

Л.В. Сухомлін, канд. екон. наук, докторант

Е.В. Менвапова, студентка ФІЗу

А.Ю. Петренко, студентка ФІЗу

Харківський національний аграрний університет ім. В.В. Докучаєва

СИСТЕМНИЙ ПІДХІД ДО НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ВОДОРЕСУРСНИХ ОБ'ЄКТІВ

Постановка проблеми. В умовах сучасності для розвитку економіки країни назріла об'єктивна необхідність переходу на більш високий рівень економічних відносин в системі природокористування. У зв'язку з цим потребують невідкладного рішення такі питання, як вартісна оцінка природних ресурсів, у тому числі земельних та водних у складі національного багатства, визначення їх оціночної вартості для цілей оподаткування, встановлення способів вилучення рентного доходу для фіскальних функцій за природними та економічними факторами. Крім того, водно-ресурсний потенціал країни необхідно розглядати як єдиний екологічний території каркас.

На сьогодні, метою державної політики водокористування є досягнення балансу екологічних й економічних інтересів суспільства, пов'язаних з використанням водних ресурсів, а також гарантування безпеки у водно-ресурсній сфері [1, с. 513]. Грошова оцінка земельно-ресурсного потенціалу є однією із стратегічних задач економічної політики держави.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Система фіскального регулювання природо-ресурсного користування водних об'єктів перебуває у колі наукових досліджень значної кількості вчених. Питання водогосподарства знаходяться у декількох площинах наукових досліджень. Наукові роботи Л.Ф. Кожуха, Я.О. Мольчака, В.А. Сташука, А.В. Яцика торкаються питань сталого розвитку водного господарства. Питання формування теорії природної ренти, обґрунтування напрямів удосконалення фінансових механізмів використання водних ресурсів знайшли відображення в працях А.В. Бодюка, В.А. Голяна, Н.А. Загребіна, Л.В. Левковської, Ю.О. Лесняка, А.Г. Мартина, К.І. Рижової, М.А. Хвесика та багатьох інших. І все ж фіскальний аспект водоресурсних об'єктів залишається недосконалим, адже фактично на сьогодні здійснюється їх

подвійне оподаткування пов'язане із використання земельних та водних ресурсів водних об'єктів, поза увагою залишаються і питання стимулювання еколого-зберігаючого водокористування.

Формулювання цілей статті. Основною метою даного дослідження є урахування показника нормативної грошової оцінки, як економічного регулятора, цілісного використання водоресурсного об'єкту з відображенням змін законодавчо-нормативних положень і просторово-оціночних компонентів.

Визначена мета передбачає рішення наступних задач: - обґрунтування класифікаційних ознак водоресурсних об'єктів та встановлення їх територіально-просторового потенціалу;

- відображення ключових моментів в землеоціночній діяльності, з урахуванням поточних змін та встановлення можливих напрямів покращення економічного аспекту ресурсного водокористування.

Виклад основного матеріалу досліджень. Фактично всі водні об'єкти займають земельні ділянки, на яких вони знаходяться. Виняток становлять лише підземні води і джерела, що розміщені в надрах землі. До земель під водою відносять земельні ділянки, які покриті водою тривалий час. Землі, вкриті водою нетривалий час, не належать до водопокритих земель. До земель водного фонду також входять землі, зайняті болотами та островами, але болота не належать до водних об'єктів. Вони є особливим типом наземних екосистем, для яких характерні надлишкове зволоження, наявність вологолюбивої рослинності і процес формування торфу. Особливість островів полягає в тому, що вони фактично відокремлені від суші з усіх боків водами, і їх правовий режим залежить від режиму водних об'єктів.

До земель водного фонду відносять землі: зайняті прибережними захисними смугами уздовж морів, річок і навколо водойм; береговими смугами водних шляхів; виділені під смуги відведення для гідротехнічних та інших водогосподарських споруд і каналів. Вони призначені для охорони водних об'єктів від забруднення, засмічення, виснаження та здійснення певної господарської діяльності, пов'язаної з використанням водних об'єктів.

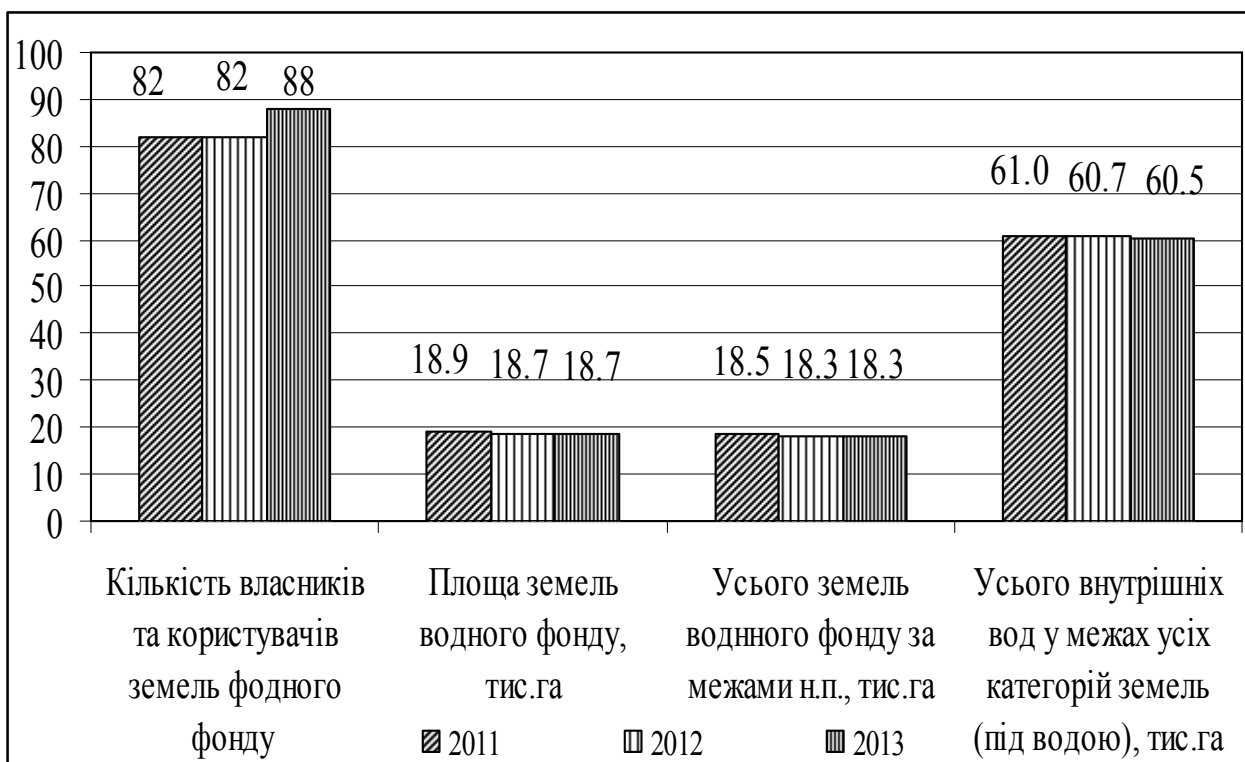
Тобто, землі водного фонду можливо класифікувати за трьома групами земельних ділянок: – перша група включає земельні ділянки, що безпосередньо перебувають під водними об'єктами; – друга група включає земельні ділянки, які перебувають біля водних об'єктів; – третя група включає земельні ділянки, на території яких знаходяться різні водогосподарські споруди.

Відповідно до офіційних даних Держземагентства України землі водного фонду займають 2422,5 тис. га, або 4,01 % території держави, в тому числі: – природні водотоки (річки та струмки) – 241,2 тис. га (10,0 %); – штучні водотоки (канали, канали) – 179,8 тис. га (7,4 %); – озера, прибережні замкнуті водойми, лимани – 873,6 тис. га (36,1 %); – ставки – 336,5 тис. га (13,9%); - штучні водосховища – 791,4 тис. га (32,7 %) [2].

З усього річкового стоку, який формується на Україні, майже 80 % використовується в народному господарстві. Запаси природної води становлять 94 км³, з яких доступні для використання 56,2 км³. Основна частина водних ресурсів, що постійно відновлюються, припадає на річковий стік – 85,1 км³ (не включаючи р. Дунай). 60 % річкового стоку формується на території України (місцевий стік), 40 % – за її межами (транзитний стік) [2].

У межах Харківської області станом на 2013 р. (рисунок) у власності та користуванні 88 водогосподарських підприємств перебуває 18,7 тис. га земель водного фонду, із яких 14,6 тис. га перебувають безпосередньо під водою. У цілому в області у складі (усіх категорій земель) покритих водним дзеркалом налічується 60,5 тис. га земель.

Потенційно під об'єкт даного дослідження потрапляє 18,3 тис. га земель водного фонду Харківської області розташованих за межами населених пунктів.



Структура розподілу земель водного фонду Харківської області за період 2011-2013 рр, тис. га

Природні та екологічні умови водних об'єктів досить різноманітні, тому і прибуток підприємств, що є користувачами водних ресурсів, значно диференціюється залежно від умов використання відповідних об'єктів, ступеню їхнього залучення до господарського обігу та рівня авансування капіталу. Можна виділити такі його складові, як мінімальний або нормативний прибуток (абсолютну ренту) та надприбуток (диференційну ренту).

Диференційна рента I виникає при експлуатації водних об'єктів з кращими природними властивостями і характеристиками, що виражається більш низьким рівнем витрат при виробництві кінцевого продукту і, отже, вищим показником підприємницького прибутку. Водні ресурси, що використовуються для рекреації, мають високу споживчу вартість, що є джерелом високих доходів. Різницею в отриманих результатах при неоднаковій якості водних об'єктів та їх місцезнаходженні і визначається величина диференційної ренти I. У системі платного водокористування диференційну водну ренту I необхідно враховувати під час визначення нормативів плати за водокористування. Нормативи збору за спеціальне водокористування є основними інструментами вилучення диференційної водної ренти I державою у водокористувачів.

Диференційна рента II являє собою додатковий прибуток, що виникає в результаті послідовних вкладень капіталу в експлуатацію водного об'єкта. Вона нерозривно пов'язана з інтенсифікацією використання водного об'єкта, є його важливим економічним результатом. Внаслідок подальших додаткових вкладень капіталу зростатимуть і витрати на виробництво одиниці продукції, а також ціни на ринку, що призведе до збільшення господарської цінності всіх водних об'єктів, які використовуються.

Саме величина рентного доходу і є еквівалентом оцінки потенційних можливостей земельних ділянок водного фонду. При розрахунку зазначеної величини враховується вид цільового та функціонального використання, місцеположення та статус, якісний стан та екологічне значення поверхневих водних об'єктів. В 1997 р. в основу нормативної грошової оцінки земель водного фонду був покладений нормативний середньорічний ефект від використання водних об'єктів, які розташовувались на оцінюваній земельній ділянці в розрахунку на 1 га. В 2013 р. показники оцінки визначаються виключно як капіталізований рентний дохід, який визначається на 1 м² земельної площі.

Проблема визначення водної ренти при використанні водних ресурсів повинна вирішуватися з урахуванням вилучення рентного доходу, одержаного при використанні водних об'єктів, що відрізняються як за

природними факторами, так і економічними. Водна рента відображає диференціацію об'єктивних умов водокористування й отримання водокористувачами додаткових доходів.

Безумовно дохід отриманий від різних функцій водного об'єкту має різні грошові еквіваленти, тим більше, що навіть не всі функції водного об'єкту визначаються як прибуткові. Наприклад функції водозабезпечення населених пунктів питною водою, виробництво гідроелектроенергії, водозабезпечення теплових та атомних електростанцій, промислових та сільськогосподарських підприємств, зрошення й обводнення земель, ведення рибного господарства, розвитку водного транспорту визначено як прибуткові, а еколого-стабілізуючі та водорегулюючі функції, як правило є неприбутковими. Така диференціація мала позитивний характер, оскільки була різниця при оцінюванні масштабних дамб, водосховищ порівняно з невеликою річкою чи водно-болотними об'єктами.

У 2013 р. для розрахунків нормативної грошової оцінки земель водного фонду включається єдине значення рентного доходу, який визначений Порядком нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів) [3]. Таким чином, згідно до нормативів, що містяться у Порядку, рентний дохід для земель водного фонду, незалежно від їх потенційних можливостей, становить 0,0211 грн/м² на рік.

Рента як плата за використання природних ресурсів є формою реалізації економічних відносин між власниками природних ресурсів і суб'єктом господарської діяльності, що здійснює їх експлуатацію. Така плата є засобом вилучення частини абсолютного і додаткового доходів природокористувачів, яка формується при використанні обмежених або кращих за якістю природних ресурсів. Держава як власник водних об'єктів вправі претендувати на одержання ренти, що повинна вилучатися за рахунок додаткового прибутку, отриманого водокористувачем при користуванні ресурсом. Таким чином, все більшої гостроти набуває питання щодо обґрунтування напрямів удосконалення фінансових механізмів шляхом виявлення та вилучення водної ренти при формуванні системи платежів за використання водних ресурсів. Таке питання має два напрями, адже при користуванні водним об'єктом виникає користування як земельним ресурсом на якому розташовано водний об'єкт так і безпосередньо водою.

Регулювання використання земельних ресурсів водних об'єктів здійснюється за системою їх нормативної грошової оцінки (НГО), що передбачено ст. 13 Закону України "Про оцінку земель", а періодичність такої оцінки становить – не рідше одного разу на 7-10 років (ст.18).

В практиці проведення нормативної грошової оцінки з 1997 р. наведено чіткий порядок розрахунку вартості земель водного фонду, який дозволяє оцінити їх дохідність, і все ж процес удосконалення методології визначення потенційного доходу постійно триває. У 2011 р. було затверджено нову Методику, а 22.08.2013 р. за наказом Міністерства аграрної політики та продовольства України № 508 затверджено «Порядок нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів)» [3].

Нові положення торкнулися багатьох важливих питань. Так об'єктом оцінки до 2013 р. були землі, на яких розміщені об'єкти водного фонду (природні або штучні) відповідно до визначених функцій їх використання. Нині об'єктом нормативної грошової оцінки є земельна ділянка водного фонду, включаючи склад угідь в межах земельної ділянки, кадастровий квартал, межі адміністративно-територіальних одиниць.

Внесено зміни і до повноти вихідної інформації та залучення баз земельного, містобудівного та інших кадастрів, підвищено вимоги до візуалізації локальних ознак об'єктів оцінки на планово-картографічних матеріалах з відображенням їх геодезичних значень.

Положення оновленого Порядку [3] дозволяють уникнути таких головних недоліків попередніх документів як проведення значної кількості проектно-вишукувальних і адміністративних процедур пов'язаних зі складанням, експертизою та затвердженням районною радою технічної документації з нормативної грошової оцінки кожної земельної ділянки. На сьогодні така технічна документація розробляється для адміністративного району за структурою кадастрових кварталів і затверджується як єдиний документ. На окремі земельні ділянки надається витяг із вказаної документації.

Слід звернути увагу на особливості диференціації функцій використання у складі земельної ділянки водного фонду, так у разі наявності на земельній ділянці двох і більше земельних угідь коефіцієнт, який враховує склад угідь земельної ділянки, визначається як середньозважений за їх площею, а не за окремою методикою.

Звертається увага і на врахування екологічного стану території водних об'єктів. Шульга Р.Б. вважає, що врахування екологічного стану територій при грошовій оцінці земель є необхідною умовою для визначення їх достовірної вартості, зниження податкового тиску на забруднених землях. Порядком 2013 р. передбачається, що показники якісного стану водних об'єктів приймаються за даними Державного

агентства водних ресурсів України, а екологічного значення - за даними Міністерства екології та природних ресурсів України.

Досліджуючи норми оновленого Порядку на фактичному об'єкті площею 5,2 га розташованого на території Богодухівського району Харківської області, при використанні об'єкту для зрошення та обводнення сільськогосподарських земель, водозабезпечення сільського населення та ведення рибного господарства, за умовами якісного стану, що визначено як слабо забруднений, а в екологічному відношенні як інші у найбільш повній мірі віддзеркалюються внесені зміни та допущені методологічні прорахунки.

Аналіз методологічних змін було виконано за положеннями Порядку нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення 2006 р. та 2013 р., узагальнення яких приведено у таблиці.

Фактичні розрахунки підтверджують, що значне зменшення вартості земельної ділянки водного фонду пов'язане з виключенням коефіцієнтів, які враховують функції використання водних ресурсів, а усереднена величина рентного доходу не відображає усієї диференціації можливих рентоформуючих напрямів водного об'єкту.

Результатом такого диспропорційного нормативного показника є некоректні податкові величини, які автоматично нівелюються у площину нарахування земельного податку чи орендної плати, а через стимулюючу функцію податків держава впливає на процес відтворення ресурсу, стабілізуючи його розвиток, посилюючи нагромадження капіталу, розширюючи платоспроможний попит населення, створюючи додаткові стимули для ділової та інвестиційної активності.

Удосконалення визначення вірогідної оцінки для оподаткування та нарахування орендних платежів структурують укладання довгострокових договорів оренди, вносять новий зміст у визнання земель як основного капіталу з відображенням його в балансах, є основою економічного стимулювання власників землі та землекористувачів за раціональне використання і охорону земель.

Надання водних об'єктів у користування на умовах оренди здійснюється за наявності паспорта водного об'єкта. Порядок розроблення паспорта водного об'єкта затверджено наказом Міністерства екології та природних ресурсів від 18.03.2013 № 99 та зареєстровано в Міністерстві юстиції України 18.05.2013 за № 775/23307. Методику визначення розміру плати за надані в оренду водні об'єкти затверджено наказом Міністерства екології та природних ресурсів від 28.05.2013 № 236.

**Порівняльна характеристика даних нормативної грошової оцінки
земельної ділянки водного фонду, станом на 2014 р.**

№п/п	Показник	Порядок 2006р.	Порядок 2013 р.
1.	Методика	$\text{Цн}=\text{Пд}*\text{Ен}*\text{Тк}*$ $*\text{К1}*\text{К2}*\text{К3}*\text{Кі}$	$\text{Цн}=\text{Пд}*\text{Рд}*\text{Ск}*$ $*\text{Км}**\text{Кв}*\text{Кі}$
2.	Нормативний середньорічний економічний ефект від використання водного об'єкту, грн/га	$\text{Ен}=(\text{Ев}+\text{Еп}+\text{Ег}+$ $\text{Ез}+\text{Ерг}+\text{Евт}+\text{Ер})/$ $/\text{n}=154.67$	
3.	Рентний дохід, грн./м2		$\text{Рд}=0.0211$
4.	Термін капіталізації	$\text{Тк}=33$	$\text{Ск}=33$
5.	Коефіцієнт, що враховує місце розташування земельної ділянки	$\text{К1}=1.0$	$\text{Км}=1.0$
6.	Коефіцієнт, що враховує вид використання земельної ділянки		$\text{Кв}=\text{Кв1}*\text{Кв2}*$ $*\text{Кв3}*\text{Кв4}=1.2$
7.	Коефіцієнт, що враховує склад угідь		$\text{Кв1}=1.0$
8.	Коефіцієнт, продуктивності водних об'єктів		$\text{Кв4}=\text{Квд1}*\text{Квд2}*$ $*\text{Квд3}=1.2$
9.	Коефіцієнт, що враховує значення об'єкту		$\text{Квд1}=1.0.$
10.	Коефіцієнт якісного стану та екологічного значення	$\text{К2}=\text{Кя}*\text{Ке}=\$ $=0.9*1.2=1.2$	$\text{Квд2}=1.2$ $\text{Квд3}=1.0$
11.	Коефіцієнт, що враховує функції об'єкту	$\text{К3}=1.75$	
12.	Коефіцієнт індексації (Кі)	1.254	1.0
13.	Площа земельної ділянки (П), м2	52000	52000
14.	НГО на 1 м2, грн	1.3441	0.8356
15.	НГО земельної ділянки, грн	69894.05	43449.12
16.	Різниця		-26444.93
17.	Ставки земельного податку % (ПК ст.274)	1	1
18.	Розмір земельного податку на 1м2, грн	0.013	0.008
19.	Розмір земельного податку на земельну ділянку, грн	698.94	434.49
20.	Ставки орендної плати (мін), % (ПК ст.288)	3	3
21.	Розмір орендної плати на 1м2	0.039	0.024
22.	Розмір орендної плати на земельну ділянку, грн	2096.82	1303.47

При використанні водного об'єкту справляється плата не лише за використання земельної ділянки, а і за користування безпосередньо водного джерела. Отже об'єктом податкового збору є фактичний обсяг води, який використовують водокористувачі, з урахуванням обсягу втрат води в їх системах водопостачання. Загальна система плати за водокористування визначена положеннями розділу 16 Податкового

кодексу (ПК) [4]. Так ст. 325.1 та ст. 325.2 встановлені ставки збору за спеціальне використання поверхневих та підземних вод. У межах Харківської області де основною водною артерією є р. Сіверський Донець встановлено ставку збору на рівні 69,55 грн за 100 м³ поверхневих вод, а при використанні підземних вод ставка складе – 53,47 грн за 100 м³.

Як бачимо, власники та користувачі водних об'єктів перебувають під подвійним фіскальним водоресурсним навантаженням, тому є необхідність перегляду даного питання у законодавчих нормах, особливо для тих категорій, які цілісно використовують як земельні так і водні ресурси у єдиному виробничо-ресурсному циклі.

Висновки. Сучасна рентна складова використання водних об'єктів повинна забезпечувати реальні економічні вигоди власника чи користувача ресурсу від використання цілісного водного об'єкту та покращувати економіку держави. Чинне законодавство з питань використання природних ресурсів, практично, не містить положень, пов'язаних з регулюванням рентних відносин природо ресурсної сфери, тому значна частина рентного доходу, не надходить у бюджетну систему.

Регулювання зазначеного питання може здійснюватися через показники їх нормативної оцінки, котрі за останній час мають суттєві методологічні оновлення. Позитивними сторонами нового підходу нормативної грошової оцінки земель водного фонду є повна автоматизація оціночного процесу, наявність планово-картографічних матеріалів для візуалізації локальних показників, уникнення різнопланових необґрунтованих тлумачень оціночних компонентів.

Разом з тим реалізація нового методичного підходу у нормативній оцінці окремих земельних ділянок водного фонду потребує обґрунтування нормативів рентного доходу які практично не враховують диференційні особливості та функціональність водних об'єктів, що зменшує рентні показники для крупних водних об'єктів та є неприпустимо завищеними для невеликих об'єктів. Усереднення показника рентного доходу призведе до нерівномірного фіскального навантаження, що погіршить механізми вірогідного вилучення додаткового прибутку, одержуваного підприємствами за рахунок використання водних ресурсів, а також понизить стимулювання суб'єктів господарської діяльності до раціонального водокористування. Діюча на сьогодні подвійна система плати за водні ресурсна не сприяє сталому розвитку природокористування, що також потребує коригувань.

Бібліографічний список: 1. Природно-ресурсна сфера України: проблеми сталого розвитку та трансформації: [монографія] / під заг. ред.

член-кор. НАН України Б.М. Данилишина. – К.: ЗАТ «Ніч лава». – 2006. – 704 с. 2. Покидько І. Нова концепція формування водоохоронних обмежень у використанні земель // І. Покидько, А. Мартин Землевпоряд. вісн. – 2012. – № 7. – С. 1-7. 3. Про затвердження Порядку нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів): Наказ Міністерства аграрної політики та продовольства України від 22.08. 2013 р. № 508 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/z1573-13>. 4. Податковий кодекс України від 02.12.2010 № 2755-VI в редакції від 30.05.2014 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/2755-17>.

Сухомлин Л.В., Менвапова Е.В., Петренко А.Ю. Системный подход к нормативной денежной оценке земельных участков водоресурсных объектов. Рассмотрены результаты применения новых положений нормативной денежной оценки земельных участков водных объектов. Отображены положительные и отрицательные моменты практической оценки водоресурсных объектов.

Sukhomlin L., Menvapova E., Petrenko A. Systematic approach to the normative monetary evaluation of water -resource land. The results of the new provisions in normative monetary valuation of water land were represented. The positive and negative aspects of practical water resource assessment were described.