

Научная статья

Original article

УДК 332.63, 332.68

DOI 10.55186/25880209_2025_9_4_3

Научная специальность 1.6.15

«Землеустройство, кадастр и мониторинг земель» (экономические науки)

**ПОВЫШЕНИЕ ЭФФЕКТИВНОСТИ И ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬ
ЛЕСНОГО ФОНДА НА ОСНОВЕ ДОЛГОСРОЧНЫХ АРЕНДНЫХ
ОТНОШЕНИЙ**

**IMPROVING THE EFFICIENCY AND USE OF FOREST LAND THROUGH
LONG-TERM LEASE RELATIONS**



Золина Ирина Владимировна, аспирант 2 курса ФГБОУ ВО «Государственный университет по землеустройству», начальник отдела земельных отношений ФГБУ «Рослесинфорг» (105064, Российская Федерация, Москва, ул. Казакова, д.15), тел. 8(915) 066-80-92, <https://orcid.org/0009-0008-9887-1475>, irina.kulymova@mail.ru

Zolina Irina Vladimirovna, 2nd year postgraduate student of the State University for Land Use Planning, Head of the Department of Land Relations at the Federal State Budgetary Institution Roslesinforg (15 Kazakova Street, Moscow, 105064, Russian Federation), phone number 8(915) 066-80-92, <https://orcid.org/0009-0008-9887-1475>, irina.kulymova@mail.ru

Аннотация. В статье рассматриваются действия и мероприятия по повышению эффективности использования земель лесного фонда на основе долгосрочных арендных отношений.

В целях повышения эффективности использования земель лесного фонда на основе долгосрочной аренды предлагается:

1. Аренда земельного (лесного) участка должна во многом зависеть от размера земельной ренты соответствующей лесной территории, а не от качества древесины на этом участке.
2. В рыночной экономике необходимы рыночные экономические методы управления земельными (лесными) ресурсами страны.
3. Крайне важно вовлечь право долгосрочной аренды в гражданский оборот и создать на этой основе рынок права аренды, внедрить аренду с переуступкой, залог права аренды, внести это право на земельные участки в уставные фонды, возможность внесения права аренды в бухгалтерские балансы как важный актив развития.

В современном мире долгосрочная аренда приобретает все большее значение. А для лесных земель, которые на основании статьи 8 Лесного кодекса РФ находятся в федеральной собственности это один из основных видов пользования такими ценными землями. Земельный рынок на лесных землях, должен проводиться с преобладанием сделок, связанных с долгосрочной арендой и должном организационном государственном обеспечении и управлении.

Abstract. The article discusses actions and measures to improve the efficiency of using forest land on the basis of long-term lease agreements.

In order to improve the efficiency of the use of forest fund lands on the basis of long-term lease, it is proposed:

1. The lease of a land (forest) plot should largely depend on the amount of land rent of the corresponding forest area, rather than on the quality of wood on this plot.
2. In a market economy, market-based economic methods of managing the country's land (forest) resources are necessary.
3. It is extremely important to involve the right of long-term lease in civil circulation and create a market for the right of lease on this basis, introduce lease with assignment, pledge of the right of lease, and include this right for land plots in authorized funds, as well as the possibility of including the right of lease in accounting statements as an important development asset.

In the modern world, long-term leasing is becoming increasingly important. For forest lands, which are owned by the federal government under Article 8 of the Forest Code of the Russian Federation, long-term leasing is one of the primary methods of utilizing these valuable resources. The land market for forest lands should prioritize long-term leasing transactions and ensure proper government oversight and management.

Ключевые слова: *земли лесного фонда, долгосрочные арендные отношения, земельная рента.*

Keywords: *forest fund lands, long-term lease relations, land rent.*

Лесные земли России являются народным достоянием. Они занимают две трети (66%) территории Российской Федерации. Согласно действующему законодательству России, земли лесного фонда находятся в федеральной собственности. Поэтому организация эффективного использования этих земель является значимым вкладом в социально-экономическое развитие страны, а особое значение в этом играет долгосрочные арендные отношения. В виде огромных дополнительных средств, поступающих в федеральный и региональные бюджеты.

Арендовать лесной участок не просто. Для этого потребуется учесть множество факторов и прежде всего, нужно в деталях знать действующее лесное и земельное законодательство России. Очень часто от людей можно услышать вопрос о возможности быстро «прихватить» лесной участок, граничащий с их земельным участком. Но собственники земельного участка часто не знают, что у них нет прав на особые условия при аренде лесного участка.

Чаще всего арендовать лесной участок возможно через открытый аукцион или открытый конкурс, а также по результатам торгов на право заключения договора аренды лесного участка, после чего оформляется соответствующий документ.

Для того, чтобы арендовать лесной участок без проведения торгов, должен быть весомый обоснованный повод: реализация инвестиционных приоритетных проектов в целях развития лесного комплекса; использования лесов для

осуществления рыболовства или для осуществления видов деятельности в сфере охотничьего хозяйства, использование лесов в целях осуществления геологического изучения недр, добычи и разведки полезных ископаемых; а также для строительства, реконструкции, эксплуатации линейных объектов. Для заключения договора без торгов необходимо представить заявление. Если договор заключается впервые, то представляют документы, подтверждающие необходимость использования испрашиваемого лесного участка с обоснованием веских причин определенной ответственностью.

Рассчитывается арендная плата по Методике, утвержденной Постановлением Правительства РФ от 01.02.2016 № 53 и с учетом требований, утверждённых Постановлением Правительства РФ от 22.05.2007 № 310 [2], [3]. И размер её зависит от срока аренды, а также от того, изымаются ли лесные насаждения или нет. В расчете учитываются качество древесины и количество лесных насаждений на лесном (земельном) участке. Ставки платы за единицы объема лесных ресурсов и площади лесного участка, с учетом которых определяется арендная плата, устанавливаются уполномоченными органами местного самоуправления или государственной власти [1].



Рисунок 1 – Оформление документов для аренды лесных земель.

Расчет арендной платы сложный и непрозрачный. Он зависит от многих показателей, мало доступен для граждан и для бизнеса, часто проводится на старых материалах лесоустройства и на короткий срок.

Для получения в долгосрочную аренду лесного участка потребуется подготовить соответствующую проектную документацию или проект планировки и межевания территории (для линейных объектов) в отношении лесного (земельного) участка, осуществить внесение сведений о таком участке в Единый государственный реестр недвижимости. Далее необходимо заключить договор аренды, разработать проект освоения лесов и получить положительную экспертизу на него. Также не забыть подготовить лесную декларацию (заполняется ежегодно) и всевозможные отчеты. И это еще не весь перечень возможных мероприятий. Например, при рубке насаждений необходимо обеспечить реализацию древесины на законных основаниях. А при выявлении вредителей или болезней у лесных насаждений потребуется пригласить лесопатолога.

В целях повышения эффективности использования земель лесного фонда на основе долгосрочной аренды предлагается:

1. Аренда земельного (лесного) участка должна во многом зависеть от размера земельной ренты соответствующей лесной территории, а не от качества древесины на этом участке.

Земельная рента – это плата за использование земли и других природных ресурсов, предложение которых строго ограничено. Именно фиксированное количество предлагаемой земли отличает рентные платежи от заработной платы, процента и прибыли [4].

Абсолютная земельная рента – один из видов дохода от собственности на землю, плата собственнику за разрешение применять капитал к земле; уплачивается арендатором абсолютно со всех участков земли независимо от плодородия (отсюда название этого вида ренты) [5].

Применение абсолютной земельной ренты для лесных земельных участков позволит привлечь огромные дополнительные средства в федеральный и местные бюджеты. Данные средства могут быть направлены на решение экологических, социальных и экономических задач регионов и в России в целом. Но для этого в Лесном законодательстве вместо понятия «лесной участок» ввести базовое

понятие «земельный участок» под лесом или другими угодьями, расположенными на территориях.



Рисунок 2 – Лесной и земельный участки.

В настоящее время в отдельных случаях плата за аренду достаточно большого по площади лесного участка может быть ничтожно мала, так как на данной территории выявлены пожары, ветровалы, вредные насекомые, которые поедают деревья и тем самым снижают стоимость древесины. Данные обстоятельства снижают стоимость древесины, но не снижают стоимость земли. Для добычи полезных ископаемых, недропользователи также, арендуют лесные участки по низкой стоимости. Однако недропользователи и организации, чей бизнес связан с лесной промышленностью могут позволить себе уплачивать земельную ренту за пользование землей в более реальных размерах.

2. В рыночной экономике необходимы рыночные экономические методы управления земельными (лесными) ресурсами страны.

Возможность получать более высокую, но реальную для территорий земельную ренту через земельный налог и арендную плату в случае прироста стоимости земли в отношении лесного фонда. Для этого потребуются подготовка современных специалистов, работающих в государственных структурах, которые будут ответственны и компетентны при рассмотрении вопросов, связанных с реальной стоимостью земли и рентными доходами от нее [5]. На основе

детального анализа они должны принимать решения, которые влияют на изменение стоимости земельных (лесных) участков [8]. Земельный рынок формирует цены на земельные участки. Они должны вноситься в реестр цен и быть составной частью государственного контроля над лесными территориями. Сведения о кадастровой стоимости должны вноситься в особый регистр стоимости земельных участков, где государственный контроль над лесными территориями будет являться его частью.

Инструментами исчисления и извлечения земельной ренты, которая зависит от стоимости земли, являются налоги на землю, аренда земли, продажа прав аренды и др [9].

Для государства оптимальное управление земельными ресурсами может осуществляться через максимизацию земельной ренты при соблюдении экологических стандартов, а также при ограничениях экономического и социального характера. Оптимального управления можно достичь при должной организации обратной связи. Размер изымаемой земельной ренты должен быть соразмерным стоимости актива, которым является земля, и который приносит или может принести будущему доход землепользователю (лесопользователю) [10].

Для определения земельной ренты потребуются анализировать земельный рынок и эффективность кадастровой оценки, а также подготовить механизм исчисления и извлечения земельной ренты в зависимости от стоимости земли [7].

3. Крайне важно вовлечь право долгосрочной аренды в гражданский оборот и создать на этой основе рынок права аренды, внедрить аренду с переуступкой, залог права аренды, внести это право на земельные участки в уставные фонды, возможность внесения права аренды в бухгалтерские балансы как важный актив развития [6].



Рисунок 3 – Действия для повышения эффективности использования земель лесного фонда.

В современном мире долгосрочная аренда приобретает все большее значение. А для лесных земель, которые на основании статьи 8 Лесного кодекса РФ находятся в федеральной собственности это один из основных видов пользования такими ценными землями [1]. Земельный рынок на лесных землях, должен проводиться с преобладанием сделок, связанных с долгосрочной арендой и должном организационном государственном обеспечении и управлении.

Литература

1. Лесной Кодекс Российской от 04.12.2006 № 200-ФЗ Справочно-правовая система КонсультантПлюс (дата обращения 04.07.2025). Текст электронный [1].
2. Постановление Правительства РФ от 22.05.2007 № 310 «О ставках платы за единицу объема лесных ресурсов и ставках платы за единицу площади лесного участка, находящегося в федеральной собственности» Справочно-правовая система КонсультантПлюс (дата обращения 04.07.2025). Текст электронный [2].

3. Постановление Правительства РФ от 01.02.2016 № 53 «Об утверждении методики определения размера арендной платы по договору аренды лесного участка, заключаемому в соответствии с пунктом 2 части 4 статьи 74 Лесного кодекса Российской Федерации» Справочно-правовая система КонсультантПлюс (дата обращения 04.07.2025). Текст электронный [3].

4. А.Э. Сагайдак, А.А. Сагайдак, ЗЕМЕЛЬНАЯ РЕНТА И КОНСОЛИДАЦИЯ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ ЗЕМЕЛЬ // ИЗВЕСТИЯ ДАГЕСТАНСКОГО ГАУ выпуск 4(8) /2020. – С. 57-67 [4].

5. И.А. Калинина, ДОГОВОР РЕНТЫ И АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА В КОНТЕКСТЕ ЦЕНЫ ДОГОВОРА И ЗЕМЕЛЬНОЙ РЕНТЫ // АГРАРНОЕ И ЗЕМЕЛЬНОЕ ПРАВО. – 2021. - № 9 (201). – С. 74-77 [5].

6. И.В. Советников, ПРАВОВЫЕ ОСНОВЫ ВОВЛЕЧЕНИЯ В ГРАЖДАНСКИЙ ОБОРОТ ПРАВ АРЕНДЫ НА ЛЕСНЫЕ УЧАСТКИ, РАСПОЛОЖЕННЫЕ НА ЗЕМЛЯХ ЛЕСНОГО ФОНДА // НЕДРОПОЛЬЗОВАНИЕ XXI ВЕК 2 (27) /2011. – С. 40-43 [6].

7. С.М. Катасонов, Повышение эффективности использования земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена// ИЗВЕСТИЯ ОРЕНБУРГСКОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО АГРАРНОГО УНИВЕРСИТЕТА 2011. 1 (29). С. 128-131 [7].

8. К.Н. Савин, ЭКОНОМИЧЕСКАЯ ТЕОРИЯ: ВВЕДЕНИЕ В ЭКОНОМИЧЕСКИЙ АНАЛИЗ // Издательство ТГТУ 2006, 144 С, ISBN 5-8265-0483-8 [8].

9. Т.С. Силюк, ЭКОНОМИЧЕСКАЯ ТЕОРИЯ // Брест, БрГУ имени А.С. Пушкина 2016, 153 С, ISBN 978-985-555-467-8 [9].

10. И.Б. Балдаева, Микроэкономика в вопросах и ответах// Улан-Удэ, 2008, 88 С [10].

References

1. Forest Code of the Russian Federation No. 200-FZ dated December 4, 2006. Reference Legal System ConsultantPlus (accessed on July 4, 2025). Electronic text [1].

2. Decree of the Government of the Russian Federation No. 310 dated May 22, 2007 "On the rates of payment for a unit of volume of forest resources and the rates of

payment for a unit of area of a forest plot that is in federal ownership" Reference Legal System ConsultantPlus (accessed on July 4, 2025). Electronic text [2].

3. Decree of the Government of the Russian Federation No. 53 dated February 1, 2016 "On Approval of the Methodology for Determining the Amount of Rent under a Forest Plot Lease Agreement Concluded in Accordance with Paragraph 2 of Part 4 of Article 74 of the Forest Code of the Russian Federation" Reference Legal System ConsultantPlus (accessed on July 4, 2025). Electronic Text [3].

4. A.E. Sagaidak, A.A. Sagaidak, LAND RENT AND CONSOLIDATION OF AGRICULTURAL LAND // PROCEEDINGS OF THE DAGESTAN STATE AGRICULTURAL UNIVERSITY, Issue 4(8), 2020, pp. 57-67 [4].

5. I.A. Kalinina, RENT AND LAND LEASE AGREEMENT IN THE CONTEXT OF THE PRICE OF THE AGREEMENT AND LAND RENT // AGRICULTURAL AND LAND LAW. – 2021. - No. 9 (201). – Pp. 74-77 [5].

6. I.V. Sovetnikov, LEGAL BASES OF ENGAGING LEASE RIGHTS FOR FOREST LAND PLOTS LOCATED ON FOREST FUND LAND IN CIVIL CIRCULATION // NEPROPOLOZOVANIE XXI VEK 2 (27) /2011. – Pp. 40-43 [6].

7. S.M. Katasonov, Increasing the Efficiency of Land Use, State Ownership of Which Is Not Distinguished// PROCEEDINGS OF THE ORENBURG STATE AGRARIAN UNIVERSITY 2011. 1 (29). Pp. 128-131 [7].

8. K.N. Savin, ECONOMIC THEORY: INTRODUCTION TO ECONOMIC ANALYSIS // TSTU Publishing House, 2006, 144 p., ISBN 5-8265-0483-8 [8].

9. D.S. Silyuk, ECONOMIC THEORY // Brest, BrSU named after A. N.S. Pushkin 2016, 153 p., ISBN 978-985-555-467-8 [9].

10. I. N. B. N. Baldaeva, Microeconomics in questions and answers// Ulan-Ude, 2008, 88 p. [10].

© Золина И.В., 2025. *International agricultural journal*, 2025, №4, 1031-1040

Для цитирования: Золина И.В. Повышение эффективности использования земель лесного фонда на основе долгосрочных арендных отношений//*International agricultural journal*. 2025, №4, 1031-1040