

Научная статья

Original article

УДК 332.63, 332.68

doi: https://doi.org/10.55186/25880209_2026_10_2_16

edn: HJNREC

**ПОВЫШЕНИЕ ЭФФЕКТИВНОСТИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬ
ЛЕСНОГО ФОНДА НА ОСНОВЕ ДОЛГОСРОЧНОЙ АРЕНДЫ С
УЧЕТОМ ЗЕМЕЛЬНОЙ РЕНТЫ
IMPROVING THE EFFICIENCY OF USING FOREST LAND THROUGH
LONG-TERM LEASING AND LAND RENT**



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

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

Irina V. Zolina, 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

Nikolai V. Komov, Academician of the Russian Academy of Sciences, Doctor of Economics, Professor, 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 повышению эффективности использования земель лесного фонда на основе долгосрочной аренды с учетом земельной ренты. Из чего сделаны следующие выводы:

1. Анализ эффективности использования земель лесного фонда позволил выявить, наряду с традиционными показателями, и современные организационные механизмы, экономические подходы отражающие огромную значимость земельной ренты, обеспечивающие более справедливое и эффективное использование огромных лесных богатств страны в интересах государства, общества и всего российского народа.

2. Основные тенденции, выявленные в ходе исследования, свидетельствуют о необходимости интеграции земельных рентных отношений в существующую систему управления лесного фонда России, позволяющих повысить прозрачность, экологическую устойчивость и социальную справедливость в использовании лесных ресурсов, а также привлечь значительные дополнительные инвестиции в развитие лесного хозяйства.

3. Договорные и земельно-оценочные действия в области лесных отношений должны основываться на научно-обоснованной методологической базе оценки эффективности использования лесных богатств и базироваться на принципах системного учета природных особенностей земель, влияющих на размер земельной ренты и обеспечивающих единые комплексные долгосрочные арендные отношения лесных участков.

Abstract. The article presents the results of research on improving the efficiency of using forest fund lands on the basis of long-term lease, taking into account land rent. The following conclusions are drawn:

1. The analysis of the efficiency of using forest fund lands has revealed, along with traditional indicators, modern organizational mechanisms and economic approaches that reflect the great importance of land rent and ensure a more equitable and efficient use of the country's vast forest resources for the benefit of the state, society, and the entire Russian people.

2. The main trends identified during the study indicate the need to integrate land rent relations into the existing management system of Russia's forest fund, which would enhance transparency, environmental sustainability, and social justice in the use of forest resources, as well as attract significant additional investments in the development of forestry.

3. Contractual and land-assessment activities in the field of forest relations should be based on a scientifically sound methodological framework for assessing the effectiveness of the use of forest resources and should be based on the principles of systematic consideration of the natural characteristics of land that affect the amount of land rent and ensure unified, comprehensive long-term lease relations for forest plots.

Ключевые слова: земельная рента, повышение эффективности использования земель лесного фонда, долгосрочная аренда

Keywords: land rent, increased efficiency of forest land use, and long-term leasing

Повышение эффективности использования земель лесного фонда, которые занимают две трети территории России (более 1,1 миллиона гектар), в условиях современной рыночной экономики страны наиважнейшая государственная задача. Но, как показывает опыт развитых стран, успешно решить её невозможно без проведения комплексной оценки использования этих огромных лесных территорий и прежде всего, в связи с тем, что все лесные земли России находятся в государственной (федеральной) собственности и используются они на основе арендных отношений. Современная практика оценки эффективности использования лесного фонда

недостаточно учитывает огромные природно-экологические, социальные, экономические и другие особенности этих ценных земель, во многом определяющих устойчивое развитие государства [1, 5].

Многие проблемы связаны с недостаточной земельно-информационной базой, прозрачностью и точностью оценки лесных ресурсов, это приводит к серьезным негативным последствиям в виде снижения инвестиционной привлекательности, несбалансированному и не комплексному использованию природных ресурсов на лесных территориях, ухудшению экологической ситуации. Но самой важной проблемой, обеспечивающей стратегическое развитие лесной отрасли, является отсутствие в ней земельных рентных отношений.

В связи с этим возникает острая необходимость разработки научных механизмов в оценке эффективности и использованию лесных земель, включающих учет земельной ренты в качестве важнейшего показателя, отражающего реальный природно-экономический потенциал использования конкретных земельных участков лесного фонда.

Особое значение это имеет при подготовке договоров долгосрочной аренды, прямо влияющих на показатели эффективности использования этих земель. Прежде всего это относится к формированию таких моделей оценки, которые способны интегрировать земельную ренту в расчет доходности и долгосрочности использования лесных земель. В свою очередь это формирует прозрачные и максимально объективные критерии оценки, обеспечивающие прогнозирование развития лесных земельных территорий с учетом их экономических, природно-экологических и социальных особенностей.

Сегодня комплексная оценка эффективности использования земель лесного фонда с учетом земельной ренты является неотложной задачей, напрямую влияющая на развитие комплексной системы рационального землепользования, лесопользования, природопользования и повышение

инвестиционной привлекательности лесохозяйственного комплекса. Решение данной проблемы позволит добиться более точных и обоснованных механизмов и технологий оценки, что имеет важное практическое значение для оптимизации управления и совершенствования нормативно-правового регулирования в лесном хозяйстве [3].

Современная система оценки эффективности использования земель лесного фонда имеет существенные проблемы, обусловленные недостаточным научно-методическим обеспечением специального для земель лесного фонда учета его специфики и отсутствием эффективных критериев оценки. Одной из значимых проблем является недостаточная адаптация существующих подходов к местным условиям конкретных лесных территорий, находящихся в долгосрочной аренде. В развитых лесопокрытых многоземельных странах долгосрочная аренда является основной формой землепользования в сфере лесного хозяйства. В силу этого в России давно возникала необходимость пересмотра договорных условий, обеспечивающих максимальное использование земельной ренты для разных видов использования лесных земель на основе её капитализации [2].

Требуется решения проблема разработки и внедрения комплексной модели оценки эффективности, включающей рентные показатели в долгосрочные договорные арендные отношения, обеспечивающие повышение точности расчета при разработке более обоснованные механизмы управления огромными земельными ресурсами страны. Эти проблемы требуют ускорения своего решения, обеспечивающего создание механизмов для их практического применения с учетом местных условий размещения лесных территорий.

Результатами исследования должны стать модели оценки с конкретными показателями повышения эффективности использования земли в лесной сфере в рыночной экономике на основе долгосрочной аренды с использованиями земельной ренты. Такой подход обеспечит более

рациональное управление природным, земельными, лесными и другими ресурсами России с учетом вклада природных свойств лесных земель и результатов человеческой деятельности на них [4].

Для собственника (государство, муниципалитеты) оптимально такое управление земельными ресурсами, которое максимизирует земельную ренту при соблюдении, прежде всего, экологических стандартов и при влиянии экономических или социальных факторов человеческой деятельности по эффективному использованию лесных земель и их охраны.

Из теории известно, что оптимальными могут быть только системы с обратной связью. Как правило, эти системы комплексные и взаимозависимые. Обратная связь в них позволяет корректировать управляющие сигналы, чтобы привести объект управления в состояние, оптимальное заданному критерию устойчивости территории.

Современная система использования земель лесного фонда административная. Она без обратной связи (рис. 1а). Максимизация земельной ренты в ней осуществляется не путем управления, а простейшими методами повышения ставок земельного налога, а соответственно и арендной платы. Оптимальной и эффективной такая система быть не может. Размер взимаемой земельной ренты имеет оптимум. Он не может быть очень низким, так как это означает, что мы имеем дело с неэффективным собственником, то есть государством. Рента также не может быть очень большой. В этом случае она изымает оборотные средства и разоряет предприятия. Размер взимаемой ренты должен быть соразмерным стоимости актива, основой которого является земля, и который приносит или может принести в будущем доход землепользователю. Эта стоимость и доход в системе, изображенной на рисунке 1а, как раз и не измеряется.

Система управления в сфере использования и охраны лесных ресурсов страны, построенная на экономических методах - это система с обратной связью, благодаря которой управляющее воздействие на объект управления

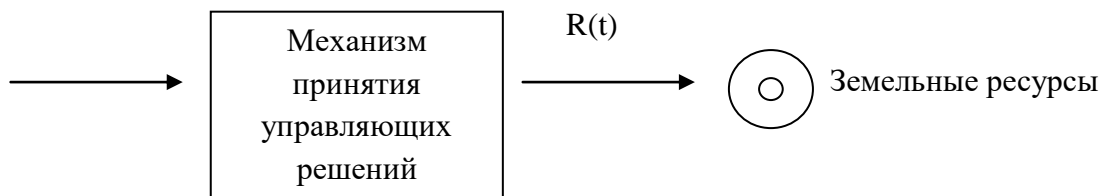
(земля) корректируется в зависимости от результатов первого производственного рентного дохода в F по времени – dF/dt (рис. 1б). Если управление $R(t)$ такого, что dF/dt больше 0, то решение если не оптимально, то рационально. Если dF/dt меньше 0, то соответствующее управляющее воздействие не эффективное. Оно уменьшает стоимость земельного ресурса и размеров рентного дохода. Лучше то управление, при котором dF/dt максимально.

Составляющими «вычислителя земельной ренты» являются земельный рынок, система кадастровой оценки и механизм исчисления и извлечения земельной ренты в зависимости от рыночной стоимости земли.

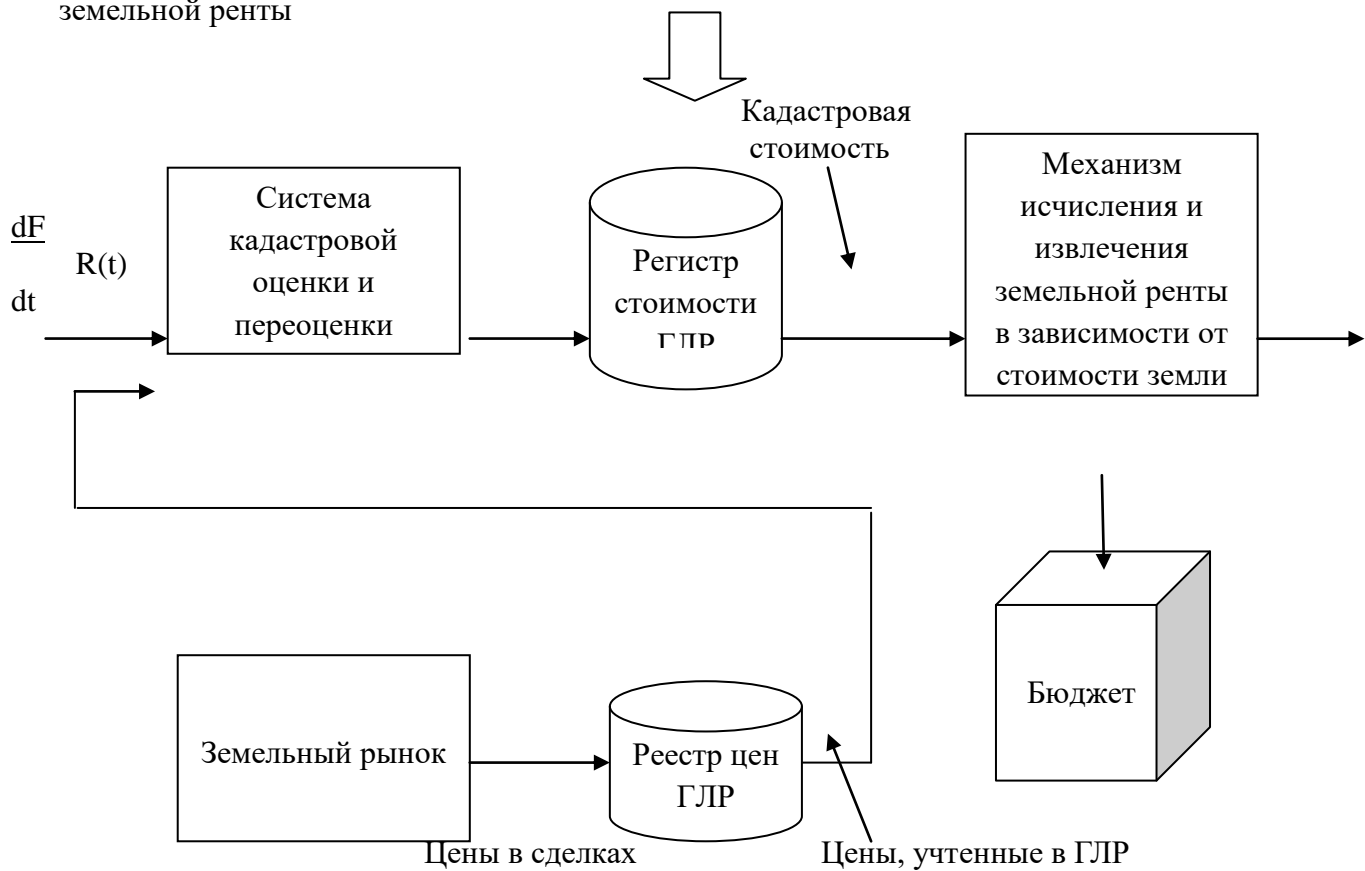
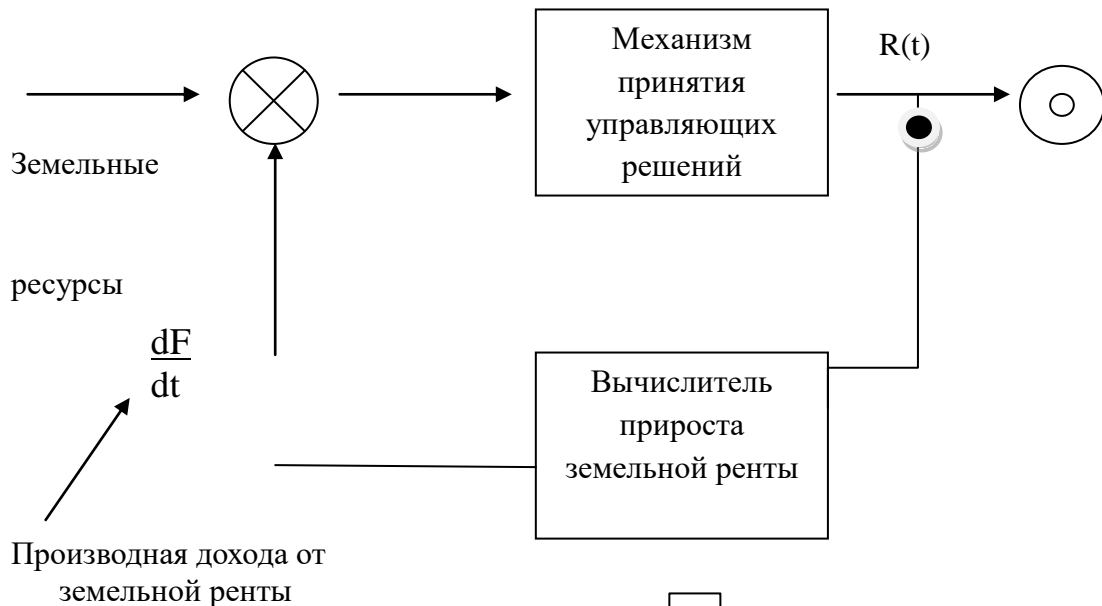
Земельный рынок формирует цены на земельные участки лесного фонда. Цены должны вноситься в реестр цен в качестве составной части государственного лесного реестра. Сегодня эти важные экономические рыночные рентные отношения отсутствуют, что отрицательно влияет не только на эффективность использования лесных территорий, но и на их защиту.

Система кадастровой оценки и переоценки определяет кадастровую стоимость земель, использующую, сведения о ценах на отдельные земельные участки на конкретной территории. Сведения о кадастровой стоимости вносятся в регистр стоимости земельных участков лесного фонда. Этот регистр также является частью государственного лесного реестра.

Эффективность использования земель не зависит ни от типа сделки, на основе которой были приобретены соответствующие права, ни от формы собственности. Устойчивость землевладения зависит от защищенности правового статуса землепользователя использовать землю на том или ином праве и реализовать свои права на произведённые им продукты или иное действие. Землепользователем на землях лесного фонда может быть и арендатор.



а) административная система управления



Вычислитель прироста земельной ренты

- б) система управления земельными ресурсами на основе экономических методов

Рисунок 1 Административная система и система управления земельными ресурсами на основе экономических методов

Организационно-экономические механизмы повышения эффективности использования земель лесного фонда на основе долгосрочной аренды с учетом земельной ренты

- провести расчет кадастровой стоимости земельных участков лесного фонда на более справедливой рентной основе, обеспечивающей реальную рыночную стоимость земли;
- определить размер арендной платы исходя из рыночной стоимости земельного участка лесного фонда;
- установить стоимость аренды, зависящую не от качества древесины на земельном участке, а от рентной рыночной стоимости соответствующей лесной территории;
- внести необходимые изменения в лесохозяйственные регламенты и Лесной план в части упрощения возможности использования лесных участков для отдыха, туризма, рекреации, создания водных объектов, ведения охотничьего хозяйства на лесных территориях.

Выводы

1. Анализ эффективности использования земель лесного фонда позволил выявить, наряду с традиционными показателями, и современные организационные механизмы, экономические подходы отражающие огромную значимость земельной ренты, обеспечивающие более справедливое и эффективное использование огромных лесных богатств страны в интересах государства, общества и всего российского народа.
2. Основные тенденции, выявленные в ходе исследования, свидетельствуют о необходимости интеграции земельных рентных отношений в существующую систему управления лесного фонда России, позволяющих повысить

прозрачность, экологическую устойчивость и социальную справедливость в использовании лесных ресурсов, а также привлечь значительные дополнительные инвестиции в развитие лесного хозяйства.

3. Договорные и земельно-оценочные действия в области лесных отношений должны основываться на научно-обоснованной методологической базе оценки эффективности использования лесных богатств и базироваться на принципах системного учета природных особенностей земель, влияющих на размер земельной ренты и обеспечивающих единые комплексные долгосрочные арендные отношения лесных участков.

Литература

1. Итоговый отчет по НИР «Концепция развития лесной отрасли Республики Алтай на период 2018-2027 гг.» от 10.08.2018 г., утвержден М.Г. Суховой (<https://mpr-ra.ru/informatsiya/deyatelnost/programmy/>).
2. Быковский В.К. Использование лесов в Российской Федерации: правовое регулирование («Волтерс Клувер», 2009).
3. Как решать проблемы лесного хозяйства России? Взгляд экспертов. Резолюции научных дебатов – М.: Цифровичок, 2019 - 96 с. ISBN 978-5-91587-191-4.
4. Золина И.В. Повышение эффективности и использования земель лесного фонда на основе долгосрочных арендных отношений // INTERNATIONAL AGRICULTURAL JOURNAL. 2025. № 4 С. 1032 – 1040.
5. Золина И.В. Отечественный и мировой опыт арендных отношений на землях лесного фонда // INTERNATIONAL AGRICULTURAL JOURNAL. 2025. № 1 С. 19-22.

References

1. Itogovyi otchet po NIR «Kontseptsiya razvitiya lesnoi otrasli Respubliki Altai na period 2018-2027 gg.» ot 10.08.2018 g., utverzhdhen M.G. Sukhovoii (<https://mpr-ra.ru/informatsiya/deyatelnost/programmy/>).

2. Bykovskii V.K. Ispol'zovanie lesov v Rossiiskoi Federatsii: pravovoe regulirovanie («Volters Kluver», 2009).
3. Kak reshat' problemy lesnogo khozyaistva Rossii? Vzglyad ekspertov. Rezolyutsii nauchnykh debatov – M.: Tsifrovichok, 2019 - 96 s. ISBN 978-5-91587-191-4.
4. 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.
5. Zolina I.V. (2025). Otechestvennyi i mirovoi opyt arendnykh otnoshenii na zemlyakh lesnogo fonda. [INTERNATIONAL AGRICULTURAL JOURNAL], № no. 1 pp. 19-22.

© Золина И.В., Комов Н.В., 2026. *International agricultural journal*, 2026, № 2, 133-143.