

Права пользования водным объектом и оценка стоимости этих прав

С.Е. Охрименко

ведущий специалист ЗАО «Ай Ти Консалт»

Право собственности на водный объект – это возможность осуществления любых, не запрещенных законом действий со свободным от концессионера, арендатора и пользователя водным объектом по уступке собственником (государством или муниципалитетом) прав пользования этим объектом. Поскольку само физическое вещество воды, находящееся в природной среде, не может быть в полной мере объектом права собственности в силу своих природных особенностей (находится в состоянии непрерывного движения и водообмена), то предметом права собственности на водные объекты выступает сам водный объект. Объектом права собственности выступает не вещество воды, а водный объект, составным и важнейшим элементом которого является, естественно, вода. В соответствии со статьей 32 Водного кодекса Российской Федерации «Предметом права собственности на водные объекты выступает водный объект в целом». Обособленные водные объекты могут быть условно отнесены в соответствии со статьей 130 Гражданского кодекса Российской Федерации к категории недвижимого имущества.

Объектом оценки стоимости водного объекта (его части) с позиции его материально-вещественной структуры является *«сосредоточение вод на поверхности суши в формах ее рельефа либо в недрах, имеющее границы, объем и черты водного режима»* (ст. 1 Водного кодекса Российской Федерации). Предметом оценки стоимости водного объекта (его части) являются обязательственные права (концессия, аренда) пользования водным объектом и вещные права пользования (срочное пользование) водным объектом, определяемые договорными

соглашениями между собственником и пользователем водного объекта на конкурсных торгах. Конкурсные торги по приобретению (уступке) прав пользования водным объектом – форма проведения и выявления победителя торгов для заключения концессионного или арендного соглашения между собственником (уполномоченным лицом) водного объекта и водопользователем (концессионером или арендатором). Победителем конкурсных торгов является водопользователь (участник торгов), который по заключению конкурсной комиссии предложил наилучшие условия выполнения договорного соглашения с позиции общественной (экономической и социально-экологической) эффективности использования ресурсов водного объекта.

В условиях формирования и функционирования регионального водного рынка при сохранении монополии государственной и муниципальной собственности на водные объекты предметом оценки стоимости уступаемых прав пользования водным объектом (его части) на первом этапе являются:

- концессионное право (обязательственное право) – возможность возмездного пользования водным объектом (его части) на основании договора концессии;
- арендное право (обязательственное право) – возможность возмездного пользования водным объектом (его части) на основании арендного договора.

Право концессии или аренды водного объекта (его части) есть срочное, возмездное право пользования ресурсами водного объекта (его части), приобретенное (уступленное) субъектом регионального водного рынка на конкурсных торгах и ежегодной торговой сессии по коррекции спроса и

предложения на ресурсы водного объекта и оформленное договором водопользования. На последующем этапе развития регионального водного рынка предметом оценки стоимости становится и срочное пользование водным объектом (его части).

Концессия – это договор уступки (приобретения) прав пользования принадлежащего государству водного объекта (его части) на определенный срок (до 49 лет) заинтересованному водопользователю-инвестору и рассматривается как инвестиционное соглашение между государством (уполномоченным органом исполнительной власти по управлению водными объектами) и водопользователем об установлении, изменении и прекращении гражданских прав и обязанностей, связанных с хозяйственным целевым использованием концессионером ресурсов водного объекта (его части) при восстановлении и охране ресурсов этого объекта, реализуемое на определенных условиях, временной и возмездной основе за счет средств концессионера и на его инвестиционный риск. Объектом договора концессии на право пользования водным объектом, находящимся в федеральной государственной собственности могут быть водные объекты, перечень которых утверждается Правительством Российской Федерации по согласованию с органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации по представлению федерального органа исполнительной власти по управлению водными объектами.

Аренда – это договор уступки (приобретения) прав пользования водным объектом (его части) собственником этого объекта арендатору на определенный срок (до 25 лет) на согласованных условиях арендных отношений и выплаты рентной платы. В отличие от концессии уступка прав пользования водным объектом (его части) в форме аренды не обременена обязательствами арендатора по реализации согласованного на стадии заключения договора обоснованного инвестиционного проекта использования, восстановления и охраны водного объекта, но это и исключает возможность получения определенных преференций, предоставляемых концедентом по концессионно-

му соглашению относительно условий хозяйственного использования концессионером ресурсов водного объекта (его части). Объектом договора аренды водного объекта (его части), находящегося в федеральной государственной собственности, могут быть водные объекты, перечень которых утверждается Правительством Российской Федерации по согласованию с органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации по представлению федерального органа исполнительной власти по управлению водными объектами.

Срочное пользование водным объектом – это договор о предоставлении срочного права пользования водным объектом (до 25 лет) на возмездной и безвозмездной основе водопользователю на определенных условиях, исключающих какую-либо переуступку этого права пользования водным объектом.

Стоимость концессии или аренды (концессионная или арендная стоимость) водного объекта (его части) – величина рентной платы, за которую могут быть уступлены (приобретены) концессионные или арендные права пользования водным объектом (его части) на региональном водном рынке (на конкурсных торгах и ежегодных сессиях по корректировке спроса и предложения на ресурсы водного объекта) на дату оценки при типичных рыночных условиях, а именно:

- на дату оценки ресурсы водного объекта (его части) свободны и готовы к их использованию на основе уступки (приобретения) прав концессии или аренды в конкурсных условиях, а концедент и концессионер или арендодатель и арендатор достаточно осведомлены о всех характеристиках водного объекта (его части) и действуют разумно и без принуждения, обеспечивая высокую общественную и коммерческую эффективность использования «коллективных» ресурсов водного объекта (его части);
- период экспозиции (срок подачи конкурсной документации для участия в конкурсных торгах и ежегодной торговой сессии) водного объекта (его части) достаточен для того, чтобы обеспечить широкую доступность для всех заинтересованных субъектов регионального водного рынка в приобретении концессионного или аренд-

ного права пользования водным объектом (его части) и заключения соответствующего договора водопользования;

- состояние регионального водного рынка, динамика ставок рентной платы (концессии или аренды) и другие условия являются типичными на дату оценки стоимости концессии или аренды водного объекта (его части), т. е. не являются чрезмерно обременительными или выгодными для концессионера или арендатора по данному виду использования ресурсов водного объекта (его части);

- при определении стоимости концессии или аренды водного объекта (его части) не учитываются ставки концессионной и арендной платы, соответствующие социально и экономически значимым договорам водопользования.

Изложенное позволяет определить региональный водный рынок как организованный институт регулируемых рентных отношений в приобретении, прекращении прав и текущего возмездного пользования водными объектами между собственником этих объектов, водопользователями и другими субъектами (участниками) этого рынка. В силу природных особенностей формирования и использования ресурсов водных объектов водный рынок в территориальном аспекте ограничен территорией в рамках гидрографических границ этих объектов, что объективно предопределяет данный рынок как региональный.

В соответствии с теорией и практикой оценки стоимости собственности (имущественных прав) основные принципы и методы оценки предмета стоимости водного объекта (его части) – обязательственные права пользования водным объектом (концессия и аренда) и вещные права пользования водным объектом (срочное пользование) – по содержанию и форме идентичны основным принципам и методам оценки стоимости водного объекта в его материально-вещественной структуре. Разнообразие приобретаемых водопользователями обязательственных и вещных прав пользования водным объектом (его части) в соответствии с заключенными договорами водопользования объективно характеризуется ранжированием стоимости этих прав по нисхо-

дящей: право концессии, право аренды и право срочного пользования водным объектом. В основе формирования процесса оценки стоимости прав пользования водным объектом (его части) для последующего применения результатов этой оценки в конкурсных торгах и ежегодных торговых сессиях участниками регионального водного рынка по уступке (приобретению) этих прав лежат единые, унифицированные оценочные принципы, выработанные в мировой оценочной практике при оценке стоимости собственности и вещных прав. Оценочные принципы, применяемые при оценке стоимости прав пользования водным объектом, должны адекватно учитывать основные свойства регионального водного рынка относительно его организованности и регулируемости и интересы субъектов регионального водного рынка: собственника водного объекта и водопользователей (концессионера и арендатора).

Методологической основой оценки стоимости ресурсов водного объекта (его части) и прав пользования им является водная рента. Водная рента – это доход собственника водного объекта от уступки своего права пользования объектом субъекту регионального водного рынка на определенный временной период. Экономическая ограниченность ресурсов водного объекта – это источник ренты как ценности (доходности) этих ресурсов и по мере роста этой ограниченности возрастает эта ценность (доходность). При этом ограниченность ресурсов водного объекта рассматривается не как лишь их физическая недостаточность (дефицит), а как предельная возможность их эффективного вовлечения в хозяйственную деятельность с позиции соотношения затрат и результатов. В соответствии с договорным соглашением, заключенным на конкурсных торгах регионального водного рынка, водопользователь (концессионер или арендатор) выплачивает собственнику водного объекта за приобретенное право пользования этим объектом за период договорного соглашения T плату в двух формах:

- R_0 – паушальный платеж при заключении договора;
- R_t – рентные платежи в период t (ренты).

Водная рента как капитализированный доход собственника водного объекта V и, соответственно, рентная плата водопользователя (концессионера или арендатора) за период T составляет:

$$V = R_0 + \sum_{t=1}^T \frac{R_t}{(1+i)^t},$$

где i – норма дисконта.

Особенность использования ресурсов без их изъятия из водного объекта (гидроэнергетика, судоходство, сплав древесины и т. п.) при определенных условиях может приводить к появлению ренты как ценности (доходности) этих ресурсов и при их физической избыточности. В этом случае «ограниченность водных ресурсов» – источник ренты – интерпретируется как ограниченность эффективных альтернативных способов производства одноименной продукции (услуг) без использования ресурсов водного объекта. Наглядной иллюстрацией этого проявления водной ренты и при избыточных ресурсах водных объектов является использование многоводных сибирских рек для производства дешевой электроэнергии, организации судоходства и сплава леса как эксклюзивного транспортного средства в этом регионе. Применение показателя водной ренты для оценки стоимости прав пользования водными объектами необходимо и возможно не только для бассейнов с дефицитом водных ресурсов, но и с их избытком. Это методологически предопределяется отмеченной особенностью экономической природы водной ренты, которая имманентно присуща ресурсам водного объекта вне зависимости от уровня их ограниченности (дефицита).

Абсолютная (чистая) водная рента – это доход собственника водного объекта от уступки своего права пользования объектом субъекту регионального водного рынка, который не зависит от местоположения (доступности для водопользователя) водного объекта, его качественного состояния и т. п., а также от наличия его «улучшений». «Улучшения» водного объекта – это водохозяйственные сооружения любой формы собственности (сооружения и устройства,

связанные с использованием, восстановлением и охраной ресурсов водных объектов), находящиеся на водном объекте. Абсолютная (чистая) водная рента, получаемая собственником водного объекта в условиях функционирования регионального водного рынка, является результатом неэластичного предложения собственником уступаемых прав пользования водным объектом и сложившегося спроса на эти права.

Возрастающая потребность в водных ресурсах вызывает необходимость хозяйственного освоения новых их источников, различающихся эксплуатационными свойствами (качество воды, удаленность от потребителя и т. п.), что создает объективные условия для образования дифференциальной водной ренты первого вида. Наращивание дополнительных затрат материальных и иных ресурсов на регулирование стока, улучшение качественного состояния водного объекта и т. д. способствуют возникновению дифференциальной водной ренты второго вида. Цена трансакционных сделок между собственником водного объекта и водопользователем по уступке (приобретению) прав пользования ресурсами водного объекта определяется уровнем дифференциальной водной ренты первого и второго вида и абсолютной (чистой) водной ренты. Если собственник водного объекта уступает свое право пользования лишь природными ресурсами объекта («улучшения» водного объекта не являются его собственностью или «улучшения» отсутствуют как таковые), то цена сделки есть сумма абсолютной и дифференциальной водной ренты первого вида. Если собственник водного объекта уступает свое право пользования водным объектом вместе с имеющимися «улучшениями» объекта (находящимися в его собственности), то цена этой сделки отражает абсолютную и дифференциальную водную ренту первого и второго видов.

При оценке стоимости уступаемых (приобретаемых) прав пользования ресурсами водного объекта следует учитывать природную особенность формирования этих ресурсов, которая в существенной мере влияет на уровень этой стоимости. Предложение ресурсов водного объекта на регио-

нальном водном рынке как параметра экономической ограниченности этих ресурсов для выявления водной ренты следует исчислять в значениях среднесрочного их стока (объема располагаемых среднесрочных ресурсов). Если в некотором году вследствие резкого увеличения объема стока водного объекта суммарный эффект от водопользования возрос (при снижении предельного эффекта (дохода) от использования единицы его ресурса), то правомерно утверждение о росте рентного дохода собственника данного водного объекта. При этом рентную основу в этом доходе имеет только та его часть, образование которой связано со стабильными природными факторами, обладающими среднестатистической устойчивостью. Если прирост объема ресурсов водного объекта носит фрагментарный характер и не приводит к устойчивому увеличению рентного дохода собственника водного объекта, то этот прирост не может рассматриваться как водная рента. Для выявления рентной составляющей дохода собственника водного объекта от платы за пользование этим объектом, зависящего от случайных природных факторов, необходим анализ природной водообеспеченности за более или менее длительный ретроспективный период.

Экономическая ограниченность предложения ресурсов водного объекта на региональном водном рынке и «внешние эффекты» (экстерналии), возникающие у водопользователей в зависимости от их места размещения на территории гидрографической единицы (бассейна), обуславливают соответствующие требования к проведению оценки стоимости прав пользования водным объектом: объектом оценки стоимости воды в источнике как основы ее последующей модификации в стоимостную характеристику прав пользования водным объектом соответствующим водопользователем является водохозяйственный участок (район) – территориальная составляющая гидрографической единицы (бассейна). Комплексное и многоцелевое использование ресурсов водного объекта (с изъятием и без изъятия ресурсов из водного объекта) предопределяет необходимость применения

специальных методов, приемов и процедур для оценки водной ренты с позиции адекватного выявления рентного дохода по отдельным видам использования ресурсов водного объекта. Эта особенность проведения водооценочных работ по определению стоимости прав пользования водным объектом дифференцированно по отдельным видам водопользователей вызывает необходимость определенной корректировки алгоритмов расчетных процедур, широко используемых в оценочной практике методических подходов к оценке собственности (недвижимости и бизнеса).

Три методических подхода (сравнительный, доходный и затратный) к оценке собственности в оценочной практике характеризуются рядом особенностей их применения при оценке стоимости ресурсов водного объекта и прав пользования этим объектом. Исходной предпосылкой применения сравнительного подхода к оценке прав пользования водным объектом является наличие развитого регионального водного рынка. Первым этапом формирования организованного и регулируемого регионального водного рынка является организация конкурсных торгов по уступке (приобретению) прав пользования водным объектом (его части). По мере развития законодательной базы функционирования регионального водного рынка, обеспечивающей не только реализацию конкурсных торгов, но и возможные трансакционные сделки на рынке по переуступке «излишних» прав пользования водным объектом, будет создана информационная предпосылка применения сравнительного подхода к оценке стоимости этих прав. При отсутствии функционирования регионального водного рынка применение сравнительного подхода к оценке стоимости прав пользования водным объектом (его части), базирующегося на рыночной информации по сделкам по этим правам, не представляется возможным.

Доходный подход к оценке стоимости прав пользования водным объектом (его части) основывается на выявлении рентной составляющей дохода водопользователя, приходящейся на водные ресурсы водного объекта (его части), вовлекаемых им в хо-

зяйственный оборот. Для водопользователя, результатом хозяйственной деятельности в использовании ресурсов водного объекта (его части) которого является вода-товар или вода-услуги для соответствующих его абонентов водопотребителей и водопользователей, сверхнормативный доход этого водопользователя является рентной составляющей его дохода – водной рентой. Капитализация последней позволяет определить стоимость прав пользования ресурсами (в соответствующих масштабах) водным объектом (его части) для данного водопользователя. Для водопользователя, у которого используемые ресурсы водного объекта (с изъятием и без изъятия их из объекта) являются составной частью его производственных ресурсов, выявление (вычленение) рентной составляющей его дохода определяется с помощью применения специальных вычислительных процедур в зависимости от характера процесса водопользования и вида производимой им продукции или услуги.

Затратный подход к оценке прав пользования водным объектом (его части), свободным от «улучшений», не применяется, т. к. водный объект является продуктом природы и затрат на его производство никто не осуществлял. Затратный подход к оценке стоимости прав пользования водным объектом (его части) можно применять для водных объектов с «улучшениями». В условиях функционирования регионального водного рынка и наличия рыночной информации по уступке (приобретению) прав пользования водным объектом и, соответственно, данных о стоимости этих договоров затратный подход к оценке стоимости этих прав может быть реализован по следующему алгоритму: стоимость прав пользования ресурсами водного объекта (без

«улучшений») определяется как разность между рыночной (договорной) стоимостью водного объекта с «улучшениями» и восстановительной стоимостью «улучшений» за вычетом их износа. В отсутствие сформировавшегося регионального водного рынка затратный подход к оценке стоимости прав пользования водным объектом (его части) с «улучшениями» может быть реализован посредством оценки рентного дохода располагаемых ресурсов гидрографической единицы (ее части) на основе удельных предельных водохозяйственных затрат у водопользователя, «замыкающего» водохозяйственный баланс по соответствующему водохозяйственному участку (части водного объекта) с последующей капитализацией этого рентного дохода по всему объему располагаемых ресурсов водного объекта. Принципиальным недостатком указанного метода оценки стоимости ресурсов водного объекта и последующей ее трансформации в стоимость прав пользования этим объектом (с «улучшениями») является то, что предельные водохозяйственные затраты, замыкающие водохозяйственный баланс, «распространяются» по всем другим водопользователям, размещаемым по территории рассматриваемого водохозяйственного участка. Это сглаживает дифференциацию рентного дохода (водной ренты) в зависимости от вида пользования ресурсами водного объекта. Исходя из этого стоимость единицы ресурса водного объекта, исчисленной затратным подходом на основе предельных районных водохозяйственных затрат, требует определенной корректировки для адекватного отражения «индивидуального» рентного дохода по различным водопользователям для последующего определения стоимости их прав пользования водным объектом.