

УДОСКОНАЛЕННЯ СИСТЕМИ КЛАСИФІКАТОРІВ ДЕРЖАВНОГО ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРУ УКРАЇНИ: ТЕОРЕТИКО-МЕТОДОЛОГІЧНІ ЗАСАДИ, КРИТИЧНИЙ АНАЛІЗ І НАПРЯМИ МОДЕРНІЗАЦІЇ

©2026 МАРТИН А. Г., МЕДИНСЬКА Н. В., ТИХЕНКО О. В., ЦВЯХ О. М., ТИХЕНКО Р. В.

УДК 332.3:528.44:349.41(477)
JEL: K1; R3; R14

**Мартин А. Г., Мединська Н. В., Тихенко О. В., Цвях О. М., Тихенко Р. В. Удосконалення системи класифікаторів
Державного земельного кадастру України: теоретико-методологічні засади, критичний аналіз
і напрями модернізації**

У статті здійснено комплексний теоретико-методологічний і нормативно-структурний аналіз системи класифікаторів та переліків, що застосовуються в Державному земельному кадастрі України відповідно до постанови Кабінету Міністрів України № 1051. Вихідною тезою дослідження є те, що класифікація в кадастрі має не допоміжний, а засадничий характер: саме вона перетворює безперервну, багатовимірну та правову неоднорідну земельну реальність на впорядкований масив даних, придатний для державного визнання, просторового планування, оподаткування, оцінки, моніторингу, екологічної та міжвідомчої взаємодії. Запропоновано авторське визначення кадастрової сутності як юридично значущої, просторово локалізованої, семантично ідентифікованої та придатної до державної реєстрації одиниці кадастрового опису, для якої в системі кадастру фіксуються щонайменше ідентифікатор, місцезнаходження, правовий режим, часові межі чинності та класифікаційні ознаки. Обґрунтовано, що значна частина чинних кадастрових класифікаторів є розімкненими або квазі-розімкненими, а тому їх модернізація має поєднувати визначеність права з відкритістю до появи нових об'єктів та режимів. На основі аналізу додатків 2–6, 58–63 до Порядку ведення Державного земельного кадастру виявлено ключові структурні вади: змішування зон, меж, територій, мереж і режимоутворюючих об'єктів в одному переліку; ототожнення обмежень, обтяжень і природоохоронних територій; нечітке розмежування фактичних і проектних угідь; нерівномірну логіку побудови класифікатора видів цільового призначення земельних ділянок; а також підміну класифікатора меліоративних мереж фактичним реєстром наявних систем. Запропоновано пакет змін, спрямованих на еволюційну, а не революційну модернізацію: реструктуризацію системи класифікаторів за онтологічними рівнями, запровадження окремих класифікаторів обтяжень, природоохоронних територій, фактичного та проектного землекористування, ґрунтових відмін, режимоутворюючих об'єктів, а також інтеграцію із KATOTTI, HK 018:2023, INSPIRE, HILUCS, LUCAS і LADM. Наукова новизна дослідження полягає у формуванні цілісної моделі модернізації кадастрової класифікації як семантичної основи земельного адміністрування. Практичне значення полягає в можливості використання запропонованих рішень під час підготовки змін до постанови № 1051, адаптації ДЗК до європейських вимог і підвищення юридичної та технічної якості кадастрового обліку.

Ключові слова: Державний земельний кадастр; кадастр; класифікатори; цільове призначення земельної ділянки; земельні угіддя; обмеження у використанні земель; агропродовольчі групи ґрунтів; INSPIRE.

Табл.: 4. **Бібл.:** 23.

Мартин Андрій Геннадійович – доктор економічних наук, професор, член-кореспондент НАН України, завідувач кафедри землевпорядного проектування, Національний університет біоресурсів і природокористування України (вул. Героїв Оборони, 15, Київ, 03041, Україна)

E-mail: martyn@nubip.edu.ua

ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-6905-2445>

Мединська Наталія Василівна – доктор економічних наук, професор, завідувачка кафедри земельного кадастру, Національний університет біоресурсів і природокористування України (вул. Героїв Оборони, 15, Київ, 03041, Україна)

E-mail: medynska.n@nubip.edu.ua

ORCID: <https://orcid.org/0000-0003-2573-0205>

Тихенко Ольга Володимирівна – кандидат сільськогосподарських наук, доцент, доцент кафедри земельного кадастру, Національний університет біоресурсів і природокористування України (вул. Героїв Оборони, 15, Київ, 03041, Україна)

E-mail: tykhenko_o@nubip.edu.ua

ORCID: <https://orcid.org/0000-0001-9271-434X>

Цвях Олег Миколайович – кандидат економічних наук, доцент, доцент кафедри земельного кадастру, Національний університет біоресурсів і природокористування України (вул. Героїв Оборони, 15, Київ, 03041, Україна)

E-mail: tsviakholeg@nubip.edu.ua

ORCID: <https://orcid.org/0000-0001-9284-2966>

Тихенко Руслан Вікторович – кандидат економічних наук, доцент, доцент кафедри управління земельними ресурсами, Національний університет біоресурсів і природокористування України (вул. Героїв Оборони, 15, Київ, 03041, Україна)

ORCID: <https://orcid.org/0000-0001-8716-1883>

UDC 332.3:528.44:349.41(477)

JEL: K1; R3; R14

**Martyn A. H., Medynska N. V., Tykhenko O. V., Tsyvakh O. M., Tykhenko R. V. Improving the Classification System of the State Land
Cadastre of Ukraine: Theoretical and Methodological Foundations, Critical Analysis, and Directions for Modernizing**

The article presents a comprehensive theoretical, methodological and normative-structural analysis of the classifiers and lists used in the State Land Cadastre of Ukraine under Cabinet of Ministers Resolution No. 1051. The starting premise is that classification in a cadastre is not an auxiliary technique but a constitu-

tive element of cadastral governance: it is classification that transforms a continuous, multidimensional and legally heterogeneous land reality into an ordered body of data suitable for State recognition, spatial planning, taxation, valuation, monitoring, environmental reporting and inter-agency interoperability. The article proposes an original definition of a cadastral entity as a legally significant, spatially localized, semantically identified and registrable unit of cadastral description for which the cadastre records at least an identifier, location, legal regime, temporal validity and classification attributes. It is demonstrated that many current cadastral classifiers are open-ended or quasi-open-ended, and therefore their modernization should reconcile legal certainty with the capacity to register emerging objects and regimes. Based on an analysis of Appendices 2–6 and 58–63 to the Procedure for Maintaining the State Land Cadastre, the study identifies the main structural defects: mixing zones, boundaries, territories, networks and regime-forming objects in one list; conflating restrictions, encumbrances and protected territories; constructing agro-production soil codes through exhaustive enumeration rather than generative rules; failing to distinguish actual and planned land-use units; uneven internal logic of the classifier of designated land-use purposes; and replacing a classifier of meliorative networks with a de facto register of existing systems. The article develops a package of reforms aimed at evolutionary rather than revolutionary modernization: restructuring the classifier system by ontological levels, introducing separate classifiers for encumbrances, protected areas, actual and planned land use, soil variants and regime-forming objects, and ensuring integration with KATOTTG, NK 018:2023, INSPIRE, HILUCS, LUCAS and LADM. The scientific novelty lies in proposing an integrated model of cadastral classification modernization as the semantic foundation of land administration. Its practical value consists in providing draft-oriented solutions for amending Resolution No. 1051 and aligning the State Land Cadastre with European requirements.

Keywords: State Land Cadastre; Cadastre; classifiers; designated land use purpose; land-use units; land-use restrictions; agro-production soil groups; INSPIRE. **Tabl.:** 4. **Bibl.:** 23.

Martyn Andrii H. – D. Sc. (Economics), Professor, Corresponding Member of NAS of Ukraine, Head of the Department of Land Management Design, National University of Life and Environmental Sciences of Ukraine (15 Heroiv Oborony Str., Kyiv, 03041, Ukraine)

E-mail: martyn@nubip.edu.ua

ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-6905-2445>

Medynska Nataliia V. – D. Sc. (Economics), Professor, Head of the Department of Land Cadastre, National University of Life and Environmental Sciences of Ukraine (15 Heroiv Oborony Str., Kyiv, 03041, Ukraine)

E-mail: medynska.n@nubip.edu.ua

ORCID: <https://orcid.org/0000-0003-2573-0205>

Tykhenko Olha V. – PhD (Agriculture), Associate Professor, Associate Professor of the Department of Land Cadastre, National University of Life and Environmental Sciences of Ukraine (15 Heroiv Oborony Str., Kyiv, 03041, Ukraine)

E-mail: tykhenko_o@nubip.edu.ua

ORCID: <https://orcid.org/0000-0001-9271-434X>

Tsvyakh Oleg M. – PhD (Economics), Associate Professor, Associate Professor of the Department of Land Cadastre, National University of Life and Environmental Sciences of Ukraine (15 Heroiv Oborony Str., Kyiv, 03041, Ukraine)

E-mail: tsviakholeg@nubip.edu.ua

ORCID: <https://orcid.org/0000-0001-9284-2966>

Tykhenko Ruslan V. – PhD (Economics), Associate Professor, Associate Professor of the Department of Land Resources Management, National University of Life and Environmental Sciences of Ukraine (15 Heroiv Oborony Str., Kyiv, 03041, Ukraine)

ORCID: <https://orcid.org/0000-0001-8716-1883>

У цифровому кадастрі класифікація є не доречним технічним додатком до реєстру, а його смисловим каркасом. Кадастр не просто збирає відомості про землю; він змушений вирішувати значно складніше завдання: як перетворити просторову безперервність земної поверхні, багатшаровість правових режимів, різноманіття фактичних способів використання, природних властивостей і публічних інтересів на таку систему позначень, яка одночасно буде юридично коректною, технічно придатною для автоматизованого обліку, зрозумілою для міжвідомчого обміну даними та достатньо стабільною для довгострокового ведення архіву [1–4]. Саме тому якість класифікаторів у Державному земельному кадастрі безпосередньо впливає не лише на зручність внесення записів, а й на режим використання земель, нарахування плати за землю, нормативну та експертну грошову оцінку, планування територій, екологічний моніторинг, державну статистику і судову визначеність.

Після набрання чинності Законом України «Про національну інфраструктуру геопросторових

даних» і розгортання нормативної бази просторової взаємодії проблема кадастрової класифікації набула нового виміру [5–8]. Кадастрові дані більше не можуть існувати як автономний відомчий словник, ізольований від містобудівного кадастру, реєстрів прав, природоохоронних інформаційних систем, класифікаторів будівель і споруд, кодів адміністративно-територіальних одиниць та європейських схем семантичної інтероперабельності [9]. Умовою якісного земельного адміністрування стає не лише наявність коду, а коректність самого принципу класифікації: що саме класифікується, на якому рівні абстракції, за якими ознаками, чи допускається поява нових класів, як забезпечується перехід між версіями та як розмежовуються правовий режим, фактичний стан і проектне рішення.

Чинна система класифікаторів та переліків, закріплена в додатках до Порядку ведення Державного земельного кадастру, що затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 р. № 1051 [20] (надалі – по-

станови № 1051), формувалася еволюційно. Така еволюція має безсумнівну перевагу: кадастрова система зберігала працездатність і вбирала нові правові режими без повного ламання історичних даних. Водночас нашарування рішень різних років призвело до ситуації, коли в одному нормативному масиві співіснують власне класифікатори, переліки, метакласифікатори правил застосування і навіть фактичні реєстри індивідуалізованих об'єктів. Це породжує семантичні колізії, неоднозначність тлумачення та технічну неузгодженість, які особливо гостро проявляються в умовах європейської інтеграції та переходу до машинозчитуваної правової інформації [10–12].

ОГЛЯД ЛІТЕРАТУРИ

Проблематика розвитку Державного земельного кадастру (ДЗК) та його адаптації до європейських стандартів системно розглядалася у працях українських учених. Правові засади функціонування ДЗК і сучасні напрями його трансформації проаналізовано В. П. Станіславським [13]. Євроінтеграційний вимір кадастрової системи, зокрема в контексті Директиви INSPIRE, досліджували Р. І. Беспалько та Ю. О. Ярова [14]. Теоретичні та прикладні проблеми класифікації земельних ділянок за цільовим призначенням ще раніше поставлено А. Г. Мартином [15]. Питання впровадження LADM-підходів у земельному адмініструванні та оціночних моделях висвітлено в роботі Р. М. Курильціва та О. В. Миронова [16].

Водночас наявні дослідження переважно концентруються або на загальній інституційній архітектурі кадастру, або на окремих спеціальних блоках – цільовому призначенні, INSPIRE-адаптації, оцінці, моделюванні земельного адміністрування. Значно менше опрацьованими залишаються: *по-перше*, саме поняття кадастрової сутності як одиниці класифікації; *по-друге*, системна різниця між класифікатором, переліком, реєстром і матрицею відповідності; *по-третє*, логіка побудови відкритих і напіввідкритих кадастрових класифікаторів; *по-четверте*, роль угідь як реальної ознаки дозволеного використання земельної ділянки; *по-п'яте*, проблеми кодування змішаного цільового призначення, ґрунтових відмін, обмежень, обтяжень і територіальних природоохоронних режимів.

Метою статті є розроблення цілісної теоретико-методологічної моделі вдосконалення класифікаторів, що використовуються в Державному земельному кадастрі України, та формування системних пропозицій щодо модернізації постанови Кабінету Міністрів України № 1051 без руйнівного розриву з історичними даними кадастрового обліку.

Для досягнення цієї мети поставлено такі **завдання**: визначити природу і функції класифікації кадастрових сутностей; запропонувати науково обґрунтоване визначення поняття «кадастрова сутність»; дослідити ступінь відкритості та замкненості чинних кадастрових класифікаторів; виявити класифікатори, яких бракує для сучасного кадастрового обліку; запропонувати модель інтеграції ДЗК з національними та європейськими системами класифікації; сформувати пакет нормотворчих пропозицій щодо еволюційної модернізації класифікаційної системи ДЗК.

Матеріалами дослідження стали чинна редакція Порядку ведення Державного земельного кадастру та його додатків, Земельний кодекс України, Закони України «Про Державний земельний кадастр», «Про землеустрій», «Про регулювання містобудівної діяльності», «Про природно-заповідний фонд України», «Про екологічну мережу України», «Про охорону земель», «Про меліорацію земель», акти у сфері національної інфраструктури геопросторових даних, а також документи ЄС і міжнародні стандарти, релевантні для просторової інтеперабельності та земельного адміністрування [17–20].

У роботі використано такі методи: *системно-структурний* – для аналізу місця кожного класифікатора в загальній архітектурі ДЗК; *порівняльно-правовий* – для зіставлення українських підходів з INSPIRE, HILUCS, LUCAS та LADM; *семантичний* – для виявлення помилок номінації, підміни понять і змішування рівнів класифікації; *метод класифікаційного моделювання* – для розроблення нових правил побудови кодів.

РЕЗУЛЬТАТИ ТА ЇХ ОБГОВОРЕННЯ

1. Класифікація як спосіб перетворення реальності на об'єкт кадастрового обліку

Кадастрова класифікація полягає в тому, що вона здійснює необхідне, але завжди неповне скорочення реальності. Земля як природний і соціальний феномен безперервна, тоді як кадастр працює з дискретними одиницями. У просторі немає «готових» кодів цільового призначення, угідь, обмежень чи агровиробничих груп; вони виникають як результат нормативного упорядкування, наукового узагальнення й адміністративного рішення [2; 21]. У кадастрі класифікація виконує шість базових функцій, а саме: *онтологічну*, яка визначає, які саме сутності визнаються об'єктами обліку; *правову*, яка пов'язує кожний клас із певним режимом прав, обов'язків, заборон і процедур; *інформаційну*, яка робить можливими пошук, статистику та аналітику; *інтеперабельну*, яка забезпечує обмін даними між кадастром, реєстрами прав, містобудівним кадастром, природоохоронними система-

ми та геопорталами; *фіскальну*, яка опосередковує оцінку, оподаткування та публічні платежі; *історико-правову*, яка дозволяє зберігати спадковість записів, навіть коли матеріальний стан ділянки або законодавча термінологія змінюються.

Саме тому класифікатор у кадастрі не можна зводити до довільного переліку назв. Класифікатор – це нормативно впорядкована система класів однорідних сутностей або ознак, побудована за певним принципом абстракції, оснащена стійкими кодами, правилами утворення та межами застосування. Реєстр, своєю чергою, повинен містити не класи, а індивідуалізовані реально існуючі об'єкти. **Нерозрізнення цих трьох форм** – одна з наскрізних методологічних вад чинної редакції постанови № 1051.

2. Поняття кадастрової сутності та проблема відкритих класифікаторів

Під кадастровою сутністю пропонуємо розуміти юридично значущу, просторово локалізовану, семантично ідентифіковану та придатну до державної реєстрації одиницю кадастрового опису, яка або існує як самостійний об'єкт у просторі, або виражає нормативно встановлене відношення, режим чи стан такого об'єкта, і для якої в системі кадастру фіксуються щонайменше: унікальний ідентифікатор, місцеположення чи прив'язка, часові межі чинності, правовий статус, класифікаційні ознаки та джерело походження відомостей. Таке визначення охоплює не лише земельну ділянку, а й територіальну зону, межу, частину земельної ділянки, ґрунтову відміну, меліоративну мережу, режимоутворюючий об'єкт, обмеження, обтяження, функціональну зону, природоохоронну територію або проектну одиницю землекористування.

Із цього визначення випливає *принциповий висновок*: не всі кадастрові сутності є речами, але всі вони мають бути моделями юридично релевантної просторової реальності. Отже, система класифікаторів ДЗК має будуватися не лише довкола земельної ділянки як «єдиного» об'єкта, а довкола множини взаємопов'язаних кадастрових сутностей різної природи. Цей підхід узгоджується і з сучасними міжнародними моделями земельного адміністрування, у яких правові відношення, просторові одиниці, джерела даних, обмеження, обов'язки та планувальні режими розглядаються як різні, але пов'язані класи даних [19; 20].

Значна частина кадастрових класифікаторів за своєю природою не може бути абсолютно замкненою. Реальне землекористування продукує нові режими, нові типи природоохоронних територій, нові інженерні системи, нові форми змішаного використання, нові способи правового обтяження.

Абсолютно замкнений класифікатор зручний для перевірки та автоматизації, але швидко вступає в конфлікт з реальністю. Абсолютно відкритий – гнучкий, але руйнує визначеність права і машинну перевірюваність. Оптимальним для кадастру є режим контрольованої відкритості: базова ієрархія та правила побудови коду є жорсткими, але сам перелік нижчих класів або комбінацій може розширюватися без руйнування всієї моделі. Саме тут для кадастрових цілей найпродуктивнішими є не перелічувальні, а генеративні, фасетні та версіоновані класифікаційні схеми.

На підставі проведеного аналізу доцільно розрізняти чотири типи кадастрових класифікаційних інструментів: онтологічні класифікатори видів кадастрових сутностей; атрибутивні класифікатори значень, що присвоюються конкретним сутностям; реєстри індивідуалізованих об'єктів, які не повинні підміняти класифікатори; матриці відповідності та переходу між системами кодів. Чинна редакція постанови № 1051 фактично поєднує ці різні інструменти в одному нормативному масиві без достатнього розмежування їх природи, що є джерелом системних помилок (табл. 1).

3. Перелік територіальних зон (груп об'єктів Державного земельного кадастру): семантичне змішування неоднорідних сутностей

Додаток 2 до постанови № 1051 є, ймовірно, найбільш показовим прикладом змішування неоднорідних кадастрових сутностей в одному переліку. Уже сама його назва – «перелік територіальних зон (груп об'єктів Державного земельного кадастру)» – містить внутрішню семантичну напругу. Якщо «територіальна зона» – це просторове утворення з певним режимом або функцією, то «група об'єктів» – це зовсім інший рівень узагальнення. У чинному переліку поруч опинилися межі адміністративно-територіальних утворень, зони розподілу земель за основним цільовим призначенням, економіко-планувальні зони, агропромислові групи ґрунтів, зони дії сервітутів, функціональні зони, прибережні захисні смуги, земельні угіддя, масив земель сільськогосподарського призначення, державний кордон України, меліоративна мережа, території охорони земель і ґрунтів та режимоутворюючий об'єкт [10].

Юридично і термінологічно не всі ці об'єкти можуть вважатися «зонами». «Державний кордон України» та «межі територій територіальних громад» є межами, а не зонами. «Режимоутворюючий об'єкт» є об'єктом, від якого може утворюватися зона, але сам зоною не є. «Меліоративна мережа» –

**Класифікатори та переліки, закріплені в постанові Кабінету Міністрів України № 1051:
сутність, структура, сильні сторони та напрями модернізації**

Додаток	Сутність	Структура коду	Кількість виділів	Сильні сторони	Напрями модернізації
2. Територіальні зони (групи об'єктів)	Змішаний перелік просторових кадастрових сутностей	Послідовний 3-значний код	29 позицій	Широке охоплення територіальних режимів і об'єктів	Потрібен поділ на кілька окремих класифікаторів
3. Категорії земель	Верхній рівень публічно-правової класифікації земельного фонду	Коди 100–900	9 категорій	Проста та стійка макrorівнева структура	Потрібен окремий атрибут статусу визначення категорії
4. KBЗУ	Національний перелік земельних угідь	3-значний код групи + 2-значний код підгрупи	15 груп, 37 підгруп	Зберігає історичну традицію земельно-кадастрового опису	Потрібен поділ на фактичний покрив, фактичне використання та проєктні угіддя
5. Агровиробничі групи ґрунтів	Ґрунтовий класифікаційний блок для бонітування та землеустрою	Шифрово-літерні шифри; належно має бути генеративне правило	222 базові агрогрупи; у чинній таблиці 756 рядків-кодів	Глибока диференціація ґрунтових властивостей	Потрібні правила формування шифру та позначення особливо цінних ґрунтів
6. Обмеження щодо використання земель	Режимний довідник використання земель	XX; XX.XX; XX.XX.XX	139 кодів	Широке охоплення режимних ситуацій	Потрібно розвести на самостійні класифікатори
58. Правила застосування	Метакласифікатор і правила взаємодії	Без самостійного кодування	Нормативні правила	Фіксує призначення та сферу використання системи	Має залишатися рамковим мета-документом, а не підміняти галузеві класифікатори
59. Види цільового призначення	Класифікатор індивідуалізованих правових моделей використання ділянок	XX.XX	15 розділів, 148 кодів	Центральний інструмент для правового режиму, оцінки й оподаткування	Не є вичерпним; містить дублювання, землі запасу, квазі-природоохоронні коди та не має моделі змішаного використання
60. Функціональне призначення територій	Класифікатор функціональних територій + матриця відповідності	Коди типу 10101.0 та текстові списки відповідності	65 кодованих видів і 4 групи	Створює зв'язок між плануванням територій і ДЗК	Текстові списки потрібно замінити таблицею відповідності
62. Меліоративні мережі	Фактичний список конкретних меліоративних систем	6-значні коди та інтервали кодів	1851 названий об'єкт і 54 інтервали	Ідентифікує наявні мережі	Потрібні окремо: реєстр існуючих мереж і правила кодування нових об'єктів
63. Об'єкти інженерної інфраструктури меліоративних мереж	Типологія інженерних об'єктів і складових частин мереж	3-значні коди типів	106 типів у межах 4 груп	Порівняно якісний типологічний підхід, наявна векторна модель	Потрібне узгодження з НК 018:2023 і чітке розмежування типу об'єкта та індивідуального реєстрового запису

Джерело: авторська розробка на основі постанови № 1051 [20].

інженерна система. «Земельні угіддя» – різновид фактичного або проектного використання та/або покриття землі. «Масив земель сільськогосподарського призначення» – окрема кадастрово-просторова конструкція, але не зона у класичному нормативному сенсі. «Зони агровиробничих груп ґрунтів» точніше було б називати ґрунтовими контурами або територіями поширення ґрунтових відмін. Отже, додаток 2 поєднує щонайменше п'ять різних типів сутностей: площинні зони, межі, території, мережі та об'єкти-джерела режиму.

Якщо кадастр не відрізняє межу від зони, зону від мережі, а мережу від режимоутворюючого об'єкта, то це неминуче позначається на моделі даних, правилах топологічної перевірки, метаданих, допустимій геометрії, процедурах створення і внесення змін. Саме тому **додаток 2 доцільно не просто перейменувати, а реструктурувати**. Замість одного змішаного переліку варто запровадити: класифікатор просторових кадастрових сутностей; класифікатор лінійних і межових сутностей; класифікатор площинних територіальних режимів; класифікатор режимоутворюючих об'єктів; класифікатор мережевих інженерних систем. Лише після такого розмежування можна коректно говорити про машинну інтероперабельність і однозначне правове тлумачення.

4. Категорії земель: стабільність верхнього рівня та межі його пояснювальної сили

Категорії земель – це верхній, найбільш узагальнений рівень публічно-правової класифікації земельного фонду. Вони закріплюють не конкретний спосіб використання кожної ділянки, а домінантний правовий режим, у межах якого таке використання має визначатися [1; 20]. У теоретичному плані категорію земель доцільно визначати як найвищий рівень нормативного групування земель за їх основним цільовим призначенням, що відображає провідну суспільну функцію відповідних земель і формує базовий каркас їх правового режиму. Окремою проблемою є земельні ділянки, щодо яких категорія в даних ДЗК відсутня, не встановлена або підлягає уточненню через спадкоємність історичних записів, міграцію даних чи колізії документів. Такі випадки не можна вирішувати шляхом вигадкування нової «категорії». Категорії земель за Земельним кодексом є правовою, а не технічною класифікацією. Тому відсутність категорії має фіксуватися не як новий вид категорії, а як окремий технічний статус даних – наприклад, «категорія не визначена», «категорія підлягає верифікації», «категорія суперечлива». Це дозволяє зберегти чистоту правової класифікації та водночас не приховувати неповноту даних.

5. Класифікація видів земельних угідь (КВЗУ): від традиційного переліку до багаторівневої моделі фактичного та проектного використання

Проблема класифікації земельних угідь в українській науці та практиці досліджена значно слабше, ніж проблема цільового призначення. Тим часом саме склад угідь, а не назва цільового призначення сама по собі, реально конкретизує, що відбувається на певній частині земельної ділянки. Ділянка може мати один код цільового призначення, але водночас включати рілля, полезахисні насадження, канали, господарські двори, частини під дорогами, деградовані землі, болота чи самозаліснені площі. У цьому сенсі угіддя є не другорядною статистичною деталлю, а матеріальним змістом землекористування.

Чинний додаток 4 містить важливий емпіричний матеріал і має очевидну практичну цінність, оскільки дозволяє фіксувати групи і підгрупи земельних угідь. Однак його структура відображає історичний стан розвитку класифікаційної думки: він поєднує ознаки земельного покриття, фактичного використання, функціонального змісту, інфраструктурних елементів та навіть стадій меліоративного освоєння. У сучасній термінології ЄС таке змішування є проблематичним. INSPIRE розрізняє *existing land use* і *planned land use*, а система LUCAS чітко розмежовує *land cover* та *land use* [10; 11; 22]. Саме тому пряме зіставлення КВЗУ з європейськими класифікаціями неможливе без внутрішнього переосмислення самого поняття угіддя.

Для цілей модернізації ДЗК доцільно виходити з того, що українське «угіддя» є складним, історично сформованим поняттям, яке частково охоплює фактичний земельний покрив, частково – спосіб використання, а частково – елемент організації території. Пропонується запровадити щонайменше три взаємопов'язані класифікатори: класифікатор фактичного земельного покриття; класифікатор фактичного використання земельних угідь; класифікатор проектних угідь, що мають виникнути внаслідок затвердження документації із землеустрою.

Такий підхід має принципову перевагу. Він дозволяє обліковувати ситуації, коли фактичне угіддя і проектне угіддя не збігаються. Наприклад, за затвердженням проектом частина ріллі має стати полезахисною смугою, відновленим болотом, каналом, багаторічними насадженнями або сіножаттю. Якщо кадастр не розрізняє фактичний і проектний стани, він або запізнюється щодо внесення даних, або починає видавати бажане за дійсне. Саме тому в кадастрі повинні співіснувати щонайменше два часово розрізнені шари: «стан фактичний» і «стан проектний (затверджений)» з

обов'язковим зазначенням дати набрання чинності відповідним рішенням.

З погляду наближення до європейських систем звітності пропонується встановити для кожної одиниці угіддя подвійне кодування: національний код угіддя та зовнішній референтний код – HILUCS для *land use* і відповідний код для *land cover* на рівні LUCAS/CLC, якщо такий міститься в таблиці відповідності. Це дозволить зберегти українську правову традицію та водночас зробити дані ДЗК придатними для порівняння, інтеграції й екологічного звітування.

6. Перелік агровиробничих груп ґрунтів: чому об'єктом кадастрового обліку має бути ґрунтова відміна

Найбільш очевидна конструктивна вада серед усіх аналізованих класифікацій міститься в додатку 5. Українська система агровиробничих груп ґрунтів історично ґрунтується на базових цифрових позначеннях агровиробничих груп, до яких додаються літерні індекси, що характеризують гранулометричний склад, а також індекси скелетності; під час ґрунтових обстежень використовувалися й інші знаки, зокрема апостроф для позначення заплавноїсті. Саме комбінація базової агровиробничої групи та модифікуючих індексів утворює ґрунтову відміну – ту реальну одиницю, яка відображає конкретний різновид ґрунту на місцевості.

У чинній редакції додатка 5 зроблено методологічно помилковий крок: замість того, щоб закріпити правила побудови шифру, нормативний текст намагається перелічити наявні цифрово-літерні комбінації в полі «Назва агровиробничої групи ґрунтів». Унаслідок цього система втрачає генеративність. Якщо певної комбінації немає в нормативному переліку, хоча вона відповідає правилам ґрунтового опису і матеріалам бонітування, її фактично неможливо коректно внести в кадастр. Це прямо суперечить самій природі ґрунтової класифікації. Більше того, примітка до додатка 5 фактично визнає цю проблему, зазначаючи, що документація із землеустрою та оцінки земель може містити інші агровиробничі групи ґрунтів, визначені відповідно до матеріалів бонітування ґрунтів України [20].

Шифр має складатися з декількох частин: базового цифрового коду агровиробничої групи; індексу гранулометричного складу; за потреби – інших нормативно визначених модифікаторів. У кадастрі слід окремо зберігати: базову агровиробничу групу; модифікатори; сформований повний шифр ґрунтової відміни; джерело ґрунтових даних; дату та масштаб обстеження; ознаку належ-

ності до особливо цінних ґрунтів. Доцільно також нормативно встановити, що в переліку агровиробничих груп або в окремому пов'язаному довіднику має прямо позначатися належність відповідної агрогрупи до особливо цінних ґрунтів. Сьогодні така інформація є надзвичайно важливою для охорони та раціонального використання земель.

7. Перелік обмежень щодо використання земель та земельних ділянок: необхідність розведення обмежень, обтяжень і територіальних режимів

Чинний додаток 6 містить «перелік обмежень щодо використання земель та земельних ділянок», але фактичний зміст охоплює значно ширший набір явищ: охоронні зони, зони санітарної охорони, санітарні розриви, зони особливого режиму використання земель, водоохоронні обмеження, земельні сервітути, суперфіцій, емфітевзис, території та об'єкти природно-заповідного фонду, території примусового відчуження, заборони на зміну цільового призначення, заборони окремих видів діяльності та навіть обов'язок щодо утримання полезахисних лісових смуг [12]. Тут змішані щонайменше п'ять різних правових явищ: 1) власне обмеження використання земель, тобто юридичне звуження можливих дій щодо земельної ділянки; 2) обтяження речового права, до якого належать, зокрема, сервітути, суперфіцій та емфітевзис; 3) територіальні об'єкти охорони природи, які самі по собі не є «обмеженням», а мають власний статус, цілі створення, внутрішню структуру та підлягають обліку в спеціальних кадастрах [6]; 4) планувальні чи режимні території, що можуть задавати дозволений або пріоритетний спосіб використання; 5) обов'язки вчиняти певні дії. Розміщення всіх цих явищ в одному переліку позбавляє класифікатор правової чистоти.

Принципова різниця між обмеженням і зонуванням полягає у векторі норми. Території та об'єкти природно-заповідного фонду не повинні обліковуватися як «обмеження». Вони мають бути самостійними об'єктами територіального кадастрового обліку, а внутрішнє зонування національних природних парків, біосферних резерватів чи інших об'єктів повинне мати власний класифікатор зон. У зв'язку з цим доцільно розділити чинний додаток 6 щонайменше на три окремі нормативні інструменти: класифікатор обмежень щодо використання земель; класифікатор обтяжень речових прав на земельні ділянки; класифікатор територіальних охоронних і природоохоронних об'єктів та їх внутрішніх зон. Додатково варто виділити класифікатор обов'язків землевласника/

землекористувача, якщо законодавець бажає фіксувати саме позитивні приписні режими, а не лише заборони. Таке розмежування одночасно покращить юридичну якість, спростить програмну реалізацію й уможливить коректний зв'язок з Державним реєстром речових прав.

8. Вид цільового призначення земельної ділянки: межі вичерпності, дублювання та проблема змішаного використання

Класифікатор видів цільового призначення земельних ділянок є одним із ключових елементів сучасного ДЗК, оскільки саме він безпосередньо пов'язаний із правовим режимом земельної ділянки, оцінкою, оподаткуванням і перевіркою відповідності документації землеустрою вимогам просторового планування [1; 2; 5; 20]. Разом із тим для його глибокого розуміння необхідно розвести два поняття – «категорія земель» і «вид цільового призначення земельної ділянки». Ключова проблема класифікатора полягає в тому, що він не може бути цілком вичерпним, але водночас поводить ся так, ніби така вичерпність досяжна. Реальні форми використання земель надто різноманітні, щоби один закритий перелік міг без залишку вмістити всі майбутні ситуації. Прямі узагальнювальні коди наявні, зокрема, у блоках 01, 02, 05, 06, 08, 09; натомість у блоках 04, 07, 10, 14 така логіка або відсутня, або замінена частковими галузевими формулами. Це погіршує передбачуваність правозастосування.

Особливо показовою є присутність у багатьох групах окремих кодів «землі запасу». По суті, «землі запасу» не є самостійним видом цільового призначення. Включення земель запасу до класифікатора цільового призначення означає підміну функціонального критерію управлінсько-статусним. Такі відомості мають обліковуватися окремим атрибутом стану земельної ділянки, а не кодом її цільового призначення. Належність земельної ділянки або її частини до природно-заповідного фонду повинна обліковуватися не через тиражування спеціальних кодів цільового призначення, а через окремий шар кадастрових відомостей про природоохоронний статус території, її тип і зонування.

Проблема змішаного цільового призначення також потребує окремого врегулювання. Сучасні об'єкти нерідко є функціонально змішаними: багатоквартирний будинок із торговельними приміщеннями на першому поверсі; житлово-офісний комплекс; рекреаційний об'єкт із природоохоронною функцією; територія, де поєднуються житло, обслуговування та громадські функції. Спроба примусово обрати лише один код часто спотворює юридичну реальність.

Оптимальним є не «надбудова» над чинним кодом, а впровадження багаторівневої моделі запису: основний код цільового призначення; один або кілька додаткових кодів супутнього використання; атрибут частки або способу просторового розподілу такого змішаного використання; часові межі дії. Якщо ж для цілей передачі даних потрібен один рядок, допустимою може бути композиційна нотація на кшталт 02.03 + 03.07 + 03.10, але лише як транспортний формат. Первинною юридичною конструкцією має бути не складний рядок, а нормалізований набір взаємопов'язаних атрибутів. Це саме той випадок, коли проблему не можна якісно вирішити одним лише «новим кодом».

Окремо слід відзначити ситуації, коли об'єкт поєднує ознаки кількох категорій земель, наприклад парки-пам'ятки садово-паркового мистецтва, що одночасно належать до природно-заповідного фонду та історико-культурної спадщини. Такі випадки не повинні породжувати «змішану категорію». Категорія земель має залишатися верхнім домінантним правовим режимом, тоді як історико-культурний статус, природоохоронний статус, охоронні договори та режимні зони повинні фіксуватися окремими взаємопов'язаними кадастровими сутностями.

9. Класифікатор видів функціонального призначення територій та їх співвідношення з видами цільового призначення земельних ділянок: переваги та нелогічності

Ідея пов'язати функціональне призначення територій з видами цільового призначення земельних ділянок є безумовно правильною, оскільки саме вона забезпечує міст між просторовим плануванням і земельним кадастром [5; 10; 11]. Проте чинний додаток 60 поєднує в собі одразу дві різні сутності: власне класифікатор функціональних територій і текстову матрицю відповідності між ними та кодами цільового призначення.

Перша нелогічність полягає в тому, що матриця відповідності подана не як окремий нормалізований довідник, а як текстові списки «переважних» і «супутніх» видів використання всередині клітинок таблиці. Для людини це ще читабельно, але для автоматизованої перевірки, версіонування й аналітики такий спосіб незручний. Друга нелогічність полягає в тому, що поняття «переважного» і «супутнього» виду використання території не завжди узгоджуються з логікою правового режиму земельної ділянки. Третя – у включенні до списків кодів, які самі є похідними від інших режимів або мають обмежене, умовне застосування. Четверта – у надмірній залежності цього додатка від поточної

редакції класифікатора цільового призначення: кожна зміна в додатку 59 автоматично вимагає ревізії додатка 60, але нормативно це не завжди синхронізується.

Є й глибша методологічна вада. Функціональне призначення території є категорією просторового планування, тоді як цільове призначення – категорією індивідуалізованого земельного режиму конкретної ділянки. Вони співвідносяться, але не збігаються. Тому додаток 60 має бути не «спільним класифікатором», а класифікатором функціональних територій плюс окремою машиночитаною матрицею допустимості та відповідності. Тоді всі переходи, виключення, спеціальні умови та супутні види використання можуть бути відображені окремою структурованою таблицею, що значно полегшить її оновлення та перевірку.

10. Класифікатор меліоративних мереж: коли реєстр видається за класифікатор

Додаток 62 є, фактично, не класифікатором, а списком наявних меліоративних систем України. Класифікатор повинен класифікувати типи об'єктів, а не підміняти собою реєстр конкретних індивідуалізованих мереж. Така модель не відповідає логіці державного реєстру, який має працювати на підставі правил кодування, а не шляхом нескінченного доповнення урядового списку. Особливо показовими є позиції, де поряд із назвами конкретних систем подано інтервали кодів для м. Києва та м. Севастополя. Тут змішані індивідуальні меліоративні мережі та адміністративно-територіальні одиниці. Така конструкція свідчить про те, що додаток 62 виконує не класифікаційну, а заповнювальну функцію – намагається нормативно закрити відсутність повноцінного реєстру. виправлення можливе лише одним шляхом: перетворити чинний «класифікатор» на реєстр меліоративних мереж, а окремо встановити класифікатор типів меліоративних мереж і правила кодування конкретних мереж. Додаток 63 у цьому контексті виглядає значно якіснішим, оскільки дійсно класифікує типи об'єктів інженерної інфраструктури меліоративних мереж і навіть фіксує векторну модель об'єкта. Однак і його доцільно узгодити з НК 018:2023 та загальнонаціональними підходами до класифікації будівель, споруд і мережевої інфраструктури [23].

11. Принципи модернізації: без революцій, але з чіткою зміною логіки

Для кадастру революційна заміна кодів майже завжди небезпечна, оскільки породжує масштабну проблему перекласифікації історичних відомостей, втрату співставності, неоднозначні міграційні правила та численні помилки на стику старих і но-

вих записів. Позитивним кроком є те, що в оновленій класифікації видів цільового призначення земельних ділянок уже з'явилися ключі переходу зі старої системи кодів. Однак навіть тут зберігається низка неоднозначностей: один старий код може відповідати кільком новим кодам залежно від контексту; у деяких випадках потрібне тлумачення не лише коду, а й фактичного змісту документації; для змішаних або історично нестандартних випадків пряме відображення взагалі відсутнє (табл. 2).

Концептуально систему класифікації в ДЗК доцільно перебудувати за п'ятьма рівнями. *Перший рівень* – онтологія кадастрових сутностей, тобто перелік видів того, що взагалі може бути об'єктом обліку. *Другий* – атрибутивні класифікатори для кожного виду сутностей. *Третій* – реєстри конкретних індивідуалізованих об'єктів. *Четвертий* – матриці відповідності між класифікаторами. *П'ятий* – перехідні ключі, версійність і правила міграції історичних даних (табл. 3). Саме така побудова дає можливість одночасно підвищити юридичну чистоту, технічну стійкість і адаптивність до нових правових режимів.

Перспективні кадастрові сутності, які доцільно додати до ДЗК, і принципи їх класифікації охарактеризовані в табл. 4.

12. Пакет пропозицій до модернізації постанови № 1051

На рівні конкретних змін до постанови № 1051 доцільно передбачити такі кроки. *По-перше*, замінити змішаний додаток 2 системою взаємопов'язаних класифікаторів просторових кадастрових сутностей: зон, меж, територій, мереж, режимоутворюючих об'єктів, частин земельних ділянок, проектних просторових одиниць [12]. *По-друге*, відокремити в самостійні додатки класифікатор обмежень, класифікатор обтяжень речових прав і класифікатор територіальних природоохоронних та інших спеціальних режимів. *По-третє*, реформувати додаток 4, розділивши фактичний земельний покрив, фактичне використання угідь та проектні угіддя; для кожного шару встановити окрему дату актуальності й таблицю відповідності з HILUCS та кодами *land cover*. *По-четверте*, замінити перелічувальну побудову додатка 5 правилами генерації шифру базової агровирибничої групи, гранулометричного складу та ознак особливо цінних ґрунтів. *По-п'яте*, переглянути класифікатор видів цільового призначення земельних ділянок так, щоб землі запасу були виведені з нього як статусний, а не функціональний елемент; коди, що дублюють природоохоронний статус, були вилучені; змішане використання відображалось через

Класифікатори, яких бракує в чинній системі постанови № 1051

Назва відсутнього класифікатора	Для чого потрібний	Базовий принцип побудови	Коментар щодо інтеграції
Класифікатор видів кадастрових сутностей	Щоб розрізняти ділянку, межу, зону, частину ділянки, мережу, ґрунтову відміну, обмеження, обтяження, об'єкт – джерело режиму	Онтологічна ієрархія типів сутностей	Має стати верхнім шаром усієї класифікаційної системи ДЗК
Класифікатор обтяжень речових прав	Щоб відокремити сервітути, суперфіцій, емфітевзис та інші обтяження від обмежень використання земель	Ієрархія за правовою природою обтяження	Повинен бути пов'язаний із Реєстром речових прав
Класифікатор природоохоронних територій та їх внутрішніх зон	Для обліку ПЗФ, екомережі, територій відновлення, буферних і господарських зон	Тип території + тип внутрішньої зони + правова підстава	Має замінити включення ПЗФ до переліку обмежень
Класифікатор фактичного земельного покриття	Для екологічного моніторингу, звітності та розмежування покриття та використання	Ієрархія land cover з таблицею відповідності LUCAS/CLC	Потрібний для сумісності з європейською статистикою та звітністю
Класифікатор фактичного використання земельних угідь	Для опису реального способу використання частини ділянки	Національні коди з посиланням на HILUCS	Має співіснувати з класифікатором проєктних угідь
Класифікатор проєктних угідь	Для відображення затверджених рішень документації із землеустрою до моменту фактичної реалізації	Код проєктного угіддя + дата набрання чинності + статус реалізації	Дає змогу обліковувати планований стан без підміни фактичного
Класифікатор ґрунтових відмін	Для коректного обліку комбінацій агровиrobничої групи з модифікаторами	Генеративний шифр: базова група + модифікатори	Має замінити перелічувальну побудову додатка 5
Класифікатор режимоутворюючих об'єктів	Для обліку об'єктів, від яких утворюються охоронні, санітарні чи інші режимні зони	Тип об'єкта + галузева належність + геометричний тип	Повинен бути відокремлений від самих зон
Класифікатор змішаного використання земельних ділянок	Для відображення додаткових і супутніх функцій у межах однієї ділянки	Основний код + один або кілька додаткових кодів + частка/геометрія	Не повинен руйнувати чинні базові коди цільового призначення

Джерело: авторська розробка.

основний і додаткові коди, а не через нескінченне множення комбінованих позицій. *По-шосте*, перетворити додаток 60 на дві окремі сутності: власне класифікатор видів функціонального призначення територій і машиночитану матрицю відповідності між функціональними зонами та видами цільового призначення земельних ділянок. *По-сьоме*, змінити статус додатка 62: чинний список наявних систем перевести до реєстру меліоративних мереж, а для нових об'єктів запровадити правила формування коду без потреби щоразу змінювати постанову Кабінету Міністрів України. *По-восьме*, забезпечити інтеграцію ДЗК із КАТОТТГ, НК 018:2023, зовнішніми довідниками HILUCS, LUCAS/CLC, EUNIS, а також з реєстрами природоохоронних територій,

водних об'єктів, культурної спадщини та адресного реєстру. *По-дев'яте*, нормативно закріпити для всіх класифікаторів принципи версійності, резервування кодів, збереження історичних позначень, наявності таблиць переходу та фіксації дати набрання чинності зміною. *По-десяте*, передбачити окремий блок нових кадастрових сутностей, необхідних у зв'язку з адаптацією до acquis ЄС: торфовища, осушені торфовища, території повторного обводнення, вразливі до нітратів зони, природоохоронні території з внутрішнім зонуванням, території екологічного відновлення, ґрунтові відміни, режимоутворюючі об'єкти та інші одиниці, без яких повноцінна інтеграція з європейською екологічною та просторовою звітністю буде неповною.

«Зовнішні» класифікатори та кодові системи, із якими мають бути пов'язані відомості ДЗК

Зовнішній класифікатор / кодова система	Сфера використання у ДЗК	Рівень зв'язку	Очікуваний ефект
KATOTTT	Адміністративно-територіальна та територіально-громадська прив'язка кадастрових об'єктів	Обов'язкове довідкове посилання	Уніфікація просторової адресації та міжвідомчої сумісності
HK 018:2023 «Класифікатор будівель і споруд»	Опис будівель, споруд та інженерних об'єктів, пов'язаних із земельними ділянками	Обов'язкове посилання для об'єктів забудови та інфраструктури	Семантична узгодженість ДЗК з будівельною та майновою інформацією
HILUCS (INSPIRE Land Use)	Гармонізація класифікації фактичного та планованого використання земель	Таблиця відповідності до національних кодів	Європейська інтероперабельність у сфері land use
LUCAS / CORINE Land Cover	Відображення фактичного земельного покриття	Таблиця відповідності та статистичне зіставлення	Можливість екологічної та статистичної звітності у європейському форматі
EUNIS habitat codes	Прив'язка природоохоронних територій і оселищ до європейської системи класифікації оселищ	Референтне посилання	Інтеграція даних про біорізноманіття та охоронні режими
Коди районів річкових басейнів і масивів вод	Водоохоронні території, прибережні зони, об'єкти водного фонду	Референтне посилання	Узгодженість кадастрових даних з водною політикою та екологічним управлінням
Кодові системи таксонів та об'єктів біорізноманіття	Природоохоронні території, що створюються для охорони окремих видів або груп видів	Зовнішній зв'язок за кодом таксона	Можливість пов'язувати просторові режими охорони з конкретними об'єктами збереження

Джерело: авторська розробка.

ВИСНОВКИ

Проведене дослідження дає підстави для кількох узагальнювальних висновків.

1. Класифікація в Державному земельному кадастрі має фундаментальний характер. Вона не просто систематизує дані, а визначає, що саме держава визнає кадастровою реальністю, як ця реальність юридично інтерпретується та як вона стає придатною для управління, оподаткування, оцінки, планування і захисту.

2. Поняття кадастрової сутності повинно бути розширене за межі земельної ділянки як єдиного центру обліку. Сучасний кадастр працює з багатьма видами просторових, правових і режимних одиниць, а тому потребує не одного універсального списку, а багаторівневої системи взаємопов'язаних класифікацій.

3. Значна частина класифікаторів і переліків, закріплених у постанові № 1051, є відкритими або квазі-відкритими. Це не є вадою саме по собі; вадою є відсутність належної моделі керова-

ної відкритості, за якої нові класи або комбінації можуть з'являтися без руйнування правової визначеності.

4. Найглибші структурні проблеми постанови № 1051 полягають у змішуванні різних типів сутностей в одному переліку, підміні класифікаторів реєстрами, невідмежуванні обмежень від обтяжень, неспроможності чинної моделі належно обліковувати фактичні й проектні угіддя, а також у невдалій спробі розв'язати багатшаровість природоохоронних режимів через тиражування спеціальних кодів цільового призначення.

5. Модернізація системи класифікаторів у ДЗК має бути еволюційною. Її мета полягає не в заміні всіх старих кодів, а у зміні логіки побудови класифікації: від змішаних переліків – до онтологічно чистих класифікаторів; від закритих списків комбінацій – до правил кодування; від текстових матриць – до машиночитаних зв'язків; від спроби «все вмістити в один код» – до багатшарової моделі кадастрового опису.

Таблиця 4

Перспективні кадастрові сутності, які доцільно додати до ДЗК, і принципи їх класифікації

Перспективна кадастрова сутність	Підстава актуальності	Принцип класифікації	Місце в системі ДЗК
Фактична одиниця землекористування в межах ділянки	Неоднорідність реального використання земельної ділянки	Код фактичного land use + геометрія + дата спостереження	Похідна сутність від земельної ділянки
Проектна одиниця землекористування	Необхідність розрізняти затверджене рішення та фактичний стан	Код проектного використання + дата набрання чинності + статус реалізації	Проектний шар кадастрового опису
Територія або об'єкт природно-заповідного фонду	Не може обліковуватися як обмеження	Тип території/об'єкта + правова підстава + режим	Самостійна територіальна сутність
Внутрішня зона природоохоронної території	Національні парки, біосферні резервати, буферні та господарські зони	Тип зони + режим + орган, що встановив зону	Похідна сутність від природоохоронної території
Торфовище, осушене торфовище, територія повторного обводнення	Вимоги екологічної звітності та відновлення деградованих земель	Тип торфової території + гідрологічний статус + дата стану	Окремий природоохоронно-екологічний шар
Територія, вразлива до забруднення нітратами	Необхідність імплементації вимог європейського водоохоронного права	Тип вразливості + правова підстава + дата встановлення	Режимна територіальна сутність
Територія екологічного відновлення / деградована земля	Відновлення земель, рекультивація, природоохоронні заходи	Тип деградації або відновлення + стадія процесу	Планувально-екологічна сутність
Режимоутворюючий об'єкт	Від нього залежать охоронні, санітарні та інші зони	Тип об'єкта + галузева класифікація + геометрія	Базова причинна сутність для формування зон
Таксономічно значуща ділянка	Прив'язка просторових режимів охорони до конкретних оселищ або таксонів	Зовнішній код оселища/таксона + рівень охорони	Спеціалізований природоохоронний шар

Джерело: авторська розробка.

Перспективи подальших досліджень пов'язані з розробленням детальної концептуальної моделі даних для модернізованої системи класифікації ДЗК на основі LADM, із підготовкою повних таблиць відповідності між чинними та запропонованими кодами, а також з апробацією нової моделі на пілотних масивах кадастрових даних у взаємодії з містобудівним кадастром, реєстром речових прав і природоохоронними інформаційними системами. ■

БІБЛІОГРАФІЯ

1. Земельний кодекс України від 25.10.2001 р. № 2768-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text>
2. Закон України «Про Державний земельний кадастр» від 07.07.2011 р. № 3613-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3613-17#Text>
3. Закон України «Про землеустрій» від 22.05.2003 р. № 858-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-15#Text>
4. Tykhenko O., Martyn A., Tykhenko R., Openko I. Cadastral accounting of land polluted as a result of military operations in Ukraine. *Engineering for rural development: International Scientific Conference Engineering for Rural Development* (Jelgava, 21–23.05.2025). Jelgava, 2025. P. 257–261. DOI: <https://doi.org/10.22616/ERDev.2025.24.TF057>
5. Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності» від 17.02.2011 р. № 3038-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3038-17#Text>
6. Закон України «Про національну інфраструктуру геопросторових даних» від 13.04.2020 р. № 554-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/554-20#Text>
7. Закон України «Про природно-заповідний фонд України» від 16.06.1992 р. № 2456-XII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2456-12#Text>

8. Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження Положення про Національну інфраструктуру геопросторових даних» від 26.05.2021 р. № 532. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/532-2021-п#Text>
9. Tonkha O., Menshov O., Sychevskyy S., Pikovska O., Balaev A. Geospatial and magnetic assessment of soil and relief of the farming lands at the Forest-Steppe zone of Ukraine. *Geoinformatics*. 2021. P. 1–6. DOI: <https://doi.org/10.3997/2214-4609.20215521108>
10. Directive 2007/2/EC of the European Parliament and of the Council of 14 March 2007 establishing an Infrastructure for Spatial Information in the European Community (INSPIRE). URL: <https://eur-lex.europa.eu/eli/dir/2007/2/oj>
11. Commission Regulation (EU) No 1089/2010 of 23 November 2010 implementing Directive 2007/2/EC as regards interoperability of spatial data sets and services. URL: <https://eur-lex.europa.eu/eli/reg/2010/1089/oj>
12. ISO 19152-1:2024 Geographic information – Land Administration Domain Model (LADM) – Part 1: Generic conceptual model. Geneva : International Organization for Standardization, 2024. URL: <https://cdn.standards.iteh.ai/samples/81263/2e68fa71a1774adf8addbe2bfed09522/ISO-19152-1-2024.pdf>
13. Станіславський В. П. Новітні правові засади функціонування Державного земельного кадастру. *Аналітично-порівняльне правознавство*. 2023. № 4. С. 240–245. DOI: <https://doi.org/10.24144/2788-6018.2023.04.39>
14. Беспалько Р. І., Ярова Ю. О. Кадастрова система України на шляху до прийняття стандартів ЄС за Директивою INSPIRE. *Вісник Придніпровської державної академії будівництва та архітектури*. 2016. Вип. 4. С. 43–49. URL: <http://visnyk.pgasa.dp.ua/article/view/68064>
15. Мартин А. Г. Сучасна класифікація земельних ділянок за цільовим призначенням. *Землеустрій і кадастр*. 2008. № 2. С. 12–36.
16. Курильців Р. М., Миронов О. В. Формування оціночної інформаційної моделі в системі земельного адміністрування. *Землеустрій, кадастр і моніторинг земель*. 2023. № 1. С. 51–59. DOI: <https://doi.org/10.31548/zemleustriy2023.01.05>
17. Закон України «Про екологічну мережу України» від 24.06.2004 р. № 1864-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1864-15#Text>
18. Закон України «Про охорону земель» від 19.06.2003 р. № 962-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/962-15#Text>
19. Закон України «Про меліорацію земель» від 14.01.2000 р. № 1389-XIV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1389-14#Text>
20. Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру» від 17.10.2012 р. № 1051. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1051-2012-п#Text>
21. FIG Statement on the Cadastre. FIG Publication No. 11. Copenhagen : International Federation of Surveyors, 1995. URL: <https://www.fig.net/resources/publications/figpub/pub11/FIG%20Statement%20on%20the%20Cadastre.pdf>
22. LUCAS 2022. Technical reference document C-3 Classification. Eurostat. Luxembourg : Publications Office of the European Union, 2022. URL: <https://ec.europa.eu/eurostat/documents/205002/13686460/C3-LUCAS-2022.pdf>
23. Наказ Міністерства економіки України «Про затвердження національного класифікатора НК 018:2023 та скасування ДК 018-2000» від 16.05.2023 р. № 3573. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/rada/show/v3573930-23#Text>

REFERENCES

- Bespalko R. I. & Yarova Yu. O. (2016). Kadastrova systema Ukrainy na shliakhu do pryiniattia standartiv YeS za Dyrektyvoiu INSPIRE [Cadastral system of Ukraine on the way to adopting EU standards under the INSPIRE Directive]. *Visnyk Prydniprovskoi derzhavnoi akademii budivnytstva ta arkhitektury*, 4, 43–49. <http://visnyk.pgasa.dp.ua/article/view/68064>
- eur-lex.europa.eu. (2007, March 14). Directive 2007/2/EC of the European Parliament and of the Council of 14 March 2007 establishing an Infrastructure for Spatial Information in the European Community (INSPIRE). <https://eur-lex.europa.eu/eli/dir/2007/2/oj>
- eur-lex.europa.eu. (2010, November 23). Commission Regulation (EU) No 1089/2010 of 23 November 2010 implementing Directive 2007/2/EC as regards interoperability of spatial data sets and services. <https://eur-lex.europa.eu/eli/reg/2010/1089/oj>
- International Federation of Surveyors (1995). *FIG Statement on the Cadastre. FIG Publication No. 11*. Copenhagen: International Federation of Surveyors. <https://www.fig.net/resources/publications/figpub/pub11/FIG%20Statement%20on%20the%20Cadastre.pdf>
- International Organization for Standardization (2024). *ISO 19152-1:2024 Geographic information – Land Administration Domain Model (LADM) – Part 1: Generic conceptual model*. Geneva: International Organization for Standardization. <https://cdn.standards.iteh.ai/samples/81263/2e68fa71a1774adf8addbe2bfed09522/ISO-19152-1-2024.pdf>
- Kuryltsiv R. M. & Myronov O. V. (2023). Formuvannia otsinochnoi informatsiinoi modeli v systemi zemelnoho administruvannia [Formation of valuation information model in the land administration system]. *Zemleustrii, kadastr i monitoringh zemel*, 1, 51–59. <https://doi.org/10.31548/zemleustriy2023.01.05>
- Martyn A. H. (2008). Suchasna klasyfikatsiia zemelnykh dilianok za tsilovym pryznachenniam [Modern classification of land plots by intended purpose]. *Zemleustrii i kadastr*, 2, 12–36.

- Publications Office of the European Union (2022). LUCAS 2022. Technical reference document C-3 Classification. Eurostat. Luxembourg: Publications Office of the European Union. <https://ec.europa.eu/eurostat/documents/205002/13686460/C3-LUCAS-2022.pdf>
- Stanislavskiy V. P. (2023). Novitni pravovi zasady funktsionuvannya Derzhavnoho zemelnoho kadastru [Latest legal foundations of the functioning of the State Land Cadastre]. *Analichno-porivnialne pravoznavstvo*, 4, 240–245. <https://doi.org/10.24144/2788-6018.2023.04.39>
- Tonkha O., Menshov O., Sychevskyy S., Pikovska O. & Balaev A. (2021). Geospatial and magnetic assessment of soil and relief of the farming lands at the Forest-Steppe zone of Ukraine. *Geoinformatics* (p. 1–6). <https://doi.org/10.3997/2214-4609.20215521108>
- Tykhenko O., Martyn A., Tykhenko R. & Openko I. (2025). Cadastral accounting of land polluted as a result of military operations in Ukraine. *Engineering for rural development: International Scientific Conference Engineering for Rural Development* (Jelgava, 21–23.05.2025) (p. 257–261). Jelgava. <https://doi.org/10.22616/ERDev.2025.24.TF057>
- zakon.rada.gov.ua. (2023, May 16). Nakaz Ministerstva ekonomiky Ukrainy «Pro zatverdzhennia natsionalnoho klasyfikatora NK 018:2023 ta skasuvannia DK 018-2000» vid 16.05.2023 r. № 3573 [Order of the Ministry of Economy of Ukraine "On Approval of the National Classifier NC 018:2023 and Repeal of DK 018-2000" dated 16.05.2023 No. 3573]. <https://zakon.rada.gov.ua/rada/show/v3573930-23#Text>
- zakon.rada.gov.ua. (2011, July 7). Zakon Ukrainy «Pro Derzhavnyi zemelnyi kadastr» vid 07.07.2011 r. № 3613-VI [Law of Ukraine "On the State Land Cadastre" dated 07.07.2011 No. 3613-VI]. <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3613-17#Text>
- zakon.rada.gov.ua. (2000, January 14). Zakon Ukrainy «Pro melioratsiiu zemel» vid 14.01.2000 r. № 1389-XIV [Law of Ukraine "On Land Reclamation" dated 14.01.2000 No. 1389-XIV]. <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1389-14#Text>
- zakon.rada.gov.ua. (2003, June 19). Zakon Ukrainy «Pro okhoronu zemel» vid 19.06.2003 r. № 962-IV [Law of Ukraine "On Land Protection" dated 19.06.2003 No. 962-IV]. <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/962-15#Text>
- zakon.rada.gov.ua. (2012, October 17). Postanova Kabinetu Ministriv Ukrainy «Pro zatverdzhennia Poradku vedennia Derzhavnoho zemelnoho kadastru» vid 17.10.2012 r. № 1051 [Resolution of the Cabinet of Ministers of Ukraine "On Approval of the Procedure for Maintaining the State Land Cadastre" dated 17.10.2012 No. 1051]. <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1051-2012-p#Text>
- zakon.rada.gov.ua. (2003, May 22). Zakon Ukrainy «Pro zemleustrii» vid 22.05.2003 r. № 858-IV [Law of Ukraine "On Land Management" dated 22.05.2003 No. 858-IV]. <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-15#Text>
- zakon.rada.gov.ua. (2021, May 26). Postanova Kabinetu Ministriv Ukrainy «Pro zatverdzhennia Polozhennia pro Natsionalnu infrastrukturu heoprostorovykh danykh» vid 26.05.2021 r. № 532 [Resolution of the Cabinet of Ministers of Ukraine "On Approval of the Regulation on the National Geospatial Data Infrastructure" dated 26.05.2021 No. 532]. <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/532-2021-p#Text>
- zakon.rada.gov.ua. (1992, June 16). Zakon Ukrainy «Pro pryrodno-zapovidnyi fond Ukrainy» vid 16.06.1992 r. № 2456-XII [Law of Ukraine "On the Nature Reserve Fund of Ukraine" dated 16.06.1992 No. 2456-XII]. <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2456-12#Text>
- zakon.rada.gov.ua. (2011, February 17). Zakon Ukrainy «Pro rehuliuвання mistobudivnoi diialnosti» vid 17.02.2011 r. № 3038-VI [Law of Ukraine "On Regulation of Urban Development Activity" dated 17.02.2011 No. 3038-VI]. <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3038-17#Text>
- zakon.rada.gov.ua. (2001, October 25). Zemelnyi kodeks Ukrainy vid 25.10.2001 r. № 2768-III. <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text>
- zakon.rada.gov.ua. (2020, April 13). Zakon Ukrainy «Pro natsionalnu infrastrukturu heoprostorovykh danykh» vid 13.04.2020 r. № 554-IX [Law of Ukraine "On National Geospatial Data Infrastructure" dated 13.04.2020 No. 554-IX]. <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/554-20#Text>
- zakon.rada.gov.ua. (2004, June 24). Zakon Ukrainy «Pro ekolohichnu merezhu Ukrainy» vid 24.06.2004 r. № 1864-IV [Law of Ukraine "On Ecological Network of Ukraine" dated 24.06.2004 No. 1864-IV]. <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1864-15#Text>

Дослідження не отримувало зовнішнього фінансування.
Автори заявляють про відсутність конфлікту інтересів.
Штучний інтелект для підготовки рукопису не використовувався.

Стаття надійшла до редакції / Received: 09.06.2026
Статтю прийнято до публікації / Accepted: 22.06.2026
Оприлюднено / Published: 30.07.2026