

3. Про Основні засади (стратегію) державної екологічної політики України на період до 2030 року : Закон України від 28 лют. 2019 р. № 2697-VIII. Відомості Верховної Ради України. 2019. № 16. Ст. 70.

4. Про затвердження Порядку розроблення схем планування території району, території територіальної громади та їх складових : постанова Кабінету Міністрів України від 1 верес. 2021 р. № 926. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/926-2021-%D0%BF#Text> (дата звернення: 15.09.2026).

5. Третяк А. М., Третяк В. М., Прядка Т. М. Землеустрій в Україні: упорядкування землеволодінь і землекористувань та організація території сільськогосподарських підприємств : монографія. Херсон : Грінь Д. С., 2016. 200 с.

ДОСЛІДЖЕННЯ СТАНУ РОБІТ ІЗ ЗЕМЛЕУСТРОЮ ЩОДО ЗЕМЕЛЬ ВОДНОГО ФОНДУ НА ЗАГАЛЬНОДЕРЖАВНОМУ ТА РЕГІОНАЛЬНОМУ РІВНЯХ

Бульба І. О., к. с.-г. н., старший викладач
Миколаївський національний аграрний університет,
м. Миколаїв, Україна

Землі водного фонду України формують одну з найважливіших природно-ресурсних категорій, яка забезпечує збереження поверхневих і підземних вод, регулювання водного балансу, розвиток гідроенергетики, меліорації та водогосподарського комплексу. За офіційною статистикою площа земель водного фонду становить близько 2,43 млн га що дорівнює приблизно 4,0% території України [1–6].

До водного фонду входять: річки озера водосховища штучні водойми меліоративні канали водоохоронні зони прибережні захисні смуги гідротехнічні споруди та землі під ними.

Гідрографічна мережа України охоплює понад 63 тис. річок загальною довжиною понад 206 тис. км, із яких лише близько 4% мають довжину понад 100 км. Найбільші річкові системи Дніпра, Дністра, Південного Бугу та Сіверського Дінця формують основу водного потенціалу країни. Україна також має приблизно 1100 водосховищ сумарною площею водного дзеркала понад 400 тис. га та понад 47 тис. ставків, які займають близько 120 тис. га. Понад 80% усіх штучних водойм створено у 1950–1980-х роках у рамках масштабної програми меліорації та гідротехнічного будівництва, що значною мірою зумовлює їх сучасний технічний стан, який у багатьох випадках можна оцінювати як критичний [4–6].

Важливу роль у формуванні водного балансу відіграють меліоративні землі, до складу яких входять системи каналів, колекторно-дренажні мережі, водосховища, насосні станції, магістральні канали та зрошувальні мережі. На початку 1990-х років в Україні функціонувало понад 2,3 млн га зрошуваних

земель та близько 3,2 млн га осушених територій, до 2022 року ефективно працювало лише близько 1,4 млн га зрошення, з яких орієнтовно 300 тис. га припадали на південні області, у тому числі Миколаївську. Понад 70% цих площ використовували воду Каховського водосховища, що подавалася Інгулецькою, Краснознам'янською та Південноукраїнською системами каналів [1–3].

Частка земель водного фонду в структурі території України



Рис. 1. Частка водного фонду в структурі земель

Сучасний стан водних ресурсів країни ускладнюється тривалими періодами маловоддя та кліматичними змінами. За даними гідрометеорологічної служби, обсяг річкового стоку в Україні за останні 30 років зменшився на 12–15%, а в південних регіонах – на 20–25%. У 35–40% річок спостерігається зменшення середньорічної водності, тоді як кількість дрібних пересихаючих річок зросла приблизно на 18%. Значна частина ставків і штучних водойм зазнають замулення, зменшення площі водного дзеркала та порушення гідрологічної рівноваги [4–6].

Аналіз фактичного стану використання земельної ділянки засвідчив, що тривалий час її правовий статус не відповідав сучасним вимогам земельного та водного законодавства, хоча право постійного користування було оформлено ще у 1990-х роках, земельна ділянка тривалий період не мала кадастрового номера, а її межі не були відображені у Державному земельному кадастрі. У результаті виникали потенційні ризики накладання проєктованих та вже сформованих земельних ділянок приватної власності, ускладнювались процедури планування та управління земельними ресурсами, а також виникали труднощі в правовому забезпеченні експлуатації гідротехнічних споруд.

Упродовж останніх десятиліть відбувалися суттєві трансформації земельного фонду території. Частина прилеглих сільськогосподарських угідь була приватизована, сформовані земельні ділянки громадян, які використовуються як рілля, сіножаті або пасовища. При цьому без належного

кадастрового виділення земель водного фонду зростала небезпека фактичного розширення сільськогосподарського використання до берегової лінії, розорювання схилів, випасання худоби на схилах балок, що посилює процеси ерозії ґрунтів і замулення водосховища. Таким чином, відсутність чіткого кадастрового оформлення земель водного фонду мала як правові, так і екологічні наслідки.

Землі водного фонду є важливою складовою земельних ресурсів України та відіграють особливу роль у функціонуванні водогосподарського комплексу, забезпеченні зрошення сільськогосподарських угідь, регулюванні водного режиму територій та підтриманні екологічної рівноваги. Належне кадастрове оформлення таких земель забезпечує правову визначеність землекористування, достовірність відомостей про площу та межі земельних ділянок, а також створює передумови для ефективного управління водогосподарською інфраструктурою.

Особливої актуальності питання кадастрового забезпечення земель водного фонду набуває для південних областей України, де зрошення є важливою складовою стабільного функціонування аграрного виробництва. Воєнні дії, пошкодження та руйнування водогосподарських об'єктів, а також прояви посух і кліматичних змін зумовлюють необхідність збереження та відновлення локальних систем водозабезпечення. У таких умовах формування земельних ділянок водного фонду та внесення відповідних відомостей до Державного земельного кадастру є важливою передумовою їх подальшого ефективного використання.

Метою дослідження було обґрунтувати значення кадастрового забезпечення формування земельної ділянки водного фонду площею 40 га, яка перебуває у постійному користуванні Управління каналів річки Інгулець, для правового, економічного та екологічного забезпечення функціонування системи зрошення в межах Снігурівської міської ради Баштанського району Миколаївської області.

Об'єктом дослідження була земельна ділянка водного фонду, призначена для експлуатації та догляду за водними об'єктами (код цільового призначення КВЦПЗ 10.01). Правовою підставою користування земельною ділянкою є державний акт на право постійного користування землею серії І-МК №002337 від 25.02.2002 р., виданий Управлінню зрошувальних систем відповідно до рішення Снігурівської міської ради. Первісна площа земельної ділянки за державним актом становила орієнтовно 46,67 га.

Формування земельної ділянки здійснювалося шляхом розроблення технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості). Під час виконання землевпорядних робіт проведено комплекс топографо-геодезичних та кадастрових робіт із застосуванням сучасних GNSS-технологій.

Кадастрову зйомку виконано у масштабі 1:10000 із використанням двочастотного GNSS-приймача Leica GG04 plus та прив'язкою до пунктів державної геодезичної мережі. Для геодезичного забезпечення використано пункти «Снігурівка» (L360951800), «Юр'ївка» (L360952400) та «Бурханівка»

(L360922100). Оброблення результатів геодезичних вимірювань здійснювалося у спеціалізованому програмному забезпеченні LandStar 8.

За результатами кадастрової зйомки встановлено фактичні межі земельної ділянки та визначено її площу, яка становить 40 га. Зменшення площі порівняно з даними державного акта зумовлено уточненням фактичних меж земельної ділянки в процесі виконання сучасних топографо-геодезичних робіт. Управління каналів річки Інгулець надало письмову згоду на зменшення площі земельної ділянки.

У межах земельної ділянки поворотні точки меж 1–79 збігаються з природними та штучними орієнтирами місцевості, зокрема захисними лісосмугами, греблями, польовими дорогами та прогонами, це забезпечує можливість чіткого визначення меж земельної ділянки в натурі та полегшує їх подальшу ідентифікацію. З огляду на наявність стійких природних та інженерних меж необхідність встановлення додаткових межових знаків не передбачалася.

На основі отриманих геодезичних даних сформовано каталог координат поворотних точок меж земельної ділянки, кадастровий план, експлікацію земельних угідь та відомості про обмеження у використанні земель. У структурі земельної ділянки представлені водна поверхня ставків, пасовища, захисні лісові насадження лінійного типу, а також землі технічної інфраструктури, зокрема дамби, проїзди та гідротехнічні споруди.

Особливе значення під час кадастрового оформлення земель водного фонду має встановлення та відображення водоохоронних обмежень. У межах досліджуваної земельної ділянки передбачено врахування прибережної захисної смуги та відповідних обмежень у використанні земель. Відомості про обмеження підлягають відображенню у кадастровій документації та внесенню до Державного земельного кадастру, це створює правові передумови для запобігання розорюванню прибережних територій, надмірному антропогенному навантаженню, забрудненню водних об'єктів та процесам замулення.

Аналіз використання земельної ділянки засвідчив, що тривала відсутність її повноцінного кадастрового оформлення створювала ризики накладання із суміжними сформованими земельними ділянками, ускладнювала планування використання земельних ресурсів та правове забезпечення експлуатації гідротехнічних споруд. Формування земельної ділянки та уточнення її меж дозволяє чітко розмежувати землі водного фонду із суміжними сільськогосподарськими угіддями.

Важливим результатом кадастрового забезпечення є створення достовірної інформаційної бази для управління землею та водогосподарською інфраструктурою. Чітко визначені межі, площа, координати поворотних точок, структура земельних угідь та встановлені обмеження у використанні земель забезпечують можливість здійснення ефективного контролю за використанням земель водного фонду.

Економічну значущість сформованої земельної ділянки визначено також шляхом розрахунку її нормативної грошової оцінки, для земельної ділянки

площею 40 га, за прийнятих у дослідженні параметрів норматив капіталізованого рентного доходу становив 133 грн/м², коефіцієнт зональних факторів місцезположення – 1,2, коефіцієнт цільового призначення – 0,3, коефіцієнт особливостей використання – 0,9, а коефіцієнти Км1, Км2, Км3 та Кні прийнято на рівні 1.

За наведеними параметрами нормативну грошову оцінку земельної ділянки визначено за формулою:

$$Цн = Пд \times Нрд \times Км1 \times Км2 \times Км3 \times Км4 \times Кцп \times Кмц \times Кні.$$

Розрахункова нормативна грошова оцінка земельної ділянки становить 17 236 800 грн, або близько 17,24 млн грн. Отримане значення характеризує економічну цінність земельного ресурсу та може бути використане як один із показників для обґрунтування фінансування заходів із відновлення, утримання та модернізації водогосподарської інфраструктури.

Економічний ефект від належного кадастрового оформлення земель водного фонду проявляється не лише у визначенні вартості земельної ділянки, її функціонування у складі системи зрошення створює умови для стабільного водозабезпечення сільськогосподарських угідь, зменшення ризиків втрати врожаю в посушливі періоди та підвищення ефективності використання земель сільськогосподарського призначення.

Екологічний ефект формування земельної ділянки полягає у встановленні чітких меж земель водного фонду та водоохоронних обмежень, що сприяє збереженню водних ресурсів, зменшенню ерозійних процесів, запобіганню забрудненню та замуленню водойм. Захисні лісові насадження та прибережні території виконують важливі протиерозійні й водоохоронні функції, а їх відображення у кадастровій документації створює основу для належного режиму використання.

В умовах воєнного стану кадастрове оформлення земель водного фонду набуває додаткового значення. Пошкодження та порушення функціонування окремих елементів водогосподарської інфраструктури південних регіонів України посилюють необхідність збереження локальних джерел водопостачання та створення передумов для їх відновлення. Сформована земельна ділянка з визначеними межами та кадастровими характеристиками може бути використана як просторово-правова основа для планування реконструкції гідротехнічних споруд, відновлення системи зрошення та залучення бюджетних і міжнародних ресурсів.

Таким чином, результати дослідження підтверджують, що кадастрове забезпечення формування земельної ділянки водного фонду є комплексним інструментом управління земельними та водними ресурсами. Застосування GNSS-технологій під час кадастрової зйомки дозволило уточнити фактичні межі та площу земельної ділянки, а розроблення технічної документації створило основу для її подальшого кадастрового оформлення та правового захисту. Поєднання кадастрових, геодезичних, економічних та екологічних заходів сприяє ефективнішому використанню земель водного фонду та підтриманню функціонування системи зрошення в умовах Південного Степу України.

Висновки. Формування земельної ділянки водного фонду площею 40 га у межах Снігурівської міської ради забезпечило уточнення її фактичних меж, площі та просторових характеристик. Застосування GNSS-технологій і сучасних геодезичних методів дозволило сформувати каталог координат поворотних точок та кадастровий план земельної ділянки. Встановлення водоохоронних обмежень та відображення структури земельних угідь створюють правові й екологічні передумови для належного використання земель водного фонду. Розрахункова нормативна грошова оцінка земельної ділянки за прийнятими параметрами становить 17,24 млн грн. Кадастрове оформлення земель водного фонду сприяє правовій визначеності землекористування, збереженню водних ресурсів, підвищенню ефективності зрошення та створює просторово-правову основу для відновлення й модернізації водогосподарської інфраструктури.

Література

1. Добряк Д. С., Кузін Н. В. Еколого-економічний механізм реабілітації деградованих і малопродуктивних земель сільськогосподарського призначення. *Економіка АПК*. 2016. № 9 (263). С. 10–18.
2. Новаковський Л. Я., Канаш О. П., Леоніць В. О. Консервація деградованих і малопродуктивних орних земель України. *Вісник аграрної науки*. 2000. № 11. С. 54–59.
3. Добряк Д. С., Кузін Н. В. Консервація деградованих, малопродуктивних і техногенно забруднених земель та їх вплив на агроландшафти. *Збалансоване природокористування*. 2015. № 4. С. 5–10.
4. Водний кодекс України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/213/95-%D0%B2%D1%80>.
5. Закон України «Про охорону навколишнього природного середовища» від 25.06.1991 р. № 1264-XII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1264-12>.
6. Закон України «Про питну воду, питне водопостачання та водовідведення» від 10.01.2002 р. № 2918-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2918-14>.

ОСОБЛИВОСТІ ЗЕМЛЕУСТРОЮ ЗЕМЕЛЬНИХ ЧАСТОК (ПАЇВ) В СУЧАСНИХ УМОВАХ ГОСПОДАРЮВАННЯ В УКРАЇНІ

Дребот О. В., к. с.-г. н., доцент
Поліський національний університет,
м. Житомир, Україна

Дослідження проведені в межах Горбулівського старостинського округу Черняхівської селищної територіальної громади Житомирського району Житомирської області. Мета досліджень: виконати аналіз території щодо оренди