

НЕКОТОРЫЕ АСПЕКТЫ АРЕНДЫ ЛЕСНЫХ ЗЕМЕЛЬ (ОПЫТ КАЛУЖСКОЙ ОБЛАСТИ)

Д. В. АНТРОПОВ,

кандидат экономических наук, доцент,

Д. Н. КОНОКОТИН,

кандидат юридических наук, доцент, Государственный университет по землеустройству

(105064, г. Москва, ул. Казакова, д. 15),

О. Б. МЕЗЕНИНА,

кандидат экономических наук, доцент, Уральский государственный лесотехнический университет

(620100, г. Екатеринбург, ул. Сибирский Тракт, д. 37)

Ключевые слова: лес, аренда, земельный и лесной фонд, эффективность, государственный кадастровый учет, лесной план, использование земель, лесной участок, земельный участок.

Кратко рассмотрены вопросы возникновения и развития аренды земель лесного фонда в РФ. Известно, что в советскую эпоху использование земель лесного фонда на праве аренды не допускалось, поэтому практика не имеет опыта прошлого времени. Стоит отметить, что и в настоящее время механизм аренды лесных участков недостаточно разработан. Согласно ЛК РФ использование лесов должно осуществляться с учетом их глобального экологического значения, а также с учетом длительности их выращивания и иных природных свойств лесных ресурсов. Авторами определено влияние различных факторов на систему управления земельными ресурсами, в том числе лесным фондом региона (в статье представлены результаты), в результате чего было выявлено, что существенное влияние на систему управления лесным фондом в Калужской области оказывают такие факторы, как фактические объемы древесины, сроки аренды лесных участков, а также наличие сведений об учтенных землях лесничеств в государственном кадастре недвижимости (было проанализировано наличие сведений об учтенных землях лесного фонда в государственном кадастре недвижимости). Был сделан вывод, что такая информация должна содержаться только в государственных информационных системах, в частности о лесном участке как объекте недвижимости — в государственном кадастре недвижимости, а ее отсутствие влечет не только экономические последствия, но и угрозу для жизни и здоровья человека, окружающей природной среды. Были определены резервы поступлений средств в бюджеты от использования лесов при полном наличии сведений о них в государственном кадастре недвижимости.

SOME ASPECTS OF FOREST LAND LEASE (AN EXPERIENCE OF KALUGA REGION)

D. V. ANTROPOV,

candidate of economic sciences, associate professor,

D. N. KONOKOTIN,

candidate of law, associate professor, State university of land use planning

(15 Kazakova Str., 105064, Moscow),

O. B. MEZENINA,

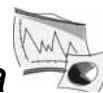
candidate of economic sciences, associate professor, Ural state forest engineering university

(37 Sibirskiy tr. Str., 620100, Ekaterinburg)

Keywords: forest, lease, land and forest fund, efficiency, state cadastral registration, forest plan, land use, forest land, land.

The article summarizes the issues of development and lease of forest lands in Russia. It is known that during the Soviet era use of lands of forest fund on the right of rent wasn't allowed therefore a practice has no experience of past. It should be noted that even now a mechanism of rent of the timberland is insufficiently developed. According to FC of the Russian Federation use of the woods has to be carried out taking into account their global ecological value and a duration of their cultivation and other natural properties of forest resources. The authors determined the effect of various factors on land administration system, including Forest Fund of the region (the article presents the results), consequently it was found that such factors as an actual amount of wood, terms of forest lease and an availability of information on forestry lands recorded in State Real Estate Cadastre had a significant impact on the management of the forest fund in the Kaluga region. It has been concluded that such information should be contained only in the state information systems, in particular about a forest land as an object of property in the state cadastre of real estate, and its absence entails not only economic consequences, but also a threat to human life, health and environment. Reserves have been identified in revenues to the budgets of forests land use with a complete availability of information about them in the State Real Estate Cadastre.

Положительная рецензия представлена С. И. Носовым, доктором экономических наук, профессором кафедры управления проектами и программами Российского экономического университета имени Г. В. Плеханова.



Леса России являются одним из возобновляемых природных ресурсов, которые удовлетворяют множественные потребности индустрии, общества и выполняют важнейшие средообразующие и средоохранительные функции. На всех этапах развития лесного хозяйства организация устойчивого управления лесами, их многоцелевое, непрерывное и неистощительное использование являлись стратегически важной задачей [13].

Цель и методика исследований.

В советскую эпоху использование земель лесного фонда на праве аренды не допускалось, поэтому практика не имеет опыта прошлого времени. Да и в настоящее время механизм аренды лесных участков недостаточно разработан. В 60-е гг. прошлого века появилась необходимость ввести договорную арендную форму передачи государственной земли пользователям, так как это создавало эффективный способ урегулирования отношений сторон, в том числе ответственность за сохранность земли, улучшение и правильное ее использование. Именно к этому времени относятся высказывания Ю. Г. Жарикова о том, что «вся юридическая сложность земельных отношений переносится на следующий за отводом земли этап — хозяйственную эксплуатацию земли и возникающие в связи с нею отношения государства — собственника земли и непосредственных землепользователей». Урегулировать эти отношения должен был, по мнению Ю. Г. Жарикова, договор аренды [10]. Тем не менее, официальная практика пользования землей оставалась прежней.

Ввиду отсутствия договорной процедуры передачи государственной земли лесопользователям исключалась возможность заключения каких-либо двусторонних соглашений относительно их обязательств перед государством за право пользоваться предоставленной им землей.

Со времени образования Российской Федерации появился ряд земельных титулов, а также новые права и обязанности их обладателей. Это, прежде всего, касается права собственности, которое разделилось на право государства, право муниципальных образований и право частных лиц. Появилась отсутствовавшая прежде аренда участков лесного фонда.

Изначально на институт аренды участков лесного фонда возлагались большие надежды. Предполагалось, что аренда существенно повысит интенсивность лесопользования и пополнит российскую казну за счет арендной платы, которая должна взиматься не за фактическое использование лесных ресурсов, а за установленный ежегодный объем их использования. Ожидались значительное улучшение финансового положения лесхозов, а также обеспечение проведения лесовосстановительных и лесохозяйственных работ.

Принятый в 1997 г. Лесной кодекс Российской Федерации уже допускал (глава 6 ЛК 1997 г.) предоставление гражданам и юридическим лицам участков лесного фонда на правах аренды, безвозмездного пользования, краткосрочного пользования и концессии.

С развитием лесного законодательства в 2006 г. был принят новый (ныне действующий) Лесной кодекс Российской Федерации, также содержащий ряд статей, регулирующих специфику аренды лес-

ного участка. Однако в отсутствие целого ряда подзаконных актов исполнение этих норм является проблематичным.

В настоящее время лесные участки гражданам и юридическим лицам предоставляются в порядке предусмотренным лесным законодательством. Использование лесов должно осуществляться с учетом их глобального экологического значения, а также с учетом длительности их выращивания и иных природных свойств лесов (п. 3 ст. 1 ЛК РФ).

Аренда в лесном праве рассчитана на решение двух задач:

- 1) заготовка древесины и других видов лесопользования;
- 2) ведение лесного хозяйства в процессе названного лесопользования (лесовосстановление и другие лесохозяйственные мероприятия при надлежащем использовании земель, на которых произрастают леса).

Родиной первых договоров аренды участков лесного фонда следует считать Иркутскую область. По имеющимся данным, еще за два года до выхода федерального Положения об аренде участков лесного фонда лесхозы этой области начиная с 1991 г. строили дальнейшие отношения с бывшими держателями лесосырьевых баз на договорной основе. По состоянию на 1 января 1996 г. в Иркутской области были арендованы для заготовки древесины 234 участка лесного фонда площадью 15,5 млн га [7].

Вместе с тем, обладая пятой частью мировых запасов лесов и имея огромный потенциал для освоения лесных ресурсов, Российская Федерация существенно уступает развитым зарубежным странам по уровню заготовки древесины (5-е место после США, Индии, Китая, Бразилии). Вследствие низкого уровня переработки древесины на долю лесопромышленного комплекса приходится всего 1,7 процента валового внутреннего продукта. На сегодняшний день осваивается не более 30 процентов объема древесины от потенциально возможного (допустимого) объема ее использования (расчетной лесосеки).

Несмотря на изменения в лесном законодательстве, произошедшие за последние годы, требуется его дальнейшее совершенствование, особенно в части лесопользования, землепользования, уточнения перечня видов и режимов использования лесов, охраны, защиты и воспроизводства отдельных категорий защитных лесов, а также доработки действующих и разработки новых подзаконных актов.

Лесное хозяйство Российской Федерации в настоящее время продолжает оставаться во многом отсталой отраслью, требующей существенной модернизации основных направлений деятельности с использованием современных инновационных научно-технических достижений. Сегодня в лесном хозяйстве накопились системные проблемы, тенденции развития которых при сохранении текущей ситуации могут усилиться [5].

Одна из них заключается в том, что интерес арендатора направлен на лесные участки с развитой инфраструктурой [11]. Рассмотрим такую ситуацию на примере одного из регионов Центрального федерального округа.

По данным доклада о состоянии и использовании земель Калужской области за 2012 г. земельный

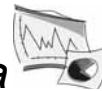


Таблица 1
Распределение земельного фонда области по категориям земель [9]

Наименование категории земель	На 01.01.2013 г.	В процентах от общей площади земель области
Земли сельскохозяйственного назначения	1820,1	61,12
Земли населенных пунктов:	230,2	7,73
городских	49,2	1,65
сельских	181,0	6,08
Земли промышленности, транспорта, связи и иного назначения	53,4	1,80
Земли особо охраняемых территорий	99,8	3,35
Земли лесного фонда	683,0	22,94
Земли водного фонда	6,0	0,20
Земли запаса	85,2	2,86
Итого земель	2977,7	100,0

Таблица 2
Распределение договоров аренды по видам использования [12]

Вид разрешенного использования лесов	Кол-во заключенных договоров аренды, шт.	Площадь, га
Заготовка древесины	50	602168
Выполнение работ по геологическому изучению недр, разработка месторождений полезных ископаемых	7	97,2
Осуществление рекреационной деятельности	250	898
Ведение охотничьего хозяйства и осуществление охоты	29	169283
Ведение сельского хозяйства	7	0,63
Строительство, реконструкция, эксплуатация линий электропередачи, линий связи, дорог, трубопроводов и других линейных объектов	33	121
в т. ч.:		
строительство дорог	7	13
строительство и реконструкция ЛЭП	10	64
строительство и эксплуатация газопровода	16	44
Строительство и эксплуатация водохранилищ и иных искусственных водных объектов, а также гидротехнических сооружений и специализированных портов	12	73

фонд Калужской области на 01.01.2013 г. составил 2977,7 тыс. га (табл. 1) [9]. Среди всех категорий земель преобладают земли сельскохозяйственного назначения (61,1 %), земли лесного фонда (22,9 %) и населенных пунктов (7,6 %).

На территории Калужской области создано 18 лесничеств. Площадь лесничеств варьирует от 36423 га (Боровское) до 112363 га (Юхновское).

По материалам Лесного плана Калужской области [12] за период 2003–2008 гг. общая площадь земель лесничеств увеличилась на 568 тыс. га (82,8 %). В состав этих земель принято 581 тыс. га лесов: 570 тыс. га — ранее находившихся во владении сельскохозяйственных организаций Калужской области и 11 тыс. га лесов принято от Агентства по лесному хозяйству Тульской области.

Защитные леса занимают площадь 482,0 тыс. га (38,6 %), эксплуатационные леса — 767,4 тыс. га (61,4 %). Общий запас древесины составляет 237,6 млн м³, в том числе спелых и перестойных насаждений — 61,3 млн м³. Ежегодная расчетная лесосека главного пользования составляет 2507,8 тыс. м³, в том числе 300,5 тыс. м³ хвойное хозяйство; 42,1 тыс. м³ твердолиственное хозяйство; 2168,3 тыс. м³ мягколиственное хозяйство; из него: 1149,5 тыс. м³ березовая хозсекция; 974,7 тыс. м³ осиновая хозсекция [12].

www.m-avu.narod.ru
www.avu.usaca.ru

Леса Калужской области имеют большой потенциал в развитии арендных отношений, в аренду передано 476985 га (распределение договоров аренды по видам использования представлено в табл. 2).

Результаты исследований.

В современных условиях требуют дополнительного исследования вопросы установления влияния различных факторов на систему управления земельными ресурсами, в том числе лесным фондом региона. Анализ условий использования земель в лесничествах Калужской области необходимо осуществлять для выявления проблем, возникающих при использовании земельных ресурсов, а также для выявления факторов, оказывающих влияние на эффективность лесопользования и землепользования. В этих целях был проведен расчет показателя эффективности системы управления землями лесного фонда области (по методике определения эффективности системы УЗР доктора экономических наук, профессора С. А. Гальченко [8]).

По результатам проведенного анализа было выявлено, что существенное влияние на систему управления лесным фондом в Калужской области оказывают такие факторы, как фактические объемы древесины, сроки аренды лесных участков, а также наличие сведений об учтенных землях лесничеств в государственном кадастре недвижимости.

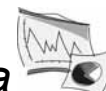


Таблица 3

Наличие сведений ГКН в разрезе лесничеств Калужской области

Наименование лесничества	Площадь, га	Площадь, учтенная в ГКН	Учтено в ГКН (в %)
Боровское	36 447	4 009	11
Дзержинское	51 149	5 626	11
Думиничское	70 593	30 980	44
Еленское	73 783	8 854	12
Жиздринское	74 170	51 603	70
Жуковское	43 284	5 627	13
Износковское	62 420	21 755	35
Калужское	66 880	13 376	20
Козельское	47 232	7 085	15
Куйбышевское	89 592	26 878	30
Людиновское	67 041	26 816	40
Малоярославецкое	77 842	31 137	40
Медынское	63 910	32 236	50
Мещовское	71 612	8 593	12
Спас-Деменское	84 010	15 122	18
Ульяновское	74 485	16 387	22
Ферзиковское	87 181	59 842	69
Юхновское	112 363	41 515	37
Калужская область	1 253 994	407 441	32

Существующая система Государственного кадастра недвижимости (ГКН) должна обеспечивать признание и удостоверение государством фактов возникновения, существования или прекращения существования учетные характеристик объектов недвижимости, в том числе и лесных участков [4].

Кроме этого отсутствие информации о количественных, качественных, экономических характеристиках, об особенностях правового режима зачастую может нести не только экономические последствия, но и угрозу для жизни и здоровья человека, окружающей природной среды, поэтому такая информация должна содержаться только в государственных информационных системах, реестрах и кадастрах, в том числе в государственном кадастре недвижимости [6].

При этом необходимо отметить, что объектом аренды может быть только лесной участок, прошедший государственный кадастровый учет [3, 4].

В табл. 3 представлены площади поставленных на государственный кадастровый учет земельных участков в разрезе лесничеств Калужской области.

Выводы.

Из данной таблицы видно, что в среднем по области государственным кадастровым учетом охвачено чуть более 30 процентов земель в границах лесничеств Калужской области. В разрезе лесничеств, данное соотношение изменяется в разные стороны, можно выделить несколько групп, где процент учтенных территорий варьируется от 10, более 30 и около 70 %.

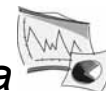
Определено, что при полном наличии сведений ГКН о землях лесного фонда области, поступление средств за использование лесов в различные бюджеты по проведенным расчетам может возрасти на 46,9 % и составят 188 023 тыс. руб. ежегодно (в ценах 2012 г.).

Для этих целей необходимо сформировать и поставить на государственный кадастровый учет 846 553 га (70 процентов территории земель лесного фонда области) земель лесничеств области. Также была определена возможная стоимость работ по формированию лесных участков и подготовке документов для постановки на ГКУ (из расчета средней стоимости формирования 1 км границ в Калужской области (определено на основе анализа госконтрактов на аналогичные работы), равной 7 тыс. руб.), которая составила 299073 тыс. руб. (в ценах 2012 г.).

Поскольку объектами гражданских сделок могут быть только индивидуально определенные вещи, то есть отличающаяся присущими лишь ей свойствами и характеристиками, которые позволяют выделить ее из общей массы других однородных вещей [1], то для совершения сделок с объектами недвижимости в соответствующем договоре должны содержаться характеристики, позволяющие определенно установить земельный участок (лесной участок), подлежащий передаче по такому договору.

Кроме этого одной из проблем требующих решения на данном этапе развития является освоение лесов не только на территориях в легкодоступных местностях, где арендные отношения имеют положительную тенденцию развития, но и освоение тех земель, где требуется налаживание инфраструктуры и всей лесной промышленности в целом.

Необходимо отметить и тот факт, что существующая нормативно-правовая база в сфере земельных и лесных отношений тесно взаимосвязана и требует дальнейшего детального уточнения. Так, в существующем законодательстве отсутствуют механизмы согласования интересов арендаторов, получивших



один участок леса в аренду для разных видов пользования; не обеспечивается сохранение защитных лесов и снижается их защитный статус; невозможность

для многих малых и средних предприятий лесной отрасли справиться с процедурой приведения своих договоров аренды и плановых материалов в соответствие с действующим Кодексом.

Литература

1. Российская Федерация. Законы. Гражданский кодекс Российской Федерации. Ч. 1 // ИПС «Гарант».
2. Российская Федерация. Законы. Земельный кодекс Российской Федерации // ИПС «Гарант».
3. Российская Федерация. Законы. Лесной кодекс Российской Федерации // ИПС «Гарант».
4. Российская Федерация. Законы. О государственном кадастре недвижимости № 221-ФЗ // ИПС «Гарант».
5. Российская федерация. Правительство. Об утверждении государственной программы Российской Федерации «Развитие лесного хозяйства на 2013–2020 гг.» : Распоряжение Правительства РФ № 2593-р от 28.12.2012 // ИПС «Гарант».
6. Антропов Д. В., Лепешкина О. Н. Проблема формирования информационной базы управления землями с особыми условиями использования территорий // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. 2013. № 8. С. 21–26.
7. Ващюк Л. Н. Леса и лесное хозяйство Иркутской области. Иркутск, 1997. С. 288.
8. Гальченко С. А. Теоретические и методические основы эффективности государственного земельного кадастра. М. : ГУЗ, 2003. 169 с.
9. Доклад о состоянии и использовании земель Калужской области за 2012 г. [Электронный ресурс]. URL : http://www.to40.rosreestr.ru/kadastr/monitoring/isp_zem.
10. Жариков Ю. Г. Право сельскохозяйственного землепользования. М., 1969. С. 140.
11. Конокотин Д. Н. Аренда лесного участка в РФ // Имущественные отношения в РФ. 2011. № 8.
12. Лесной план Калужской области. [Электронный ресурс]. URL : [http://www.admoblkaluga.ru/sub/prioda/prirodopolzovanie/Docum_lesn_plan.php](http://www.admoblkaluga.ru/sub/priroda/prirodopolzovanie/Docum_lesn_plan.php).
13. Мезенина О. Б. Особенности аренды лесного участка и платы за пользование лесными ресурсами // Вестник БГАУ. 2012. № 1. С. 70–73.

References

1. Russian Federation. Laws. The Civil Code of the Russian Federation. P. 1 // LIS “Garant”.
2. Russian Federation. Laws. Land Code of the Russian Federation // LIS “Garant”.
3. Russian Federation. Laws. Forest Code of the Russian Federation // LIS Garant.
4. Russian Federation. Laws. About State Real Estate Cadastre № 221-FZ // LIS “Garant”.
5. Russian Federation. Government. On approval of the state program of the Russian Federation Forestry development for 2013–2020 : RF Government Decree № 2593-p of 28.12.2012 // LIS “Garant”.
6. Antropov D. V., Lepeshkina O. N. The problem of formation of the Land Management Information Base with special conditions of territory use // Land management, cadastre and land monitoring. 2013 № 8. P. 21–26.
7. Vaschyuk L. N. Forests and forestry of Irkutsk region. Irkutsk, 1997. P. 288.
8. Galchenko S. A. Theoretical and methodological foundations of the effectiveness of state land cadastre. M. : GOOSE, 2003. 169 p.
9. Report on the status and use of land in Kaluga region in 2012. [Electronic resource]. URL : http://www.to40.rosreestr.ru/kadastr/monitoring/isp_zem.
10. Zharikov Yu. G. The law of agricultural land use. M., 1969. P. 140.
11. Konokotin D. N. Forest lease in Russia // Property relations in the Russian Federation. 2011. № 8.
12. Forest plan of Kaluga region. [Electronic resource]. URL : http://www.admoblkaluga.ru/sub/prioda/prirodopolzovanie/Docum_lesn_plan.php.
13. Mezenina O. B. Features of forest land lease and fees for the use of forest resources // Bulletin of BSAU. 2012. № 1. P. 70–73.