

УДК 630\*91

Зав. кафедрой, проф., д-р эконом. наук А. В. Неверов;  
Зав. кафедрой, доц., канд. эконом. наук Н. Г. Сияняк;  
доц., канд. эконом. наук А. В. Равино  
(БГТУ, г. Минск)

## ЛЕСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ И ЛЕСНОЙ КАПИТАЛ КАК ОБЪЕКТЫ УПРАВЛЕНИЯ

В современных экономических системах, к которым относится лесное хозяйство, действуют элементы, отличающие системы друг от друга: социально-экономические отношения; организационно-правовые формы хозяйственной деятельности; хозяйственный механизм; экономические связи между предприятиями и организациями и пр.

Рыночная экономика многоукладна. В ней взаимодействуют множество экономических механизмов, обеспечивающих развитие этих систем. Специфика формирования экономического механизма ведения лесного хозяйства обуславливает особенности управления лесным фондом. Это позволяет расширить теоретическую базу управления лесным хозяйством в условиях развития рыночных отношений.

Таким образом, целью исследования выступает изучение в теоретическом плане таких экономических категорий как лесная недвижимость и лесной капитал, определение их особенностей в контексте лесного менеджмента.

Рассмотрим лесные ресурсы как объект недвижимости. 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.

Статья 130 Гражданского Кодекса Республики Беларусь относит лес к недвижимости.

С экономической функцией недвижимости связаны такие категории, как полезность, затраты, стоимость, цена, спрос и предложение и др. Практически на все перечисленные категории значительное влияние оказывают составные части недвижимости – *принадлежности* [1]. Земля относится к главному имуществу, лес является принадлежностью, а связанные с ним права различных пользований, иногда во многом превышающих стоимость самого леса, относятся к катего-

рии «плоды, продукция, доходы». Принадлежностное имущество влияет на ценность объекта недвижимости.

С позиций гражданского законодательства, говоря о 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.

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

Леса как объекты недвижимости относятся к внерыночной категории недвижимости, в отличие от рыночной категории, к которой относятся жилье, нежилой фонд, земля и предприятия [2]. Объекты внерыночной категории недвижимости не могут быть предметом коммерции, залога, купли-продажи и пр. вообще или без принятия специальных постановлений и законов соответствующими государственными органами.

Другой из многих *экономических особенностей недвижимости* является неравномерность поступлений текущих платежей от недвижимого 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;

- тесным переплетением деятельности человека с естественным ходом роста деревьев;

- пасаждения до момента их рубки являются продуцирующим

недвижимым имуществом, так как на них откладывался древесный прирост; в момент их рубки это продуцирующее имущество превращается в произведенный продукт.

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

Применительно к *лесным ресурсам* экономический аспект *управления* недвижимостью заключается в управлении многоцелевым лесопользованием, направленным на получение продуктов и услуг в заданных объемах и определенного качества, с наименьшими затратами.

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

*Правовой аспект управления лесной недвижимостью* предполагает соблюдение требований законодательства при одновременном охвате нескольких правовых институтов. Возникающие правоотношения находятся в сфере действия различных разделов и отраслей права.

*Технический аспект управления лесной недвижимостью* состоит в поддержании объекта недвижимости в заданном 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 и лесоустройстве.

Теоретическим фундаментом рассмотрения вопросов управления лесной недвижимостью 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 [3] и рассматривает недвижимость как товар, экономическое благо и источник получения дохода. В этом контексте требуют 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.

*Экономическая оценка лесной недвижимости* как хозяйственно-

го имущества или отдельных правомочий собственности на него, зависит от таких взаимосвязанных факторов, как социально-экономические условия, методы оценки, цели оценки и субъекты оценки.

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

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.

Принципы оценки лесной недвижимости представлены на рис. 1 [4].

На сегодняшний день остаются невостребованными методы оценки большинства лесных ресурсов с целью их купли-продажи, дарения, залога, наследования и т.п.

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.

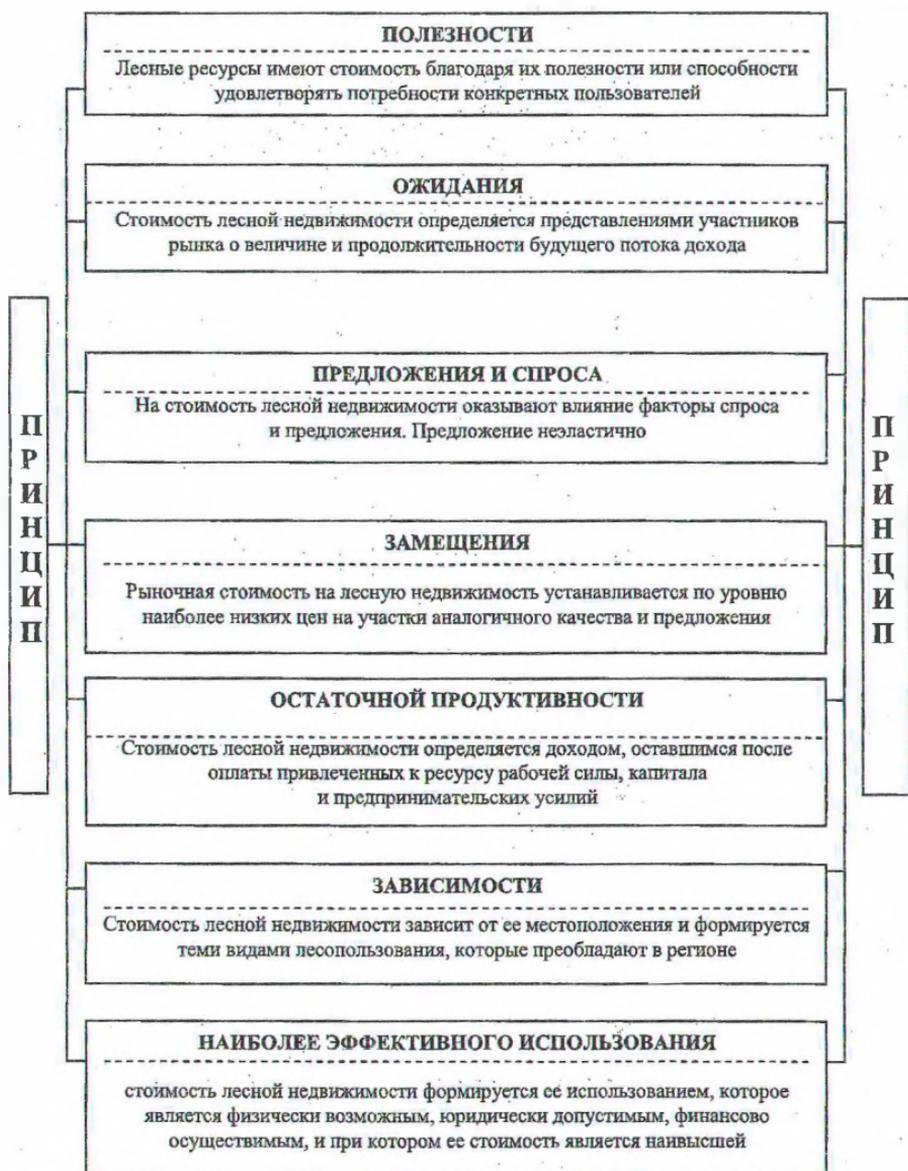


Рисунок 1 – Принципы экономической оценки лесной недвижимости

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.

Рассмотрим лесные ресурсы как лесной капитал. Специфика лесных ресурсов как лесного капитала обусловлена различными факторами, которые можно объединить в две группы [5].

Первая группа факторов (*объективные факторы*), связана со сложностью самого леса как объекта управления, который характеризуется:

- длительностью периода воспроизводства и преобладанием влияния естественных сил природы в процессе лесовозобновления;
- многообразием функций и полезностей леса и их сочетаемостью, что требует комплексного подхода к ведению лесного хозяйства с целью наиболее полного использования и воспроизводства всех его ресурсов;
- дифференциацией природно-географических условий;
- большой площадью лесных массивов, необходимостью поддержания на корню в виде незавершенного производства больших древесных запасов, находящихся в различной стадии готовности (молдняки, средневозрастные, приспевающие, спелые);
- в лесном хозяйстве имеются и такие средства производства, которые нельзя отнести ни к основным, ни к оборотным. Таким средством производства являются земли лесного фонда, без которых немислим процесс лесохозяйственного производства. Земля и лес выступают одновременно и средством, и предметом труда.

Следствием влияния этих и некоторых других объективных факторов становятся тесная связь процесса труда в лесном хозяйстве с биологическими процессами роста и развития древесных растений, выраженная сезонность и трудоемкость лесохозяйственных работ, медленный оборот средств, вкладываемых в лесохозяйственное производство, высокая степень непредсказуемости и риска лесохозяйственной деятельности и т. п. Значение этих факторов столь велико, что

почти все остальные специфические особенности лесного хозяйства, так или иначе, обусловлены ими.

*Субъективные факторы*, определяющие специфику отрасли, связаны с ее экономической организацией. Под ними понимаются:

- бюджетно-сметное финансирование отрасли;
- исключительно государственная собственность на земли лесного фонда;
- неразвитость рыночных отношений и ограниченное использование стоимостных рычагов и стимулов;
- преимущественно административные методы управления лесами.

Результатом влияния объективных (природных) и субъективных (экономических) факторов являются специфические особенности состава и способов учета затрат в лесном хозяйстве, сроков их оборачиваемости, методов оценки лесного дохода, эффективности лесохозяйственных инвестиций и других экономических характеристик. Поэтому применяемые в других отраслях принципы управления, формы организации производства, показатели, экономические категории нельзя механически использовать в лесном хозяйстве, здесь требуются поиски особых путей и методов их решения и внедрения. То же относится и к трактовке категории «капитала» применительно к лесу.

В современной экономике под капиталом (от лат. *capitalis* – главный, доминирующий, основной) понимают совокупность имущества, используемого для получения прибыли.

В традиционном толковании как актива, лесной капитал – это совокупность размещаемых на особых счетах денежных средств, которая образуется для накопления, хранения и распределения средств, необходимых для ведения хозяйства в лесах в соответствии с потребностями.

В контексте комплексной оценки народнохозяйственного эффекта многоцелевого использования леса, лес превратился в капитал, способный приносить его владельцу доход. Для рационального лесопользования важно рассматривать лес не столько как кладовую ресурсов, а лесной капитал как его финансовые активы, сколько как единое целое, а лесной капитал – как объект социо-эколого-экономических общественных отношений, значение которого в интегрированном виде выражает древесный запас и его эколого-экономическая ценность [6].

*Лесной капитал* – это денежное выражение запаса лесных ресурсов, выполняющего экономические и социально-экологические функции, связанные с удовлетворением потребностей [5].

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).

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.

Именно благодаря приросту органического вещества лес выполняет и продуктивные, и экологические функции, определяющие базу устойчивого природопользования. Древесный запас выступает количественной характеристикой ресурсно-сырьевых и ресурсно-экологических способностей леса. На древесных ресурсах, как на каркасе, держатся все невесомые полезности леса, его биосферные и социальные функции. И от структуры этого главного компонента биогеоценоза зависит эффективность всего лесного сектора экономики.

Совокупность особенностей лесного капитала как объекта управления, новых ценностных отношений, складывающихся по поводу его устойчивого использования отражают методологические принципы оценки лесного капитала – рис. 2 [6].

Лесной капитал наряду с человеческим и физическим входит в состав национального богатства страны. Согласно международной методологии и методики построения системы национальных счетов в практике учета и статистики объектом оценки леса как части национального богатства выступает древесный запас – носитель эколого-ресурсной ценности (лесной капитал). Земля, занятая лесами или предназначенная для лесовыращивания оценивается в составе иных активов национального богатства.

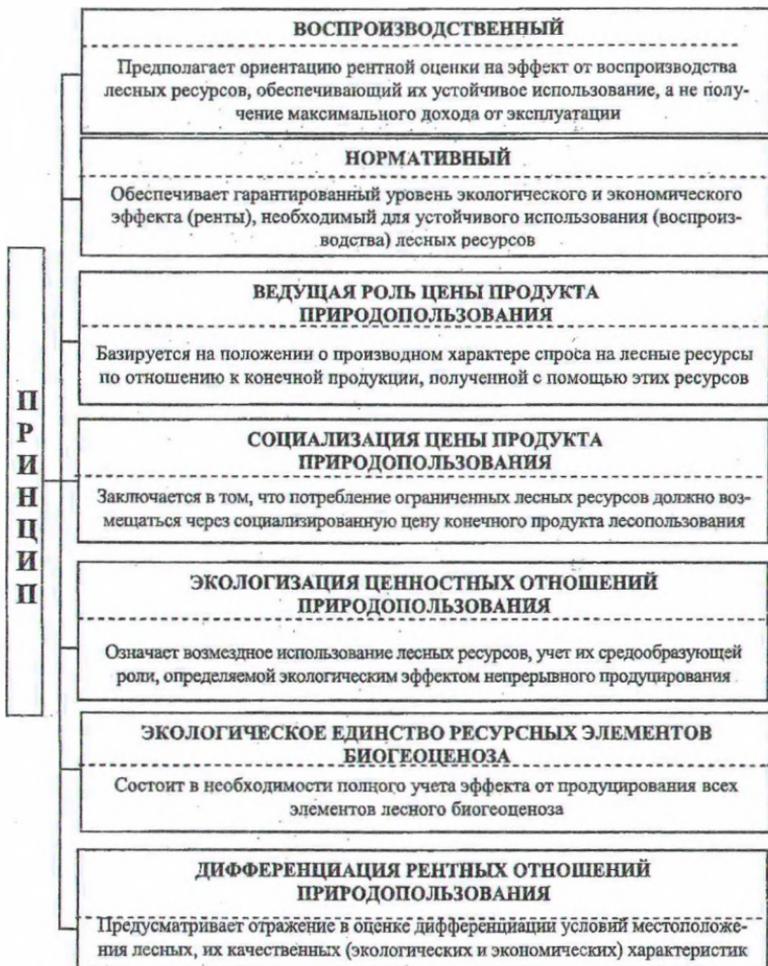


Рисунок 2 – Методологические принципы оценки лесного капитала

Лесные ресурсы являются одними из определяющих для экономики Беларуси, а лесное хозяйство выступает особой отраслью народного хозяйства: результатом влияния объективных и субъективных факторов в лесохозяйственных отношениях являются особенности его экономических характеристик. Поэтому применяемые в других отраслях принципы эффективного управления нельзя механически использовать в лесном хозяйстве, здесь требуются поиски инновационных путей и методов их решения.

Сегодня необходимы преобразования, нацеленные на встраивание лесного хозяйства в сферу рыночных отношений. Для активизации адаптации лесного хозяйства к рынку с учетом устойчивого развития необходимы инновационные подходы к оценке, продаже, механизму управления *лесной недвижимостью*. Управление недвижимым имуществом является сложной и разноплановой задачей, решение которой находится в экономической, экологической, правовой и технической сферах [6, с 80-84].

Вместе с тем, устойчивое развитие общества, качество среды обитания человека во многом определяется величиной *лесного капитала*, состоянием лесных ресурсов и сохранением их многообразных функций. В будущем эта взаимосвязь будет сохраняться, а значимость лесного капитала, необходимость его эффективного возобновления, устойчивого воспроизводства – возрастать.

Поэтому важным выступает изучение природы лесной недвижимости и лесного капитала, раскрытие методологических и методических основ определения их величины, рассмотрение как объектов управления.

#### ЛИТЕРАТУРА

1. Масленникова И.С., Горбунова В.В. Управление экологической безопасностью и рациональным использованием природных ресурсов. Учеб. пособие. – СПб.: СПбГИЭУ, 2007. – 497 с.
2. Кондратенко, В. К. Управление государственной собственностью субъекта РФ (на примере г. Москвы) / В. К. Кондратенко. – М: Машиностроение, 2001. – 392 с.
3. Экономика и управление недвижимостью / Грабовый, П. Г. [и др.]. – М.: Изд-во АСВ, 1999. – 566 с.
4. Ванданимаева, О.М. Оценка стоимости земельных участков / О. М. Ванданимаева. – Москва: Московская финансово-промышленная академия. – 2005. – 119 с.
5. Разработать концептуальные и методические основы определения экономической эффективности ведения лесного хозяйства: Отчет о НИР (заключит.) / Бел. гос. технол. ун-т; Рук. темы А.В. Неверов. – № ГР 19973221. – Минск, 2012. – 83 с.
6. Неверов, А. В. Экономика природопользования / А. В. Неверов. – Мн.: БГТУ, 2008. – 198 с.