

Н. Г. Синяк, доцент

## ЛЕСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ И ЛЕСНОЙ БИЗНЕС В УСЛОВИЯХ ГЛОБАЛИЗАЦИИ

In the article the notions of the forest real estate and wood business are investigated. The necessity and problems of forest real estate valuation and wood business in the conditions of globalization 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. Results of estimations of wood business are shown. The conclusion becomes, that the new organizational culture which focuses wood business not on reception of momentary profit, and on satisfaction of strategic interests of national economy and a life of the Belarus society is necessary for Belarus.

**Введение.** Леса Республики Беларусь занимают важнейшее место среди природных богатств Беларуси и являются важнейшим стратегическим природным ресурсом нашего государства. От того, как мы будем относиться к этому богатству и распоряжаться им, зависит будущее страны, ее благосостояние и независимость. Лес – это уникальный возобновляемый ресурс [1], один из самых продуктивных природных комплексов, важный фактор производства в лесном хозяйстве, экономический ресурс, источник получения разнообразных товарных продуктов [2] и энергии, важнейший компонент окружающей среды, имеющий важное экологическое, экономическое и социальное значение. В то же время лес – это объект недвижимости. Статья 130 Гражданского кодекса Республики Беларусь [3] закрепляет понятие недвижимости: «К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения. В настоящей работе исследовано понятие лесной недвижимости и лесного бизнеса, изучены необходимость и проблемы оценки лесной недвижимости и лесного бизнеса в условиях глобализации.

**Результаты и обсуждение.** Сегодня лес является важнейшим стратегическим ресурсом в масштабах мировой экономики. Поэтому процессы глобализации напрямую затронули лесной бизнес и лесную недвижимость Беларуси.

Леса как объекты недвижимости относятся к внерыночной категории недвижимости, в отличие от рыночной категории, к которой относятся жилье (квартиры, комнаты, дома, коттеджи и др.), нежилой фонд (офисы, здания, сооружения, магазины, рестораны, кафе, склады и др.), земля (земельные участки для

ведения личного подсобного хозяйства, индивидуального жилищного строительства, дачного строительства и др.), промышленность (имущественные комплексы предприятий-предприятия, производственные комплексы и др.) [4].

К внерыночной категории, помимо государственного фонда (леса, водные объекты, объекты министерств и ведомств и др.), относятся стратегический фонд (ВПК, космические объекты, особо важные стратегические объекты недвижимости и др.), фонд культуры (историко-архитектурные здания, музеи, театры, памятники, национальные парки, заповедники, имения, культурные ценности и др.) [4].

Внерыночная категория недвижимости может быть представлена только в лице одного собственника – государства. 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. К примеру, обязательным условием залога является то, что передаваемое в залог имущество должно быть допущено к обороту. Поэтому развитие залога в отношении леса как объекта недвижимости в условиях государственности на лес невозможно.

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. До сих пор стоимость «зеленой недвижимости» не определена (за исключением балльных оценок лесов и подходов к оценке леса как экономического ресурса). В то же время в мире уже давно известны и приме-

няются другие методы оценки лесной недвижимости, основанные на рыночных подходах (доходном, сравнительном и затратном) [5]. Сегодня необходимо оценить стоимость не только лесов, но и садов, парков, скверов. И неважно, будут эти объекты «зеленой недвижимости» 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.

В этих вопросах нам полезен будет международный опыт, например, Польши, где лесной налог составляет эквивалент стоимости 0,22 м<sup>3</sup> древесины на 1 га площади лесных земель, рассчитанной как средняя стоимость продажи (по надлесничеству – всего 430) за первые 3 квартала предыдущего года. Средняя цена продажи древесины надлесничествами (за первые 3 квартала 2004 года) составляет 120,4 злотых (36 долл.). Эквивалент 0,22 м<sup>3</sup> древесины – 26,49 злотых (8 долл.) на 1 га. Общая площадь лесов Польши составляет 9,69 млн. га. Мы с 1 га леса всех доходов извлекаем только порядка 11 долл. США (это сопоставимо с тем, сколько в Польше составляет налог). Поляки научились извлекать 121,2 долл. дохода с 1 га леса.

В Финляндии и Германии объектом налогообложения выступает прирост древесины.

Отечественные лесозащитники предлагают в основу лесного налога положить лесозащитную ренту [6].

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.

Обладая самой дорогой зеленой недвижимостью, лесная отрасль при соответствующем отношении и эффективном экономическом механизме может из убыточной превратиться в прибыльную. Необходимо сформировать законодательно систему сбора средств в бюджеты за использование в хозяйственной дея-

тельности лесов, озелененных территорий, лесопарков, усовершенствовать систему лесного налогообложения.

Поскольку недвижимость выступает как товар, экономическое благо и источник получения дохода, лесная недвижимость также должна рассматриваться с этой точки зрения. В этом контексте требуют решения и дальнейшей научной проработки вопросы аренды и концессии лесов [7].

Теоретическим фундаментом рассмотрения лесов как объектов недвижимости может стать теория сервейинга, которая представляет собой форму организации научного знания, дающая целостное представление о закономерностях и существующих связях по созданию, использованию и эксплуатации объектов недвижимости на всех этапах жизненного цикла [8]. Понятие «системный подход к развитию и управлению недвижимостью», известное как сервейинг, появилось в Англии еще на рубеже XIX–XX вв. Сейчас оно включает все виды планирования (генеральное, стратегическое и оперативное) и развития недвижимости во времени, информационного обеспечения, а также мероприятия, связанные с проведением всего комплекса технических и экономических экспертиз объектов недвижимого имущества, обеспечивающих получение максимального общественного эффекта. Сервейинг отличается от понятия «управление недвижимостью» тем, что охватывает все этапы жизненного цикла недвижимости, формы ее проявления, а не только управление ею. Теория сервейинга может органически дополнить другие теории, давно уже известные в экономике лесного хозяйства, например теорию воспроизводства лесных ресурсов, являющуюся сегодня основой для решения экономических проблем лесного хозяйства [7].

В то же время эффективность функционирования лесного комплекса зависит не только от отношения к лесной недвижимости, но и от развития лесного бизнеса. Так же как и «лесная недвижимость», термин «лесной бизнес» является сравнительно новым в лесной экономике и требует разъяснения. Более знакомыми являются понятия лесного хозяйства, лесной промышленности, лесного комплекса. Хотя и они различными учеными и практиками трактуются по-разному.

Лесной комплекс Беларуси представляет собой совокупность отраслей и производств, тесно связанных между собой общим назначением и обеспечивающих функции воспроизводства, охраны, защиты лесов, заготовки и вывозки древесины, механической, химико-механической и химической переработки древесного сырья и отходов, а также заготовки второстепенных лесных ресурсов (пни, корни, береста и др.) и живицы, побочного лесопользования – дре-

весных соков, дикорастущих плодов, лекарственных растений, ягод, грибов, орехов и других видов пищевого и технического сырья, источником которых являются лесные ресурсы [9].

Лесное хозяйство – отрасль экономики, задачами которой являются обеспечение потребностей республики в древесине и других продуктах леса, сохранение и рациональное использование всего многообразия ресурсов лесного фонда, сохранение и усиление средообразующих, водоохраных, защитных, санитарно-гигиенических, рекреационных и иных функций леса [10].

Лесопромышленный комплекс (лесная промышленность) включает в себя несколько технологически связанных между собой отраслей – лесозаготовительную, лесопильно-древцо-обработывающую, целлюлозно-бумажную, гидролизную и лесохимическую [2].

С переходом нашей страны к рыночным отношениям все эти три понятия могут быть связаны одним – «лесной бизнес». Лесной бизнес – это коммерческая деятельность экономических агентов, связанная с извлечением прибыли от эксплуатации и использования лесных ресурсов. К форме лесного бизнеса можно отнести и лесное хозяйство, обеспечивающее воспроизводство лесных ресурсов и их рациональное использование.

Сегодня лес является важнейшим стратегическим ресурсом в масштабах мировой экономики. Поэтому процессы глобализации напрямую затронули лесной бизнес, как и всю экономику государства [11]. Влияние глобализации на лесной бизнес сказывается двояко. С одной стороны, глобализация повышает открытость экономики, усиливаются интеграционные процессы. Это способствует более мобильному движению экономических ресурсов и информации в планетарном масштабе. С другой стороны, обострение конкурентной борьбы на мировых рынках приводит к процессу регионализации, когда страны объединяются в региональные блоки и, таким образом, пытаются создать определенные конкурентные преимущества для национальных производителей. Обе эти тенденции достаточно четко прослеживаются не только на примере лесного бизнеса, но и других высокорентабельных видов предпринимательской деятельности (топливная, нефтехимическая промышленность и т. д.). В любом случае белорусский лесной бизнес стоит перед фактом усиления конкурентной борьбы, появление которого связано, не в последнюю очередь, с процессами глобализации. По причине этого возникает необходимость определить сильные и слабые стороны, инвестиционную привлека-

тельность и стоимость лесного бизнеса Беларуси, а также возможности и угрозы, которые несет в себе глобализация.

По нашим оценкам, стоимость лесного бизнеса в 2006 году составляла порядка 5 триллионов рублей (при оценке использовался доходный подход). По привлекательности для инвестора по показателю соотношения стоимости бизнеса к стоимости промышленно-производственных средств лесной бизнес находится на 4-м месте среди отраслей промышленности после топливной, химической и нефтехимической промышленности и машиностроения. Лесной бизнес является привлекательной формой вложения средств в Беларусь.

Анализ многочисленных публикаций по проблемам лесного бизнеса в отечественной научной литературе позволяет описать внутреннюю среду лесного бизнеса. К его сильным сторонам можно отнести: достаточные запасы лесных ресурсов, дешевую рабочую силу, территориальную близость к важнейшим рынкам потребления лесной продукции (Европа, Россия, страны СНГ, внутренний рынок), наличие немалых производственных мощностей. Слабыми сторонами большинство авторов публикаций признают: низкий технический уровень производства, высокую степень износа основных производственных фондов, недостаточный объем инвестиций в основной капитал, отсутствие во многих районах страны мощностей для глубокой переработки древесины, недостаточное количество лесных дорог круглогодичного действия, увеличение доли затрат на энергетические ресурсы и железнодорожные тарифы и др.

Белорусская наука предлагает достаточно разнообразные и многочисленные рецепты безболезненного вхождения отечественного бизнеса в глобальную экономику. В целях повышения конкурентоспособности национальных производителей на мировой арене подчеркивается необходимость проведения следующих мероприятий: создание производств, позволяющих производить продукцию с высокой добавленной стоимостью, интегрированных структур (ФПП, холдинги); усиление взаимодействия науки и бизнеса; создание и проведение эффективной государственной лесной политики, касающейся самых разных сторон бизнеса. Конечно, все эти мероприятия важны, но истоки низкой эффективности лесного бизнеса для белорусского общества носят более глубинный характер. Это значит, что и решение проблем лесного бизнеса должно отталкиваться от факторов, носящих системообразующий характер. Одним из таких факторов, по нашему мнению, является отсутствие в лесном бизнесе Беларуси эффективного собственника. Оценка эффективности ускоренной приватизации объектов лесо-

промышленного комплекса показывает, что экономическое поведение новых собственников (или их приемников, которые появились в результате последующего неоднократного перехода собственности) сильно отличается от поведения «традиционного хозяина и инвестора». Многие из них не нацелены на долгосрочную, устойчивую работу.

**Заключение.** Лесное хозяйство в современных условиях является одной из форм лесного бизнеса, и его роль постоянно возрастает. А это требует выработки оптимальных форм лесного бизнеса под контролем общества. Необходим поиск нового экономического пути в лесном секторе. При этом не нужно «изобретать велосипед», а стоит обратиться к опыту других стран, которые находились в похожем с Беларусью положении и смогли вырваться в мировые лидеры. Классическим примером такой страны являются Япония, Польша и др. По мнению многих ученых, истоки, например, «японского экономического чуда» (как, впрочем, и других экономических прорывов) не в последнюю очередь связаны с существованием соответствующей организационной культуры в масштабах всей страны, отраслей и отдельных фирм. Именно сильная организационная культура способствует мобилизации всего экономического потенциала общества и приводит его к процветанию. Современной Беларуси необходима новая организационная культура, которая ориентирует лесной бизнес не на получение сиюминутной прибыли, а на удовлетворение стратегических интересов национальной экономики и жизни белорусского общества, ответственное отношение к духовным, социальным и экономическим основам своего народа.

#### Литература

1. Янушко, А. Д. Лесное хозяйство Беларуси – история, экономика, проблемы и перспективы развития / А. Д. Янушко – Минск: БГТИ, 2001. – 248 с.

2. Янушко, А. Д. Экономика лесного хозяйства: учеб. пособие для студентов вузов / А. Д. Янушко – 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.

4. Кондратенко, В. К. Управление государственной собственностью субъекта РФ (на примере г. Москвы) / В. К. Кондратенко. – М.: Машиностроение, 2001. – 392 с.

5. Экономика, оценка и управление недвижимостью: материалы Междунар. науч.-практ. конф., 1–3 дек. 2004 г. – Минск: БГТУ, 2004. – 512 с.

6. Неверов, А. В. Лесной налог в системе платного природопользования / А. В. Неверов, Д. Ф. Матусевич // Труды БГТУ. Сер. VII, Экономика и управление. – 2004. – Вып. XII. – С. 238–243.

7. Моисеев, Н. А. Экономика лесного хозяйства: учеб. пособие / Н. А. Моисеев. – М.: ГОУ ВПО МГУЛ, 2006. – 384 с.

8. Экономика и управление недвижимостью / П. Г. Грабовый [и др.]. – М.: Изд-во АСВ, 1999. – 566 с.

9. Полоник, С. С. Лесные ресурсы Беларуси: анализ, оценка, прогноз / С. С. Полоник. – Минск: НИЭИ М-ва экономики Респ. Беларусь, 2005. – 248 с.

10. Программа развития лесного хозяйства на 2007–2011 гг. / Министерство лесного хозяйства Республики Беларусь. – Минск: М-во лесного хоз. Респ. Беларусь, 2006. – 27 с.

11. Василевич, Г. А. Национальное государство и право в условиях глобализации / Г. А. Василевич // Проблемы управления. – 2008. – № 1 (26). – С. 12–19.