

Научная статья

УДК 332.63, 332.68

DOI 10.55186/25880209_2025_9_6_24

Научная специальность 1.6.15

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

**ОРГАНИЗАЦИОННЫЙ И ЭКОЛОГО-ЭКОНОМИЧЕСКИЙ
МЕХАНИЗМ ОЦЕНКИ АРЕНДНЫХ ОТНОШЕНИЙ НА ЗЕМЛЯХ
ЛЕСНОГО ФОНДА**

ORGANIZATIONAL AND ENVIRONMENTAL-ECONOMIC
MECHANISM FOR ASSESSING LEASE RELATIONS ON FOREST LANDS



Золина Ирина Владимировна, аспирант 2 курса ФГБОУ ВО «Государственный университет по землеустройству», начальник отдела земельных отношений ФГБУ «Рослесинфорт» (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

Комов Николай Васильевич, академик Российской академии наук, доктор экономических наук, профессор, заведующий кафедрой кадастра недвижимости и землепользования, ФГБОУ ВО «Государственный университет по землеустройству» (105064, Российская Федерация, Москва, ул. Казакова, д.15), Scopus ID: 348957, SPIN-код: 9859-6828, komovnv@guz.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

Komov Nikolai Vasilievich, Academician of the Russian Academy of Sciences, Doctor of Economics, Professor, Head of the Department of Real Estate Cadastre and Land Use, State University for Land Use Planning (105064, Russian Federation, Moscow, Kazakova Street, 15), Scopus ID: 348957, SPIN-code: 9859-6828, komovnv@guz.ru.

Аннотация. В статье приведены результаты исследований по разработке механизма эколого-экономической оценки арендных отношений на лесных территориях страны.

Эколого-экономическая оценка земель направлена на комплексное решение задач: определение экологического и экономического ущерба, выявление перспективных направлений инвестиций через эффективное использование экономических инструментов и разработку долгосрочной стратегии арендных отношений.

Необходимо создать комплексные, научно подтвержденные и апробированные на практике механизмы для эколого-экономической оценки арендных отношений в лесном фонде, которые будут состоять из:

1. Сбора фактической информации о территории, охватывающую экономические аспекты (стоимость аренды, ожидаемая прибыль), оценки стоимости земель под экологическим воздействием, статистику по уровням экологических факторов, данных об авариях на соседних объектах, информацию о транспортной доступности и экспертные прогнозы вероятности инцидентов.
2. Определения потенциальных экологических рисков.
3. Разделения факторов экологической опасности.
4. Сравнения рассчитанного коэффициента экологической безопасности с экспертными оценками в данной области.
5. Аренды земельного (лесного) участка, зависящей от размера земельной ренты соответствующей лесной территории.

6. Возможности получения более высокой, но реальной для территорий земельной ренты через земельный налог и арендную плату в случае прироста стоимости земли в отношении лесного фонда.

7. Вовлечения права долгосрочной аренды в гражданский оборот и создания на этой основе рынка права аренды, внедрения аренды с переуступкой, залога права аренды, внесения этого права на земельные участки в уставные фонды, необходимости внесения права аренды в бухгалтерские балансы как важный актив развития, а также государственную статистическую отчетность.

8. Подготовки современных специалистов, работающих в государственных структурах, которые будут ответственны и компетентны при рассмотрении проблем, связанных с реальной рыночной стоимостью земли и реальными рентными доходами от нее.

Abstract. The article presents the results of research on the development of a mechanism for the environmental and economic assessment of lease relations in the country's forest territories.

The environmental and economic assessment of land is aimed at solving a range of tasks: determining environmental and economic damage, identifying promising investment areas through the effective use of economic instruments, and developing a long-term strategy for lease relations.

It is necessary to create comprehensive, scientifically proven, and practical mechanisms for the environmental and economic assessment of lease relations in the forest fund, which will consist of:

1. Collecting factual information about the territory, including economic aspects (rental costs, expected profits), assessments of the value of land under environmental impact, statistics on the levels of environmental factors, data on accidents at neighboring facilities, information on transport accessibility, and expert forecasts of the likelihood of incidents.

2. Identifying potential environmental risks.

3. Separating the factors of environmental hazard.

4. Comparing the calculated environmental safety factor with expert assessments in the field.

5. Rent of a land (forest) plot, depending on the size of the land rent of the corresponding forest area.

6. The possibility of obtaining higher, but real, land rent for the territories through land tax and rent in the case of an increase in the value of land in relation to the forest fund.

7. Involving the right of long-term lease in civil circulation and creating a market for the right of lease on this basis, introducing lease with assignment, pledge of the right of lease, inclusion of this right to land plots in authorized funds, the need to include the right of lease in the balance sheets as an important asset for development, as well as in state statistical reporting.

8. Training modern specialists working in government agencies who will be responsible and competent in addressing issues related to the real market value of land and the real rental income from it.

Ключевые слова: земельная рента, эколого-экономическая оценка арендных отношений земель лесного фонда

Keywords: land lease, environmental and economic assessment of land lease relations in the forest fund

Введение

В Российской Федерации земля и другие природные богатства рассматриваются и защищаются как фундаментальная база для существования и осуществления деятельности населения, проживающего на данной территории (согласно части 1 статьи 9 Конституции Российской Федерации) [1].

Иными словами, природные ресурсы, включая землю, играют ключевую роль в обеспечении условий для жизни и работы граждан России. Государство берет на себя обязательство по их охране и рациональному использованию, осознавая их важность для благополучия нынешнего и будущих поколений. Конституция РФ определяет приоритетное значение охраны природы и использования природных ресурсов в интересах населения, проживающего на территории страны.

Таким образом, конституционное положение закрепляет единство народа и земли, подчеркивая необходимость бережного отношения к природным ресурсам как к основе существования и развития общества.

Важнейшими составляющими национального богатства экономики являются лесной фонд и лесная отрасль. В связи с чем организация эффективного использования земель и охраны лесного фонда страны, (площадь более 1 146 млн. га (66 % территории России)) является мощным фактором социально-экономического развития России. Важно, что территория земель лесного фонда находится в федеральной собственности. Устойчиво эти земли для государства имеют особую ценность, давая стране огромные дополнительные средства в федеральный и местные бюджеты. В рыночной экономике решается это на основе долгосрочных арендных отношений [6].

В Российской Федерации базовой правовой основой этих действий являются Лесной, Земельный и Гражданский кодексы.

В России за период с 1993 года по 2006 год были приняты три основных Федеральных закона, последовательно заменявших друг друга: Основы лесного законодательства 1993 года, Лесной кодекс 1997 года и Лесной кодекс 2006 года. Эти законы также неоднократно подвергались значительным изменениям.

Обращаясь к истории арендных отношений на землях лесного фонда, то до середины восьмидесятых годов двадцатого столетия аренда в виде экономического исходного регулирования лесных отношений лесопользования и система мотивации рационального использования и охраны лесных и природных ресурсов не применялась [9].

Впервые в рамках федерального законодательства договор аренды лесного участка земель лесного фонда был предусмотрен Основами лесного законодательства Российской Федерации 1993 г., которые определяли, что решение о размере платы и ее распределении, а также о предоставлении участков лесного фонда находилось в компетенции исключительно районных (городских) советов народных депутатов и администраций районов (городов) [9].

Данный акт продолжал устанавливать, что продажа, купля, залог, дарение, самовольный обмен участков лесного фонда, а также самовольная переуступка

права осуществления лесного пользования недействительны (статья 80). Лесной кодекс РФ от 29 января 1997 г. № 22-ФЗ также прямо запрещал субаренду лесных участков (абзац 3 статьи 31) [9].

С момента принятия Лесного кодекса в 1997 году и до конца 2004 года управление почти всеми лесами России осуществлялось централизованно соответствующими федеральными органами исполнительной власти, структура которых периодически изменялась. Примерно 95 % лесных угодий находились под контролем Министерства природных ресурсов, около 5 % - под управлением Министерства сельского хозяйства, а незначительная доля лесов управлялась другими федеральными ведомствами [10].

В конце 2004 года в Лесной кодекс были внесены поправки, направленные на частичную децентрализацию управления лесными ресурсами. В частности, полномочия, которые до этого находились в ведении Министерства сельского хозяйства (а в советский период передавались колхозам и совхозам), были переданы региональным администрациям [10].

Лесной кодекс, принятый в 2006 году, стал основой для реформы управления лесами в России. Он ввел ряд значительных новшеств в систему управления лесами, включая передачу части полномочий на уровень регионов, разделение органов управления на «управленческие» и «хозяйствующие» структуры, а также распределение государственного заказа на лесохозяйственные работы через конкурсы или аукционы. Кроме того, кодекс допускает в исключительных случаях застройку лесных земель и другие меры [10].

До 2007 года большая часть государственного управления лесным хозяйством, включая такие структуры, как лесхозы и лесные администрации на уровне районов, находилась под юрисдикцией Федерального агентства лесного хозяйства. Однако с 1 января 2007 года эти полномочия были переданы на региональный уровень. В течение 2007 года эта новая система функционировала без существенных корректировок. Следующий этап реорганизации начался 1 января 2008 года, когда, согласно законодательству, связанному с введением Лесного кодекса, ранее существовавшие органы были разделены. Были созданы

«лесничества», которые сохранили за собой административные функции, и отдельные хозяйствственные структуры. Последние были ориентированы на выполнение практических лесохозяйственных работ, получая заказы от государства или заключая договоры с арендаторами лесных угодий.

Согласно статье 83 Лесного кодекса Российской Федерации, региональные органы, отвечающие за вопросы лесного хозяйства, имеют право выделять лесные участки из земель лесного фонда. Такие территории могут быть предоставлены различными способами: в постоянное бессрочное пользование, сданы в аренду или предоставлены безвозмездно. Следует подчеркнуть, что сдача в аренду земель для реализации ключевых инвестиционных проектов, направленных на развитие лесного хозяйства, производится по особому, установленному порядку [2] [5].

Правовые действия по использованию земли и древесины осуществляются согласно приказу Минсельхоза России от 24.02.2009 № 75 «Об утверждении Методических указаний по подготовке, организации и проведению аукционов по продаже права на заключение договоров аренды лесных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, либо права на заключение договора купли-продажи лесных насаждений в соответствии со статьями 78 - 80 Лесного кодекса Российской Федерации» [3].



Рисунок 1. История изменения лесного законодательства в России

Цель: В настоящее время все большее значение в лесных отношениях приобретает долгосрочная аренда лесных участков. Все это вызвало острую необходимость разработки механизма эколого-экономической оценки арендных отношений на этих охранных лесных территориях страны.

Целесообразное землепользование подразумевает применение земли в соответствии с общими потребностями социума, владельцев и тех, кто использует землю, гарантируя наиболее продуктивное и прибыльное применение ее полезных качеств в рамках производственной деятельности, а также сбалансированное взаимодействие с природой, защиту и восстановление земельных активов.

Рациональный подход к землепользованию включает в себя два взаимосвязанных аспекта: экологический и экономический. Ключевая объединенная задача заключается в достижении наибольшей экономической выгоды при условии сохранения земли как фундаментального ресурса в контексте арендных отношений в лесном хозяйстве.

Для эффективного планирования социально-экономического развития территорий проводится эколого-экономическая оценка всего спектра природных

ресурсов – включая лесные, водные, земельные, минеральные, биологические, рекреационные, климатические и энергетические. Результаты этой оценки служат фундаментом для обеспечения рационального использования земель [8].

Эколого-экономическая оценка земель направлена на комплексное решение задач: определение экологического и экономического ущерба, выявление перспективных направлений инвестиций через эффективное использование экономических инструментов и разработку долгосрочной стратегии арендных отношений. При этом учитываются кадастровая, рыночная и инвестиционная стоимость, а также экологические показатели, что способствует рациональному землепользованию и устойчивому пространственному развитию территории.



Рисунок 2. Эколого-экономическая оценка земель

Объект исследования: Для формирования действенной экономической стратегии и принятия обоснованных управлеченческих решений критически важно располагать актуальной и достоверной информацией о текущей эколого-экономической стоимости лесных территорий или отдельных лесных участков.

В Экологической доктрине Российской Федерации (2002) в качестве одного из главных экономических механизмов по обеспечению рационального природопользования и охраны окружающей среды предусмотрено включение в экономические показатели полной стоимости природных объектов и

экологических услуг и их учет при принятии управленческих решений. Как важнейшего инструмента эколого-экономической оценки природных ресурсов, базовой основой которых является земля [4].

Методы: Для обеспечения экономического роста, не наносящего ущерба окружающей среде, требуется гибкая система экономического регулирования землепользования. В частности, для территорий с лесными ресурсами, это означает разработку и практическое применение нормативных документов и методик, которые, используя экономические и правовые инструменты, позволяют решать экологические, экономические и правовые проблемы, возникающие при использовании земли.

Экономическое управление земельными ресурсами осуществляется посредством следующих инструментов:

Фискальная политика: Взимание земельных платежей.

Оценка стоимости земли: Регулирование кадастровой, рыночной и залоговой стоимости земельных участков, учитывающее их качественные характеристики.

Арендная плата: Установление размера арендных платежей за пользование землей, основанное на земельной ренте.

Штрафы: Применение штрафных санкций за экологический ущерб и нарушения правил использования лесов.

Компенсации: Выплата справедливых компенсаций при изъятии или консервации земель.

Стимулирование: Предоставление стимулов, таких как субсидии, льготное кредитование и другие выплаты, для улучшения качества земель [8].

При оценке лесных территорий необходимо учитывать региональные особенности, в частности:

Ресурсная обеспеченность: Наличие и количество различных природных ресурсов, а также их структура и качество.

Экологическая обстановка: Текущее состояние окружающей среды и экологическая ситуация в регионе.

Вывод: На основании представленной информации, необходимо: создать комплексные, научно подтвержденные и апробированные на практике механизмы для эколого-экономической оценки арендных отношений в лесном фонде, которые будут состоять из:

1. Необходимости собрать фактическую информацию о территории, охватывающую экономические аспекты (стоимость аренды, ожидаемая прибыль), оценки стоимости земель под экологическим воздействием, статистику по уровням экологических факторов, данных об авариях на соседних объектах, информацию о транспортной доступности и экспертные прогнозы вероятности инцидентов.

2. Определения потенциальных экологических рисков путем комплексного анализа состояния окружающей среды на прилегающих к арендным участкам лесного фонда территориях и предприятиях.

3. Необходимости разделить факторы экологической опасности на две группы: первостепенные, которые должны быть включены в модель, и второстепенные, не имеющие существенного экономического воздействия на окружающую среду.

4. Сравнения рассчитанного коэффициента экологической безопасности с экспертными оценками в данной области.

5. Аренды земельного (лесного) участка, зависящей от размера земельной ренты соответствующей лесной территории, а не от качества древесины на этом участке, как это делается сегодня [7].

6. Возможности получения более высокой, но реальной для территорий земельной ренты через земельный налог и арендную плату в случае прироста стоимости земли в отношении лесного фонда [7].

7. Вовлечения права долгосрочной аренды в гражданский оборот и создания на этой основе рынка права аренды, внедрения аренды с переуступкой, залога права аренды, внесения этого права на земельные участки в уставные фонды, необходимости внесения права аренды в бухгалтерские балансы как важный актив развития, а также государственную статистическую отчетность [7].

8. Подготовки современных специалистов, работающих в государственных структурах, которые будут ответственны и компетентны при рассмотрении проблем, связанных с реальной рыночной стоимостью земли и реальными рентными доходами от нее. На основе детального анализа они должны принимать решения, влияющие на корректирующие изменения стоимости земельных (лесных) участков, а соответственно на резкое увеличение налогооблагаемой базы и размера арендных платежей, что крайне важно сегодня для России [7].

Таблица 1 – Показатели, которые могут быть использованы для эколого-экономической оценки арендных отношений на землях лесного фонда

Экономические факторы	Показатель	Экологические факторы	Показатель
Площадь земель лесного фонда	га	Количество земель, затронутых подтоплением и заболачиванием	га
Кадастровая стоимость	тыс. руб.	Уровень социального обеспечения субъекта	кл/шт
Налоговые и неналоговые поступления в бюджет	тыс. руб.	Площадь земель, пораженных вредными насекомыми, пожарами, ветровалами.	га.
Плата за негативное воздействие на окружающую среду	тыс. руб.	Уровень загрязнения атмосферного воздуха	тыс. тонн
Затраты на охрану окружающей среды	тыс. руб.	Уровень загрязнения водных источников	УКИЗВ
Затраты на охрану окружающей среды	тыс. руб.	Площадь земель особо защитных участков лесов	га.

Литература

1. Конституция Российской Федерации от 12.12.1993 Справочно-правовая система КонсультантПлюс (дата обращения 11.11.2025). Текст электронный [1].

2. Лесной Кодекс Российской Федерации от 04.12.2006 № 200-ФЗ Справочно-правовая система КонсультантПлюс (дата обращения 11.11.2025). Текст электронный [2].

3. Приказ Минсельхоза России от 24.02.2009 № 75 «Об утверждении Методических указаний по подготовке, организации и проведению аукционов по продаже права на заключение договоров аренды лесных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, либо права на заключение договора купли-продажи лесных насаждений в соответствии со статьями 78 - 80 Лесного кодекса Российской Федерации» Справочно-правовая система КонсультантПлюс (дата обращения 11.11.2025). Текст электронный [3].

4. Распоряжение Правительства Российской Федерации от 31.08.2002 № 1225-р «Об Экологической доктрине Российской Федерации» Справочно-правовая система КонсультантПлюс (дата обращения 11.11.2025). Текст электронный [4].

5. Приказ Рослесхоза от 31.08.2023 № 899 «Об организации работы по реализации полномочий Федерального агентства лесного хозяйства по предоставлению лесных участков, расположенных на землях лесного фонда, для реализации приоритетных инвестиционных проектов в целях развития лесного комплекса, а также проведению государственной экспертизы проектов освоения лесов на таких лесных участках» от 31.08.2023 № 899 Справочно-правовая система КонсультантПлюс (дата обращения 11.11.2025). Текст электронный [5].

6. Золина И.В. Отечественный и мировой опыт арендных отношений на землях лесного фонда // INTERNATIONAL AGRICULTURAL JOURNAL. 2025. № 1 С. 19-22 [6].

7. Золина И.В. Повышение эффективности и использования земель лесного фонда на основе долгосрочных арендных отношений // INTERNATIONAL AGRICULTURAL JOURNAL. 2025. № 4 С. 1032 – 1040 [7].

8. Ишамярова И.Х. Эколого-Экономическая оценка земель населенных пунктов Пензенской области 18.03.2022 // <https://www.guz.ru/scientific-research/dissertationnye-sovety/dissertationnyy-sovet-d-220-025->

обращения 12.11.2025) [8].

9. Советников И.В. Правовые основы вовлечения в гражданский оборот прав аренды на лесные участки, расположенные на землях лесного фонда // НЕДРОПОЛЬЗОВАНИЕ ХХI ВЕК. 2011. №2(27) С. 40-43 [9].

10. Ярошенко А.Ю. Лесная реформа в России: что сейчас происходит с российскими лесами и лесным хозяйством 08.04.2008 // <https://www.wood.ru/ru/loa676.html> (дата обращения 12.11.2025) [10].

References

1. Konstitutsiya Rossiiskoi Federatsii ot 12.12.1993 Spravochno-pravovaya sistema Konsul'tanTPlyus (data obrashcheniya 11.11.2025). Tekst elektronnyi [1].

2. Lesnoi Kodeks Rossiiskoi Federatsii ot 04.12.2006 № 200-FZ Spravochno-pravovaya sistema Konsul'tanTPlyus (data obrashcheniya 11.11.2025). Tekst elektronnyi [2].

3. Prikaz Minsel'khoza Rossii ot 24.02.2009 № 75 «Ob utverzhdenii Metodicheskikh ukazanii po podgotovke, organizatsii i provedeniyu auktsionov po prodazhe prava na zaklyuchenie dogоворов arendy lesnykh uchastkov, nakhodyashchikhsya v gosudarstvennoi ili munitsipal'noi sobstvennosti, libo prava na zaklyuchenie dogovora kupli-prodazhi lesnykh nasazhdenii v sootvetstvii so stat'yami 78 - 80 Lesnogo kodeksa Rossiiskoi Federatsii» Spravochno-pravovaya sistema Konsul'tanTPlyus (data obrashcheniya 11.11.2025). Tekst elektronnyi [3].

4. Rasporyazhenie Pravitel'stva Rossiiskoi Federatsii ot 31.08.2002 № 1225-r «Ob Ekologicheskoi doktrine Rossiiskoi Federatsii» Spravochno-pravovaya sistema Konsul'tanTPlyus (data obrashcheniya 11.11.2025). Tekst elektronnyi [4].

5. Prikaz Rosleskhoza ot 31.08.2023 № 899 «Ob organizatsii raboty po realizatsii polnomochii Federal'nogo agentstva lesnogo khozyaistva po predostavleniyu lesnykh uchastkov, raspolozhennykh na zemlyakh lesnogo fonda, dlya realizatsii prioritetnykh investitsionnykh projektov v tselyakh razvitiya lesnogo kompleksa, a takzhe provedeniyu gosudarstvennoi ekspertizy projektov osvoeniya lesov na takikh lesnykh uchastkakh» от 31.08.2023 № 899 Spravochno-pravovaya sistema Konsul'tanTPlyus (data obrashcheniya 11.11.2025). Tekst elektronnyi [5].

6. Zolina I.V. (2025). Otechestvennyi i mirovoi opyt arendnykh otnoshenii na zemlyakh lesnogo fonda. [INTERNATIONAL AGRICULTURAL JOURNAL], № no. 1 pp. 19-22 [6].
7. Zolina I.V. (2025). Povyshenie ehffektivnosti i ispol'zovaniya zemel' lesnogo fonda na osnove dolgosrochnykh arendnykh otnoshenii. [INTERNATIONAL AGRICULTURAL JOURNAL], no. № 4 pp. 1032 – 1040 [7].
8. Ishamytova I.KH. (2022) Ehkologo-Ehkonomicheskaya otsenka zemel' naselennykh punktov Penzenskoi oblasti [https://www.guz.ru/scientific-research/dissertatsionnye-sovety/dissertatsionnyy-sovet-d-220-025-02/docs220.025.02/DISSERTATSIYA_Ishamytova_18.03.2022.pdf] (data obrashcheniya 12.11.2025) [8].
9. Sovetnikov I.V. (2011) Pravovye osnovy vovlecheniya v grazhdanskii oborot prav arendy na lesnye uchastki, raspolozhennye na zemlyakh lesnogo fonda [NEDROPOL'ZOVANIE XXI VEK], no. №2 (27) pp. 40-43 [9].
10. Yaroshenko A.YU. (2008) Lesnaya reforma v Rossii: chto seichas proiskhodit s rossiiskimi lesami i lesnym khozyaistvom 08.04.2008 [<https://www.wood.ru/ru/loa676.html>] (data obrashcheniya 12.11.2025) [10].

© Золина И.В., Комов Н.В., 2025. *International agricultural journal*, 2025, №6, 374-388

Для цитирования: Золина И.В., Комов Н.В. Организационный и эколого-экономический механизм оценки арендных отношений на землях лесного фонда//International agricultural journal. 2025. №6, 374-388.