

Міністерство освіти і науки України  
Київський національний університет імені Тараса Шевченка  
Географічний факультет  
Кафедра геодезії та картографії

На правах рукопису  
УДК 332:004.9

## **ГОЛОВНІ НАПРЯМИ РОЗВИТКУ ДЕРЖАВНОГО ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРУ УКРАЇНИ.**

Рівень вищої освіти – другий (магістерський)  
Галузь знань 19 – «Архітектура та будівництво»  
Спеціальність 193 – «Геодезія та землеустрій»  
Освітня програма – «Землеустрій та кадастр»

Кваліфікаційна робота магістра  
студента другого курсу ОС магістр  
Лисенка Дмитра Олексійовича

Науковий керівник –  
доктор географічних наук, професор Бондаренко Едуард Леонідович

Допущено до захисту:

Протокол засідання кафедри №\_\_\_ від «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ року  
Завідувач кафедри проф. Даценко Л. М.

Київ–2023

## ЗМІСТ

|   |    |
|---|----|
| РЕФЕРАТ .....   | 4  |
| ВСТУП.....  | 5  |
| <b>РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИЧНІ АСПЕКТИ УПРАВЛІННЯ ЗЕМЕЛЬНИМИ</b>   |    |
| <b>РЕСУРСАМИ НА ОСНОВІ ДЕРЖАВНОГО ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРУ.....</b>  |    |
| 1.1. Сутність та значення управління земельними ресурсами .....   | 8  |
| 1.2. Функції та завдання системи управління земельними ресурсами.....   | 12 |
| 1.3. Структура системи управління земельними ресурсами .....  | 14 |
| 1.4. Об'єктно-суб'єктний склад системи управління земельними<br>ресурсами .....                                 | 16 |
| 1.5. Можливості та напрями управління земельними ресурсами на<br>основі Державного кадастру земель України..... | 19 |
| <b>РОЗДІЛ 2. ДЕРЖАВНИЙ ЗЕМЕЛЬНИЙ КАДАСТР У СТРУКТУРІ</b>  |    |
| <b>КАДАСТРОВОЇ СИСТЕМИ УКРАЇНИ.....</b>   |    |
| 2.1. Етапи формування державного кадастру земель України.....   | 21 |
| 2.2. Загальна характеристика Державного кадастру земель: структура,<br>архітектура, технологічні рішення. ....  | 24 |
| 2.3. Земельно-кадастрова інформація у структурі національної<br>інфраструктури геопросторових даних.....        | 29 |
| 2.4. Сучасний стан Державного кадастру земель України. ....   | 32 |
| <b>РОЗДІЛ 3. ПРАКТИЧНІ АСПЕКТИ УДОСКОНАЛЕННЯ ДЕРЖАВНОГО</b>   |    |
| <b>ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРУ УКРАЇНИ .....</b>  |    |
| 3.1. Розроблення та впровадження стратегії розвитку Державного<br>земельного кадастру України.....              | 35 |
| 3.2. Підвищення якості обліку земельних ділянок у Державному<br>земельному кадастрі.....                        | 37 |

|  |    |
|--|----|
| 3.3. Удосконалення процесу взаємодії між органами державної влади та користувачами Державного земельного кадастру.....   | 39 |
| РОЗДІЛ 4. ГОЛОВНІ НАПРЯМИ РОЗВИТКУ ДЕРЖАВНОГО ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРУ УКРАЇНИ.....   | 42 |
| 4.1. Подальше вдосконалення заходів із організації державної реєстрації земель.....  | 42 |
| 4.2. Підвищення ефективності реалізації принципу загальнодоступності до земельно-кадастрової інформації у післявоєнний період та інших інституційних заходів. .... | 44 |
| 4.3. Приведення технологічних рішень функціонування державного кадастру земель до сучасного стану та можливостей швидкої модернізації. ....                        | 48 |
| 4.4. Поліпшення кадрового забезпечення процесу створення кадастру земель.....  | 49 |
| ВИСНОВКИ.....  | 51 |
| СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ.....  | 53 |

## РЕФЕРАТ

Кваліфікаційна робота магістра присвячена вивченню питань розвитку Державного земельного кадастру (ДЗК) України. Метою роботи є дослідження стану Державного земельного кадастру в Україні, виявлення існуючих проблем та визначення основних напрямів розвитку ДЗК задля покращення його функціонування.

Проаналізовано існуючий стан земельного кадастру та його вплив на економіку країни, визначено основні проблеми в управлінні земельними ресурсами.

З практичної точки зору обґрунтовано пропозиції для покращення роботи кадастрової системи України, зокрема, варіанти розвитку ДЗК після завершення бойових дій та в післявоєнній Україні: покращення стратегії розвитку, приведення способів поліпшення якості обліку та підвищення якості взаємодії між державною владою та користувачами ДЗК.

Основними першочерговими та поточними напрямками розвитку державного земельного кадастру України визначено: моніторинг та вдосконалення законодавства, покращення технічного та технологічного забезпечення кадастру, підвищення кваліфікації фахівців, розширення доступу до земельно-кадастрової інформації.

*Ключові слова:* державний земельний кадастр, ДЗК, стан ДЗК, проблеми функціонування ДЗК, напрями розвитку ДЗК.

## ВСТУП

**Актуальність обраної теми.** Управління земельними ресурсами є важливим елементом сталого розвитку та забезпечення економічної стійкості країни. У зв'язку з цим Державний земельний кадастр України (ДЗК) є необхідним інструментом управління земельними ресурсами. ДЗК забезпечує точну та актуальну інформацію про земельні ділянки, власників та користувачів землі, що дозволяє управляти земельними ресурсами ефективно та стабільно. ДЗК дозволяє вирішувати різноманітні завдання в галузі землевпорядкування, землеустрою, земельної політики та регулювання земельних відносин. Враховуючи важливість земельних ресурсів для економіки та сталого розвитку, ДЗК є одним з найважливіших інструментів державного управління та планування.

Актуальність дослідження головних напрямів розвитку Державного земельного кадастру України зумовлена кількома факторами.

По-перше, земельні ресурси є важливим елементом економіки країни, тому ефективне управління ними є актуальною та нагальною проблемою. Державний земельний кадастр України, як система реєстрації та контролю за земельними ділянками, є ключовим елементом у забезпеченні цього управління.

По-друге, Україна перебуває на етапі активних реформ, які пов'язані з воєнним станом в країні вони передбачають введення тимчасових спрощених правил оформлення прав на оренду земельних ділянок, а також звільнення від оподаткування землекористувачів, які обмежені у діях через війну. В цьому контексті, розвиток та удосконалення Державного земельного кадастру є важливим елементом сьогоденної реалізації цих тимчасових реформ та можливих змін в цій сфері в післявоєнний час.

По-третє, технологічний прогрес та зростання використання цифрових технологій у сфері землекористування вимагає вдосконалення та модернізації існуючих систем земельного кадастру. У цьому контексті, дослідження головних напрямів розвитку Державного земельного кадастру України дозволить виявити потреби та пріоритети у вдосконаленні цієї системи та забезпечити її ефективне функціонування у майбутньому.

**Метою** роботи є дослідження сучасного стану Державного земельного кадастру в Україні та визначення основних проблем та викликів, що стоять перед ним, встановлення пріоритетних напрямів розвитку Державного земельного кадастру з метою поліпшення якості та ефективності його функціонування.

Досягнення зазначеної мети передбачає виконання наступних **завдань**:

- Дослідити історію становлення та розвитку Державного земельного кадастру України, його законодавчу та нормативну базу, та визначити ключові етапи та досягнення у цій галузі.
- Проаналізувати сучасний стан Державного земельного кадастру України та визначити його переваги та недоліки, виявити проблемні питання та запропонувати шляхи їх вирішення.
- Розробити пропозиції щодо покращення роботи Державного земельного кадастру України, зокрема щодо збільшення точності та актуальності інформації, забезпечення доступності та прозорості даних, підвищення якості обслуговування користувачів.
- Розглянути можливості використання сучасних технологій та програмних засобів для покращення функціонування Державного земельного кадастру України та забезпечення максимальної ефективності його роботи.

**Об'єктом дослідження** магістерської роботи є Державний земельний кадастр України, який є державним реєстром земельних ділянок, їх характеристик, прав та обмежень на них.

**Предметом дослідження** є головні напрями розвитку кадастру, зокрема, організаційні, правові, технічні та інші аспекти функціонування системи кадастру, що дозволяють забезпечити ефективне управління земельними ресурсами та використання їх відповідно до потреб громадян та держави.

**Методи дослідження.** У процесі виконання кваліфікаційної роботи магістра було застосовано комплекс загальнонаукових та спеціальних методів, зокрема були використані такі методи: *описовий метод та історико науковий* – при вивченні історії розвитку та етапів формування Державного земельного кадастру; *аналізу і синтезу* – при вивченні теоретичних аспектів управління земельними ресурсами та обґрунтування методичних засад у їх розвитку; *узагальнення* – при формування висновків; *статистичний аналіз* - для оцінки поточного стану та аналізу динаміки розвитку Державного земельного кадастру України.

**Наукове значення** полягає у висвітленні актуальної проблеми земельного кадастрування та описі сучасних методів та технологій управління земельними ресурсами. Дипломна робота дає можливість проаналізувати інноваційні підходи до кадастрування та підвищення ефективності процесів земельного управління.

**Практичне значення** дипломної роботи полягає в можливості застосування отриманих знань та рекомендацій в діяльності державних та комунальних органів з управління земельними ресурсами. Робота містить конкретні пропозиції щодо підвищення ефективності реєстрації земель та забезпечення загальнодоступності до земельно-кадастрової інформації, що сприятиме більш прозорому та демократичному управлінню земельними ресурсами.

## РОЗДІЛ 1.

### ТЕОРЕТИЧНІ АСПЕКТИ УПРАВЛІННЯ ЗЕМЕЛЬНИМИ РЕСУРСАМИ ТА ЗЕМЕЛЬНИМ КАДАСТРОМ

#### 1.1. Сутність та значення управління земельними ресурсами.

Земельні ресурси є одним з найважливіших природних ресурсів країни, які мають велике значення для економіки та суспільства в цілому. Управління земельними ресурсами є складним та багатоаспектним процесом, який має на меті забезпечення ефективного та стійкого використання земельних ділянок відповідно до потреб суспільства.

Сутність управління земельними ресурсами полягає у здійсненні комплексу заходів щодо регулювання земельних відносин, забезпечення раціонального використання земель, збереження їх природних функцій та екологічного балансу, а також забезпечення доступу до земельних ресурсів для відповідних користувачів.

Управління земельними ресурсами є важливим елементом економічної та соціальної політики країни. Відправною точкою управління земельними ресурсами є державна власність на землю, яка є основою здійснення земельних відносин. Державна власність на землю дозволяє державі контролювати використання земельних ресурсів та здійснювати їх розподіл з урахуванням інтересів суспільства.[1]

Управління земельними ресурсами має велике значення для забезпечення стійкого розвитку країни. Ефективне використання земельних ресурсів забезпечує збільшення виробництва сільськогосподарської продукції, розвиток туристичної та рекреаційної галузей, розбудову житлової та комерційної інфраструктури, а також підвищення рівня життя населення. У свою чергу, управління земельними ресурсами передбачає комплекс заходів щодо

забезпечення охорони та раціонального використання земель, регулювання відносин щодо їх власності та користування, забезпечення збалансованого розвитку землекористування в регіоні та країні в цілому. Для забезпечення ефективного управління земельними ресурсами в Україні було створено Державний земельний кадастр як інструмент збору та обробки інформації про земельні ділянки в країні.

Механізм управління земельними ресурсами має правову складову, яку можна представити у вигляді діаграми. (Рис 1.1)



Рис 1.1 Графічна ілюстрація основних принципів правового регулювання земельних відносин в Україні.

Управління земельними ресурсами є важливою складовою сталого розвитку суспільства, оскільки земля є обмеженим ресурсом та є основою для забезпечення харчування населення, забезпечення промислового виробництва, відпочинку та житла.

Система землеустрою є невід'ємною частиною економічного механізму управління земельними ресурсами, і відіграє ключову роль у його реалізації. Вона включає в себе різноманітні наукові, технічні, технологічні та організаційно-правові заходи, спрямовані на регулювання земельних відносин, облік та оцінку земельних ресурсів, організацію використання та охорону земель, а також на складання територіальних та внутрішньогосподарських проектів землеустрою. Роль цієї системи в економічному механізмі управління земельними ресурсами вельми важлива. Цю роль можна проілюструвати структурною схемою (див. рис. 1.2).



Рис 1.2 Роль системи землеустрою в економічному механізмі управління земельними ресурсами.

Ефективне управління земельними ресурсами має вирішальне значення для розвитку сільського господарства, яке є важливою галуззю економіки України. Зменшення площі землі, що використовується під сільськогосподарські культури, може призвести до скорочення обсягів виробництва продукції та зниження її якості. [1]

Крім того, ефективне управління земельними ресурсами може стати одним із факторів підвищення конкурентоспроможності регіонів та розвитку туризму. Однак, недостатній контроль за використанням земельних ресурсів може призвести до їх знищення та забруднення, зниження якості ґрунтів та погіршення якості повітря та водних ресурсів.

Тому, ефективне управління земельними ресурсами та розвиток Державного земельного кадастру України є актуальним завданням, що вимагає постійної уваги та розробки нових підходів та інструментів для його вдосконалення.

Крім забезпечення збільшення виробництва сільськогосподарської продукції та розвитку туристичної та рекреаційної галузей, ефективне використання земельних ресурсів може сприяти розвитку інших галузей економіки, таких як промисловість, будівництво та інфраструктура. Наприклад, наявність ділянок землі зі зручним транспортним сполученням може привернути інвестиції в будівництво промислових підприємств та логістичних центрів, що створює нові робочі місця та збільшує обсяги виробництва.

Також, ефективне використання земельних ресурсів може допомогти забезпечити екологічну безпеку та збереження біорізноманіття. Контроль за використанням земельних ділянок може допомогти у запобіганні забрудненню та деградації ґрунтів, зниженні ризику негативного впливу на природні екосистеми та забезпеченні стійкого розвитку економіки та суспільства в цілому.[2]

## 1.2. Функції та завдання системи управління земельними ресурсами.

Система управління земельними ресурсами як комплексний підхід до управління земельними ресурсами включає в себе організаційну структуру, правові і економічні засади, процедури та інструменти, що дозволяють забезпечувати ефективне використання землі, її охорону та збереження, раціональне розподіл земельних ресурсів та їх відповідне використання. Основними завданнями системи управління земельними ресурсами є забезпечення правової безпеки відносно прав на землю, ведення кадастру земель та інформаційного забезпечення земельних відносин, встановлення правил використання земельних ресурсів, контроль за їх використанням та розвитком земельних відносин в цілому. [1]

Система управління земельними ресурсами включає в себе ряд функцій та завдань, які відповідають за ефективне використання земельних ресурсів. Основні функції системи управління земельними ресурсами включають:

- Планування та управління земельними ресурсами - включає в себе розробку планів та стратегій використання земельних ресурсів, забезпечення належного контролю за земельними відносинами та визначення пріоритетів розвитку земельних відносин.
- Реєстрація та кадастрове обслуговування - включає в себе збір та обробку даних про земельні ділянки та нерухомість, оновлення кадастру земель, виконання геодезичних та картографічних робіт, а також забезпечення доступу до інформації про земельні ресурси.
- Нормативно-правове регулювання - включає в себе розробку та впровадження нормативно-правових актів, які визначають права та обов'язки власників землі, порядок використання та обороту земельних ресурсів, а також регулювання земельних відносин.

- Моніторинг та контроль - включає в себе здійснення моніторингу земельних ресурсів, контроль за використанням та збереженням земельних ресурсів, виявлення порушень у земельних відносинах та вжиття заходів щодо їх усунення.

- Розвиток та інновації - включає в себе використання новітніх технологій та інновацій для ефективного управління земельними ресурсами, розробку та впровадження нових методів та підходів до використання земельних ресурсів.

Завдання системи управління земельними ресурсами включають забезпечення стійкого розвитку сільського господарства та земельних відносин, збереження та раціональне використання земельних ресурсів, забезпечення дотримання прав та інтересів суб'єктів господарювання, а також забезпечення розвитку інфраструктури, охорони навколишнього середовища та збалансованого розподілу земельних ресурсів між різними галузями економіки та соціальними групами населення. (рис. 1.3)

Для досягнення цих завдань система управління земельними ресурсами має виконувати такі функції, як збір, обробка та зберігання інформації про земельні ресурси, встановлення порядку використання та розподілу земельних ділянок, контроль за дотриманням законодавства у галузі земельних відносин,

проведення земельних оцінок та формування земельних ринків.

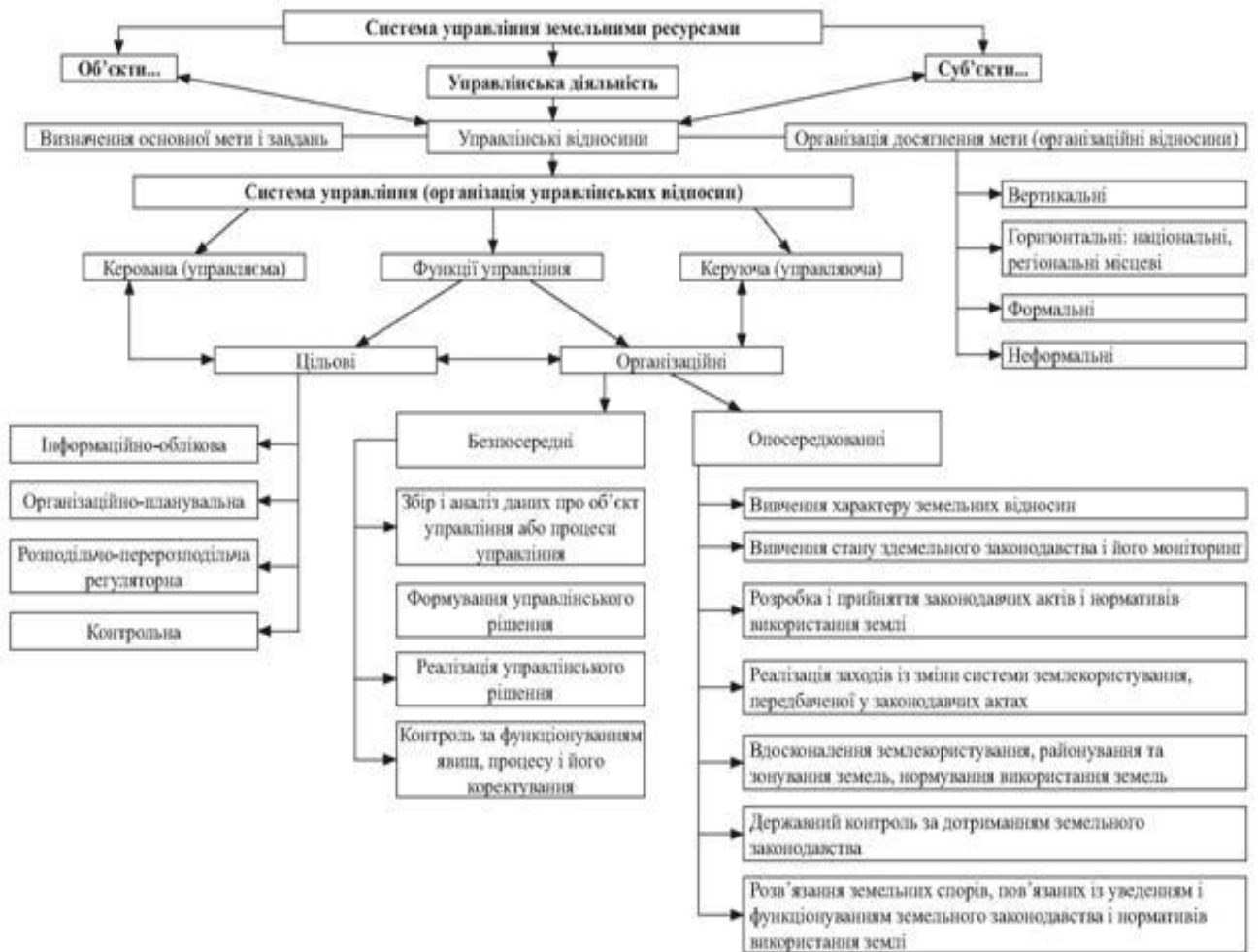


Рис 1.3 Система управління земельними ресурсами.

### 1.3. Структура системи управління земельними ресурсами.

Структура системи управління земельними ресурсами складається з наступних рівнів:

Державний рівень. На цьому рівні знаходяться органи влади, що відповідають за розробку та здійснення стратегічної політики в галузі земельних відносин. До них належать Кабінет Міністрів України, Міністерство розвитку економіки, торгівлі та сільського господарства України, Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру та інші відповідні органи.

Регіональний рівень. На цьому рівні знаходяться органи місцевого самоврядування, що відповідають за реалізацію державної політики в галузі земельних відносин на території свого регіону. До них належать обласні та міські ради, а також виконавчі органи влади.

Місцевий рівень. На цьому рівні знаходяться органи виконавчої влади, що відповідають за здійснення земельних відносин на конкретних земельних ділянках. До них належать міські, сільські та інші територіальні органи влади.[2]

Окрім того, у системі управління земельними ресурсами можуть функціонувати різноманітні органи та установи, такі як державні та приватні кадастрові підрозділи, органи охорони навколишнього середовища, науково-дослідні установи та інші.[3]

Усі рівні системи управління земельними ресурсами повинні працювати в єдності та координації для досягнення мети оптимального використання та збереження земельних ресурсів.



Рис 1.4 Логічна схема структури системи управління земельними ресурсами

#### 1.4. Об'єктно-суб'єктний склад системи управління земельними ресурсами.

Об'єктно-суб'єктний склад системи управління земельними ресурсами включає різні суб'єкти та об'єкти, що забезпечують ефективне використання земельних ресурсів.

Загальна концепція управління земельними ресурсами полягає у забезпеченні оптимального використання земельних ресурсів за допомогою координації і взаємодії різних елементів системи управління. Ця система включає в себе наукові, технічні, технологічні та організаційно-правові заходи, які забезпечують регулювання земельних відносин, оцінку та облік земельних ресурсів, організацію їх використання та охорону. (рис 1.5).

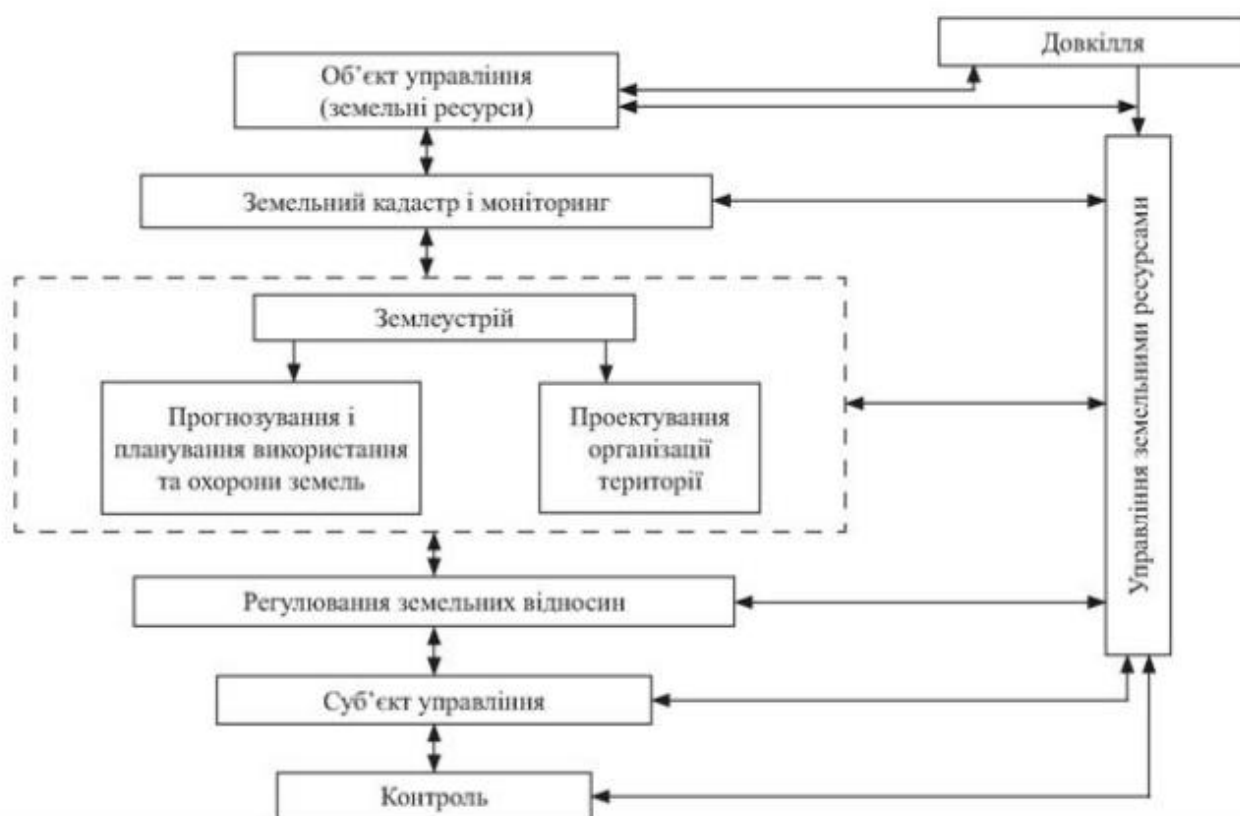


Рис 1.5 Алгоритм управління земельними ресурсами

Суб'єкти системи управління земельними ресурсами можна розглядати на декількох рівнях:

- Державний рівень - до нього відносяться Міністерство розвитку економіки, торгівлі та сільського господарства, Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру, Державна інспекція з контролю за використанням та охороною земель, та інші державні органи. До державних органів влади на центральному рівні також відносяться Міністерство розвитку економіки, торгівлі та сільського господарства України, Держкомзем, Держгеокадастр, Держагентство лісових ресурсів України та інші.

- Регіональний рівень - до нього відносяться обласні, районні, міські управління земельних ресурсів, земельні комітети, лісові та водні управління, а також інші органи місцевого самоврядування. Органи місцевого самоврядування, зокрема міські, селищні та сільські ради, мають значний вплив на управління земельними ресурсами на своїй території. Вони здійснюють землеустрій, розробляють та затверджують місцеві земельні плани, здійснюють контроль за дотриманням земельного законодавства тощо.

- Підприємство - до цієї групи відносяться організації, які володіють та використовують земельні ділянки для виробничих, сільськогосподарських, будівельних, комерційних та інших цілей. Підприємства та установи, що займаються землекористуванням, мають управляти землями, які перебувають у їх власності або у володінні/користуванні, відповідно до законодавства. Ці організації повинні вести точний облік земельних ділянок, проводити раціональне використання земель та вживати заходів щодо їх охорони та збереження.

- Громадські організації та населення - до цієї категорії відносяться громадські організації, які займаються захистом прав власників земельних ділянок, а також громадяни, які користуються земельними ресурсами. Громадські організації можуть бути задіяні у процесі землеустрою та земельних реформ, сприяти реалізації прав власності на землю та контролювати застосування земельного законодавства, а також виступати ініціаторами

розв'язання конфліктів щодо земельних питань. Громадські організації можуть також залучатися до процесу формування та реалізації земельної політики, представляти інтереси громадян у питаннях землекористування та землеустрою на локальному та державному рівнях.[3]

Усі ці суб'єкти мають свої обов'язки та права в системі управління земельними ресурсами та мають бути взаємодіють між собою для ефективної роботи системи в цілому.

Об'єкти системи управління земельними ресурсами можуть бути поділені на кілька категорій.

Першою категорією є земельні ділянки, які є основним об'єктом управління земельними ресурсами. Ці ділянки можуть бути власністю держави, колективної власності територіальних громад, приватної власності громадян та юридичних осіб.

Другою категорією є об'єкти інфраструктури, які розміщені на земельних ділянках. Ці об'єкти можуть включати будівлі, дороги, комунікації, енергетичні мережі та інші інженерні споруди.

Третьою категорією є природні ресурси, які знаходяться на земельних ділянках. Ці ресурси можуть включати водні об'єкти, ліси, родовища корисних копалин, ґрунти та інші екосистеми.

Четвертою категорією є права на земельні ділянки та користування ними. Ці права можуть бути встановлені законодавством та договорами між власниками та користувачами земельних ділянок.

Всі ці об'єкти управління земельними ресурсами є взаємопов'язаними та потребують систематичного моніторингу та контролю для забезпечення ефективного використання та збереження земельних ресурсів.

## **1.5. Можливості та напрями управління земельними ресурсами на основі Державного кадастру земель України.**

Державний кадастр земель України (ДКЗ) є основним інструментом управління земельними ресурсами в країні. Цей кадастр забезпечує збір, обробку, зберігання та поширення інформації про земельні ділянки та об'єкти на них.

Однією з можливостей управління земельними ресурсами на основі ДКЗУ є забезпечення точності та актуальності інформації про земельні ділянки та їх власників.

Забезпечення точності та актуальності інформації про земельні ділянки та їх власників на основі Державного кадастру земель України є важливим напрямом управління земельними ресурсами. Для забезпечення цього можливості, ДКЗУ використовує систему електронного документообігу, що дозволяє ефективно обмінюватися даними між різними підрозділами та установами.

Однією з можливостей для підвищення точності та актуальності інформації про земельні ділянки є здійснення земельного контролю. Цей процес включає в себе перевірку відповідності фактичного стану земельної ділянки даним в ДКЗУ, перевірку документів, що підтверджують право власності на землю, та виявлення порушень земельного законодавства. Також, для забезпечення точності та актуальності інформації про земельні ділянки, використовуються сучасні технології, такі як дрони та супутникові знімки, що дозволяють отримувати точні геодезичні дані про земельні ділянки.

Напрямки управління земельними ресурсами на основі ДКЗУ включають такі заходи, як підвищення ефективності землекористування, раціональне використання земельних ресурсів, захист прав власності на землю, забезпечення сталого розвитку територій та інші. Для досягнення цих цілей

використовуються різні інструменти, такі як земельні аукціони, земельні реформи та інші. Всі ці заходи спрямовані на забезпечення ефективного та стабільного управління земельними ресурсами на основі Державного кадастру земель України. Забезпечення точності та актуальності інформації про земельні ділянки та їх власників є ключовою складовою управління земельними ресурсами. Наявність достовірної та повної інформації про земельні ділянки та їх власників дозволяє уникнути непорозумінь та конфліктів при розподілі та використанні земельних ресурсів. Зокрема, точні дані про розмір, межі та власника земельної ділянки необхідні для проведення землеустрою, забезпечення дотримання прав власності та визначення податкових зобов'язань.

Один зі способів забезпечення точності та актуальності інформації про земельні ділянки та їх власників - це регулярне проведення земельного моніторингу. Земельний моніторинг полягає у систематичному зборі та аналізі інформації про земельні ділянки та їх власників з метою виявлення змін в їх стані та використанні. Це дозволяє швидко реагувати на незаконне використання земель, порушення прав власності, а також забезпечує актуальність даних у Державному кадастрі земель.

Ще одним способом забезпечення точності та актуальності інформації є впровадження електронного обміну даними між різними органами державної влади, які мають доступ до інформації про земельні ділянки та їх власників. Це дозволяє зменшити кількість помилок та збільшити швидкість обміну інформацією, що є важливим для прийняття швидких та обґрунтованих рішень з питань земельних ресурсів. Крім того, точність та актуальність інформації щодо земельних ділянок та їх власників є основою для ефективного використання земельних ресурсів, їх раціонального розподілу та збереження екологічної безпеки. Завдяки ДКЗУ забезпечується доступність та відкритість інформації про земельні ресурси, що дозволяє всім зацікавленим сторонам бути в курсі стану земельного фонду країни та робити відповідні висновки та пропозиції.

## **РОЗДІЛ 2.**

### **ДЕРЖАВНИЙ ЗЕМЕЛЬНИЙ КАДАСТР У СТРУКТУРІ КАДАСТРОВОЇ СИСТЕМИ УКРАЇНИ.**

#### **2.1. Етапи формування державного кадастру земель України.**

Формування державного кадастру земель України складається з кількох етапів:

Етап підготовки до створення кадастру. На цьому етапі проводиться розробка законодавчих актів та нормативних документів, необхідних для створення кадастру. Крім того, проводяться роботи зі створення центральних та регіональних органів кадастрового управління, розробляється методологія створення кадастру.

Етап огляду та інвентаризації земель. На цьому етапі проводяться роботи з визначення меж земельних ділянок та їх опису, проводиться інвентаризація земельних ділянок та об'єктів нерухомості, що знаходяться на них. Огляд та інвентаризація здійснюються з метою встановлення правового режиму земельної ділянки та збір інформації про об'єкти нерухомості, що знаходяться на ній.

Етап складання кадастрової документації. На цьому етапі складається кадастровий паспорт земельної ділянки та інші кадастрові документи, які містять інформацію про земельну ділянку та об'єкти нерухомості, що на ній знаходяться. Кадастрові документи реєструються в державному реєстрі.

Етап формування державного кадастру земель. На цьому етапі кадастрові документи, що були створені на попередніх етапах, заносяться до державного кадастру земель. Окремі елементи інформації, які містяться в кадастрових документах, такі як власники земельних ділянок та інші зацікавлені особи,

також заносяться до державного реєстру. За допомогою державного кадастру земель України забезпечується точна інформація про всі земельні ділянки, їх місцезнаходження, розмір, власника, призначення, а також інші важливі характеристики.[4]

Перший етап формування державного кадастру земель України почався в 1991 році, коли було створено перші місцеві земельні кадастри. На цьому етапі проводилась інвентаризація земельних ділянок та їх узгодження з документами, які мали бути підставою для надання прав на землю.

Другий етап формування державного кадастру земель України почався в 1996 році, коли було прийнято Закон України "Про державну реєстрацію прав на нерухоме майно та їх обтяжень". На цьому етапі було створено централізовану базу даних, яка містила інформацію про всі земельні ділянки в країні.

Третій етап формування державного кадастру земель України розпочався в 2002 році з прийняття Закону України "Про землевпорядкування". На цьому етапі проводилось землевпорядкування, а саме – встановлення меж земельних ділянок, узгодження документів та внесення змін до кадастру.

Четвертий етап формування державного кадастру земель України розпочався в 2013 році з прийняття Закону України "Про Державний земельний кадастр". На цьому етапі забезпечується функціонування єдиного державного кадастру земель та забезпечення його доступності для всіх громадян та організацій.

До складу державного земельного кадастру входять такі дані:

- Ідентифікаційна інформація про земельну ділянку (номер кадастрової карти, місцезнаходження, площа, межі, координати, категорія земель тощо).

Інформація про власника (назва організації або прізвище, ім'я, по батькові фізичної особи, ПІН тощо).

- Інформація про призначення земельної ділянки (для будівництва, для ведення сільськогосподарського виробництва, для рекреації тощо).
- Інформація про обмеження використання земельної ділянки (зони обмежень, наявність виключних (корисних) використань, право обмеженого користування тощо).
- Інші дані про земельну ділянку (наявність будівель, споруд, природних об'єктів, об'єктів інфраструктури тощо)

Формування державного кадастру земель в Україні відбувалося в кілька етапів.

Перший етап - це період встановлення незалежності України, коли було прийнято законодавство про земельні відносини та створено фундаментальну базу даних про землі країни.

Другий етап - це період формування державного земельного кадастру, який тривав з 1993 до 1999 року. У цей час було створено нормативно-правову базу та здійснено масштабну роботу з обліку та ідентифікації земельних ділянок.

Третій етап - це період створення Єдиної державної кадастрової системи, який триває з 2014 року і продовжується до цього часу. Основна мета цього етапу полягає в інтеграції різноманітних баз даних та кадастрових систем в Єдину державну кадастрову систему, що дозволить забезпечити повну та доступну інформацію про стан земельних ділянок та об'єктів нерухомості в Україні.

У процесі реалізації цього етапу було здійснено ряд заходів, зокрема, розроблено та впроваджено програмне забезпечення для Єдиного державного реєстру прав на нерухоме майно та їх обтяжень, проведено інвентаризацію земель, удосконалено процедуру видачі документів про права на землю та нерухомість тощо. [5]

## 2.2. Загальна характеристика Державного кадастру земель: структура, архітектура, технологічні рішення.

Державний кадастр земель є системою обліку та збереження інформації про земельні ділянки в Україні, яка має важливе значення для ефективного управління земельними ресурсами країни. (Рис 2.1)

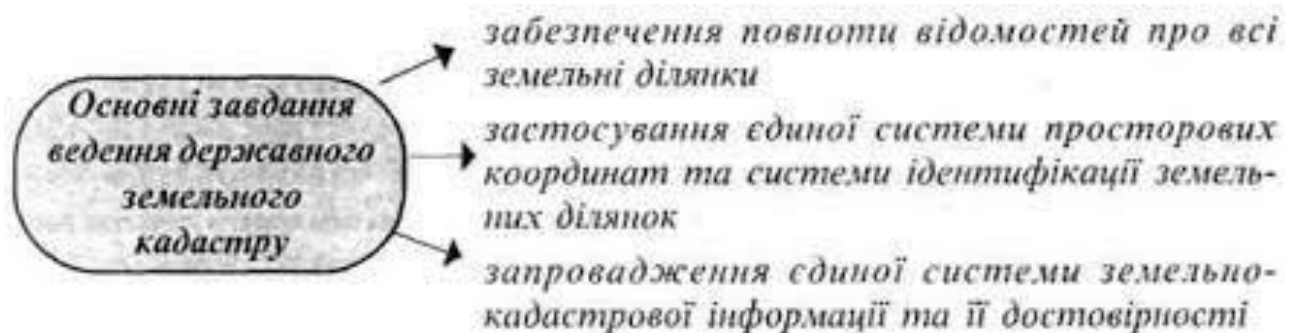


Рис 2.1 Основні завдання ведення ДЗК

Основною метою створення Державного кадастру земель є забезпечення правової безпеки власників земельних ділянок та підтримання належного рівня ефективного управління земельними ресурсами.[6]

Державний кадастр земель України (ДЗК) є інформаційно-аналітичною системою, що містить у собі відомості про земельні ділянки на території України та інформацію про їх власників та користувачів. Структура ДЗК складається з трьох рівнів:

Державний рівень - це центральний рівень управління ДЗК. Він забезпечує загальне керівництво та координацію робіт з формування та ведення кадастру земель. До складу цього рівня входять Міністерство розвитку економіки, торгівлі та сільського господарства України та його територіальні органи.

Регіональний рівень - це рівень управління, що забезпечує формування та ведення кадастру земель на рівні областей та районів. До складу регіонального рівня входять територіальні органи Міністерства розвитку економіки, торгівлі та сільського господарства, а також територіальні органи Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру.

Місцевий рівень - це рівень управління, що забезпечує формування та ведення кадастру земель на рівні громад, міст та сіл. До складу місцевого рівня входять місцеві органи влади та Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру. [6]

Структура Державного кадастру земель складається з різноманітних елементів, таких як бази даних, геоінформаційної системи, програмного забезпечення, процедур та методологічних підходів. Кожен з елементів системи має важливу роль у підтримці правильної та точної інформації про земельні ділянки.



Рис 2.2 Структура ДЗК

Архітектура Державного кадастру земель базується на використанні інформаційних технологій, які забезпечують точність та ефективність роботи системи. Для реалізації цієї мети, використовуються різні технології, такі як геоінформаційні системи, бази даних, мережі зв'язку та спеціалізоване

програмне забезпечення. Архітектура Державного кадастру земель України базується на використанні розподіленої бази даних, яка містить інформацію про земельні ділянки та об'єкти нерухомості, а також документи, пов'язані з правом на нерухомість. Ця база даних забезпечує можливість отримання доступу до інформації з будь-якої точки країни, а також забезпечує її захист від несанкціонованого доступу.

Система складається з двох рівнів: центрального та територіального. Центральний рівень включає Державну службу України з питань геодезії, картографії та кадастру, а також центральний офіс Державного кадастру земель. Територіальний рівень охоплює територіальні органи Держгеокадастру, що знаходяться в областях, містах Києві та Севастополі.

Крім того, система має відкритий API, який дозволяє інтегрувати її з іншими інформаційними системами, зокрема з системами оподаткування та звітності. Це забезпечує автоматизацію більшості процедур, пов'язаних з земельними ділянками та нерухомістю, та сприяє ефективному взаємодії між різними органами влади та громадськістю.

Сучасна теорія земельного адміністрування стверджує, що кадастрові системи є ключовим інструментом просторової інфраструктури держави, а також важливим елементом у реалізації парадигми управління земельними ресурсами. Кадастрові системи є багатоцільовими і містять інформацію про земельні ділянки, їх власності та обмеження, а також допомагають в оцінюванні та оподаткуванні нерухомості та адмініструванні використання землі в поточному та майбутньому періодах.

Кадастрові системи мають чотири основні функції: реєстрація власності на землю, оцінювання нерухомості, адміністрування використання землі та земельний девелопмент. Окрім того, ці системи можуть розглядатися як системи адміністрування земель або земельно-інформаційні системи (ЗІС). ЗІС - це загальний термін для всіх інформаційних баз даних, пов'язаних із землею,

які стосуються фіксованої точки на поверхні землі. У межах ЗІС, які потребують значної роботи з координації, стандартизації та організації, кадастрові системи є важливим елементом, до якого додаються дані багатьох інших систем. (Рис 2.3.)

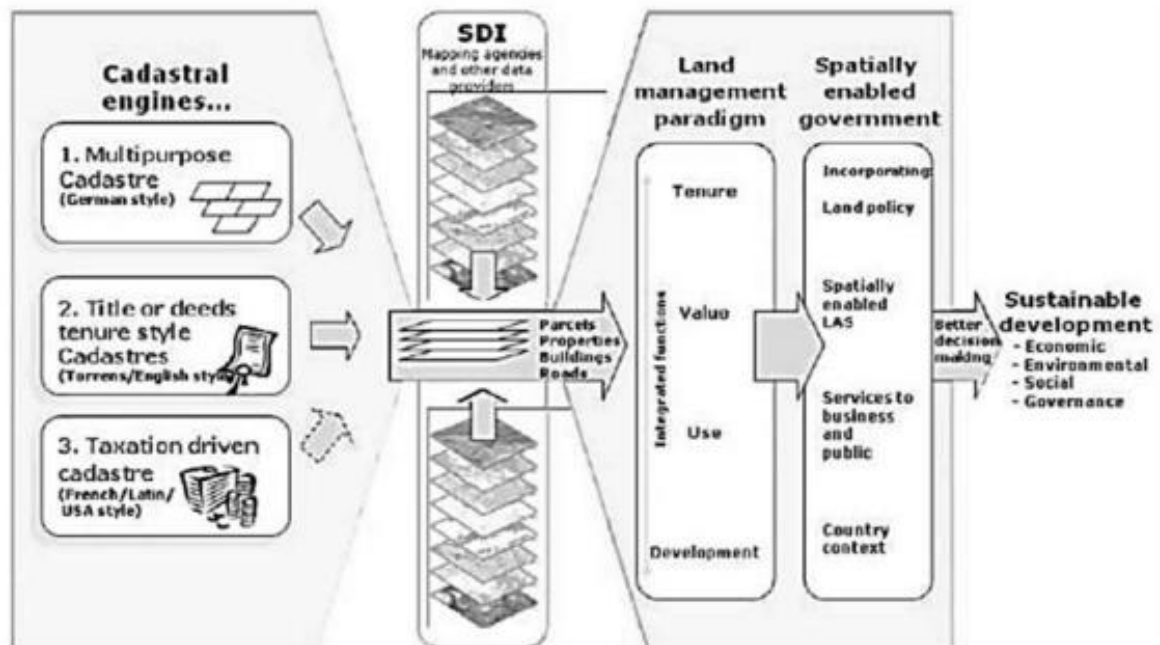


Рис. 2.3 Кадастр як двигун земельного адміністрування

Одним із ключових принципів архітектури Державного кадастру земель є розподіленість, що дозволяє забезпечити доступність інформації та її захист від несанкціонованого доступу. Також система побудована з урахуванням принципів масштабованості та гнучкості, що дозволяє її розширювати та адаптувати до різних потреб користувачів та законодавчих вимог. Архітектура системи складається з трьох основних рівнів: рівня додатку, рівня бази даних та рівня інфраструктури.

На рівні додатку знаходяться модулі, які забезпечують доступ до функціоналу системи, виконують різні операції з даними та забезпечують обробку запитів користувачів. Рівень бази даних містить усю інформацію про земельні ділянки та об'єкти нерухомості, що зберігається в базі даних. Рівень інфраструктури забезпечує інфраструктурні компоненти, такі як сервери, мережеві з'єднання та системи забезпечення безпеки даних.

Окрім цього, Державний кадастр земель забезпечує інтеграцію з іншими системами, зокрема з системами оподаткування та публічних реєстрів, що дозволяє отримувати зв'язану інформацію про земельні ділянки та об'єкти нерухомості.

Технологічні рішення, що використовуються в системі, базуються на сучасних інформаційних технологіях, таких як Java, Oracle, Microsoft SQL Server та інші. Використання таких технологій забезпечує високу продуктивність та надійність системи, а також дозволяє швидко реагувати на зміни в законодавстві та потреби користувачів. (Рис 2.4)

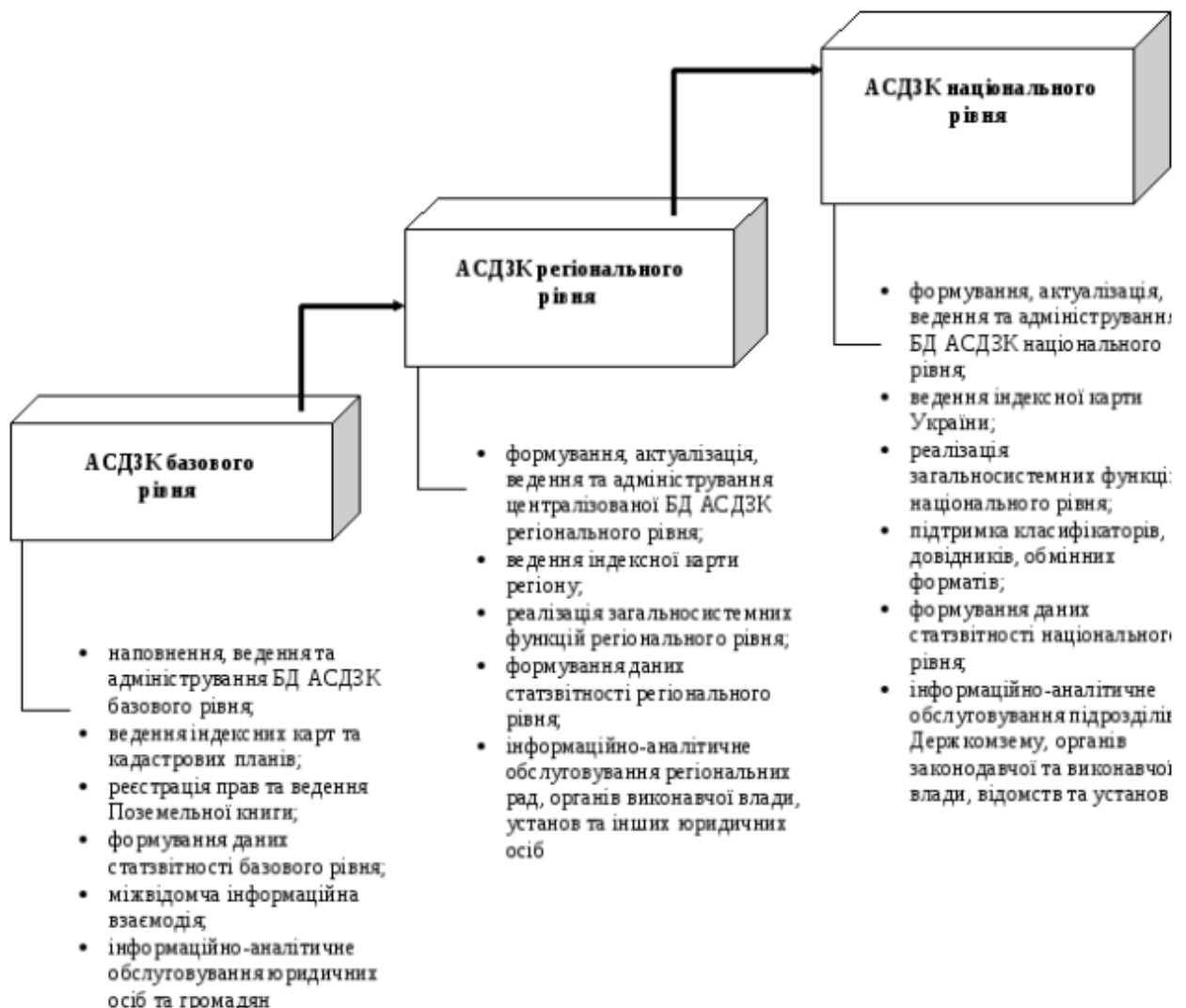


Рис. 2.4 Структура та функції програмно-інформаційного забезпечення АС ДЗКУ.

Основою технологічних рішень Державного кадастру земель є інтеграція баз даних та інформаційних систем, що дозволяє створити цілісну систему обліку земельних ділянок та забезпечити доступ до неї відповідним структурам та органам державної влади. Крім того, у системі реалізовані спеціальні модулі, які дозволяють проводити різноманітні процедури, такі як реєстрація прав власності, внесення змін до кадастрових записів, отримання витягів з кадастру та інші. Технологічні рішення включають в себе застосування сучасних програмних технологій, в тому числі штучного інтелекту та машинного навчання, для автоматизації процесів обробки та аналізу великих обсягів даних.

### 2.3. Земельно-кадастрова інформація у структурі національної інфраструктури геопросторових даних.

НІГД – це система, що об’єднує на картографічній основі дані різного типу: про землю, воду, ліси, природні ресурси, інфраструктуру, комунікації тощо. Українці отримують доступ до даних на національному, регіональному та місцевому рівнях (рис. 2.5)



Рис. 2.5 Етапи створення НІГД в Україні

В сучасному світі інформаційні технології відіграють важливу роль у вирішенні різноманітних завдань, зокрема, управління земельними ресурсами. Одним з інструментів, який дозволяє забезпечити ефективне управління земельними ресурсами, є Державний кадастр земель. Однак, для забезпечення максимальної ефективності використання земельних ресурсів необхідно мати не тільки сам кадастр, а й забезпечити доступ до земельно-кадастрової інформації всім зацікавленим сторонам. Для цього, зокрема, створюються національні інфраструктури геопросторових даних, в яких земельно-кадастрова інформація є однією з ключових складових. [7]

Національна інфраструктура геопросторових даних (НІГД) має комплексний підхід до збору, обробки, зберігання та доступу до геопросторових даних, що охоплює як технічні, так і організаційні аспекти. НІГД є базовим елементом інформаційної інфраструктури, яка забезпечує інтеграцію різних систем та інформаційних ресурсів, що стосуються геопросторової інформації.

Земельно-кадастрова інформація є важливим елементом в структурі національної інфраструктури геопросторових даних. У Державному кадастрі земель зберігається велика кількість геопросторових даних, таких як кадастрові карти, межі земельних ділянок, координати точок земельних ділянок та інше. Ці дані використовуються для прийняття рішень в земельному господарстві, розробки та реалізації земельних проектів, а також для забезпечення контролю за використанням земельних ресурсів.

У структурі національної інфраструктури геопросторових даних (НІГД) земельно-кадастрова інформація займає важливе місце. Земельно-кадастрова інформація є однією з найважливіших складових частин національної інфраструктури геопросторових даних (НІГД). Вона містить дані про земельні ділянки, їх межі, власників, цільове призначення, стан землі та інші параметри, які необхідні для управління земельними ресурсами.

Структура земельно-кадастрової інформації включає різноманітні дані, які збираються та оброблюються в рамках Державного кадастру земель. Зокрема, це дані про землевпорядкування, землекористування, оцінку земель, реєстрацію прав на землю та інші. Ці дані об'єднуються в єдину інформаційну систему та забезпечують доступність та надійність земельно-кадастрової інформації.

Земельно-кадастрова інформація є основою для розвитку та вдосконалення земельного законодавства, планування територій, здійснення землекористування та землевпорядкування. Вона також є важливим інструментом для підтримки різних галузей економіки, таких як сільське господарство, будівництво, туризм, екологія та інші.

У рамках НІГД земельно-кадастрова інформація поєднується з іншими типами геопросторових даних, такими як дані про транспортну інфраструктуру, демографічні дані, дані про природні ресурси та інші. Це дозволяє створювати комплексні геопросторові рішення та аналізувати дані на різних рівнях управління, що є важливим для розвитку територій та підтримки сталого розвитку країни в цілому.

У складі НІГД земельно-кадастрова інформація може включати такі компоненти:

- Державний кадастр земель та прав на них - це основний джерело земельно-кадастрової інформації в Україні, який містить відомості про земельні ділянки, їх власників, межі ділянок та їх характеристики.
- Геодезична та картографічна інформація - це дані, які використовуються для побудови карт та планів земельних ділянок та їх розташування на мапі.
- Система земельного моніторингу - це система збору, обробки та аналізу даних про використання земельних ресурсів, що дозволяє

контролювати використання земель та забезпечувати сталість їх якості та кількості.

- Система документообігу - це система, яка забезпечує обробку документів, пов'язаних з управлінням земельними ресурсами, та забезпечує взаємодію між різними рівнями управління, організаціями та особами, які залучені до земельного обороту. Ця система включає в себе електронні та паперові документи, які використовуються в процесі земельного обороту, такі як договори оренди, дозволи на використання земель, акти оцінки земель тощо.

Система документообігу забезпечує зберігання, обробку та передачу даних між різними учасниками процесу земельного обороту. Вона також забезпечує можливість контролю за виконанням умов договорів, наданням дозволів на використання земель, а також оцінкою земель.

У ній використовуються різноманітні технології, такі як електронний документообіг, системи електронного підпису, електронні архіви тощо. Вона дозволяє зберігати документи в електронному вигляді, що знижує витрати на їх зберігання та забезпечує більш ефективний доступ до них.

Також система документообігу має важливе значення для забезпечення прозорості та відкритості в управлінні земельними ресурсами. Вона дозволяє забезпечити контроль за процесами використання земель, що забезпечує захист прав власності на землю та уникнення корупційних схем.

#### **2.4. Сучасний стан Державного кадастру земель України.**

Сучасний стан Державного кадастру земель України є складним і вимагає постійної уваги та розвитку. На сьогоднішній день, Державний кадастр земель України є найбільшою базою земельно-кадастрової інформації в країні. В ньому зберігається інформація про понад 60 мільйонів земельних ділянок загальною площею більше 43 мільйонів гектарів. [8]

За останні роки Державний кадастр земель України було переведено на електронну форму ведення, що значно полегшило доступ до земельної інформації та зменшило час на оформлення документів. Крім того, введені нові технології, такі як космічні знімки та високоточні GPS-розміркування, що дозволяє отримувати більш точну та достовірну інформацію про земельні ділянки.

Електронна форма ведення ДКЗ забезпечує більш швидкий та зручний доступ до інформації про земельні ділянки та сприяє зменшенню корупції в цій сфері.

З 1 січня 2020 року усі кадастрові процедури повинні проводитися електронно, що означає, що заяви на реєстрацію прав на земельні ділянки, акти на земельні ділянки, кадастрові виписки та інші документи приймаються виключно в електронному вигляді через державний портал електронних послуг "Дія".[9]

У перехід на електронну форму ведення ДКЗ було вкладено значні зусилля та ресурси. В рамках реформи було створено нові інформаційні системи, вдосконалено технічне обладнання та програмне забезпечення. Також проводилися навчання для працівників державних органів, які займаються земельними питаннями, та надавалися консультації для громадян.

Електронна форма ведення ДКЗ дозволяє забезпечити більшу прозорість та ефективність управління земельними ресурсами, а також сприяє розвитку електронної демократії та забезпеченню доступу до публічної інформації. Однак, важливо зазначити, що перехід на електронну форму ведення ДКЗУ є лише одним з етапів реформи земельного законодавства, і ще багато потрібно зробити для покращення управління земельними ресурсами в Україні.

Рівень забезпеченості Державного кадастру земель України на території країни є досить високим. При цьому, більшість земельних ділянок знаходяться в державній власності (більше 80%), тоді як залишок перебуває в приватній

власності.[8]

На сьогоднішній день, ДКЗ доступний для використання як органами державної влади та місцевого самоврядування, так і для громадян та підприємств. Зокрема, громадяни можуть отримати доступ до земельної інформації відповідно до законодавства про земельний кадастр та землеустрій.

Забезпеченість ДКЗ на території України є важливим елементом розвитку країни, оскільки вона дозволяє забезпечити належне використання та охорону земельних ресурсів, підвищити ефективність господарювання, зменшити конфлікти щодо земельних питань та забезпечити прозорість управління цими ресурсами.

Однак, на сьогоднішній день, Державний кадастр земель України є забезпечений не на всій території країни. В окремих регіонах відсутній повний обсяг інформації, а в деяких випадках земельна інформація не є достовірною та повною. Також є питання щодо взаємодії Державного кадастру з іншими державними реєстрами та базами даних.[6]

Загалом, необхідно продовжувати працювати над вдосконаленням Державного кадастру земель України та забезпеченням доступу до повної та достовірної земельно-кадастрової інформації на всій території країни.

## **РОЗДІЛ 3.**

### **ПРАКТИЧНІ АСПЕКТИ УДОСКОНАЛЕННЯ ДЕРЖАВНОГО ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРУ УКРАЇНИ**

#### **3.1. Розроблення та впровадження стратегії розвитку Державного земельного кадастру України.**

Одним із ключових напрямків стратегії розвитку ДКЗ є покращення якості та доступності земельно-кадастрової інформації. Для цього потрібно забезпечити швидкий та зручний доступ до цієї інформації для всіх зацікавлених осіб, в тому числі громадян, бізнесу та державних органів.[10]

Ще одним важливим напрямком є вдосконалення процесів ведення кадастру, зокрема, забезпечення їх автоматизації та ефективності. Наприклад, можна розглянути можливість впровадження блокчейн технологій для забезпечення безпеки та надійності зберігання кадастрових даних, а також використання штучного інтелекту та аналізу даних для автоматизації процесів оновлення кадастрових записів та вирішення спірних питань.

Також, одним із важливих напрямків розвитку ДЗК є підвищення рівня компетенції фахівців, які займаються земельно-кадастровими питаннями. Для цього можна розглянути можливість проведення спеціалізованих навчань та тренінгів, а також взаємодію зі світовими експертами та використання передового досвіду в цій сфері.

Не менш важливим є забезпечення ефективної взаємодії між державними органами, які мають повноваження у земельній сфері, а також з громадськістю та бізнесом. Для реалізації стратегії розвитку Державного земельного кадастру України необхідно враховувати різні фактори, такі як рівень технічної підтримки, стан інформаційної бази, кваліфікацію фахівців та інші аспекти.

Одним з головних завдань є розроблення та впровадження нових технологій та підходів до збору, обробки та аналізу земельно-кадастрової інформації.

Для досягнення успіху в цьому напрямку можна запроваджувати сучасні геоінформаційні системи, що дозволять збирати та обробляти великі масиви даних, забезпечувати їх взаємодію з іншими системами та додатками, а також забезпечувати їх збереження та доступність. Також важливим є підвищення кваліфікації фахівців та впровадження сучасних методів навчання, щоб забезпечити належне використання розроблених інструментів та технологій.

Розроблення та впровадження стратегії розвитку Державного земельного кадастру України є важливою складовою процесу управління земельними ресурсами в країні. Стратегія повинна забезпечувати ефективне використання землі, захист прав власності та інтересів землекористувачів та забезпечувати сталість розвитку територій.

Основними завданнями розроблення стратегії розвитку Державного земельного кадастру є визначення пріоритетів, формування мети та задач, розроблення плану дій, аналіз інформаційної бази та забезпечення координації між різними органами влади, які відповідають за земельні ресурси.

Основними напрямками стратегії розвитку Державного земельного кадастру є

- Розширення функціональної бази ДКЗ шляхом впровадження нових технологій та програмних засобів, що дозволить підвищити якість та швидкість роботи системи.
- Забезпечення громадської участі у процесі ведення ДКЗ, зокрема через впровадження електронних сервісів, які дозволять землекористувачам звертатися до системи та отримувати необхідну інформацію про земельні ділянки та їх стан.

- Покращення системи моніторингу та контролю за використанням земельних ресурсів, зокрема шляхом використання сучасних засобів дистанційного зондування Землі та геоінформаційних систем.
- Розвиток співпраці з міжнародними організаціями та партнерами, зокрема з метою отримання доступу до сучасних технологій та інформаційних ресурсів

### 3.2. Підвищення якості обліку земельних ділянок у Державному земельному кадастрі.

Державний земельний кадастр є основним джерелом інформації про земельні ділянки в Україні. Проте, якість обліку земельних ділянок в ДКЗ може бути покращена за допомогою різних методів та стратегій.

Один з основних методів підвищення якості обліку земельних ділянок полягає в зборі точних та повних даних про земельні ділянки. Це може бути забезпечено через використання сучасних технологій геопросторового аналізу, таких як географічні інформаційні системи (ГІС) (рис 3.1.) та засобів дистанційного зондування Землі.



Рис 3.1 Географічна інформаційна система.

Такі технології дозволяють отримувати більш точні дані про земельні ділянки, включаючи їх межі, площу, розташування та інші важливі параметри.

Додатково, підвищення якості обліку земельних ділянок може бути забезпечено через забезпечення точності та оновлення існуючих даних в ДКЗ. Це може бути здійснено через перевірку та актуалізацію даних на місцях, залучення спеціалістів для виконання робіт з обліку земельних ділянок, а також за допомогою розробки та впровадження нових стандартів обліку земельних ділянок.

Нарешті, підвищення якості обліку земельних ділянок може бути досягнуто через розвиток ефективних механізмів контролю за якістю даних в державному кадастрі землі. Це може бути здійснено через встановлення системи аудиту та моніторингу, проведення регулярних перевірок та виконання аналізу якості даних у ДЗК.

Ще одним із способів підвищення якості обліку земельних ділянок у Державному земельному кадастрі за допомогою використання сучасних технологій є впровадження автоматизованих систем збору та обробки даних, що дозволяє значно скоротити час на роботу з документами, зменшити ймовірність помилок при внесенні даних, а також забезпечити швидкий та зручний доступ до інформації про земельні ділянки.

Крім того, підвищення якості обліку земельних ділянок передбачає впровадження процедур перевірки та контролю за дотриманням встановлених вимог та нормативів. Для цього можуть бути використані різноманітні інструменти, такі як аудиторські перевірки, моніторинг діяльності підрядних організацій, а також проведення аналізу ризиків у сфері земельних відносин.

Також важливим елементом підвищення якості обліку земельних ділянок є забезпечення доступності та взаємодії між різними органами державної влади та місцевого самоврядування. Наприклад, забезпечення можливості швидкої та ефективної взаємодії між органами Держземагентства, Держгеокадастру,

органами місцевого самоврядування та іншими зацікавленими сторонами що дозволяє забезпечити більш якісний облік земельних ділянок та запобігти можливим порушенням у цій сфері.

Також важливо забезпечити професійний рівень кваліфікації співробітників, які займаються обліком земельних ділянок. Для цього можна проводити навчання та підвищувати кваліфікацію працівників, які займаються обліком земельних ділянок у Державному земельному кадастрі. Також необхідно вдосконалювати технічне забезпечення та програмні засоби, що використовуються для обліку земельних ділянок. Наприклад, важливо забезпечити інтеграцію земельного кадастру з іншими базами даних, які містять інформацію про земельні ділянки, щоб уникнути дублювання даних та покращити доступність інформації.

Також важливо підвищувати обізнаність громадян та залучати їх до участі в процесі обліку земельних ділянок. Наприклад, можна проводити інформаційні кампанії та надавати доступ до електронних сервісів, що дозволяють зручно та швидко отримати інформацію про земельні ділянки. Такі заходи допоможуть не тільки підвищити якість обліку, але й залучити громадян до участі в управлінні земельними ресурсами та забезпечити їхнє більш ефективне використання.

### **3.3. Удосконалення процесу взаємодії між органами державної влади та користувачами Державного земельного кадастру.**

Удосконалення процесу взаємодії між органами державної влади та користувачами Державного земельного кадастру (ДЗК) є важливим етапом у забезпеченні ефективного управління земельними ресурсами. Оскільки ДЗК є відкритою базою даних, доступ до якої можуть мати будь-які зацікавлені сторони, забезпечення якості та точності цих даних є ключовим для

забезпечення ефективної взаємодії між державними органами та користувачами.

Одним зі способів удосконалення процесу взаємодії є забезпечення широкого доступу до ДЗК та його додатків, зокрема через Інтернет. Це дозволить користувачам ефективно здійснювати пошук необхідної інформації про земельні ділянки та їх власників, а також подавати заявки на реєстрацію прав на землю. При цьому необхідно забезпечити надійний захист конфіденційної інформації та запобігти можливим спробам несанкціонованого доступу до бази даних.

Іншим способом покращення взаємодії є спрощення процедур подання заявок на реєстрацію прав на землю та забезпечення швидкої обробки цих заявок державними органами. Для цього необхідно встановити чіткі правила та вимоги до подання заявок, а також забезпечити належну підготовку працівників державних органів, які займаються обробкою цих заявок.

Також важливо підвищити рівень свідомості громадськості щодо ДЗК та його функцій, а також щодо прав та обов'язків власників земельних ділянок. Це дозволить забезпечити більш оперативний доступ до інформації для користувачів та покращити якість надання послуг з обслуговування земельних ділянок.

Ще одним з напрямів удосконалення взаємодії між органами державної влади та користувачами Державного земельного кадастру є впровадження електронної системи документообігу. Це дозволить зменшити час на обробку заявок та документів, а також уникнути помилок при їх обробці. Для цього можуть бути використані різноманітні інформаційні технології та програмні засоби, зокрема, системи електронного документообігу та електронного підпису.

Іншим важливим напрямом є забезпечення більш прозорого та доступного надання інформації про земельні ділянки та їх власників. Для цього

можуть бути створені веб-портали, де буде зібрана вся необхідна інформація про земельні ділянки, їх межі, власників та користувачів, а також будуть доступні картографічні матеріали та інші документи.

Також важливим елементом є забезпечення взаємодії з громадськістю та зацікавленими сторонами. Для цього можуть бути організовані консультації, навчальні семінари, а також створені механізми зворотного зв'язку та звітування.

У цілому, удосконалення процесу взаємодії між органами державної влади та користувачами Державного земельного кадастру має на меті забезпечити більш ефективне та прозоре управління земельними ресурсами, зменшити бюрократичні бар'єри та покращити якість надання послуг

## РОЗДІЛ 4.

### ГОЛОВНІ НАПРЯМИ РОЗВИТКУ ДЕРЖАВНОГО ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРУ УКРАЇНИ.

#### 4.1. Подальше вдосконалення заходів із організації державної реєстрації земель.

Державна реєстрація земельних ділянок є важливим етапом у забезпеченні ефективного управління земельними ресурсами. У зв'язку з цим, подальше вдосконалення заходів із організації державної реєстрації земель є важливим завданням для уряду України. Під час формування земельної ділянки, що виникає внаслідок розробки документації із землеустрою та погодження її відповідним органом державної влади або місцевого самоврядування, можна здійснити її державну реєстрацію через Поземельну книгу.

Реєстрацію проводять державні кадастрові реєстратори територіальних органів земельних ресурсів, які вирішують, чи прийняти ділянку до реєстрації, чи відхилити заяву. Порядок проведення державної реєстрації земельної ділянки встановлений Порядком ведення Державного земельного кадастру. Першим кроком у процесі проведення реєстрації є подання заяви про державну реєстрацію земельної ділянки державному кадастровому реєстратору. Заяву може подати особа, якій надано дозвіл на розроблення документації з землеустрою, власник або користувач земельної ділянки державної або комунальної власності, або їх уповноважена особа у разі поділу чи об'єднання раніше сформованих ділянок.

Необхідно додати документацію щодо землеустрою, яка становить основу для формування земельної ділянки, та електронний документ до заяви. Якщо земельні ділянки об'єднуються або діляться відповідно до законодавства,

то такий процес повинен бути узгодженим з органами виконавчої влади, місцевого самоврядування та іншими фізичними або юридичними особами, і до заяви про державну реєстрацію земельної ділянки, що була сформована в результаті поділу або об'єднання, необхідно додати документи, які підтверджують згоду сторін. Заява з доданими документами повинна бути надіслана заявником за допомогою засобів телекомунікаційного зв'язку.

Заява про внесення відомостей до Державного земельного кадастру разом із документацією із землеустрою та документацією з оцінки земель, що становлять основу для таких відомостей, може бути подана заявником у паперовій або електронній формі за бажанням заявника. Якщо немає іншої домовленості з договором про виконання робіт з землеустрою або оцінки земель, то розробник такої документації має подати заяву до Державного кадастрового реєстратора разом із документацією щодо землеустрою або оцінки земель.

Одним з ключових напрямків подальшого вдосконалення державної реєстрації земель є забезпечення її доступності та простоти для всіх зацікавлених сторін, у тому числі для громадян, бізнесу та державних органів. Для досягнення цієї мети можуть використовуватися такі заходи:

- Спрощення процедури реєстрації;
- Покращення функціонування онлайн-систем для подання заявок;
- Підвищення рівня інформаційної підтримки користувачів;

Крім того, важливим напрямком вдосконалення державної реєстрації земель є забезпечення її точності та актуальності. Для досягнення цієї мети можуть використовуватися такі заходи:

- Розробка єдиних стандартів збору та обробки інформації про земельні ділянки;
- Впровадження систем моніторингу та контролю якості даних;

- Підвищення рівня кваліфікації фахівців, які займаються державною реєстрацією земель;

Подальше вдосконалення заходів із організації державної реєстрації земель має на меті забезпечити більш ефективне та прозоре управління земельними ресурсами, сприяти розвитку економіки та захисту прав власності громадян та бізнесу в Україні. Подальші заходи можуть включати в себе:

- поліпшення процесу реєстрації земельних ділянок;
- встановлення механізмів контролю за дотриманням правил земельного законодавства;
- удосконалення системи електронного документообігу та взаємодії між органами влади та громадянами;
- забезпечення відкритості та доступності інформації про земельні ресурси.

Подальше вдосконалення організації державної реєстрації земель є важливим кроком на шляху до стабільного та ефективного розвитку земельного господарства в Україні.

#### **4.2. Підвищення ефективності реалізації принципу загальнодоступності до земельно-кадастрової інформації у післявоєнний період та інших інституційних заходів.**

У зв'язку з введенням воєнного стану на території України у державному земельному кадастрі відбувалось багато змін які були орієнтовані на забезпечення функціонування життєво важливої інфраструктури, техногенної безпеки, розміщення внутрішньо переміщених осіб та переміщення підприємств на безпечніші території. Для цього можуть бути встановлені обмеження щодо повноважень державних кадастрових реєстраторів та передачі земельних ділянок для тимчасового розміщення внутрішньо переміщених осіб

та переміщення виробничих потужностей підприємств. Рішення про це приймає Держгеокадастр за погодженням із Мінагрополітики, а перелік підприємств визначається обласними та Київською міською військовими адміністраціями.[11]

Згідно з цим актом передбачається, що внесення відомостей до Державного земельного кадастру та надання цих відомостей повинні здійснюватися тільки державними кадастровими реєстраторами, які включені до переліку державних кадастрових реєстраторів, які можуть виконувати повноваження, визначені Законом України "Про Державний земельний кадастр". Умови воєнного стану в Україні не повинні впливати на виконання цих повноважень. При цьому Держгеокадастр повинен затвердити цей перелік за погодженням з Міністерством аграрної політики та продовольства України.

В умовах воєнного стану в Україні передбачається, що відомості з Державного земельного кадастру можуть бути надані адміністраторами центрів надання адміністративних послуг або уповноваженими посадовими особами виконавчих органів місцевого самоврядування, які мають стажування у сфері земельних відносин, та лише в межах територій відповідних адміністративно-територіальних одиниць, визначених Законом України «Про адміністративні послуги». Крім того, запроваджуються обмеження щодо оприлюднення відомостей з Державного земельного кадастру, зокрема через Публічну кадастрову карту. [11]

Регулювання питання доступу до Державного земельного кадастру в умовах воєнного стану в Україні передбачає надання доступу до кадастрових відомостей користувачам, які мали такий доступ до 24 лютого 2022 року, а також тим користувачам, які раніше такого доступу не мали.

Також передбачається надання доступу до координат поворотних точок меж об'єктів Державного земельного кадастру через офіційний веб-сайт Держгеокадастру, тільки державним кадастровим реєстраторам та особам, які в

установленому законом порядку внесені до Державного реєстру сертифікованих інженерів-землевпорядників та Державного реєстру сертифікованих інженерів-геодезистів і уповноважені на виконання під час дії воєнного стану в Україні на відповідних територіях обстежувальних, вишукувальних, топографо-геодезичних робіт, у тому числі для складання документації із землеустрою. Також передбачено можливість підтвердження сплати адміністративного збору скрінкопією платіжного документа.

У випадку воєнного стану в Україні є особливості щодо виконання строків надання адміністративних послуг з ведення Державного земельного кадастру. Щоб спростити адміністративні процедури, до Порядку ведення Державного земельного кадастру, який затверджено постановою Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 р. № 1051, вносяться зміни, зокрема, удосконалюються форми витягу з Державного земельного кадастру про земельну ділянку. (Рис 4.1) Реалізація цих змін забезпечить відновлення роботи Державного земельного кадастру під час воєнного стану, а також захист відомостей кадастру від несанкціонованого доступу сторонніх осіб, захист прав держави та фізичних та юридичних осіб, які вносять до кадастру відомості про об'єкти та користуються ними. [11]

| БУЛО [мирний час]  | СТАЛО [воєнний стан] |
|--|----------------------|
| <p><b>Здійснення повноважень державними кадастровими реєстраторами (ДКР)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>повноваження здійснюють всі ДКР на всій території України</li> <li>повноваження здійснює лише визначений перелік ДКР і лише на території визначених адмін-тер одиниць</li> </ul>   |                      |
| <p><b>Здійснення повноважень з надання відомостей ДЗК адміністраторами ЦНАПів або уповноваженими посадовими особами</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>повноваження здійснюються на всій території України, доступ до відомостей ДЗК надається будь-яким користувачам відповідно до вимог законодавства</li> <li>повноваження здійснюються лише на території визначених адмін-тер одиниць, відновлення доступу користувачам за відповідним зверненням, доступ новим користувачам – відповідно до вимог законодавства</li> </ul>  |                      |
| <p><b>Оприлюднення відомостей ДЗК на вебсайті Держгеокадастру, у тому числі за допомогою Публічної кадастрової карти (ПКК)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>оприлюднюються всі відомості ДЗК з моменту їх внесення до системи; ПКК функціонує, публікуються всі шари та відомості, отримані при взаємодії з іншими кадастрами та інформаційними системами</li> <li>оприлюднення відомостей ДЗК не здійснюється, ПКК не функціонує</li> </ul>   |                      |
| <p><b>Доступ до відомостей ДЗК про координати поворотних точок меж об'єктів ДЗК</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>обмеження щодо надання таких відомостей ДЗК відсутні, відомості містяться в усіх формах документів, які надаються у вигляді адмінпослуг</li> <li>користування відомостями дозволяється лише визначеним ДКР, сертифікованим інженерам-землевпорядникам та сертифікованим інженерам-геодезистам, відомості не надаються у витягах, вкопійованнях, копіях документів ДЗК</li> </ul>  |                      |
| <p><b>Процедура відключення (припинення доступу) до ДЗК ДКР, інших користувачів</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>доступ ДКР до ДЗК припиняється у разі оскарження його рішень, дій, бездіяльності, або внаслідок порушення ним вимог законодавства, доступ інших користувачів призупиняється з можливістю відновлення за порушення ними вимог законодавства</li> <li>доступ ДКР до ДЗК припиняється за порушення визначених обмежень (умов) прийняття рішень, вимог законодавства. Позбавлення доступу інших користувачів здійснюється за порушення вимог законодавства без можливості його відновлення. На території тимчасово окупованих адм-тер одиниць припиняється доступ до ДЗК всіх користувачів</li> </ul> |                      |
| <p><b>Підтвердження оплати послуг за надання відомостей з ДЗК</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>механізму підтвердження оплати електронною копією (скрін-копією) платіжного документа не передбачено</li> <li>оплата може підтверджуватися електронною копією (скрін-копією) платіжного документа</li> </ul>  |                      |

Рис 4.1 Функціонування та ведення кадастрової системи в умовах воєнного часу.

Після завершення воєнного стану на території України слід повернутися до системи функціонування ДЗК яка була до 24 лютого 2022 року задля майбутнього розвитку реалізації принципу загальнодоступності до земельно-кадастрової інформації.

Для цього можна вжити ряд заходів:

- Розвиток системи взаємодії між органами державної влади, які здійснюють земельно-кадастрове управління. Це дозволить забезпечити швидкий обмін інформацією та зменшити терміни оформлення документів.
- Впровадження механізмів контролю якості земельно-кадастрової інформації. Для цього можна використовувати системи автоматичної перевірки

та аналізу даних, що дозволить уникнути помилок та забезпечити високу якість інформації.

- Підвищення кваліфікації фахівців.

#### **4.3. Приведення технологічних рішень функціонування державного кадастру земель до сучасного стану та можливостей швидкої модернізації.**

Приведення технологічних рішень функціонування державного кадастру земель до сучасного стану та можливостей швидкої модернізації є важливою темою в галузі земельних відносин. Основним завданням є оптимізація процесу збору та обробки інформації, впровадження сучасних технологій та інформаційних систем, які забезпечують збір та зберігання даних земельних ділянок.

На сьогоднішній день, на підприємствах та в органах державної влади використовуються різноманітні ІТ-технології та програмні продукти для автоматизації процесів збору та обробки інформації, а також підвищення якості та доступності земельної інформації. Але призупинення темпів розвитку ДЗК зумовлено воєнним станом та бойовими діями в деяких областях України, тому уряд запровадив ряд змін які пов'язані з воєнним станом в країні, вони передбачають введення тимчасових спрощених правил оформлення прав на оренду земельних ділянок, а також звільнення від оподаткування землекористувачів, які обмежені у діях через війну. В цьому контексті, розвиток та удосконалення Державного земельного кадастру є важливим елементом реалізації цих тимчасових реформ.

Для швидкої модернізації державного кадастру земель необхідно впроваджувати нові технології, які забезпечать максимальну ефективність та зручність роботи землевпорядних органів, а також забезпечать швидкий та доступний доступ до земельної інформації для всіх зацікавлених осіб.

#### **4.4. Поліпшення кадрового забезпечення процесу створення кадастру земель.**

Створення та розвиток державного кадастру земель потребує висококваліфікованого персоналу, що здатний забезпечити якісну та оперативну роботу з обробки та аналізу земельних даних. Для поліпшення кадрового забезпечення процесу створення кадастру земель необхідно вирішувати ряд проблем, серед яких:

- Підвищення кваліфікації працівників земельних служб та органів державної влади, що забезпечують створення кадастру земель. Для цього потрібно проводити навчальні семінари, тренінги, курси підвищення кваліфікації, де працівники отримуватимуть необхідні знання та навички для ефективної роботи з кадастровою інформацією.
- Вдосконалення системи розподілу обов'язків та повноважень між працівниками земельних служб та органів державної влади. Для цього необхідно провести аналіз структури та функцій кожного підрозділу, а також визначити необхідність змін в організації роботи.
- Забезпечення високої мотивації працівників та створення належних умов для їх професійного зростання. Для цього потрібно розробляти систему стимулювання працівників, забезпечувати їх необхідними матеріальними та технічними ресурсами, а також створювати можливості для професійного розвитку та кар'єрного зростання.

Поліпшення кадрового забезпечення процесу створення кадастру земель допоможе забезпечити якісне та ефективне функціонування системи збору та обробки земельної інформації. Для досягнення цієї мети необхідно залучати висококваліфікованих фахівців з глибоким розумінням сфери земельних відносин та досвідом роботи з земельно-кадастровою інформацією. Крім того, важливим є постійне підвищення кваліфікації працівників, ознайомлення їх з

новітніми технологіями та інструментами для роботи з земельно-кадастровою інформацією. Забезпечення достатньої кількості кваліфікованих фахівців допоможе збільшити продуктивність та швидкість роботи з кадастровими питаннями, що в свою чергу сприятиме підвищенню рівня якості та ефективності процесу створення кадастру земель.

## ВИСНОВКИ

В результаті виконання кваліфікаційної роботи встановлено, що розвиток державного земельного кадастру є важливим завданням для України в контексті сталого розвитку економіки та забезпечення прав власності на земельні ділянки. За допомогою аналізу діючого законодавства та документів, були визначені головні напрями розвитку державного земельного кадастру, які передбачають вдосконалення правової бази, технічних засобів та систем управління інформацією. Було проведено дослідження стану земельного кадастру та визначено основні проблеми, що виникають у його роботі. На основі аналізу літературних джерел було визначено напрями подальшого розвитку системи.

Важливими аспектами розвитку земельного кадастру є забезпечення доступу до земельної інформації, вдосконалення системи оцінки земель та підвищення якості збору даних.

Було запропоновано низку рекомендацій щодо покращення роботи Державного земельного кадастру, зокрема: вдосконалення законодавства, забезпечення адекватного фінансування, впровадження новітніх технологій та програмного забезпечення, розвиток інформаційної системи, підвищення кваліфікації фахівців. Також були виконані такі завдання:

- Досліджено історію становлення та розвитку ДЗК України, його законодавчої та нормативної бази.
- Проаналізовано сучасний стан ДЗК України та визначено його переваги та недоліки, виявлено проблеми та запропоновані способи їх вирішення.
- Було розроблено пропозиції щодо поліпшення роботи Державного земельного кадастру України, зокрема покращення рівня точності та

актуальності інформації та забезпечення більшої прозорості та доступності даних, підвищення якості обслуговування користувачів.

- Було розглянуто варіанти використання сучасних технологій та програмних засобів для покращення функціонування ДЗК України та забезпечення максимально ефективною його роботи.

Отже, вдосконалення державного земельного кадастру є важливим кроком на шляху до забезпечення ефективного використання земельних ресурсів в Україні. Для досягнення цієї мети необхідно продовжувати розвивати технічні та інформаційні засоби, а також вдосконалювати законодавство та систему управління державним земельним кадастром. Виконання запропонованих рекомендацій дозволить покращити ефективність роботи системи, забезпечити захист прав власності на землю та сприяти розвитку економіки країни.

## СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Шарий Г. І. Управління земельними ресурсами: Навчальний посібник / Шарий Г. І., Тимошевський В. В., Міщенко Р. А., Юрко І. А. – Полтава, 2019. – 172 с. [Електронний ресурс].– Режим доступу: <http://reposit.nupp.edu.ua/bitstream/PoltNTU/5998/B9.pdf>
2. Кобець С. В. Земельні ресурси та землекористування / С. В. Кобець, В. М. Ясінецький, Є. О. Михаленко, Л. А. Куцевол. – Київ: Наукова думка, 2016. – 360 с.
3. Попов А. С. Управління земельними ресурсами: Навчальний посібник / А. С. Попов. – Миколаїв: МНАУ, 2022. – 214 с. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://dspace.mnau.edu.ua/jspui/bitstream/123456789/11843/1/popov-uprav-zemel-resur-posib-2022.pdf>
4. Закон України Про державний земельний кадастр. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3613-17#Text>
5. Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1051%D0%B1-2012-%D0%BF#Text>
6. Каменський Є. В. Кадастровий процес в Україні: стан та перспективи розвитку / Каменський Є. В., Козачук О. І. // Вісник Харківського національного університету імені В. Н. Каразіна. Серія: Політичні науки. – 2018. – Вип. 29 (1244). – С. 69–74.
7. Сайт Міністерства цифрової трансформації України [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://thedigital.gov.ua/news/ukraintsi-otrimayut-dostup-do-danikh-u-zemelniy-sferi?fbclid=IwAR2eHdx0Y1d04Pqu1PyFiIWFIZnAfr0YCu6kVt8Ih2FO4-sT5Tk6hqbjiDw>

8. Офіційний сайт Державної служби України з питань геодезії та кадастру” [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://land.gov.ua/>
9. Офіційний сайт Державних послуг онлайн [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://diia.gov.ua/>
10. Офіційний сайт Держгеокадастру України [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://land.gov.ua/>
11. Про деякі питання ведення та функціонування Державного земельного кадастру в умовах воєнного стану [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/564-2022-%D0%BF#Text>
12. Сайт Київського національного економічного університету імені Вадима Гетьмана [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.kneu.edu.ua/>
13. Історичні аспекти розвитку законодавства щодо правової охорони земель від забруднення небезпечними речовинами в Україні [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [http://vestnik-pravo.mgu.od.ua/archive/juspradenc9-2/part\\_2/16.pdf](http://vestnik-pravo.mgu.od.ua/archive/juspradenc9-2/part_2/16.pdf)
14. Земельний кодекс України [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#n1056>
15. Черняк І. О. Сучасні технології управління земельними ресурсами: досвід країн світу” / І. О. Черняк, В. І. Шараєвський, А. В. Трофімов, А. Ю. Чернявський. – Київ: ДННУ, 2017. – 156 с.
16. Сайт Інституту космічних досліджень НАН України [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.ikd.kiev.ua/>
17. Закон України "Про оцінку земель" [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3618-12>
18. Національна програма земельних реформ в Україні на 2021–2025 роки” [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/61-2021-%D0%BF>