актуальность кадастровой оценки, проведенной в 2006-2009 гг., утвержденной в 2010 г. и используемой в дальнейшем, утрачивает силу: чем больше запас древесины, чем лучше ее качество, тем выше кадастровая стоимость лесных земель. Таким образом, возникла необходимость совершенствования методических принципов оценки кадастровой стоимости земель лесного фонда, в которой должны учитываться природные условия и рекреационная привлекательность лесных земель.

ЛИТЕРАТУРА

1. Кожухов Н.И. Основы управления в лесном хозяйстве и лесной промышленности. М.: Лесная промышленность, 1984. 232 с.
2. Лесной кодекс Российской Федерации от 04.12.2006. № 200-ФЗ в ред. от 22.07.2010. № 167-ФЗ // Российская газета. 31.12.2010. № 5376.
3. Петров В.Н. Организация, планирование и управление в лесном хозяйстве: Учебное пособие. СПб: Наука, 2010. 416 с.
4. Постановление Правительства Ленинградской области «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель лесного фонда на территории Ленинградской области» от 30.03.2010. № 76 // Вестник Правительства Ленинградской области. 23.04.2010. N 17.

5. Постановление Правительства Российской Федерации «Об утверждении правил проведения государственной кадастровой оценки земель» от 08.04.2000. № 316 в ред. от 30.06.2010. № 478 // Российская газета. 07.07.2010. № 5226.

6. Приказ Росземкадастра «Об утверждении Методики государственной кадастровой оценки земель лесного фонда Российской Федерации» от 17.10.2002. № П/336 // Экономика и жизнь. 2003. № 2.

7. Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998. № 135-ФЗ в ред. от 22.07.2010. № 167-ФЗ // Российская газета. 31.12.2010. № 5376.

REFERENCES

1. Koguhov N.I. Basis of management in the forestry and the timber industry. M.: The timber industry, 1984. 232 p.
2. The wood code of the Russian Federation from 04.12.2006 № 200-FZ in ed. from 22.07.2010 № 167-FZ // The Russian newspaper. 31.12.2010. № 5376.
3. Petrov V.N. The organization, planning and management in a forestry: the Manual. Saint Petersburg: Nauka, 2010. 416 p.
4. The governmental order of Leningrad region «About the statement of results of the state cadastral estimation of the earths of forest land in territory of Leningrad region» from 30.03.2010 № 76 // The bulletin of the Government of Leningrad region. 23.04.2010. N 17.
5. The governmental order of the Russian Federation «About the statement of rules of carrying out of the state cadastral estimation of the earths» from 08.04.2000 № 316 in ed. from 30.06.2010 № 478 // The Russian newspaper. 07.07.2010. № 5226.
6. The order of Roszemkadastr «About the statement of the Technique of the state cadastral estimation of the forest land of the Russian Federation» from 17.10.2002 № P/336 // Economy and life. 2003. № 2.
7. The federal law of the Russian Federation «About estimated activity in the Russian Federation» from 29.07.1998 № 135-FZ in ed. from 22.07.2010 № 167-FZ // The Russian newspaper. 31.12.2010. № 5376.