

МЕТОДОЛОГІЧНІ ЗАСАДИ ОБҐРУНТУВАННЯ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ ПРИРОДНО-ЗАПОВІДНОГО ФОНДУ

Висвітлено сучасні науково-методологічні засади та методичні аспекти визначення нормативної грошової оцінки земель природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення.

Ключові слова: грошова оцінка земель, природно-заповідний фонд, рентний дохід, дохід, витрати.

Key words: pecuniary valuation of lands, reserve-natural fund, rental income, income, expenses.

Постановка проблеми. В умовах сучасного соціально-економічного розвитку регіонів України, посилення глобалізаційних впливів особливого значення набуває формування чіткого економічного механізму регулювання земельних відносин, де одним із провідних інструментів стану їх розвитку, що визначають ефективність використання та збереження земельних ресурсів, є оцінка землі. Але неможливо радикально вирішувати земельне питання, послідовно впроваджувати земельну реформу, не створюючи нормальних умов для здійснення масштабних програм регулювання заповідних територій із метою збереження біологічного різноманіття, Концепція якого була прийнята Конвенцією про біологічне різноманіття, схваленою на Конференції ООН з навколишнього середовища та розвитку у 1992 році, яку, власне, до кінця 1993 року її підписали 167 держав світу (Україна ж ратифікувала цю Конвенцію у 1994 році).

В умовах ринку оцінка заповідних територій має важливе значення не тільки для приватизації земель, але і здійснення різного роду угод, зумовлених із правом їх оренди, стратегічного прогнозування і планування інвестиційних процесів, економічного регулювання, раціонального їх використання та ін.

Аналіз досліджень і публікацій з проблеми. Питанням розвитку заповідних територій у різні періоди приділяли увагу такі вчені, як О. М. Гайдасенко, І. П. Гетманчик, В. В. Горлачук, П. В. Гудзь, Д. С. Добряк, О. Ю. Коваленко, Я. В. Коваль, В. С. Кравців, Д. В. Крилов, Є. В. Мішенін, Л. Я. Новаковський, А. Я. Сохнич, В. М. Трегобчук, А. М. Третяк, С. К. Харічков, М. А. Хвесик, А. В. Шлапак та ін.

Разом із тим, хоч і кількість наукових статей не підлягає обліку через їх велику кількість, мало-дослідженими і дискусійними залишаються питання вартості природно-заповідних територій як у методичному, так і практичному контексті. Нерідко відповіді

на поставлені питання, що містяться у публікаціях, суперечать одні одним.

У нормативно-правових актах, якими встановлюється методика обчислення вартості заповідних територій, серед яких є, насамперед, закон України «Про оцінку земель», Методика нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів), затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 30.05.1997 року № 525, Порядку нормативної грошової оцінки цих земель затвердженого Наказом Держкомзему України, Мінагрополітики України, Мінбудархітектури України, Держкомлісгоспу України, Держводгоспу України, Української академії аграрних наук від 27.01.2006 року відсутні ключові ланки практичного вирішення проблеми реальної вартості заповідних територій.

Мета дослідження. Основною метою статті є дослідження проблеми реальної вартості природно-заповідних територій.

Виклад основного матеріалу. Інформаційною базою розрахунку нормативної грошової оцінки земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення є капіталізація нормативного середньорічного економічного ефекту від використання цих земель.

На сучасному етапі нормативна грошова оцінка цих земель визначається за формулою:

$$Ц_n = E \times T_k \times K_{мц} \times П_0 \quad (1.1)$$

де $Ц_n$ – нормативна грошова оцінка земельної ділянки, грн.;

E – нормативний середньорічний економічний ефект від використання земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення у розрахунку на 1 м² грівен;

T_k – термін капіталізації нормативного середньорічного економічного ефекту, який встановлюється на рівні 33 років;

$K_{мц}$ – коефіцієнт, що характеризує місце розташування та цінність земельної ділянки;

P_d – площа земельної ділянки, м².

Декомпонуючи приведену формулу на окремі її елементи відзначимо, що нормативний середньорічний економічний ефект (E) складає 0,094 грн/м², коефіцієнт, який враховує місце розташування та цінність земельної ділянки природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення визначається за формулою:

$$K_{мц} = K_m \times K_{ц} \times K_c \quad (1.2)$$

де K_m – коефіцієнт, який враховує місцерозташування земельної ділянки (віддаленість від адміністративного центру та найближчого населеного пункту, що має магістральні шляхи сполучення; входження до приміської зони великих міст тощо);

$K_{ц}$ – коефіцієнт, який враховує цінність об'єктів природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення;

K_c – коефіцієнт, що враховує статус земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення.

У цілому, значення коефіцієнта K_m визначається як добуток коефіцієнтів K_{p_1} (коефіцієнти, які враховують місце розташування населених пунктів у приміських зонах великих міст); коефіцієнт K_{p_2} засвідчує розташування земельної ділянки відносно адміністративних центрів, а коефіцієнт K_{p_3} – засвідчує віддалість земельної ділянки до найближчого населеного пункту, що має магістральні шляхи сполучення.

Згідно з Порядком нормативної грошової оцінки земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення коефіцієнт K_{p_1} змінюється від значення 1,1 до 1,8. Так, при чисельності населення міст-центрів від 100 до 249,9 тис. чол. він складає 1,1, при чисельності від 250 до 499,9 коефіцієнт складає 1,2, при чисельності від 500 до 999,9 – 1,3, від 1 до 2 млн – 1,5 і нарешті – понад 2 млн чол. – 1,8.

Значення коефіцієнта K_{p_2} зберігає тенденцію до зниження від 1,40 до 1,00. Так, за віддаленості адміністративного центру від земельної ділянки на відстань до 5 км цей коефіцієнт складає 1,40, за віддаленості 5-10 км – 1,35, за віддаленості 10-15 км – 1,25, за віддаленості 15-20 км – 1,15, за віддаленості 20-25 км – 1,07 і за віддаленості 25 км і більше 1,00.

Коефіцієнт K_{p_3} теж має тенденцію до зниження від 1,30 при відстані до 5 км до 1,00 – при відстані 25 і більше кілометрів.

Відзначимо, що у цьому Порядку ... є багато чого, що носить віртуальний, надуманий характер і є несприйнятним для оцінювання землі та прогнозування процесів у заповідній справі.

З огляду на це принцип зростання економічного ефекту від використання заповідних територій, який визначається зростанням чисельності населення у приміських зонах великих міст (K_{p_1}) носить аналогічний характер, оскільки відвідуваність запо-

відних об'єктів не корелює з чисельністю населення у цих зонах.

Відвідуваність, наприклад, природних парків визначається рівнем їх облаштування, наявністю необхідної інфраструктури, що забезпечить відпочинок цікавим, сповненим гармонією соціальних та природних процесів. Тільки вдосконалення територіальної структури заповідних територій залишаються основним каркасним елементом активності відпочивальників і туристів з усіх регіонів України і зарубіжжя, а не тільки з прилягаючих територій.

Далі. Світовий досвід показує, що головним джерелом наповнення природних парків відвідувачами є не місцерозташування цих парків відносно адміністративних центрів (K_{p_2}) та найближчих населених пунктів, що мають магістральні шляхи сполучення (K_{p_3}), а загальний стан економіки населення, що забезпечує якість життя населення, висока інноваційна активність парків, що супроводжується високою конкурентоспроможністю товарів і послуг, виходу на нові ринки товарів і послуг, як головного інструмента переходу до інноваційного шляху їх розвитку, залучення інвестицій інноваційного спрямування у пріоритетні напрямки діяльності парків, формування ефективного бізнес-середовища, кластероутворень, які набувають великого значення під час розробки та запровадження високоефективних науково-обґрунтованих систем ведення заповідної справи та вирішення інших проблемних питань у економічній та екологічній політиці парків. Ось що є вирішальним чинником інтенсифікації діяльності природних парків, забезпечення сталої якості надання туристичних послуг, які є похідною формування реальної вартості природних парків. За умов відсутності або зниження оцінки вартості біорізноманіття, як засвідчує практика, приймаються невірні, і дуже часто, антиекологічні рішення, що посилює проблеми національної безпеки. Вважаємо, що не втручатись у процеси ціноутворення територій природних парків стане на заваді масштабних інтелектуальних проривів у розвитку заповідної справи.

Поряд з цим, при визначенні вартості природних парків спостерігається проблема, пов'язана з визначенням їх нормативного середньорічного ефекту (E), який, з невідомих причин для всіх територій та об'єктів природно-заповідного фонду, до яких відносяться природні заповідники, біосферні заповідники, національні природні парки, регіональні ландшафтні парки, заказники, пам'ятки природи, заповідні урочища, ботанічні сади, дендрологічні парки, зоологічні парки, парки-пам'ятки садово-паркового мистецтва є однаковим, складаючи 0,094 грн за один квадратний метр. Це означає, що недооцінено роль території національного природного парку чи регіонального ландшафтного парку стосовно до заказника чи заповідного урочища і т. д. Крім того, не можна порівнювати за економічною сутністю біосферні заповідники і національні природні парки

чи регіональні ландшафтні парки, оскільки у біосферних заповідниках відсутній так званий потенціал економічного зростання, оскільки вони, згідно з законом України «Про природно-заповідний фонд України» [10], створюються з метою збереження в природному стані найбільш типових природних комплексів біосфери, здійснення фонового екологічного моніторингу, вивчення навколишнього природного середовища, його змін під дією антропогенних факторів. Аналогічно цьому, природні заповідники теж носять природозберігаючий характер: проведення наукових досліджень і спостережень за станом навколишнього природного середовища, розробка на їх основі природоохоронних рекомендацій, поширення екологічних знань, сприяння у підготовці наукових кадрів і спеціалістів у галузі охорони навколишнього природного середовища та заповідної справи. Тобто, головним, з огляду успішності розвитку згадуваних територій, є не результати їхньої економічної діяльності, а збереження у природному стані типових або унікальних для цієї ландшафтної зони природних комплексів з усією сукупністю їх компонентів, вивчення природних процесів і явищ, що відбуваються в них, розробки наукових засад охорони навколишнього природного середовища.

Основною ж стратегічною метою національних та регіональних природних парків, крім природоохоронної діяльності, є створення умов для організованого туризму, відпочинку та інших видів рекреаційної діяльності в природних умовах із додержанням режиму охорони заповідних природних комплексів та об'єктів, проведення наукових досліджень природних комплексів та їх змін в умовах рекреаційного використання, проведення екологічної освітньо-виховної роботи.

З урахуванням вищеприведеного можна зробити попередній висновок, що створення та функціонування національних парків в Україні ставлять за мету отримання прибутку завдяки надання послуг туристам та відпочивальникам (готелі, мотелі, кемпінги, пікніки, пляжі, екскурсії тощо), не допускаючи при цьому порушення ландшафтних комплексів і біологічного різноманіття, тобто збалансованого соціально-економічного та екологічного розвитку заповідних територій. Відповідно до цього виникає необхідність встановлення диференційованих розмірів нормативного середньорічного економічного ефекту від використання біосферних та природних заповідників і національних природних парків та регіональних ландшафтних парків. Очевидним є, що значення ефекту від використання територій національних природних та регіональних ландшафтних парків буде значно вищим, ніж це значення від використання територій біосферних та природних заповідників.

Звернемо увагу, що цільову відмінність між собою мають й інші природні заповідні території та об'єкти, тому нормативи середньорічного економічного ефекту для кожного з них повинні бути встановлені таким чином, щоб коректно визначити «вартість природи».

Значний вплив на величину нормативного середньорічного ефекту від використання земель природоохоронного та іншого природоохоронного призначення справляє близькість до моря чи інших водних об'єктів. Наприклад, регіональний ландшафтний парк «Кінбурнська коса», що розміщений у Миколаївській області, омиваючись водами Чорного моря, Дніпробузького лиману і Ягорлицької затоки приваблює у літній період щоденно 3-5 тис. відпочивальників. За наявності організованої системи оплати за відпочинок адміністрація ландшафтного парку може щоденно отримувати у межах 50-70 тис. грн на потреби його подальшого розвитку. Нині вже є всі підстави стверджувати, що регіональний ландшафтний парк «Кінбурнська коса», який згідно з указом Президента України від 2009 року трансформувався у більшості своєї площі у національний природний парк «Білобережжя Свято-слава», як установа трансформувався у «підприємство», яке заробляє гроші, демонструючи при цьому оптимізм у всебічно скоординованого соціально-економічного та екологічного поступу. Зрозуміло, що у цьому випадку нормативний середньорічний економічний ефект буде значно вищим, ніж заповідні території та об'єкти, які не мають таких можливостей.

На розмір середньорічного економічного ефекту від використання земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення впливає вартість біорізноманіття – ягоди, гриби, очерет, лікарські рослини, ендемічні і лікарські рослини тощо та ліміти їх забору.

З метою вирішення зазначених проблем необхідно використовувати матеріали державного кадастру територій та об'єктів природно-заповідного фонду, який являє собою систему необхідних і достовірних відомостей про природні, наукові, правові та інші характеристики територій та об'єктів, що входять до складу природно-заповідного фонду.

Головним документом, що являє собою кадастрову документацію, є картки первинного обліку, які містять інформацію про місцезнаходження територій та об'єктів природно-заповідного фонду, їх загальну площу, функціональне зонування, об'єкти збереження, розподіл території об'єкта природно-заповідного фонду за режимом охорони і використання, види використання об'єктів тваринного світу, господарські заходи (наприклад, рубки головного користування чи ліквідація захаращеності, інші господарські заходи), розподіл земель у межах об'єкта природно-заповідного фонду за землекористувачами та власниками землі, розподіл земель об'єкта за угіддями, рекреаційна цінність об'єкта, наявність проектної документації, наукові дослідження об'єкта, висновок про достатність площі об'єкта та його охоронної зони, висновок щодо стану забезпечення збереження природних комплексів об'єкта природно-заповідного фонду, висновок про природоохоронну цінність комплексів об'єкта заповідного фонду.

Тільки провівши реальну кадастрову оцінку біорізноманіття, обстеживши всі сторони господарської діяльності природоохоронних установ, а також законодавчі і нормативні акти та угоди, дозволяється визначати ліміти забору біорізноманіття, з урахуванням екологічного нормування. У підсумку вищесказане і визначає процес формування вартості землі.

Ретроспективний аналіз стану розвитку природно-заповідних територій виявив, що не всі землі, які знаходяться в межах територій природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, є об'єктами нормативної грошової оцінки. Так, згідно з Порядком нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель у межах населених пунктів) «об'єктами нормативної грошової оцінки є земельні ділянки природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, які не перебувають під водою і не входять до складу лісових земель на території адміністративно-територіальних одиниць України, крім АР Крим та м. Севастополя». При цьому, нормативна грошова оцінка земельних ділянок під об'єктами, які здійснюють господарську діяльність на цих землях (крім лісгосподарської) проводиться за методикою визначення нормативної грошової оцінки земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення.

Сказане засвідчує дискусійність і водночас актуальність та своєчасність наукового обґрунтування та розробки практичних рекомендацій щодо визначення реальної вартості земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, що дасть змогу поліпшити ситуацію у збереженні навколишнього природного середовища та використання природних ресурсів, прийняття науково-обґрунтованих економічних рішень.

Наші комплексні, широкомасштабні дослідження свідчать, що водні та лісові об'єкти у межах заповідних територій – це дещо більше, ніж традиційно землі під водою та лісами, які використовуються для водозабезпечення населених пунктів, для цілей риборозведення, зрошення, водного транспорту, гідроенергетики та ін. Ці земельні угіддя є джерелом натхнення, мають особливу наукову, освітню, виховну, сакральну, духовну, естетичну та інші «нематеріальні» цінності, є символами заповідних територій і об'єктів. Вони приваблюють до себе туристів, відпочивальників, делегації з різних країн світу, у певній мірі більше, ніж формально створений національний чи регіональний парк. Землі під водою і лісами являють собою каркас заповідних територій, володіють унікальним природно-рекреаційним і туристично-курортним потенціалом, є важливим елементом соціальної структури населення. У цьому випадку є всі підстави вважати, що грошова оцінка цих земель повинна бути значно вищою, виходячи, як вже згадувалось, із їх багатофункціонального використання.

Проведений аналіз використання земель природно-заповідних територій засвідчив, що їхня вартість

визначається станом територіальної організації, тобто землевпорядкованістю відповідної території чи об'єкта природно-заповідного фонду.

Наявність встановлених меж заповідних територій, внутрішня їх організація, яка передбачає науково-обґрунтоване встановлення диференційованого режиму щодо їх охорони, відтворення та використання згідно з функціональним зонуванням, є методологічною підставою для зростання вартості землі. Наприклад, виділення у національних і регіональних парках таких зон, як заповідна, зони регульованої та стаціонарної рекреації, господарської зони, а в ботанічних садах та зоопарках, наприклад, експозиційної, наукової, заповідної, господарської та інших зон посилює свій вплив на активізацію відвідуваності цих територій та об'єктів, залучення інвестицій у різноманітні сфери діяльності відповідних установ, з метою розвитку туристичної індустрії, розвиненої туристичної інфраструктури, підвищення якості підготовки та перепідготовки фахівців, що дозволить поліпшити туристичний імідж регіонів України, активізує розвиток міжнародного співробітництва та інтеграційних процесів, що врешті-решт забезпечить повноцінну, адаптовану до Європейських вимог регіональну політику розвитку туризму з одночасним збереженням навколишнього природного середовища, сприятливого для життя людей та перспектив існування нашої нації.

Враховуючи це, вартість таких територій, які діагностуються у кінцевому рахунку рівнем прибутковості діяльності природно-заповідних установ, повинна бути вищою, ніж у випадках, коли землі природно-заповідного фонду використовуються екстенсивно, без належної організації території.

Вже цей факт вимагає переосмислення попередньої практики визначення грошової оцінки земель природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, оскільки нині не сформульовано основних критеріїв визначення їх вартості. Така спрощена схема не відповідає визначальній лінії розвитку ринку цих земель та необхідній умові формування конкурентоспроможності заповідних територій.

Очевидним є той факт, що не можна розглядати через одну методологічну «щілину» визначення вартості землі ландшафтного заказника місцевого значення і наявного потенціалу національного природного парку чи регіонального ландшафтного парку або, скажімо природного заповідника з високим рівнем розвитку туристичної індустрії, розвиненої туристичної інфраструктури тощо.

Визначальною умовою формування реальної вартості земель природно-культурної та рекреаційної цінності їх території. При цьому потрібно враховувати місце концентрації реліктових та ендемічних видів, біорізноманіття в цілому, його ступенів щільності, широтних та меридіональних міграційних шляхів, бальнеологічний потенціал (наявність мінеральних та ін. вод), перспективи розвитку рекреаційної діяльності, санаторно-курортного лікування, екотуризму, спортивного та історичного туризму, археологічних пам'яток.

Нами виявлено і досліджено, що пріоритетом при визначенні вартості заповідних територій є врахування стану і ступеня загрози для популяцій видів, занесених до Червоної книги України, які поділяються на такі категорії, як зникаючі, вразливі, рідкісні, невизначені та відновлені.

До зникаючих належать види, які знаходяться під загрозою зникнення, якщо продовжуватиметься згубна дія факторів, що впливають на їхній стан. До вразливих належать види, які у найближчому майбутньому можуть бути занесені до категорії «зникаючих», якщо продовжиться дія факторів, що впливають на їхній стан, до рідкісних належать види популяцій, які є невеликими і які у даний час відносяться до категорії «зникаючі» чи «вразливі», хоча їм і загрожує небезпека. До «відновлених» належать види, популяції яких завдяки вжитим заходам щодо їх охорони не викликають стурбованості, але вимагають постійного контролю за їхнім станом.

З огляду на викладене, вищою вартістю заповідних територій буде наявність на них зникаючих, вразливих та рідкісних популяцій, оскільки це додатково покладає на адміністрацію заповідних територій і об'єктів підвищені зобов'язання щодо охорони цих територій чи окремих ділянок їх розміщення, накладання адміністративних стягнень у формі компенсації за шкоду, завдану популяціям, занесених до Червоної книги України.

В умовах розширення меж Європейського Союзу, активного розвитку глобалізаційних процесів, охоронних аспектів Червоної книги України, Європейського червоного списку, світового червоного списку або Червоної книги Міжнародної спілки охорони природи, регіонального Червоного списку, занесеність рослинних угруповань до Зеленої книги України тощо, залишаються основними каркасними елементами визначення їх вартості.

Наприклад, національний природний парк «Бузький Гард», що на Миколаївщині, на території якого зосереджені різноманітні рекреаційні ресурси: геологічні, геоморфологічні, гідрологічні, кліматичні, флористичні, фауністичні, що сприяють розвитку багатьох видів туризму та ефективному оздоровленню населення всіх регіонів України. Територія цього парку одна з найдавніших ділянок суші Євразії, яка ніколи не поринала у морські глибини впродовж майже 60 млн років, через що і збереглась велика кількість унікальних об'єктів живої природи. Тут понад 60 видів місцевої флори є ендемічні для Причорномор'я, 26 представників місцевої флори занесені до Червоної книги України, 4 – до Європейського червоного списку, оскільки існує пряма загроза їх зникнення. Внаслідок суцільної розораності прилеглих земель, для більшості видів тварин національний природний парк став останнім їхнім сховищем.

Відзначимо, що окремі елементи цього парку властиві багатьом іншим заповідним територіям, і навпаки, можуть мати інші елементи, які відсутні в національному природному парку «Бузький Гард».

Врахування останнього зобов'язує до врахування цих відмінностей під час визначення вартості заповідних територій, хоча з економічної точки зору оцінити всі природні ресурси і послуги є не простим завданням, оскільки як немає корисних та шкідливих живих організмів, тому що вони виконують свою специфічну біосферну функцію, так і немає красивих чи некрасивих ландшафтів.

У цьому контексті відзначимо, що визначенню реальної вартості заповідних територій повинно передувати глибоке вивчення цих територій на основі еколого-економічного планувального зонування. Головним завданням такого зонування є виділення специфічних зон з урахуванням еколого-економічної придатності земель та суспільних потреб, з метою встановлення режиму та умов використання й охорони земель. Під час зонування повинні враховуватися природно-географічні ресурси (геологічні, у тому числі спелеоресурси), орографічні, ґрунтово-рослинні, фауністичні, водні, кліматичні, ландшафтні, архітектурно-історичні (пам'ятки громадської архітектури, пам'ятки військової архітектури, пам'ятки сакральної (культової) архітектури, архітектурні монументи та скульптурні пам'ятки, біосоціальні ресурси, поховальні (кургани та ін.), некрополі, облаштованість території).

З урахуванням цієї мозаїки планувальних зон визначається вартість кожної з них. Правда в Україні і досі не вдалося коректно визначити вартість територій природно-заповідного фонду та іншого природо-охоронного призначення, хоча в останні роки проблема визначення їхньої вартості досліджувалась такими вітчизняними та зарубіжними вченими, як Бобилевим С. [3], представниками американської школи – Диксоном Д., Скурою Л., Карпентером Р. [5], Хвесиком М. [15], Медведєвою О. [7], Стадницьким Ю. [12].

Важливо відзначити, що нині вартість землі пропонується визначати за ринковою оцінкою, рентою, витратному підході, альтернативній вартості, загальній економічній вартості [1, с. 5]. Авторський колектив [11, с. 140] схиляється до ринкового, витратного і прибуткового підходів визначення вартості землі, посилаючись на порівняльний та економічний методи, метод співвіднесення (переносу), метод капіталізації прибутку (земельної ренти). Значний вклад у розвиток природних ресурсів внесли такі відомі вчені, як Хачатуров Т. С. [14, с. 5-9], Гофман К. Г. [4], Балацький О. Ф., Панасовський Ю. В., Чупіс А. В. [2], Коваль Я. В. [6], які в основу оцінки поклали витратний і рентний підходи. Данилишин Б. М., Дорогунцов С. І., Міщенко В. С. [13], крім витратного і рентного підходів, пропонують затратно-ресурсний, відтворювальний та монополюльно-відомчий. Авторами Сударєвим В. Г., Панковим Є. В., Гуцєвим Є. Ф. [13] оцінка орних земель, сіножатей, багаторічних насаджень, пасовищ, які є структурними елементами заповідних територій, базується на рентній концепції за аналогією земель сільськогосподарського призначення.

Була спроба визначення фінансової вартості об'єктів природно-заповідного фонду і колективом інших авторів [8], але вона не знайшла свого адекватного віддзеркалення у практичній площині. Наведене свідчить, про «суперечливість механізму визначення» правильної вартості природи. Ні в одній із наукових праць згадуваних авторів не розкрито методику визначення рентного доходу як бази визначення вартості природних ресурсів. Використання фрагментарних методологій замість цілісної методології визначення вартості природи є закономірним результатом зазначеної ситуації.

На наш погляд, вартість природних ресурсів заповідних територій можна визначати за двома підходами: перший – з урахуванням чистого доходу і ставки капіталізації за формулою:

$$\Gamma = \frac{ЧД_i}{C_k} \quad (1.3)$$

де $ЧД_i$ – чистий дохід від використання природних ресурсів, грн;

C_k – ставка капіталізації у вигляді десяткового дробу, що складає 0,03.

Чистий дохід визначається від вартості конкретного використання рекреації, туризму, заготівлі лікарських рослин, очерету, збирання грибів, ягід, риболовлі, мисливства, сінокошіння та ін. Крім того, існує опосередковане використання заповідних територій – стабілізація повітряного басейну, збереження місць розмноження фауни, стабілізація ландшафтів та ін.

Другий підхід передбачає відношення рентного доходу до ставки капіталізації (C_k). Рента від використання заповідних територій, на відміну від використання земель сільськогосподарського призначення, визначається як різниця між чистим доходом від використання природних ресурсів і витратами на отримання послуг чи товару за формулою:

$$\Gamma = \frac{P_i}{0,03} \quad (1.4)$$

де P_i – інтегральна рента від використання природних ресурсів.

Після визначення вартості кожної із планувальних зон заповідних територій і об'єктів, кожної із функціональних зон цих територій визначається середньозважена вартість цілісної території природно-заповідного фонду за формулою:

$$B_{\text{мнзф}} = \frac{B_{n_1} + B_{n_2} + B_{n_3} + \dots + B_{n_n}}{P_1 + P_2 + P_3 + \dots + P_n} \quad (1.5)$$

де $B_{\text{мнзф}}$ – вартість території природно-заповідного фонду, га;

$B_{n_1}, B_{n_2}, B_{n_3}, B_{n_n}$ – вартість кожної із еколого-економічних планувальних зон, грн;

P_1, P_2, P_3, P_n – площа кожної із еколого-планувальних зон, га.

У сучасних умовах, коли змінюються критерії розвитку заповідних територій, одним із напрямів та методів ефективного державного управління ними є встановлення меж планувальних зон за допомогою геодезичних приладів у державній системі координат,

наступним веденням карток первинного обліку не загальної території та об'єктів природно-заповідного фонду, а конкретно визначених планувальних зон. Саме така стратегія територіальної організації природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення є новим напрямком формування реальної вартості заповідних територій і об'єктів, що узгоджується з єдиною стратегією соціально-економічного розвитку України та її регіонів.

Таке зонування забезпечить розв'язання проблеми зниження антропогенного навантаження на ландшафти, вирішить питання, пов'язані з лімітом використання природних ресурсів (збирання грибів, ягід, лікарських рослин, заготівля очерету та ін.). Функціональне призначення кожної із планувальних зон дозволить диференційовано використовувати заповідні території і об'єкти, гармонізувавши економіку, екологію і соціальну складову на користь потреб та інтересів суспільства.

Підставою для порушення цього питання є неспіввимірною оцінка середньорічного доходу від використання земель природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення у регіонах України. Наприклад, один гектар Чорноморського узбережжя Миколаївської області забезпечує середньорічний дохід у сумі 537 гривень, тоді як Чорноморське узбережжя Одеської області забезпечує середньорічний дохід у сумі 1880 гривень, тобто втричі вище. Причиною цього є недосконалість статистико-методичного супроводу, що призвів до викривлення реальної ситуації на Миколаївщині.

Саме на Миколаївщині є неоціненний потенціал розвитку рекреації у своїй природності – чисте повітря і море, справжній степ і лимани, безмежні краєвиди, природні заповідники, національні парки та безліч інших природних феноменів. Тільки у Національному природному парку «Білобережжя Святослава» зосереджена велика кількість цікавих для пізнання як природних об'єктів, так і створених штучно, а саме: Покровське, Римби, Кінбурнська фортеця, пам'ятник Суворову, Нижні кучугури, Ковалівка, Ковалівська сага, кефальні озера, Грязьове озеро, Покровська сага, система Гуриних озер, поселення доби пізньої бронзи, солеродні озера, Василівські плавні, Бієнкові плавні та багато інших.

Подібні аргументи властиві і для Національного природного парку «Бузький Гард», який є привабливим для розвитку різних видів туризму, проведення культурно-освітньої, виховної і наукової роботи.

Певна річ, перелік заповідних територій можна продовжувати, описувати їх унікальні цінності, які не трапляються більше ніде у світі, але важливо їх правильно оцінити як умову їхнього сталого розвитку, який би відповідав світовим тенденціям гармонізації людини – природа.

Але, щоб реалізувати якісно новий підхід до визначення вартості земель природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, необхідно розробити законодавчі норми, які б регламентували еколого-економічне планувальне

зонування, що дозволило б врегулювати існуючий методологічний недолік визначення вартості згадуваних територій, що у практиці управління веде до помилок, причому часто до фатальних. У цьому випадку необхідно прийняти законодавчі норми – закон України «Про еколого-економічне планування зонувannya земель природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення» або поправки до законів України «Про землеустрій» чи «Про державний земельний кадастр», які б власне врегулювали зазначені питання.

До цього слід додати і той факт, що у визначенні вартості земель у межах зон стаціонарної та регульованої реакції відповідних національних і регіональних природних парків є певна суперечливість, суть якої полягає в тому, що землям рекреаційного призначення, розміщених на згадуваних заповідних територіях, законодавчо встановлено норматив середньорічного ефекту на рівні 0,094 грн/м², а рекреаційним територіям, розміщеним за межами заповідних територій, він складає 0,050 грн/м², тобто майже вдвічі нижчий від нормативу, що встановлено для рекреацій у межах заповідних територій, це означає, що вартість рекреаційних територій у межах заповідних територій буде вдвічі вищою, ніж рекреаційних поза межами заповідних територій, що демонструє очевидну недосконалість існуючої методології визначення вартості земель рекреаційного призначення, а відтак земель природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення.

При цьому методологія визначення вартості земель природно-заповідного фонду повинна базуватись на тому, що кожна категорія земель та об'єкти заповідних

територій повинні розглядатися індивідуально. Визначальною особливістю при цьому є той факт, що їх вартість, переважно, не повинна перевищувати вартість земель природних парків, які функціонують на засадах вилучення земельних ділянок, водних та інших природних об'єктів у їх власників або користувачів, мають адміністрацію та розвинену інфраструктуру широкого спектру її використання, забезпечують достатній розвиток міжнародного співробітництва та євроінтеграційних процесів у заповідній справі, забезпечують високі параметри туристичних потоків, здійснюють культурно-освітню діяльність тощо.

Висновок. Отже, найбільш перспективною вважається та методологія визначення вартості земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, яка ґрунтується на комплексній оцінці природи, біорізноманіття, врахуванні ресурсів, регулюючих функцій і послугах кожної ділянки території індивідуально.

Головною умовою, яка б відповідала світовим тенденціям розвитку заповідних територій України і її регіонів, є прийняття закону України «Про еколого-економічне планування зонувannya земель природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення» або внесення змін до законів України «Про землеустрій» та «Про державний земельний кадастр», які б закріпили обов'язкове зонування згадуваних територій, як головної передумови визначення об'єктної вартості земель природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, вирішення соціально-економічних та екологічних проблем регіонів.

ЛІТЕРАТУРА

1. Агробіорізноманіття України: теорія, методологія, індикатори, приклади. Кн. 2 / [За ред. О. О. Созінова, В. І. Придатка, О. І. Лисенка]. – Київ : ЗАТ «Нічлава». – 2005. – 592 с.
2. Балацкий О.Ф. Экономика и организация охраняемых природных территорий/ О. Ф. Балацкий, Ю. В. Панасовский, А. В. Чупис. – М., Агропромиздат, 1989. – С. 50–61.
3. Бобылев С. Н. Экономика сохранения биоразнообразия. Повышение стоимости природы / С. Н. Бобылев. – М. : Наука, 1999. – 88 с.
4. Гофман К. Г. Методологические основы экономической оценки природных ресурсов/ К. Г. Гофман // Экономические проблемы оптимизации природопользования. – М.: Наука, 1973. – 146 с.
5. Экономический анализ воздействий на окружающую среду / [Диксон Д., Скура Л., Карпентер Р. та др]; пер. с англ. – М. : Вита, 2000. – 272 с.
6. Коваль Я. В. Економічна оцінка лісових ресурсів: методологія, методика, практика / Я. В. Коваль. – К. : 1998. – 42 с. – (Препр. / НАН України. РВПС України; 3-98).
7. Медведева О. Е. Методы экономической оценки биоразнообразия. Теория и практика оценочных работ / О. Е. Медведева. – М. : Диалог – МГУ, 1998.
8. Мірошніченко О. В. Методологічні засади визначення фінансової вартості об'єктів природно-заповідного фонду України. Теорія і практика заповідної справи в Україні / О. В. Мірошніченко, Н. С. Коваль, В. А. Артамонов // Збірник наукових праць. – 2005. – 267 с.
9. Природно-ресурсний потенціал сталого розвитку України / [Данилишин Б. М., Дорогунцов С. І., Міщенко В. С., Коваль Я. В. та ін.]. – К. : РВПС України, 1999. – С. 355–402.
10. Про природно-заповідний фонд України. Закон України // Відомості ВР України, 1992. – № 34. – С. 1130–1155.
11. Регіональна економіка. / За ред. І. Р. Михасюка / – Львів : «Українські технології», 1998. – 240 с.
12. Стадницький Ю. Методологічні засади оцінки економічного ефекту становлення та розвитку національних природних парків: матеріали Міжнародної науково-практичної конференції, присвяченої 20-річчю Карпатського національного природного парку [«Національні природні парки: проблеми становлення та розвитку»], (м. Яремче, 14–17 вересня 2000 року). – Яремче, 2000.
13. Сударев В. Г. Экономическая оценка земельных ресурсов лесного фонда (на примере нелесных площадей) / В. Г. Сударев, Е. В. Панков, Е. Ф. Гуцев // Лесн. х-во. – 1991. – № 11. – С. 14–17.

14. Хачатуров Т. С. Об экономической оценке природных ресурсов / Т. С. Хачатуров / Вопросы экономики. – 1969. – С. 5–9.
15. Хвесик М. А. Економічна оцінка природних ресурсів: основні методологічні підходи / М. А Хвесик, Н. В. Збагерська. – Рівне : Вид-во РДТУ, 2000. – 194 с.

Рецензенти: Сохнич А. Я., д.е.н, професор;
Коренюк П. І., д.е.н, професор.

© Горлачук В. В., Січко А. В., 2012

Дата надходження статті до редколегії 02.04.2012 р.

ГОРЛАЧУК В. В. – д.е.н., професор кафедри економіки підприємства та економіки і землекористування, Чорноморський державний університет імені Петра Могили, м. Миколаїв.

СІЧКО А. В. – к.е.н., доцент кафедри міжнародної економіки та економічної теорії, Чорноморський державний університет імені Петра Могили, м. Миколаїв.