

УДК 630*91

Н. Г. Сняк, кандидат экономических наук, доцент, заведующий кафедрой (БГТУ);
А. В. Равино, кандидат экономических наук, доцент (БГТУ)

ОСОБЕННОСТИ УПРАВЛЕНИЯ ЛЕСАМИ КАК НЕДВИЖИМОСТЬЮ

В статье исследуется понятие лесной недвижимости. Обоснована необходимость оценки, изучения особенностей управления лесной недвижимостью в условиях развития рынка. После проведения инвентаризации и определения истинной стоимости зеленой недвижимости можно вводить систему лесного налогообложения, страхования и кредитования. Теоретическим фундаментом рассмотрения вопросов управления лесной недвижимостью может стать теория сервейинга в сочетании с широко используемыми в лесной экономике методами и подходами к оценке леса.

In the article the notions of the forest real estate and capital are investigated. The necessity and problems of forest real estate valuation and management in the conditions of market development are studied. It is offered to make a valuation of the green real estate. After making inventory and definition true cost of the green real estate it is possible to enter system of the forest taxation, insurance and crediting. It is offered to use the surveying theory for the decision of economic problems of a forestry. This theory can be added integrally to other theories which is already well known for a long time in forestry economy, for example, the theory of wood resources reproduction.

Введение. В современном лесном хозяйстве действует все больше элементов рыночной экономики. Рыночная экономика многоукладна. В ней взаимодействует множество экономических механизмов. Особенности формирования экономического механизма ведения лесного хозяйства являются: различие форм организации лесных отношений; специфика лесного фонда как воспроизводимого природного объекта [1], предмета труда и средства производства в лесном хозяйстве [2], капитала, недвижимого имущества, объекта права собственности и иных прав и др. Эта специфика обуславливает особенности управления лесным фондом с разных экономических позиций. Это позволяет расширить теоретическую базу управления лесным хозяйством в условиях развития рыночных отношений. В данной статье анализируются в теоретическом плане особенности леса как объекта недвижимости и особенности его оценки и управления.

Результаты и обсуждение. Современное законодательство учитывает не только естественные свойства вещей, но и их социально-экономическую функцию, расширяя или сужая при этом состав недвижимого имущества. Отсюда образуется различие недвижимости естественной, или прирожденной, и недвижимости с приобретенным статусом, т. е. установленным искусственным путем, юридически.

По нашему мнению, особая ценность или особая значимость этих вещей в гражданском обороте объясняет стремление законодателя распространить на последние объекты действие правового режима недвижимого имущества. При этом особая ценность или значимость может заключаться не только в стоимости этих вещей (например, морские или речные граждан-

ские суда), но и в характере назначения такого рода объектов (так, любой космический объект ценен в первую очередь своим назначением).

Как известно, статья 130 Гражданского кодекса Республики Беларусь относит к недвижимости лес, многолетние насаждения, земельные участки, обособленные водные объекты, участки недр, объекты, прочно связанные с землей, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, а также предприятие в целом как имущественный комплекс, подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, суда плавания «река – море», космические объекты [3, 4].

Особенность статуса в отношении к недвижимости заключается в том, что объект недвижимости представляет не только частно-собственнический, но и публичный интерес: прямая зависимость выделения недвижимого имущества от существования частной собственности сочетается с обязательным контролем государства за использованием недвижимого имущества. Разумное соединение частных и публичных интересов выступает в качестве гарантии существования категории недвижимого имущества.

Точное определение вещи как недвижимости имеет большое практическое значение – только государственная регистрация может служить основанием для создания гражданского правоотношения по поводу такого имущества.

С экономической функцией недвижимости связаны такие категории, как полезность, доходность, затраты на содержание, стоимость, цена, товар, ликвидность, налогообложение, инвестиции, спрос и предложение и др. Практически на все перечисленные категории

значительное влияние оказывают составные части недвижимости – *принадлежности* [5]. Земля относится к главному имуществу, лес является принадлежностью, а связанные с ним права различных пользований, иногда во многом превышающих стоимость самого леса, относятся к категории «плоды, продукция, доходы». Принадлежностное имущество влияет на ценность объекта недвижимости.

С позиций гражданского законодательства, говоря о многих лесных ресурсах как об имуществе принадлежностном, можно выделить следующие его признаки:

- большинство лесных ресурсов как имущества принадлежностного в отличие от других подобных имуществ с течением времени изменяется как количественно, так и качественно;
- стоимость большинства лесных ресурсов как имущества находится в постоянном движении;
- стоимость большинства лесных ресурсов как имущества основывается не на затратах по их созданию, а на приносимом доходе или их полезных свойствах;
- стоимость главного имущества – земли чаще всего определяется стоимостью поступлений от использования имущества принадлежностного.

Под улучшением понимают любые действия, которые повлекли или могут повлечь качественные изменения объекта недвижимости. Улучшением в лесу, например, может считаться подготовка почвы под посадку насаждений.

Таким образом, *лесные ресурсы как недвижимое имущество* в широком смысле слова включают в себя землю, улучшения и различные принадлежности.

Практическое значение деления вещей на недвижимое и движимое имущество заключается в том, что, во-первых, для недвижимых вещей созданы особые условия их купли-продажи, наследования, дарения, передачи в различные виды пользования, а во-вторых, для него необходимы специфические принципы и методы управления.

Леса как объекты недвижимости относятся к внерыночной категории недвижимости, в отличие от рыночной категории, к которой относятся жилье, нежилой фонд, земля и предприятия [6].

Объекты внерыночной категории недвижимости не могут быть предметом коммерции или торгового залога (ипотеки), купли-продажи, мены или аренды вообще или без принятия специальных постановлений и законов соответствующими государственными органами.

Другой из многих *экономических особенностей недвижимости* является неравномерность поступлений текущих платежей от недвижимо-

го имущества. Выращивание древесины с экономической точки зрения можно рассматривать как многоэтапный инвестиционный цикл, денежные потоки которого во времени имеют противоположную направленность.

Лес обладает следующими экономическими особенностями как *рентного недвижимого имущества*:

- длительным процессом его воспроизводства;
- мультифункциональным назначением лесных угодий, когда лес рассматривается не только как поставщик древесного сырья, но и многоцелевых иных полезностей (например, рекреационная его функция) и т. п.;
- тесным переплетением деятельности человека с естественным ходом роста деревьев, причем если в первые годы жизни лесного насаждения преобладает производственный фактор – «труд», то в последующие годы, наоборот, решающую роль играет природный производственный фактор;
- насаждения до момента их рубки являются продуцирующим недвижимым имуществом; в момент их рубки (или в момент принятия решения об их рубке) это продуцирующее имущество автоматически превращается в произведенный продукт.

Лесные ресурсы можно рассматривать не только как источник получения потенциально увеличивающейся *ренты* (с точки зрения его экономической природы), но и как *непосредственный прирост капитала* (с точки зрения фактического учета его стоимости).

Рентная составляющая подразделяется на *абсолютную*, определяемую отношением собственности, и *дифференциальную*, зависящую от местоположения участка лесного фонда и его плодородия.

Прирост капитала происходит в области биологического производства (естественный прирост биомассы) и зависит от биологических законов развития флоры и фауны. Между этими категориями существует тесная взаимозависимость.

В общем плане *отличие рентного имущества* от других видов имуществ состоит в том, что к *первому* относят, как правило, дары природы: землю, лес и другие природные ресурсы, которые приобретают стоимость в результате экономических отношений собственника на эти ресурсы с другими субъектами. Все остальное имущество – это то, которое создано человеком.

Рассматривая лес как недвижимость, В. Н. Петров утверждает, что управление недвижимым имуществом является сложной и разноплановой задачей, решение которой находится в экономической, экологической, правовой и технической сферах [7, с 80–84].

Экономический аспект управления недвижимостью означает управление доходами и расходами, связанными с созданием и использованием этой недвижимости и предполагает знание основ финансового менеджмента, теории оценки недвижимости, инвестиционного анализа, общей теории управления и т. п.

Применительно к *лесным ресурсам* экономический аспект заключается в управлении многоцелевым природопользованием (заготовка древесины, пользование участками лесного фонда для нужд охотничьего хозяйства, для научно-исследовательских целей, для культурно-оздоровительных и других целей), направленным на получение продуктов и услуг в заданных объемах и определенного качества, с наименьшими затратами.

Экономический аспект управления недвижимостью выступает в качестве доминирующего в случае, если эта недвижимость является доходной, т. е. используется для получения доходов или прироста стоимости. Основной целью в этом случае выступает максимизация прибыли от объекта недвижимости и его стоимости.

Экологический аспект управления недвижимостью приобретает особое значение в сельском и лесном хозяйствах. Он предусматривает сохранение благоприятной экологической обстановки при эксплуатации объектов недвижимости (леса и земли) независимо от формы собственности на них.

Правовой аспект управления недвижимостью предполагает соблюдение требований законодательства при одновременном охвате нескольких правовых институтов. Возникающие правоотношения находятся в сфере действия различных разделов и отраслей права. При управлении недвижимостью основное значение имеет гражданское право. Оно регулирует право собственности на недвижимое имущество, обязательственное право, наследственное право, а также определяет правоспособность иностранных граждан и юридических лиц, применение международных договоров.

Технический аспект управления недвижимостью состоит в поддержании объекта недвижимости в заданном техническом состоянии исходя из его функционального назначения. Он требует знаний технологии эксплуатации и ремонта зданий, сооружений, инженерных сетей, системы машин и механизмов, применяемых в лесном хозяйстве, земле- и лесоустройстве и т. д.

Технический аспект управления играет ведущую роль при управлении операционной недвижимостью, т. е. недвижимостью, находящейся у собственника и используемой для ведения какой-либо деятельности (производственной, учебной, административной и т. д.).

Таким образом, теоретическим фундаментом рассмотрения вопросов управления лесной недвижимостью может стать теория сервейинга, которая представляет собой форму организации научного знания, дающую целостное представление о закономерностях и существующих связях по созданию, использованию и эксплуатации объектов недвижимости на всех этапах жизненного цикла [8] и рассматривает недвижимость как товар, экономическое благо и источник получения дохода. В этом контексте требуются решения и дальнейшей научной проработки вопросы реформирования отрасли, развития лесного бизнеса, аренды и концессии лесов.

Важным элементом в системе управления лесной недвижимостью является определение подходов к определению ее стоимости.

Рассмотрение леса как объекта недвижимости, принадлежащего государству, меняет отношение к этому объекту. Как и всякая другая недвижимость, «зеленая недвижимость» должна иметь свою цену, и немалую. Мы говорим, что для каждого жителя Беларуси «белорусский лес» значительно дороже, чем кубометр древесины на лесной бирже. Тем самым подчеркиваем отношение к лесу не как к сырьевому ресурсу, а как к объекту недвижимости. Это требует соответствующих подходов в оценке леса как объекта недвижимости.

Сложность и неизбежный субъективизм оценки лесной недвижимости объясняется теоретическими и техническими аспектами, которые, в свою очередь, подвержены влиянию объективных и субъективных факторов.

Запрещение в законодательном порядке любых сделок с лесными ресурсами существенно сокращает число целей оценки и в какой-то степени тормозит развитие методов оценки. На сегодняшний день остаются невостребованными методы оценки большинства лесных ресурсов с целью их купли-продажи, дарения, залога, наследования и т. п.

Вместе с тем оценка лесных ресурсов играет важную роль как в теоретическом, так и в практическом плане.

Практическая сторона оценки лесных ресурсов является венцом любого практического решения в народном хозяйстве.

Оценка лесной недвижимости сопряжена с рядом особенностей, которые обусловлены двумя основными причинами:

- длительностью процесса воспроизводства;
- частым содержанием в объекте оценки двух основных взаимосвязанных единиц: земли (главного имущества) и самого ресурса (имущества принадлежности).

Эти причины порождают ряд следствий: необходимость рассмотрения природного ресурса

как динамической системы, учета фактора времени и др.

Экономическая оценка природного ресурса как хозяйственного имущества (материального объекта) или отдельных правомочий собственности на него, например права пользования (нематериального объекта), зависит от таких взаимосвязанных факторов, как социально-экономические условия, методы оценки, цели оценки и субъекты оценки.

В мире уже давно известны и применяются другие методы оценки лесной недвижимости, основанные на рыночных подходах (доходном, сравнительном и затратном) [8].

Принципы оценки недвижимости классифицируют по различным признакам. Наиболее распространенной является классификация принципов, основанных на представлениях пользователя, связанных с объектами недвижимости и рыночной средой.

Сегодня необходимо оценить стоимость не только лесов, но и садов, парков, скверов. И неважно, будут эти объекты «зеленой недвижимостью» находиться в гражданском обороте или нет – они должны быть оценены (и не в кубометрах древесины), так как имеют и другую ценность для страны, города, и всего мирового сообщества. Экологическая и социальная значимость этих объектов прежде всего должна быть учтена в денежном эквиваленте.

После того как будет проведена инвентаризация и определена истинная стоимость зеленой недвижимости, можно вводить систему лесного налогообложения, страхования и кредитования.

Леса, парки и скверы можно застраховать, что могло бы решить вопрос компенсации ущерба лесному хозяйству, к примеру, от стихийных бедствий.

Вполне справедливо, если лечебные и досугово-развлекательные центры, торговые точки и предприятия, чьи инженерные сети находятся на территориях парков, скверов или лесов, будут платить арендную плату за пользование этими территориями, выделяя определенные

средства на содержание и реконструкцию зеленых насаждений.

Заключение. Лесное хозяйство в современных условиях требует поиска нового экономического пути в лесном секторе. При этом рассмотрение леса на корню как объекта недвижимости расширяет методы и подходы к его оценке и управлению.

Литература

1. Янушко А. Д. Лесное хозяйство Беларуси – история, экономика, проблемы и перспективы развития. Минск: БГТУ, 2001. 248 с.
2. Янушко А. Д. Экономика лесного хозяйства: учеб. пособие для студентов вузов. Минск: УП «ИВЦ Минфина», 2004. 368 с.
3. Гражданский кодекс Республики Беларусь: текст по состоянию на 1 декабря 2007 г. // Консультант Плюс: Беларусь. Технология 3000 [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр, Нац. центр правовой информации Республики Беларусь. Минск, 2007. 96 с.
4. Синяк Н. Г. Лесная недвижимость и лесной бизнес в условиях глобализации // Труды БГТУ. Сер. VII, Экономика и управление. 2008. Вып. XI. С. 126–129.
5. Масленникова И. С., Горбунова В. В. Управление экологической безопасностью и рациональным использованием природных ресурсов: учеб. пособие. СПб.: СПбГИЭУ, 2007. 497 с.
6. Кондратенко В. К. Управление государственной собственностью субъекта РФ (на примере г. Москвы). М.: Машиностроение, 2001. 392 с.
7. Петров В. Н. Экономика недвижимости: учеб. пособие. СПб.: Наука, 2003. 176 с.
8. Экономика и управление недвижимостью / П. Г. Грабовый [и др.]. М.: Изд-во АСВ, 1999. 566 с.
9. Экономика, оценка и управление недвижимостью: материалы Междунар. науч.-практ. конф., 1–3 дек. 2004 г. / гл. ред. И. М. Жарский. Минск: БГТУ, 2004. 512 с.

Поступила 14.03.2014