

Електронний журнал «Ефективна економіка» включено до переліку наукових фахових видань України з питань економіки (Категорія «Б», Наказ Міністерства освіти і науки України № 975 від 11.07.2019). Спеціальності – 051, 071, 072, 073, 075, 076, 292.
Ефективна економіка. 2025. № 7.

DOI: <http://doi.org/10.32702/2307-2105.2025.7.18>

УДК 332.2:332.3

А. М. Третьак,

*д. е. н., професор, член-кореспондент НААН України,
Білоцерківський національний аграрний університет*

ORCID ID: <https://orcid.org/0000-0002-1154-4797>

В. М. Третьак,

д. е. н., професор, Сумський національний аграрний університет

ORCID ID: <https://orcid.org/0000-0001-6779-1941>

А. О. Вольська,

*к. е. н., доцент, Навчально-реабілітаційний заклад вищої освіти
"Кам'янець-Подільський державний інститут»*

ORCID ID: <https://orcid.org/0000-0001-7119-0436>

Р. А. Третьак,

к. е. н., ДНП «Державний університет "Київський Авіаційний Інститут»

ORCID ID: <https://orcid.org/0000-0002-4980-3002>

КАДАСТР ЗЕМЛІ ЧИ НЕРУХОМОСТІ В УКРАЇНІ: РОЗВИТОК ПОНЯТТЯ ТА ФУНКЦІЙ

A. Tretiak,

Doctor of Economic Sciences, Professor, Chief Researcher,

Bila Tserkva National Agrarian University

V. Tretiak,

Doctor of Economic Sciences, Professor, Sumy National Agrarian University

A. Volska,

PhD in Economics, Associate Professor, Educational and Rehabilitation

Institution of Higher Education "Kamianets-Podilskyi State Institute"

R. Tretiak,

PhD in Economics, State Non-Profit Enterprise

"State University "Kyiv Aviation Institute"

LAND OR REAL ESTATE CADASTRE IN UKRAINE: DEVELOPMENT OF THE CONCEPT AND FUNCTIONS

У статті обґрунтовано, що оскільки в Україні «Земля», як унікальний природний актив, конституційно і законодавчо визначена «основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави» пріоритетним в розвитку є кадастр землі (земельний кадастр) а не кадастр нерухомості. Це також обумовлено тим, що забуловані землі в Україні складають 4,2%, в тому числі у містах 1,4% від загальної площі країни. Також, обґрунтовано нове поняття «державний земельний кадастр» як єдина державна геоінформаційна система відомостей про правове, природне, господарське, економічне та просторове положення земель, землекористування і земельних ділянок як природних та економічних активів, що розташовані в межах кордонів України, їх цільове призначення та обмеження і обтяження у використанні, а також дані про кількісну і якісну характеристику земель, оцінку земель, землекористування та земельних ділянок, про розподіл земель між власниками, користувачами, типами (підтипами) землекористування і за їх екосистемними

послугами, меліоративні мережі та складові частини меліоративних мереж.

*The article substantiates that since in Ukraine land, as a unique natural asset, is constitutionally and legally defined as "the main national wealth under the special protection of the state," priority in development should be given to the land cadastre (land register), not the real estate cadastre. This is also justified by the fact that built-up lands in Ukraine comprise only 4.2%, including only 1.4% within cities of the total area of the country. The article also substantiates a new concept of the “**State Land Cadastre**” as a unified state geoinformation **system of data concerning the legal, natural, economic, and spatial status of land, land use, and land plots as natural and economic assets** located within the borders of Ukraine, their designated purpose, restrictions and **encumbrances** in use, as well as data on quantitative and qualitative characteristics of land, **land evaluation, land use and land plots**, the distribution of land among owners, land users, **types (subtypes) of land use and their ecosystem services**, reclamation networks and components of reclamation systems (author’s additions in bold italics). It is stated that the State Land Cadastre System (SLCS) in Ukraine must be legislatively defined as a specific set of interacting land-cadastral subsystems, which during the production of core land-cadastral procedures influence each other. As a result of this mutual influence, each specific object of land use is qualitatively transformed into an object of the State Land Cadastre System (SLCS); that is, the outcome of any land-cadastral system functioning in a given territory must allow for the unambiguous identification of a land use system object as an individually defined thing. It is further substantiated that, based on structural-functional analysis, the State Land Cadastre System (SLCS) in Ukraine inherently performs multiple functions (legal, economic [including fiscal], legal-accounting, management, incentive, accounting-informational) and subfunctions (regulatory, controlling, accounting, registration, technological-technical, documentation, informational support, managerial-analytical, informational-regulatory). The development of the land-cadastral*

system in Ukraine has passed through four key stages: the stage of post-Soviet transformation and formation of the land-cadastral system; the stage of stabilization of the functions of the land-cadastral system; the stage of functional development of the land-cadastral system; the stage of specialization of the land-cadastral system as a unified state geoinformation system.

Ключові слова: землекористування, земельна ділянка, нерухомість, система державного земельного кадастру, функції земельного кадастру.

Keywords: land use, land plot, real estate, State Land Cadastre System, land cadastre functions.

Постановка проблеми. В Україні серед освітян та науковців землевпорядників вживаються терміни «кадастр землі» (земельний кадастр, на англійській мові «land cadastre») і кадастр нерухомості (real estate cadastre). Для виявлення світоглядних інтересів суспільства за запитами кадастр землі (земельний кадастр) і кадастр нерухомості в табл.1 приведено тенденції змін із 2001 р. (з часу прийняття нової редакції земельного кодексу України (2001 р.) де законодавчо визначено нову сутність земельного кадастру) по червень 2025 р. в Україні та світі у пошуковій системі Google.com.

Таблиця 1. Тенденції світоглядних інтересів суспільства за запитами щодо термінів кадастр землі (земельний кадастр) і кадастр нерухомості в Україні та світі у пошуковій системі Google.com

Терміни	Станом на		Приріст в %
	2001 р.	23.06.2025 р.	
Кадастр землі	69,7 тис.	101 тис.	44,9
Land cadastre	8,1 млн.	19,4 млн.	139,5
Земельний кадастр	107 тис.	231 тис.	115,9
Land cadastre	8,1 млн.	19,4 млн.	139,5
Кадастр нерухомості	15,9 тис.	2530 тис.	15811,9
Real estate cadastre	297 тис.	16,9 млн.	5590,2

Примітка: Google – пошукова система у Всесвітній мережі Інтернет.

Як видно з таблиці лідером за згадуваннями у Всесвітній мережі Інтернет Google є поняття «кадастр нерухомості» в Україні – 2530 тис. згадувань та **«land cadastre»** у світі – 19,4 млн. згадувань, на другому місці – земельний кадастр в Україні – 231 тис. згадувань. В тенденціях змін у суспільних інтересах за запитами кадастр землі (земельний кадастр) і кадастр нерухомості в Україні та світі із 2001 р. (з часу прийняття нової редакції земельного кодексу України, 2001 р.) по червень 2025 р. в Україні та світі на першому місці теж перебуває термін «кадастр нерухомості» в Україні – 15811,9% приріст згадувань та **«real estate cadastre»** у світі – 5590,2% приріст згадувань. Значний приріст в Україні має термін «земельний кадастр» (115,9%), Такий стан обумовлений різною сутністю законодавчого поняття «нерухомість» в Україні та у світі.

Відповідно до статті 13 Конституції України «Земля, її надра, атмосферне повітря, водні та інші природні ресурси, які знаходяться в межах території України, природні ресурси її континентального шельфу, виключної (морської) економічної зони є об'єктами права власності Українського народу» [1]. А статтею 14 визначено, що **«Земля є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави»**. Одночасно статтею 1 закону України «Про охорону земель» визначено, що **земля** це «поверхня суші з ґрунтами, корисними копалинами та іншими природними елементами, що органічно поєднані та функціонують разом з нею;» [2]. Українськими вченими у статті «Концепція проекту закону України «Про землепорядкування» визначено, що під терміном **«земля»** необхідно розуміти **«унікальний природний актив**, що є простір, в якому протікають економічна діяльність і природні процеси, і в межах якого зосереджені активи навколишнього середовища та економічні активи» [3]. Відповідно під поняттям **«землекористування»** вони розуміють «процес використання людиною (суспільством) інтегрального потенціалу території, який включає всі ресурси на відповідній ділянці геопростору, є складовою частиною суспільно територіального комплексу відповідного ієрархічного рівня і веде

до ускладнення його структури, що знаходить своє проявлення у процесі регулювання земельних відносин. *Землекористування* відображає як а) *види діяльності*, так і б) *інституційні механізми*, введені в даному ієрархічному рівні території з метою економічного виробництва або підтримки та відновлення екологічних функцій у галузі використання і охорони земель та земельних відносин.

Одночасно, статтею 181 цивільного кодексу України «До нерухомих речей (*нерухоме майно, нерухомість*) належать *земельні ділянки*, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення» [4]. Згідно статті 79 земельного кодексу України «*Земельна ділянка* - це частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами» [5]. Разом з тим, згідно статті 14 Податкового кодексу України *земельне поліпшення* це «*результати будь-яких заходів*, що призводять до зміни якісних характеристик *земельної ділянки та її вартості*. До земельних поліпшень належать матеріальні об'єкти, розташовані у межах земельної ділянки, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни призначення, а також результати господарської діяльності або проведення певного виду робіт (зміна рельєфу, поліпшення ґрунтів, розміщення посівів, багаторічних насаджень, інженерної інфраструктури тощо)» [6].

Приведений аналіз тенденцій змін у суспільних інтересах за запитами кадастр землі (земельний кадастр) і кадастр нерухомості в Україні та світі, а також конституційної та законодавчої сутності землі як унікального природного активу, обумовлює необхідність обґрунтування розвитку поняття, базових функцій (субфункцій) кадастру землі в Україні та його розвитку. Одночасно зазначимо, що забуловані землі в Україні складають 4,2%, в тому числі у містах 1,4% від загальної площі країни [7].

Також зазначимо, що *нерухомість* в Україні, як фізична та економічна категорія, є похідною від «землі» (земельної ділянки). В цьому зв'язку,

важливим науковим завданням є необхідність сформулювати поняття **«кадастр землі»** (земельний кадастр) а не **«кадастр нерухомості»** (Це викликано ще і тим, що наукові дисципліни в окремих університетах, наприклад «Кадастри нерухомості» не відповідають чинному законодавству України і потребують відповідного корегування для забезпечення актуальними знаннями у галузі земельних відносин та галузі використання і охорони земель).

Формулювання цілей статті (постановка завдання) Обґрунтування розвитку поняття та базових функцій (субфункцій) кадастру землі (земельного кадастру) в Україні.

Виклад основного матеріалу дослідження. Земля - це складна система, яка складається з різних шарів та компонентів. Розуміння структури простору землі, в якому протікають економічна діяльність і природні процеси, важливе для суспільства, економіки, екології, геології та управління природними ресурсами. **Кадастр землі** (земельний кадастр), у свою чергу, відіграє ключову роль в управлінні земельними ресурсами, майновими правами та землекористуванням. Відповідно, формування сучасної, адекватної викликам постіндустріальної епохи системи інституцій та інститутів у галузі земельних відносин та галузі використання і охорони земель, зокрема, кадастру землі, є найважливішою передумовою досягнення стратегічних цілей довгострокового соціально-економічного розвитку України.

Згідно статті 193 «Земельного кодексу України» **державний земельний кадастр** це «єдина державна геоінформаційна **система відомостей про землі**, розташовані в межах кордонів України, їх цільове призначення, обмеження у їх використанні, а також дані про кількісну і якісну характеристику земель, їх оцінку, про розподіл земель між власниками і користувачами, меліоративні мережі та складові частини меліоративних мереж» [5]. Статтею 2 закону України «Про державний земельний кадастр» визначено, що **«Державний земельний кадастр ведеться з метою**

інформаційного забезпечення органів державної влади та органів місцевого самоврядування, фізичних та юридичних осіб при: *регулюванні земельних відносин; управлінні земельними ресурсами; організації раціонального використання та охорони земель; здійсненні землеустрою; проведенні оцінки землі; формуванні та веденні містобудівного кадастру, кадастрів інших природних ресурсів; справлянні плати за землю*» [8].

У статті «Земельно-кадастровий облік як інформаційна база управління земельними ресурсами та землекористуванням» нами розширено функції земельного кадастру, зокрема, доповнено такими: *забезпечення державної реєстрації земельних ділянок та прав на них, угод з ними; забезпечення сталого землекористування; забезпечення розвитку іпотечного кредитування під заставу земельних ділянок, страхування прав власності на землю; створення сприятливих умов для залучення прямих інвестицій, включаючи іноземний капітал* [9].

В основі функціонування інституції кадастру землі лежить певна кадастрова система – законодавчим чином певна сукупність взаємодіючих *кадастрових підсистем*, які в процесі реалізації основних кадастрових процедур (процесу) взаємно впливають один на одного, а результатом взаємного впливу є якісне перетворення кожного конкретного об'єкта землекористування на об'єкт кадастру, тобто результатом функціонування будь-якої кадастрової системи є виробництво кадастрових відомостей про конкретний земельний об'єкт в межах певної території, які дозволяють однозначно ідентифікувати цей об'єкт землекористування як індивідуально визначеної речі. Проте, незважаючи на законодавче визначення системи державного земельного кадастру, вченим та освітнім співтовариством землевпорядників масово вводиться поняття «*кадастру нерухомості*», яке в Україні не має законодавчо-нормативного регулювання. В цьому зв'язку, розширимо поняття «*державний земельний кадастр*» як єдина державна геоінформаційна *система відомостей про правове, природне, господарське, економічне та просторове положення земель, землекористування і*

земельних ділянок як природних та економічних активів, що розташовані в межах кордонів України, їх цільове призначення та обмеження і обтяження у використанні, а також дані про кількісну і якісну характеристику земель, оцінку земель, землекористування та земельних ділянок, про розподіл земель між власниками, користувачами, типами (підтипами) землекористування і за їх екосистемними послугами, меліоративні мережі та складові частини меліоративних мереж (авторські доповнення зроблені косим жирним шрифтом).

Базуючись на новому визначенні терміну «**державний земельний кадастр**», розглянемо низку питань теоретичного функціонування за розвитком економічної системи суспільства. Для вирішення поставлених завдань перед кадастром землі, розглянемо принципову логічно-змістовну схему системи державного земельного кадастру в Україні з позиції системного підходу (рис. 1).

Під об'єктом земельно-кадастрової системи розумітимемо сукупність властивостей земельних об'єктів (земля, земельні ділянки та права на них, землеволодіння та землекористування, режимоутворюючі об'єкти, об'єкти екосистемних послуг (активів) землекористування), включених до кадастру землі, на основі яких можна визначити кожен із перелічених земельних об'єктів як індивідуально-визначену річ. У кадастрі першорядні просторові властивості земельних об'єктів (місце розташування, межі, ґрунтово-рослинний покрив), їх споживча корисність, виражена у певній цінності (вартості економічних та екологічних активів) та правові властивості (приналежність до певної категорії земель чи типу (підтипу) землекористування, прав власності, режим землекористування).

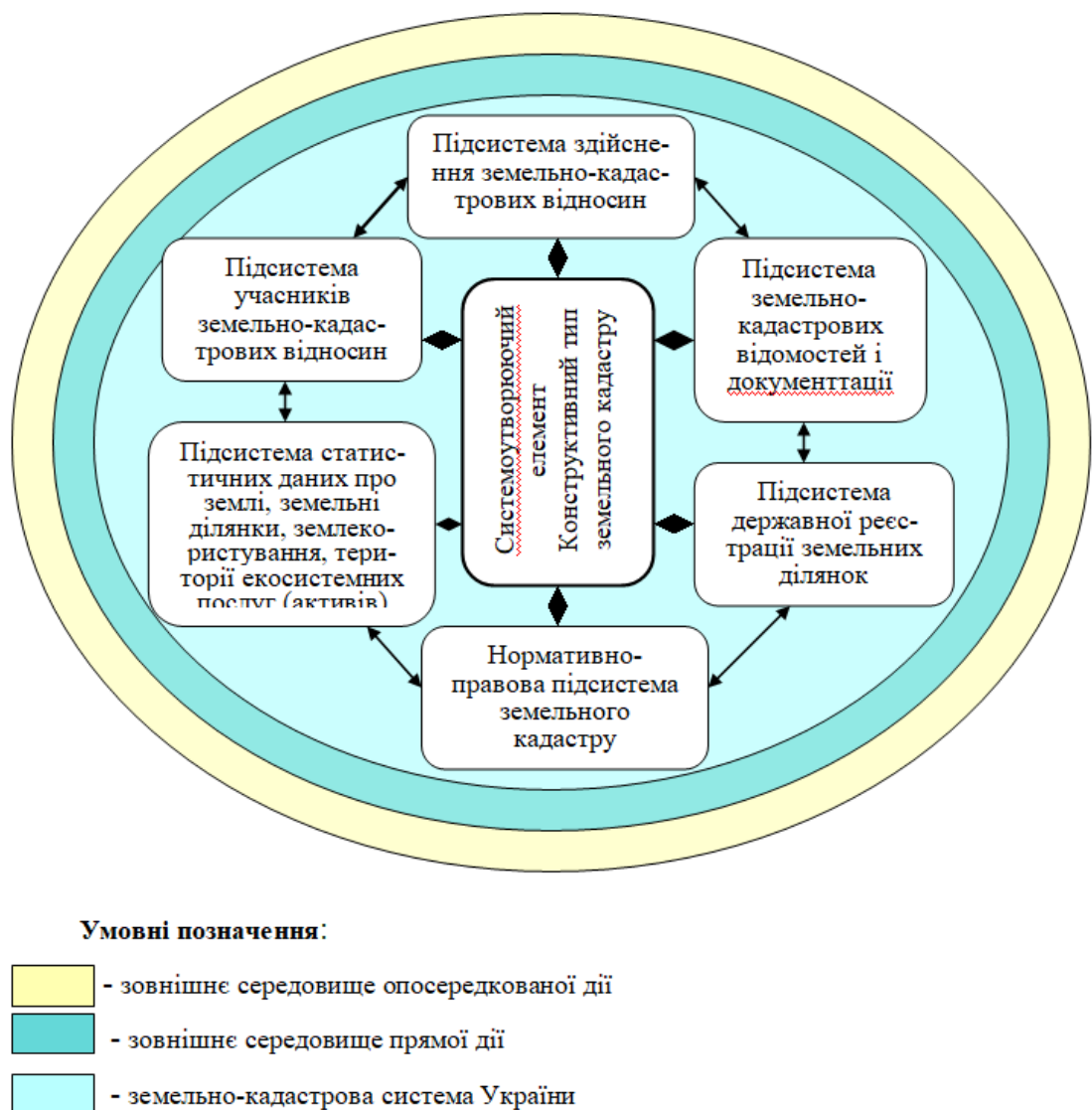


Рисунок 1. Принципова логічно-змістовна схема системи державного земельного кадастру в Україні з позиції системного підходу

Система державного земельного кадастру в Україні з позиції системного підходу існує у взаємозв'язку із зовнішнім середовищем, яке формують дві групи факторів:

 фактори, які безпосередньо впливають на функціонування земельно-кадастрової системи. До них слід віднести: законодавство, яке регулює систему земельного кадастру, функціонування та розвиток

пов'язаних державних систем (*податкової системи, юридичної системи та ін*), розвиток ринкових структур (земельний ринок та ін);

 фактори, що опосередковано впливають на функціонування земельно-кадастрової системи, включають політичні, економічні, соціально-демографічні, правові, науково-технологічні умови, що у сукупності формують певну обстановку для формування, функціонування та розвитку системи державного земельного кадастру [8, 9].

При взаємодії системи державного земельного кадастру (СДЗК) із довкіллям відбувається постійний обмін інформацією з-поміж них. Зовнішнє середовище привносить у земельно-кадастрову систему інформацію про зміни в економічній і політичній сферах суспільства і наступні зміни в ринкових структурах (насамперед – ринків землі та нерухомого майна), зміни в законодавчому регулюванні кадастрової системи, а також про тенденції розвитку інших пов'язаних з системою земельного кадастру державних систем (*наприклад, із системою державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обмежень, інформаційною системою бази геопросторових даних, інших кадастрів*). Результатом проходження внутрішньосистемних функціональних процесів у системі державного земельного кадастру (СДЗК) є виробництво відомостей державного земельного кадастру [8].

У процесі інформаційного обміну система державного земельного кадастру (СДЗК) забезпечує зовнішнє середовище (державу) кадастровими відомостями, що використовуються при прийнятті управлінських рішень про правове, територіальне (просторове), екологічне та економічне становище **об'єкта кадастрової системи**. Згідно статті 10 закону «Про державний земельний кадастр» об'єктами Державного земельного кадастру є: землі в межах державного кордону України; землі в межах території адміністративно-територіальних одиниць, землі в межах територій територіальних громад; обмеження у використанні земель; меліоративні мережі; складові частини меліоративних мереж; земельні ділянки [8]. Однак,

цей **перелік необхідно доповнити** ще й відомостями про: землеволодіння і землекористування, типи (підтипи) землекористування, території землекористування екологічної мережі України, території екосистемних послуг (активів) землекористування.

Класифікація відомостей державного земельного кадастру, використання яких потенційно можливе з метою управління розвитком землекористування та територій, наведено на рис. 2.

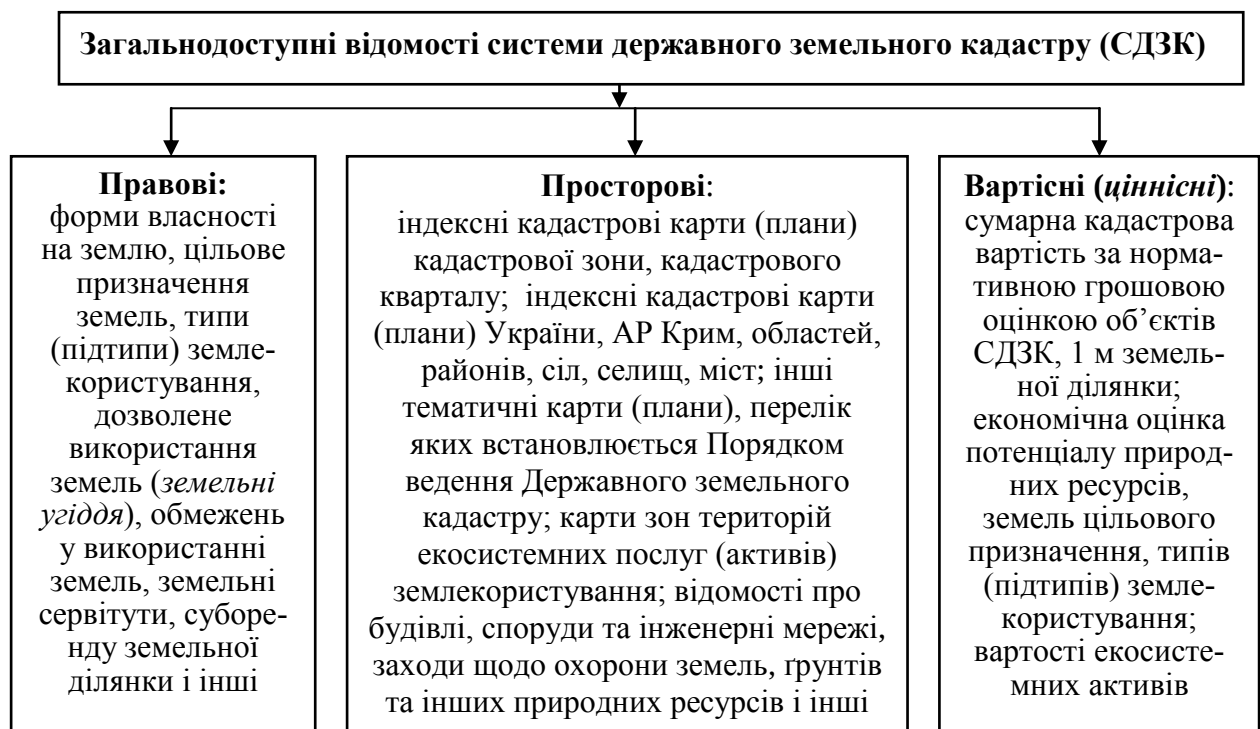


Рисунок 2. Класифікація відомостей системи державного земельного кадастру, використання яких потенційно можливо з метою управління розвитком землекористування та територій

Структура системи, згідно із загальноприйнятими методологічними положеннями системного підходу, є **організацією зв'язків і відносин між підсистемами та елементами**, а також склад цих підсистем та елементів, кожному з яких зазвичай відповідає певна функція.

З позиції **структурно-функціонального аналізу**, проведеного нами, системи державного земельного кадастру (СДЗК) властиві певні **функції**. Під функцією системи державного земельного кадастру (СДЗК) розумітимемо

сукупну діяльність кадастрової системи, що зовні виражається як прояв властивостей об'єктів системи землекористування.

З метою *теоретичного розвитку уявлень про функціонування системи державного земельного кадастру (СДЗК)* нами запропоновано поняття «*субфункції* підсистеми системи державного земельного кадастру (СДЗК)», під якою слід розуміти діяльність, що виробляється якоюсь підсистемою, тобто одиничний процес (*земельно-кадастровий процес (процедура)*) по відношенню до цілого (*системи державного земельного кадастру (СДЗК)*) рис. 3.

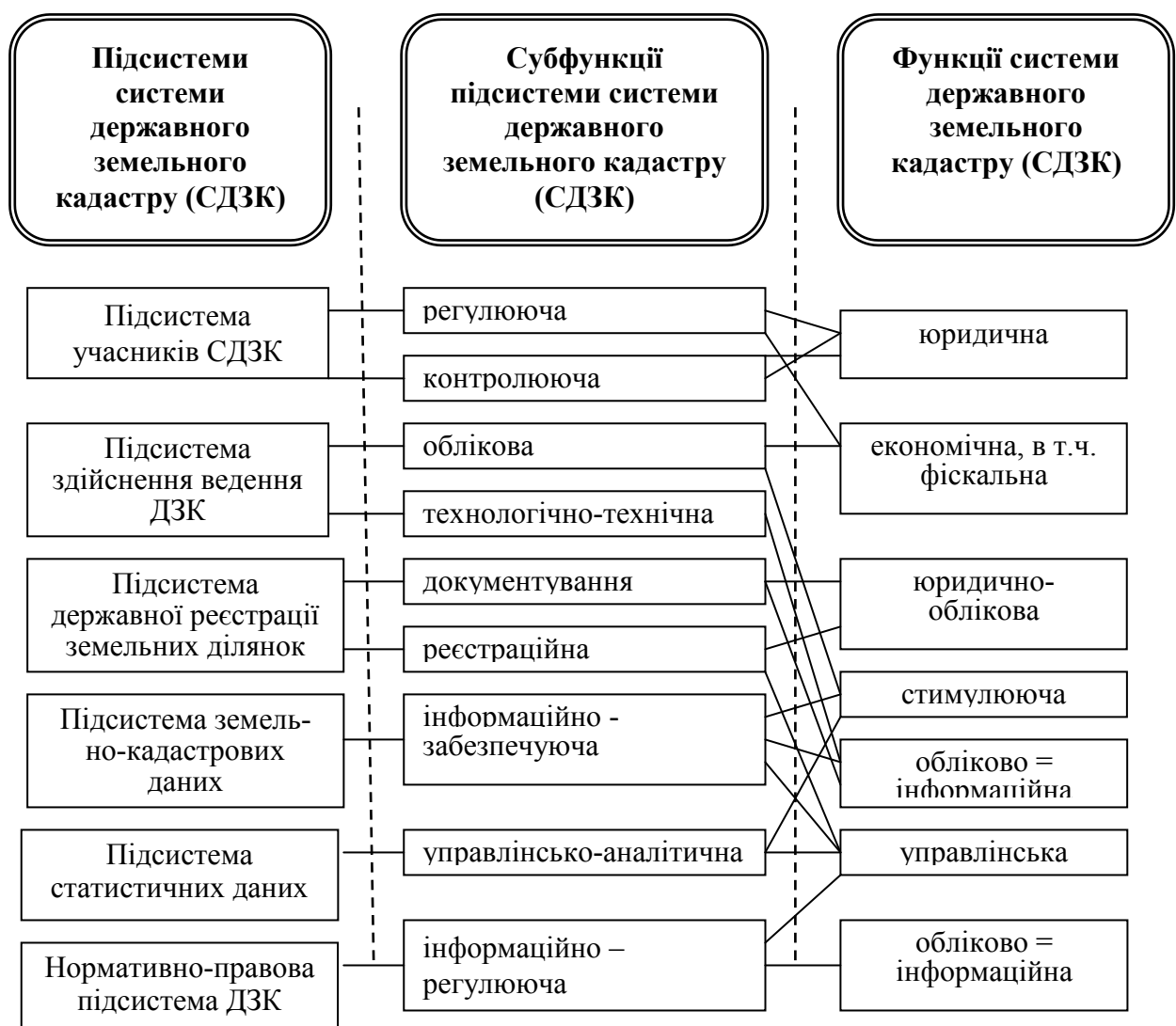


Рисунок 3. Логічно-змістовна схема співвідношень підсистем, субфункцій і функцій системи державного земельного кадастру (СДЗК)

Згідно з наведеним структурно-функціональним аналізом системи державного земельного кадастру (СДЗК) і підсистем, які її формують, можна виділити вісім субфункцій. Розглянемо далі зміст та належність кожної із субфункцій підсистемі.

1. Регулююча субфункція виявляється у підтримці підсистем системи державного земельного кадастру (СДЗК) у стані, що дозволяє досягати цілей кожної з підсистем (*встановлення і усунення відхилень від заданих параметрів функціонування*). Регулююча субфункція властива підсистемі учасників земельно-кадастрових відносин і проявляється у вигляді встановлення норм, правил та регламентів ведення земельного кадастру і здійснення діяльності учасників земельно-кадастрових відносин.

2. Контролююча субфункція властива підсистемі учасників земельно-кадастрових відносин і реалізується у вигляді контролю над діяльністю уповноважених органів із ведення земельного кадастру, і навіть контролю загального порядку взаємодії учасників земельно-кадастрових відносин.

3. Облікова субфункція реалізується безпосередньо у підсистемі здійснення земельно-кадастрових відносин і полягає у внесенні відомостей про конкретні об'єкти системи землекористування до стандартизованих облікових форм, результатом якої є присвоєння унікального облікового кадастрового номера конкретним земельним ділянкам.

4. Технологічно-технічна субфункція – це субфункція підсистеми здійснення земельно-кадастрових відносин, що реалізується у вигляді діяльності спеціальних уповноважених осіб (*інженерів землепорядників*), в результаті якої відбувається фактичне визначення просторових характеристик об'єктів системи землекористування для подальшого внесення цих відомостей у систему державного земельного кадастру (СДЗК).

5. Реєстраційна субфункція реалізується за допомогою реєстрації меж та правової належності земельної ділянки конкретній фізичній, юридичній особі або територіальній громаді чи органу державної влади, що створює юридичні підстави проведення процедури державної реєстрації прав.

Реєстраційна субфункція є однією з базових підсистем здійснення земельно-кадастрових відносин.

6. Інформаційно-забезпечувальна субфункція спрямована на інформування підсистеми учасників земельно-кадастрових відносин щодо характеристик об'єктів системи землекористування, включених до системи державного земельного кадастру (СДЗК). Ця субфункція властива підсистемі земельно-кадастрових відомостей та документів.

7. Управлінсько-аналітична субфункція спрямована на аналіз та оцінку тенденцій розподілу (перерозподілу) земель, ефективності управління земельними ресурсами, розвитку землекористування, здійснення землеохоронних заходів тощо.

8. Інформаційно-регулююча субфункція виконується нормативно-правовою підсистемою системи державного земельного кадастру (СДЗК) та проявляється у вигляді створення та підтримки в актуальному стані нормативно-правової бази земельного кадастру, що встановлює законодавчі рамки функціонування всіх підсистем земельно-кадастрової системи.

Відповідно до принципу емерджентності, відкритого у системному підході У. Р. Ешбі [10], функції системи державного земельного кадастру (СДЗК) не є результатом простого складання субфункцій її підсистем. Акумуляуючи в собі субфункції підсистем, системи державного земельного кадастру (СДЗК), як певна цілісність, набуває нових функцій, властивих лише системі і не сумуючі до властивостей окремих земельно-кадастрових підсистем. Такі цілісні властивості земельно-кадастрової системи прийнято називати емерджентними і вони можуть бути виражені у вигляді наступних функцій системи державного земельного кадастру (СДЗК):

1) юридична функція проявляється у вигляді захисту відомостей про земельні ділянки та режиму їх використання, подальшої державної реєстрації прав власності на землю щодо земельних ділянок, які пройшли процедуру реєстрації правового статусу у Поземельній книзі;

2) економічна (в т.ч. фінансова) функція полягає у визначенні споживчої корисності об'єктів системи землекористування (*кадастрової вартості за даними нормативної грошової оцінки або економічної оцінки потенціалу природних ресурсів*), та використання отриманих даних з метою оподаткування, здійснення територіально-просторового планування розвитку землекористування, землеустрою та внутріфункціонального землевпорядкування об'єктів системи землекористування;

3) стимулююча функція системи державного земельного кадастру (СДЗК) проявляється у вигляді стимулювання, процесів які протікають у сучасній економіці землекористування, наприклад, активізації розвитку нетрадиційного землекористування або землеохоронних заходів;

4) обліково-інформаційна функція проявляється в отриманні та акумуляції всередині системи державного земельного кадастру (СДЗК) відомостей про характеристики об'єктів системи землекористування у вигляді постійно оновлюваного та поповнюваного банку даних.

Функції, виконувані системою державного земельного кадастру (СДЗК), є статичними, і змінюються за зміною економічної системи суспільства, відповідаючи вимогам розвитку суспільства та його економіки.

Згідно з закономірностями розвитку систем [11], земельно-кадастрові системи проходять 4 етапи у своєму розвитку. В Україні земельно-кадастрова система характеризується такими етапами:

0–1 – етап змін пострадянської та становлення земельно-кадастрової системи – на початковому етапі земельно-кадастрова система в незалежній Україні будувалася як монофункціональна (універсальна) система, яка мала виконувати декілька функцій;

1–2 – етап стабілізації функцій земельно-кадастрової системи – супроводжувався процесом розгортання (згортання) функцій під впливом процесів земельної та економічної реформ (1991 – 1998 рр.), які відбувалися в економічній системі та суспільстві.

2–3 – етап якісного розвитку функцій земельно-кадастрової системи – супроводжувався процесом згортання (розгортання) функцій (1999 – 2009 рр.), проте відрізняється від попереднього періоду тим, що були прийняті Програма створення автоматизованої системи ведення державного земельного кадастру (1997 р.), затверджена державна статистична звітність з кількісного обліку земель (*форми NN 6-зем, ба-зем, бб-зем, 2-зем*) у 1998 р.), прийнято нову редакцію земельного кодексу України (2001 р.) (*де законодавчо визначено нову сутність земельного кадастру*), відбувся розвиток нових функцій земельного кадастру;

3-4 - етап спеціалізації земельно-кадастрової системи - є завершальним етапом розвитку системи після затвердження порядків ведення ***Поземельної книги і Книги записів про державну реєстрацію державних актів*** на право власності на земельну ділянку та на право постійного користування земельною ділянкою, договорів оренди землі (2009 р.) і прийняття ***закона України «Про державний земельний кадастр»*** (2011 р.) та відповідних нормативно-правових актів щодо реалізації його положень і передбачає виділення окремих функцій, тобто розвиток ***монофункціональності***.

Досліджуючи дії механізмів розгортання/згортання функцій, можна простежити еволюцію земельно-кадастрової системи в Україні та розвиток функцій цієї системи, яку узагальнено можна представити у вигляді наступного ланцюга подій:

- 1) формування земельно-кадастрової системи як поліфункціональної системи (*один елемент виконує безліч функцій*)
- 2) поява нових функцій земельно-кадастрової системи, якісний розвиток монофункціональності земельно-кадастрової системи шляхом згортання функцій формування монофункціональної системи (один елемент виконує одну функцію).

Висновки та перспективи подальших розвідок у даному напрямі.

1. Обґрунтовано, що оскільки в Україні «Земля», як унікальний природний актив, конституційно і законодавчо визначена «основним

національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави» пріоритетним в розвитку є кадастр землі (земельний кадастр) а не кадастр нерухомості. Це також обумовлено тим, що забуловані землі в Україні складають 4,2%, в тому числі у містах 1,4% від загальної площі країни.

2. Обґрунтовано нове поняття **«державний земельний кадастр»** як єдина державна геоінформаційна **система відомостей про правове, природне, господарське, економічне та просторове положення земель, землекористування і земельних ділянок як природних та економічних активів**, що розташовані в межах кордонів України, їх цільове призначення та обмеження **і обтяження** у використанні, а також дані про кількісну і якісну характеристику земель, оцінку **земель, землекористування та земельних ділянок**, про розподіл земель між власниками, користувачами, **типами (підтипами) землекористування і за їх екосистемними послугами**, меліоративні мережі та складові частини меліоративних мереж (*авторські доповнення зроблені косим жирним шрифтом*).

3. Системи державного земельного кадастру (СДЗК) в Україні – законодавчим чином повинна бути визначена як певна сукупність взаємодіючих земельно-кадастрових підсистем, які в процесі виробництва основних земельно-кадастрових процедур взаємно впливають одна на одну, а результатом взаємного впливу є якісне перетворення кожного конкретного об'єкта землекористування на об'єкт державного земельного кадастру (СДЗК), тобто результатом функціонування будь-якої земельно-кадастрової системи певної території, що дозволяють однозначно ідентифікувати цей об'єкт системи землекористування як індивідуально визначену річ.

4. З позиції проведеного структурно-функціонального аналізу, системі державного земельного кадастру (СДЗК) в Україні властиві функції (юридична, економічна (в т. ч. фіскальна), юридично-облікова, управлінська, стимулююча, обліково-інформаційна) та субфункції (регулююча, контролююча, облікова, реєстраційна, технологічно-технічна,

документування, інформаційно-забезпечувальна, управлінсько-аналітична, інформаційно-регулююча).

5. У своєму розвитку земельно-кадастрова система в Україні проходила чотири етапи розвитку: етап змін пострадянської та становлення земельно-кадастрової системи, етап стабілізації функцій земельно-кадастрової системи, етап розвитку функцій земельно-кадастрової системи, етап спеціалізації земельно-кадастрової системи як єдиної державної геоінформаційної системи.

Перспективи подальших досліджень у даному напрямі полягають в розробленні методології та методичних підходів удосконалення ведення державного земельного кадастру з врахуванням інтегральної єдності функціонування його підсистем.

Література

1. Конституції України. Електронний ресурс:
<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/96-%D0%B2%D1%80#Text>.
2. Закон України «Про охорону земель». Електронний ресурс:
<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/962-15#Text>.
3. Третяк А. М., Третяк В. М., Прядка Т. М., Капінос Н. О., Третяк Н. А. Концепція проекту закону України «Про землевпорядкування». Агросвіт. № 5. 2025. с. 3-15.
4. Цивільний кодекс України. Електронний ресурс:
<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text>.
5. Земельний кодекс України. Електронний ресурс:
<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text>.
6. Податковий кодекс України. Електронний ресурс:
<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2755-17#Text>.
7. Третяк А.М. Земельні ресурси та їх використання: навч. пос./ Третяк А.М., Третяк В.М., Прядка Т.М., Трофименко П.І., Трофименко Н.В. [за заг. ред. А.М. Третяка]. – Біла Церква: «ТОВ «Білоцерківдрук», 2022. 304 с.

8. Закон України «Про державний земельний кадастр». Електронний ресурс: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3613-17#Text>

9. Третяк А. М., Третяк В. М., Ковалишин О.Ф. Земельно-кадастровий облік як інформаційна база управління земельними ресурсами та землекористуванням. *Агросвіт* № 16, 2021. с. 3-11.

10. Эшби У. Р. Введение в кибернетику. – М. : Изд-во иностранной литературы, 1959. – 433 с.

11. Кузнецов Ю. М. Теорія технічних систем в аспектах досліджень та технічної творчості = Theory of Technical Systems in Aspects of Research and Technical Creativity : підручник для здобувачів освітніх рівнів бакалавра, магістра та доктора філософії за спеціальністю 131 «Прикладна механіка» / Ю. М. Кузнецов, Б. І. Придальний - Луцьк : Вежа-Друк, 2023. – 284 с.

References

1. The Verkhovna Rada of Ukraine (1996), “Constitution of Ukraine”, available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/96&%D0%B2%D1%80#Text> (Accessed 20 June 2025).

2. The Verkhovna Rada of Ukraine (2003), Law of Ukraine “On land protection”, available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/962-15#Text> (Accessed 20 June 2025).

3. Tretiak, A., Tretiak, V., Pryadka, T., Kapinos, N. and Tretiak, N. (2025), “Concept of the Draft Law of Ukraine On Land Plannng”, *Agrosvit*, vol. 5, pp. 3–15.

4. The Verkhovna Rada of Ukraine (2003), “Civil Code of Ukraine”, available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text> (Accessed 20 June 2025).

5. The Verkhovna Rada of Ukraine (2001), “Land Code of Ukraine”, available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text> (Accessed 20 June 2025).

6. The Verkhovna Rada of Ukraine (2010), “Tax Code of Ukraine”, available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2755-17#Text> (Accessed 23 June 2025).
7. Tretiak, A., Tretiak, V., Pryadka, T., Trofymenko, P. and Trofymenko, N. (2022), *Zemel'ni resursy ta ikh vykorystannia* [Land resources and their use], Belotserkivdruk LLC, Bila Tserkva, Ukraine.
8. The Verkhovna Rada of Ukraine (2011), Law of Ukraine “On the State Land Cadastre”, available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3613-17#Text> (Accessed 23 June 2025).
9. Tretiak, A., Tretiak, V. and Kovalishin, O. (2021), “Land cadaster accounting as an information base of land resources and land use management”, *Agrosvit*, vol. 16, pp. 3–11.
10. Ashby, W.R. (1959), “An introduction to cybernetics”, CHAPMAN & HALL LTD, London, United Kingdom.
11. Kuznetsov, Yu. and Prydalny, B. (2023), *Teoriia tekhnichnykh system v aspektakh doslidzhen' ta tekhnichnoi tvorchosti* [Theory of technical systems in aspects of research and technical creativity], Vezha-Druk, Lutsk, Ukraine.

Стаття надійшла до редакції 28.06.2025 р.