

НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ БІОРЕСУРСІВ І ПРИРОДОКОРИСТУВАННЯ УКРАЇНИ

Кафедра земельного кадастру  
Кафедра землевпорядного проектування

# ЗЕМЕЛЬНИЙ КАДАСТР В УКРАЇНІ: ВІЗІЯ ДО 2030 РОКУ

Стратегічна рамка для державної політики, законодавчих рішень, цифрової трансформації та євроінтеграції

Київ – 2026

## Стратегічне резюме

**Головна теза документа.** Україна розбудовує Державний земельний кадастр нового покоління — не як вузький облік ділянок, а як суверенна геопросторова платформа держави, на якій тримаються права, планування, оцінка, оподаткування, аграрна політика, відновлення, екологічний комплаєнс і довіра до ринку нерухомості.

До 2030 року Державний земельний кадастр має перейти від моделі «реєстру відомостей про земельну ділянку» до моделі «ядра кадастру нерухомості та природних ресурсів України». Його просторове ядро, класифікаційна логіка, технічна інфраструктура і сервісний контур мають забезпечити нерозривний зв'язок між земельною ділянкою, будівлею, адресою, правами, обмеженнями, оцінкою, податковим статусом і планувальними рішеннями.

Українська держава вже пройшла в цій сфері шлях, на який багато країн витрачали значно довше: від перших урядових спроб встановити порядок ведення земельного кадастру на початку 1990-х років і програми створення автоматизованої системи у 1997 році — до повноцінної єдиної державної геоінформаційної системи, публічної кадастрової карти, електронних сервісів, публічного моніторингу земельних відносин, запуску геоінформаційної системи масової оцінки та офіційного внесення функціональних зон просторового планування до ДЗК у 2025 році.

Однак саме тепер настав момент другого великого переходу. Перший етап був етапом «створення кадастру». Другий має стати етапом «перетворення кадастру на інфраструктуру державної спроможності». У контексті відбудови, членства в ЄС, запровадження LPIS/IACS, розвитку Державного аграрного реєстру, інтеграції з реєстром прав, системою у сфері будівництва та адресним реєстром, саме ДЗК повинен бути визнаний технічною і семантичною основою всієї національної системи обліку нерухомості та природних ресурсів.

## Ключові політичні рішення до 2030 року

- Законодавчо і технічно закріпити єдиний уніфікований ідентифікатор об'єктів нерухомості на базі кадастрового номера земельної ділянки та побудувати наскрізний ланцюг «земля – будівля – частина будівлі – адреса – право – обмеження – оцінка».
- Визнати ДЗК геометричним і просторово-логічним фундаментом майбутнього кадастру нерухомості та базою для ведення кадастрів інших природних ресурсів.
- Завершити перехід до виключно електронного документообігу у сфері землеустрою, планування використання земель, містобудування, охорони культурної спадщини та природоохоронних режимів — з поданням не сканів, а наборів геоданих, підписаних КЕП із позначкою часу.
- Розгорнути національний репозиторій цифрових архівів і просторово прив'язаних історичних документів: землевпорядних, містобудівних, природоохоронних, пам'яткоохоронних та правовстановлюючих.
- Перетворити масову оцінку земель і нерухомості на постійний функціонал ДЗК на основі моделей САМА, а не на епізодичний адміністративний проєкт.
- Запровадити стійку модель кіберзахисту і резервування: географічно рознесені резервні копії, сегментацію доступу, безперервність критичних сервісів, аварійні сценарії та рольовий доступ до геоданих під час воєнного стану.
- Інституціоналізувати роль сертифікованих інженерів-землевпорядників як відповідальних учасників кадастрового процесу з цифровим аудитом їх дій, а в перспективі — із розширенням моделі делегованого кадастрового сервісу.
- Створити змішану фінансову модель, за якої базові публічні відомості залишаються відкритими, але сервісний та аналітичний контур кадастру отримує джерела самофінансування через платні висококододані сервіси, зокрема кадастрову аналітику, історичні дані, SLA-доступ до API, масові витяги та перевірки.

## **Зміст**

1. Вступ: чому земельний кадастр є питанням державної спроможності
2. Історичні віхи розвитку Державного земельного кадастру України
3. Сутність цифровізації кадастру і чому це головний тренд
4. Чому ДЗК став одним із провідних публічних реєстрів України
5. Головні структурні обмеження чинної моделі
6. Основні напрями розвитку ДЗК у контексті набуття членства в ЄС до 2030 року
7. Дорожня карта рішень на 2026–2030 роки
8. Візія Державного земельного кадастру України до 2030 року
9. Висновок
10. Нормативна та джерельна база

## 1. Вступ: чому земельний кадастр є питанням державної спроможності

У сучасній державі кадастр — це не допоміжний архів і не технічна карта. Це інфраструктура довіри. Там, де кадастр слабкий, слабшає захист права власності, дорожчає кредит, зростає вартість правової експертизи, спотворюється оподаткування, деградує просторове планування, а публічні рішення стають ручними та вразливими до корупції. Там, де кадастр сильний, держава бачить простір, а ринок вірить державі.

Для України питання кадастру набагато ширше за земельні відносини у вузькому сенсі. Воно охоплює післявоєнне відновлення, компенсації, просторове планування, аграрну політику, екологічний комплаєнс, управління обмеженнями, інтеграцію з реєстрами будівель та адрес, масову оцінку, податкову базу громад, кредитування, страхування, а в найближчій перспективі — і здатність виконати європейські вимоги щодо інтероперабельності геоданих, управління аграрними субсидіями та прозорості ринку нерухомості.

Саме тому земельний кадастр більше не можна розглядати як «галузеву» інформаційну систему. Він має бути розглянутий як один з базових цифрових реєстрів держави — поруч із реєстром прав, демографічним реєстром, системою у сфері будівництва, податковими і бюджетними системами. Принципова відмінність кадастру від багатьох інших реєстрів полягає в тому, що він працює не лише з юридичною особою чи записом, а з геометрично визначеним об'єктом у просторі. Тому саме кадастр задає державі координатну правду.

Українська традиція часто розглядає ДЗК як систему «про землю». Стратегічно це вже замало. До 2030 року ДЗК має стати просторовим ядром української цифрової держави на землі — тобто системою, яка поєднує право, картографію, економіку, екологію, дані дистанційного зондування, цифрову ідентифікацію об'єктів і публічний сервіс. Це і є справжній масштаб завдання.

## 2. Історичні віхи розвитку Державного земельного кадастру України

Історія українського земельного кадастру після здобуття незалежності — це історія переходу від адміністративного обліку до цифрової державної геоінформаційної системи. Першою важливою віхою стала постанова Кабінету Міністрів України від 12 січня 1993 року № 15, якою було встановлено порядок ведення державного земельного кадастру. Для молоді держави це означало головне: кадастр переставав бути лише залишком радянської інвентаризаційної практики і набував форми національної системи обліку земель.

Другим рубежем стала постанова Кабінету Міністрів України від 2 грудня 1997 року № 1355 «Про Програму створення автоматизованої системи ведення державного земельного кадастру». Саме вона зафіксувала державну волю до переходу від паперової і розосередженої моделі до автоматизованої системи. У політичному сенсі це була далекоглядна постановка задачі: вже тоді було зрозуміло, що без автоматизації кадастр не витримає ані земельної реформи, ані ринку, ані масових реєстраційних процедур.

Третім етапом став початок системної електронізації реєстрових процесів на початку 2000-х років. Наказ Держкомзему від 2 липня 2003 року № 174 затвердив Тимчасовий порядок ведення державного реєстру земель. У цей самий період формувалася практика складання документації із землеустрою в електронному вигляді, а наказ Держкомзему від 2 листопада 2009 року № 573 закріпив вимоги до структури, змісту та формату оформлення результатів робіт із землеустрою в електронному вигляді — знаменитого «обмінного файлу». Саме цей технологічний перехід був вирішальним: кадастрова дія почала спиратися не тільки на паперову документацію, а на формалізований електронний набір даних.

Четвертим, системоутворюючим рубежем стало прийняття Закону України «Про Державний земельний кадастр» від 7 липня 2011 року № 3613-VI і затвердження постановою Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 року № 1051 Порядку ведення Державного земельного кадастру. Із 1 січня 2013 року ДЗК запрацював як єдина державна геоінформаційна система. Саме тоді Україна зробила головний інституційний крок: кадастр із набору процесів перетворився на національну платформу, що охоплює відомості про земельні ділянки, їх цільове призначення, обмеження у використанні, кількісні та якісні характеристики, оцінку, а також інші об'єкти кадастру. Публічна кадастрова карта стала не просто вебресурсом, а новою політичною нормою — суспільство отримало прямий цифровий інтерфейс до базової просторової інформації держави.

П'ятий етап розпочався у 2020–2021 роках. Закон України «Про національну інфраструктуру геопросторових даних» започаткував нову логіку відкритості та сумісності геоданих. Закон № 711-IX щодо планування використання земель і Закон № 1423-IX щодо

дерегуляції та вдосконалення управління у сфері земельних відносин істотно розширили функціональний горизонт кадастру. Кадастр почав рухатися від обліку ділянки до фіксації юридично значущих просторових режимів, меж громад, функціональних зон, обмежень та інших шарів, без яких сучасне публічне управління територією неможливе.

Шостий етап — воєнний. Повномасштабне вторгнення 2022 року стало для кадастрової системи найжорсткішим стрес-тестом. Доступ до частини реєстрових сервісів і геоданих довелося обмежити з міркувань безпеки. Водночас саме цей період показав, що кадастр уже є критично важливою цифровою інфраструктурою: без нього зупиняються реєстраційні дії, ринок, контроль, планування, сплата частини місцевих податків і значна частина сервісів для громадян та бізнесу. У відповідь держава запровадила диференційовані режими доступу, відновлювала функціонування реєстрів та посилювала захист від несанкціонованого втручання.

Сьомий етап — інституційне дорослішання 2023–2026 років. Постановою Кабінету Міністрів України від 12 травня 2023 року № 474 було закладено публічний моніторинг земельних відносин, а постановою від 13 жовтня 2023 року № 1078 — пілот масової оцінки земель. У 2025 році Держгеокадастр офіційно ввів в експлуатацію автоматизовану систему публічного моніторингу земельних відносин, запустив у складі програмного забезпечення ДЗК геоінформаційну систему масової оцінки земель, забезпечив перше офіційне внесення функціональних зон, сформованих на підставі комплексного плану громади, до ДЗК, а також продовжив пілот, за яким сертифіковані інженери-землевпорядники отримали обмежені повноваження державних кадастрових реєстраторів. За офіційними підсумками 2025 року до ДЗК було внесено відомості про 501,8 тис. земельних ділянок, 505 меж адміністративно-територіальних одиниць, 2 896 населених пунктів у частині нормативної грошової оцінки; було видано понад 7,8 млн витягів з технічної документації про нормативну грошову оцінку, з яких понад 7 млн — автоматично; у 2025 році в електронну форму було переведено 1,03 млн примірників документації із землеустрою та оцінки земель, а загальний обсяг оцифрованих матеріалів сягнув 6,6 млн примірників, тобто 67% від паперового фонду.

Нарешті, 2026 рік позначився новим інституційним рішенням: Держгеокадастр розпочав реорганізацію державного підприємства «Центр державного земельного кадастру» шляхом перетворення у господарське товариство, сто відсотків часток якого належатимуть державі. Це рішення відкриває простір для нового рівня технологічної, продуктової та сервісної організації адміністратора кадастру. Але водночас воно ставить питання про гарантії публічного інтересу, недопустимість комерційного перекосу, захист даних та нову модель відповідальності.

### 3. Сутність цифровізації кадастру і чому це головний тренд

Найбільш небезпечно спрощення щодо цифровізації полягає в тому, що її зводять до сканування паперових документів або до переведення прийому заяв у вебформу. Це не цифровізація. Це лише цифрова оболонка старої бюрократії. Справжня цифровізація кадастру починається там, де правозначуща дія породжує не паперовий текст, а структурований набір геопросторових даних, метаданих, атрибутів, журналів змін, електронних підписів і машинно-перевірних зв'язків з іншими реєстрами.

У кадастровій сфері цифровізація означає щонайменше сім речей. По-перше, об'єкт у кадастрі має існувати як просторово визначена цифрова сутність, а не лише як опис на папері. По-друге, усі первинні документи мають створюватися у форматі, придатному до автоматизованої валідації, аналізу, інтеграції та повторного використання. По-третє, кожна дія повинна залишати цифровий слід: хто, коли, на підставі чого, у якій версії даних та з яким результатом її виконав. По-четверте, кадастр має бути API-орієнтованою системою, а не лише інтерфейсом для перегляду. По-п'яте, класифікатори, кодифікатори й семантика об'єктів повинні бути машинно сумісними з іншими державними системами і з європейськими моделями даних. По-шосте, цифрова система має бути версійованою: держава повинна знати не тільки актуальний стан ділянки, а й історію змін її меж, правового режиму, обмежень та оцінки. По-сьоме, цифровізація вимагає іншої культури управління — управління даними як активом.

Чому саме цифровізація стала головним трендом кадастрової еволюції у світі? Тому що жодна інша модель не здатна витримати одночасно масштаб, швидкість, прозорість і юридичну визначеність сучасного обороту нерухомості. Коли в одній системі поєднуються сотні тисяч кадастрових дій, мільйони витягів, десятки мільйонів просторових об'єктів, безперервне оновлення ортофотопланів, поява нових планувальних і природоохоронних режимів, взаємодія з податковою, судовою, будівельною і правореєстраційною системами, паперова логіка просто перестає працювати.

Для України цифровізація кадастру має ще глибший зміст. Вона є інструментом зниження корупційної дискреції. Чим більше рішень приймається на основі відкритих правил, формалізованих схем даних, автоматизованих перевірок, цифрових журналів і просторово визначених об'єктів, тим менше можливостей для ручного «домовляння» з межею, зоною, витягом, документом, датою або підставою внесення відомостей. У цьому сенсі цифровізація кадастру — це не тільки технічна модернізація. Це конститутивний елемент антикорупційної держави.

Цифровізація також є необхідною умовою євроінтеграції. Європейський Союз рухається у бік моделі, де публічні дані мають бути інтероперабельними, придатними до повторного використання, описаними через метадані та доступними через стандартизовані сервіси. Логіка INSPIRE, високовартісних наборів геоданих, Interoperable

Europe Act та сучасних стандартів LADM прямо вимагає, щоб державні системи працювали не як роз'єднані картотеки, а як сумісні цифрові екосистеми. Україна не зможе інтегруватися у цю логіку, якщо збереже кадастр у статусі «відомчої бази даних».

Тому головний висновок є таким: цифровізація — не одна з реформ кадастру, а його нова онтологія. Вона змінює не інструмент, а саму природу кадастрової системи.

## 4. Чому ДЗК став одним із провідних публічних реєстрів України

Державний земельний кадастр став одним із провідних публічних реєстрів України не випадково і не завдяки одному рішенню. Його нинішнє місце є результатом тривалого накопичення чотирьох якостей: геометричної визначеності, юридичної значущості, сервісної масовості та високої суспільної видимості.

По-перше, на відміну від багатьох реєстрів, ДЗК працює з об'єктами, які мають координати, межі, площу, конфігурацію, зв'язок із територією громади, адміністративно-територіальною одиницею, функціональною зоною, обмеженнями, меліоративною або інженерною інфраструктурою. Це дає кадастру ту властивість, якої не мають чисто текстові реєстри: він дозволяє не лише прочитати запис, а побачити просторову реальність, що стоїть за ним.

По-друге, кадастр безпосередньо впливає на обіг прав. Він не підміняє собою реєстр речових прав, але без нього неможливо коректно ідентифікувати об'єкт права на землі, сформувати нову ділянку, перевірити її межі, виявити накладання, зчитати обмеження, зіставити дані з плануванням, оцінкою чи податковою базою. Тобто ДЗК не є «допоміжним» реєстром щодо правовідносин — він є одним із базових шарів правової інфраструктури.

По-третє, ДЗК давно вийшов на масштаб масового сервісу. Мільйони витягів, значна частка яких формується автоматично, публічна кадастрова карта, електронні сервіси, електронний кабінет, сервіси для сертифікованих інженерів-землевпорядників, запровадження публічного моніторингу земельних відносин — усе це означає, що ДЗК працює не тільки для держави, а для громадян, бізнесу, громад, банків, нотаріусів, судів, землевпорядників, оцінювачів, архітекторів та аналітиків. Це вже не внутрішня база органу влади, а повноцінний публічний сервіс.

По-четверте, кадастр став одним із найбільш видимих проявів цифрової держави на землі. Публічна кадастрова карта в українському випадку відіграла політично більшу роль, ніж просто картографічний сервіс. Вона стала демонстрацією того, що дані про землю можуть бути відкритими, що межі ділянки можна побачити онлайн, що громадянин не повинен повністю залежати від закритого кабінету посадовця. Цей психологічний зсув був не менш важливим, ніж технологічний.

Саме тому український досвід може бути цікавим і для європейського контексту. Йдеться не про самозаспокоєння і не про твердження, що Україна вже не має проблем. Йдеться про інше: Україна за одне покоління збудувала модель, у якій кадастр поєднує централізовану геоінформаційну систему, публічну карту, електронний документообіг, автоматизовані сервіси, відкриті дані, інтеграцію з іншими цифровими контурами та реальні кроки до масової оцінки, планувальних геоданих і публічного моніторингу. Для

багатьох країн, де кадастрові процедури досі залишаються частково паперовими, фрагментованими або інституційно розсіяними, такий досвід справді є показовим.

Найважливіше, однак, не в тому, щоб просто оголосити український кадастр «найкращим». Найважливіше — зрозуміти, у чому його реальна сила. Сила українського ДЗК полягає в тому, що він уже довів здатність розвиватися як цифрова платформа, а не як застиглий реєстр. Саме це робить його придатним для наступного стрибка.

## 5. Головні структурні обмеження чинної моделі

Попри беззаперечний прогрес, нинішня модель ДЗК має системні обмеження, які вже не можна компенсувати точковими змінами до програмного забезпечення чи поодинокими нормативними актами. Вони мають архітектурний характер.

Перше обмеження — фрагментація публічних реєстрів. В Україні один і той самий об'єкт нерухомості описується різними ключами в різних системах: кадастровий номер земельної ділянки в ДЗК, реєстраційний номер об'єкта в реєстрі прав, окремі ідентифікатори в системі у сфері будівництва, окремі адресні сутності у адресному контурі. У результаті держава переносить дані між системами, але не формує єдину онтологію об'єкта. Це породжує дублювання, помилки зіставлення, ручні перевірки, неповну простежуваність прав та зайві трансакційні витрати.

Друге обмеження — неповна видимість обмежень у використанні земель та інших режимних шарів. В українській правовій системі сотні видів зон, охоронних територій, санітарних, водоохоронних, історико-культурних, інженерних та інших обмежень виникають на підставі різних галузевих актів і різних видів документації. Але їх життєвий цикл — від встановлення до реєстрації, зміни, скасування і відображення у кадастрі — досі не є уніфікованим. Унаслідок цього значна частина обмежень існує в праві, але не існує як надійний офіційний геоданий.

Третє обмеження — нерівномірна якість картографічної та геодезичної основи. Для інтеграції планувальних рішень, аграрних даних, ортофото, моніторингу змін, інженерних мереж, будівель та природних режимів потрібна не просто карта, а регулярно оновлювана високоякісна картографічна основа з контрольованою точністю, стабільною системою координат і чіткими правилами семантичного опису об'єктів. Без цього геометрична сумісність шарів залишається вразливою.

Четверте обмеження — паперовий спадок. Навіть після масштабної оцифровки в Україні все ще зберігається великий масив історичних документів, які не перетворені на повноцінний цифровий актив. Скан не дорівнює геоданим; а геодані без прив'язки до первинного документа не дають повної юридичної надійності. Отже, країні потрібен не просто цифровий архів, а репозиторій, де документ, його правова підстава, геометрія, метадані та історія використання зв'язані між собою.

П'яте обмеження — недостатня розвиненість оцінки нерухомості. Нормативна грошова оцінка та масова оцінка земель уже увійшли до порядку денного кадастру, але поки що не стали повністю зрілою, постійно діючою, статистично відтворюваною системою. Для цього потрібні якісні дані про угоди, характеристики об'єктів, просторові фактори вартості, моделі калібрування, контроль якості та правові рамки використання результатів оцінки у податкових і компенсаційних механізмах.

Шосте обмеження — двозначність режиму доступу в умовах війни. Український досвід довів, що повна відкритість усіх шарів і повна закритість усіх шарів однаково помилкові. Потрібна багаторівнева архітектура доступу: диференціація за ролями, територіями, типами даних, часовими лагами і сценаріями використання. Саме це дозволить одночасно захищати державу і не паралізувати ринок, громади, відновлення та публічний контроль.

Сьоме обмеження — недооцінка кадастру як активу геоданих і як сервісної платформи. Відомості ДЗК мають високу економічну цінність не тому, що їх слід приховувати, а тому, що на їх основі можна формувати високододані продукти: аналітику, історичні масиви, верифікаційні сервіси, API з гарантованими параметрами доступності, цифрові звіти для інвесторів, банків, громад, страховиків та органів влади. Без чіткої моделі такої монетизації держава або недоотримує ресурс для розвитку, або ризикує піти у протилежну крайність — непрозору комерціалізацію.

І, нарешті, восьме обмеження — інституційне. Реорганізація адміністратора ДЗК відкриває можливості для гнучкості, технологічного розвитку та професійного сервісного менеджменту. Але без чітких правил корпоративного управління, захисту публічного мандата, державного контролю над ядром даних і прозорих правил ціноутворення вона може створити нові ризики концентрації повноважень і комерційного перекосу.

Отже, нинішня проблема кадастру полягає не у відсутності досягнень, а в тому, що стара архітектура успіху перестає вмещувати новий обсяг завдань.

## **6. Основні напрями розвитку ДЗК у контексті набуття членства в ЄС до 2030 року**

### **6.1. Єдиний ідентифікатор нерухомості та нова об'єктна модель**

Без розв'язання проблеми ідентифікації нерухомості Україна не зможе побудувати ані повноцінний кадастр нерухомості, ані безшовну взаємодію між земельним, правореєстраційним, будівельним та адресним контурами. Рішенням має стати уніфікований ідентифікатор об'єктів нерухомості, в основі якого лежить кадастровий номер земельної ділянки як просторовий «якір» системи, а далі — формалізовані зв'язки з будівлями, спорудами, частинами будівель, адресами, правами, обмеженнями та оцінкою.

Тут принципово важливо не спростити завдання до «ще одного номера». Ідентифікатор повинен бути частиною повної моделі життєвого циклу об'єкта. Має бути врегульовано, як ідентифікатор створюється, коли змінюється, як поводитися з комплексними об'єктами, з багатокомпонентною нерухомістю, з об'єктами без сформованої земельної ділянки, з реконструкцією, поділом та об'єднанням. Це потребує не тільки законодавчої норми, а й спільної семантичної моделі даних.

До 2030 року Україна має перейти до стану, в якому будь-який об'єкт нерухомості ідентифікується в державних системах однаково, а перевірка ланцюга «земля – будівля – адреса – право – обмеження – оцінка» здійснюється автоматично. Саме це стане точкою, з якої почнеться справжній кадастр нерухомості.

### **6.2. ДЗК як фундамент кадастру нерухомості та природних ресурсів**

Земельний кодекс України прямо закріплює, що державний земельний кадастр є основою для ведення кадастрів інших природних ресурсів. Ця норма довгий час сприймалася як декларативна. До 2030 року вона має бути реалізована буквально і технологічно.

Це означає, що ДЗК повинен стати не «конкурентом» галузевих кадастрів, а їх просторовим каркасом. Ліси, надра, водні режими, природно-заповідний фонд, території та об'єкти культурної спадщини, інженерні мережі, планувальні обмеження — усе це не повинно дублювати земельний кадастр, але повинно бути до нього просторово і семантично прив'язане. Тільки так держава зможе перейти від роз'єднаних тематичних карт до єдиного офіційного просторового середовища прийняття рішень.

Майбутній кадастр нерухомості України має будуватися не «поруч» із ДЗК, а «на» ДЗК. Геометрія земельної ділянки, її кадастровий номер, межі території громади, функціональна зона, охоронні режими, будівля, адреса і право повинні перестати бути окремими світами даних. Це не поглинання інших систем кадастром. Це встановлення єдиного просторового порядку між ними.

### **6.3. Оновлення картографічної і геодезичної основи**

Європейська інтеграція кадастрової системи неможлива без високоякісної картографічної і геодезичної основи. Для України це означає регулярне оновлення державних топографічних карт, розвиток мереж ГНСС-спостережень, повне завершення переходу до сучасних висотних і координатних систем, системну роботу з ортофотопланами та використання дистанційного зондування як рутинного джерела оновлення, а не епізодичного проєкту.

Особливої ваги це набуває у зв'язку з LPIS/IACS та Area Monitoring System. Якщо Україна всерйоз готується до інтеграції в європейську аграрну політику, просторове ядро її аграрного адміністрування повинне бути бездоганим: контури мають бути верифікованими, угіддя — класифікованими, зміни — виявлятися автоматично, а дані ДЗК, ДАР, LPIS та майбутніх модулів моніторингу повинні працювати як єдина аналітична система.

Картографічна основа кадастру — це не «тло» для відображення меж. Це елемент національної безпеки, податкової справедливості, компенсацій, субсидій, планування інфраструктури та контролю за використанням земель.

### **6.4. Виключно електронний документообіг і нова юридична природа документа**

До 2030 року Україна має завершити перехід від «електронних копій паперових рішень» до «електронних правозначущих геоданих». У сфері землеустрою, планування використання земель, містобудування, природоохоронної та пам'яткоохоронної документації первинним результатом роботи повинен бути цифровий пакет: база геоданих, метадані, текстові та графічні матеріали, підписані КЕП із позначкою часу.

Такий підхід має три наслідки. По-перше, різко зростає якість автоматизованої перевірки і міжвідомчої інтеграції. По-друге, знижується простір для підміни документів, втрати аркушів, неавтентичних копій та маніпуляцій з редакціями. По-третє, держава отримує принципово нову можливість: повторне використання правозначущих геоданих як основи для наступних рішень, а не їх ручне «перенабирання» в кожній окремій системі.

Український кадастр уже має фундамент для цього переходу. Завдання 2030 року — зробити електронний контур безальтернативним там, де це сумісно з вимогами права і безпеки.

### **6.5. Національний репозиторій архівів і повна оцифровка спадку**

Оцифровка архівів — це не другорядна технічна робота, а одна з головних передумов юридичної визначеності. У паперових фондах держави зберігаються правовстановлюючі документи, старі плани, матеріали землеустрою, схеми інженерних мереж, документація щодо обмежень, межі територій природно-заповідного фонду, містобудівні та пам'яткоохоронні матеріали. Поки вони не переведені у цифрову форму з просторовою

прив'язкою, держава продовжує жити з «прихованим простором» невидимих прав і режимів.

Потрібне рішення нового покоління: єдиний репозиторій із прив'язкою документа до об'єкта, території, геометрії, правової підстави, часу дії та історії змін. Такий репозиторій має не просто зберігати скан. Він має підтримувати пошук, ідентифікацію, векторизацію, просторову верифікацію, контроль якості та подальше формування тематичних шарів у ДЗК.

Особлива увага має бути приділена державним актам на землю, матеріалам, що підтверджують права, які виникли до 2013 року, а також архівам, потрібним для відбудови, компенсацій та підтвердження обмежень. Надання електронних копій правовстановлюючих документів власникам або їх спадкоємцям повинне стати нормою сучасного сервісу.

## **6.6. Реєстрація обмежень як ядро правової визначеності**

Україна має завершити перехід від випадкового відображення окремих обмежень до цілісної системи їх формування, зміни, скасування та реєстрації. Йдеться про охоронні зони, санітарно-захисні режими, водоохоронні смуги, режими культурної спадщини, інженерні мережі, зони обмеження забудови, планувальні коридори та інші території зі спеціальним правовим режимом.

Ключове завдання тут подвійне. Нормативне: встановити єдиний життєвий цикл обмеження незалежно від галузі походження. Технічне: забезпечити інструменти для внесення таких відомостей до ДЗК, у тому числі сертифікованими інженерами-землевпорядниками на підставі технічної документації, сформованої з використанням раніше створених неземлевпорядних документів.

Кадастр майбутнього — це не просто реєстр того, що дозволено. Це точний просторовий реєстр того, де, чому, у яких межах і на який строк виникає обмеження публічного чи приватного використання.

## **6.7. Масова оцінка земель і нерухомості як нова велика функція кадастру**

Масова оцінка є, можливо, найперспективнішою функцією кадастру найближчого десятиліття. Вона здатна змінити не лише податкові механізми, а й сам спосіб, у який держава, громади і бізнес бачать простір. Вартість земельної ділянки або об'єкта нерухомості — це концентрований вираз просторових факторів: доступності, інфраструктури, правового режиму, обмежень, екологічних і соціальних умов, ризиків, ринкової активності та планувальних перспектив.

Саме тому масова оцінка не повинна сприйматися як вузько фіскальна процедура. Вона має стати постійною аналітичною функцією ДЗК, побудованою на САМА-моделях, відкритих методиках, регулярному оновленні вхідних даних і прозорих процедурах калібрування. У перспективі це дозволить: по-новому побудувати оподаткування майна;

забезпечити обґрунтовані компенсації при вилученні та відновленні; допомогти громадам бачити цінову географію своєї території; дати бізнесу нові інструменти просторової аналітики; інтегрувати вартісний вимір у просторове планування.

У стратегічній перспективі 2030 року Україна повинна мислити ширше за масову оцінку земель: до порядку денного має бути поставлена масова оцінка нерухомості як єдиного об'єкта, де земля і поліпшення не розглядаються ізольовано.

## **6.8. Кадастр як технічна платформа та сервісна інфраструктура**

Сучасний ДЗК має еволюціонувати від «реєстру з веб-інтерфейсом» до багаторівневої сервісної платформи. Це означає API-first архітектуру, модульність, документовані протоколи інтеграції, машинно-читані довідники і класифікатори, версіоновані сервіси, SLA для критичних обмінів і чіткий розподіл між відкритими, захищеними та службовими контурами.

У такій моделі кадастр перестає бути монолітною системою, в яку «входять через веб-кабінет». Він стає технічною основою для десятків інших сервісів: від реєстрації прав і містобудівних процедур до аграрного адміністрування, податкової аналітики, моніторингу відносин, відновлення пошкодженого майна, управління природними ресурсами та публічного контролю.

Саме тут фрагментація публічних реєстрів стає особливо шкідливою. Кожен новий реєстр, побудований без семантичного і просторового зв'язку з ДЗК, множить витрати держави, породжує дублікати, розриває ланцюг об'єкта і знижує якість даних. Україна повинна перейти до принципу: нові галузеві системи створюються не навколо власного ізольованого ідентифікатора, а навколо сумісності з просторовим ядром кадастру.

## **6.9. Публічний моніторинг земельних відносин як зразок прозорості**

Запуск автоматизованої системи публічного моніторингу земельних відносин у 2025 році є одним із найважливіших проривів останніх років. Стратегічно цей інструмент значно важливіший, ніж може здаватися на перший погляд. Він означає, що кадастр починає працювати не лише як система обліку, а як система публічної аналітики і контролю.

Наступний крок має полягати у розбудові моніторингу до рівня «картки об'єкта нерухомості». У такій картці мають бути доступні принаймні: статус ділянки та її історія; пов'язані права; діючі обмеження; планувальні режими; сплата податків на майно і землю; наявність судових справ та адміністративних проваджень; результати заходів державного контролю; дані про пошкодження, компенсації або відновлення — там, де це правомірно і безпечно.

Якщо Україна реалізує цю модель, публічний моніторинг земельних відносин справді може стати зразком для інших країн, оскільки він поєднає відкритість, геопросторову верифікацію та реальний антикорупційний ефект.

## **6.10. Кібербезпека, резервування і безперервність функціонування**

Після 2022 року кібербезпека кадастру перестала бути внутрішньою ІТ-темою. Вона стала питанням національної стійкості. Кадастрові дані мають високу цінність: вони потрібні для ринку, податків, оборонного планування, відбудови, аграрної політики, компенсацій та верифікації прав. Саме тому їх треба захищати як критичну цифрову інфраструктуру.

До 2030 року ДЗК повинен мати архітектуру «resilience by design». Це означає: географічно відокремлені майданчики; резервні копії, захищені від шифрування та навмисного знищення; сценарії аварійного відновлення; сегментацію доступів; криптографічно захищені журнали подій; системи виявлення аномалій; регулярні стрес-тести; резервні канали функціонування для критичних сервісів; офлайн-процедури підтвердження певних юридично значущих дій на випадок тривалого інциденту.

Важливий принцип такий: відкритість кадастру не має суперечити його захищеності. Навпаки, лише добре захищена система може дозволити собі стабільну і передбачувану відкритість.

## **6.11. Доступ до геоданих в умовах воєнного стану**

Український досвід довів, що режим доступу до геоданих не може бути ані довоєнно-наївним, ані воєнно-тотальним. Правильна модель — це диференційований доступ за принципом «відкрито все, що безпечно відкрити; захищено все, що небезпечно відкривати; доступно за ролями все, що необхідне для функціонування держави, громад, ринку і правосуддя».

Це означає кілька рівнів. Публічний рівень — базові відомості і публічні сервіси без даних, що створюють пряму небезпеку. Професійний авторизований рівень — доступ для нотаріусів, землевпорядників, державних органів, громад, судів, банків та інших належно ідентифікованих користувачів за визначеним переліком повноважень. Службовий і спеціальний рівень — для чутливих шарів, що потребують окремого режиму доступу. У деяких випадках доцільні часові лаги, територіальні обмеження або агреговане оприлюднення.

Відкритість не тотожна беззахисності. Але й безпека не повинна означати параліч. Саме це має стати основним принципом державної політики доступу до кадастрових геоданих.

## **6.12. Інженери-землевпорядники як кадастрові реєстратори нового типу**

Пілотний проєкт, продовжений постановою Кабінету Міністрів України від 2 липня 2025 року № 794, має значення, яке виходить далеко за межі кадрової економії. Його суть у тому, що держава почала випробовувати модель відповідального делегування частини кадастрових повноважень професійній спільноті.

Цей підхід стратегічно правильний. Кадастровий реєстратор у цифрову епоху — це не лише службовець, який вносить запис. Це оператор правозначущих геоданих, що працює за прозорою процедурою, у повністю аудійованому цифровому середовищі, під персональною професійною відповідальністю. Якщо вся його діяльність логуються, усі дії проходять автоматизовані перевірки, а рішення можуть бути швидко переглянуті в межах цифрового контролю, то питання форми зайнятості стає менш важливим, ніж питання кваліфікації, етики, страхування професійної відповідальності та дієвого нагляду.

У перспективі до 2030 року Україна може створити змішану модель, де державне ядро кадастру поєднане з професійно делегованим сервісним контуром. Це дозволить збільшити пропускну спроможність системи без втрати контролю над нею.

### **6.13. Сійка фінансова модель і платні сервіси з високою доданою вартістю**

Кадастр не може бути сучасним, якщо його розвиток повністю залежить від залишкового бюджетного фінансування. Водночас він не може бути і комерційною платформою, яка продає доступ до базових публічних даних. Отже, Україні потрібна змішана модель фінансування.

Її принцип має бути таким: критична інфраструктура, збереження ядра даних, базові сервіси держави та гарантований мінімум відкритих відомостей — фінансуються державою; натомість сервісний та аналітичний контур повинен генерувати частину власних доходів. Саме тут відкривається великий простір для платних сервісів: масові вибірки і перевірки для бізнесу, API з гарантованими параметрами доступності, історичні ряди даних, геопросторова аналітика для інвестиційних проєктів і громад, оцінкова аналітика, звіти щодо просторових ризиків і обмежень, валідація наборів даних, спеціалізовані картографічні сервіси, сервісні пакети для банків, страховиків, девелоперів, аграрного бізнесу і міжнародних проєктів відбудови.

У цьому контексті реорганізація ДП «Центр державного земельного кадастру» відкриває як нові можливості, так і нові виклики. Можливість полягає у створенні більш технологічного, сервісно орієнтованого адміністратора з культурою продуктового розвитку. Виклик — у тому, щоб не допустити перетворення природної монопольної позиції на джерело рентного тиску, закриття даних або тарифної непрозорості. Тому платні сервіси повинні базуватися на чіткій тарифній політиці, нагляді держави, захисті відкритого мінімуму даних і прозорих правилах використання кадастрової аналітики.

Кадастрові дані мають високу цінність. Держава повинна навчитися правильно її оцінювати і використовувати — не через дефіцит доступу, а через створення законних і корисних сервісів на основі якісних геоданих.

#### **6.14. Європейська сумісність: INSPIRE, LADM, класифікатори, інтероперабельність**

Євроінтеграція у кадастровій сфері — це не символічний переклад назв шарів англійською мовою. Це повна переорієнтація на сумісність геоданих, метаданих, ідентифікаторів, класифікаторів та сервісів.

Для України це означає щонайменше чотири блоки роботи. Перший — технічний: узгодження моделей даних, API, метаданих і сервісів з логікою INSPIRE, high-value datasets та Interoperable Europe Act. Другий — семантичний: оновлення системи класифікаторів ДЗК, їх узгодження з КАТОТТГ, НК 018:2023, адресним контуром, будівельною системою та міжнародними класифікаційними моделями землекористування і забудови. Третій — концептуальний: поступове наближення моделі ДЗК до сучасних стандартів LADM як бази для узгодженого опису сторін, прав, відповідальностей, обмежень, просторових одиниць, оціночної і планувальної інформації. Четвертий — організаційний: призначення інтеграції та якості даних не другорядною ІТ-функцією, а постійною управлінською функцією держави.

Європейський шлях у кадастровій політиці — це шлях не множення розрізнених реєстрів, а досягнення «єдиного джерела просторової правди» на основі сумісних державних систем.

## 7. Дорожня карта рішень на 2026–2030 роки

Нижче пропонується компактна дорожня карта політичних і управлінських рішень, які дозволять довести ДЗК до стану повноцінної цифрової просторової платформи держави.

Пріоритет	Строк	Ключовий результат	Індикатор успіху
1. Уніфікований ідентифікатор нерухомості	2026–2027	Затверджено модель і порядок застосування ідентифікатора; забезпечено зв'язок ДЗК, реєстру прав, ЄДЕССБ, реєстру будівель та адресного контуру.	Автоматичне зіставлення об'єктів без ручного пошуку.
2. Кадастр нерухомості на базі ДЗК	2026–2028	Запущено геометричне ядро системи «земля – будівля – адреса – право – обмеження».	Базові міжреєстрові сервіси працюють у виробничому середовищі.
3. Виключно електронний документообіг	2026–2028	Первинним результатом землевпорядної та пов'язаної документації є пакет геоданих + метадані + КЕП.	Більшість нових процедур не потребує паперової форми.
4. Цифровий репозиторій архівів	2026–2029	Створено централізований репозиторій сканованих і просторово прив'язаних архівних матеріалів.	Оцифровано і каталогізовано критичний масив архівів.
5. Реєстрація обмежень і режимних зон	2026–2030	Уніфіковано життєвий цикл обмежень; сформовано офіційні тематичні шари у ДЗК.	Більшість ключових обмежень відображається як офіційні геодані.
6. Масова оцінка як постійний сервіс	2026–2029	САМА-моделі інтегровано в ДЗК; створено стабільний оцінковий контур.	Оцінка використовується для податків, компенсацій і аналітики.
7. Публічний моніторинг 2.0	2027–2029	Портал моніторингу охоплює податки, судові справи, контроль, статуси об'єктів.	Користувач бачить не лише ділянку, а її правовий і фінансовий контекст.
8. LPIS/IACS та дистанційний моніторинг	2026–2030	Просторова основа ДЗК синхронізована з аграрним	Сільськогосподарські контури підтримуються як актуальний керований шар.

		адмініструванням і change detection.	
9. Кіберстійкість і резервування	2026–2028	Створено георезервування, аварійні контури, журнали відновлення і диференційований доступ.	Критичні сервіси зберігають працездатність під час інцидентів.
10. Нова фінансова модель	2027–2030	Запущено платні сервіси високої доданої вартості без згортання публічних базових даних.	Адміністратор має ресурс на розвиток сервісного та аналітичного контуру.

## 8. Візія Державного земельного кадастру України до 2030 року

До 2030 року Державний земельний кадастр України має постати як суверенна, безпечна, інтероперабельна і високодоступна геоінформаційна система, яка:

по-перше, забезпечує для кожного об'єкта нерухомості єдину цифрову ідентичність і простежуваний життєвий цикл від формування земельної ділянки до реєстрації прав, обмежень, оцінки і змін у забудові;

по-друге, є геометричною основою кадастру нерухомості України та просторовим каркасом для кадастрів інших природних ресурсів;

по-третє, працює на повністю електронному документообігу, де базовою юридично значущою одиницею є набір геоданих, а не паперовий документ;

по-четверте, містить не лише межі ділянок, а повний спектр пов'язаних просторових режимів: функціональні зони, обмеження, охоронні та санітарні зони, меліоративні та інженерні мережі, будівлі, адреси, вартісні характеристики, планувальні рішення та аналітичні індикатори;

по-п'яте, забезпечує режим «публічного сервісу»: громадянин, бізнес, громада і держава отримують від кадастру не паперову довідку, а швидку, надійну і машинно перевірну послугу;

по-шосте, має зрілий контур масової оцінки земель і нерухомості, що підтримує справедливе оподаткування, компенсації, відновлення і просторове планування на основі вартості;

по-сьоме, функціонує як критична цифрова інфраструктура з сучасною кібербезпекою, резервуванням, аварійною стійкістю і диференційованим режимом доступу в умовах воєнного стану;

по-восьме, має стійку фінансову модель, у якій відкритість базових відомостей поєднана з розвитком платних сервісів високої доданої вартості та професійної кадастрової аналітики;

по-дев'яте, працює у європейській логіці сумісності даних, сервісів і класифікацій, будучи готовим до інтеграції в архітектуру ЄС у сфері геопросторових даних, аграрного адміністрування, просторового планування та публічних цифрових сервісів.

У цій візії ДЗК — це вже не просто державний реєстр земельних ділянок. Це операційна система української держави на землі.

## 9. Висновок

Україна має всі підстави говорити про свій земельний кадастр мовою гордості. За три десятиліття попри всі складності було створено те, чого на старті незалежності не існувало: національну систему, здатну поєднати геодезію, право, землеустрій, картографію, цифрові сервіси, публічну карту, автоматизовані витяги, просторове планування, моніторинг і, дедалі більше, — оцінку та аналітику.

Саме тому сьогодні наш головний обов'язок — не знецінити вже пройденого шляху і не зупинитися на півдорозі. Перед Україною стоїть завдання не косметичного оновлення кадастру, а його історичного піднесення до рівня однієї з ключових інституцій цифрової держави. Якщо держава зважиться на цю стратегію, до 2030 року ДЗК може стати одним із найсильніших геоінформаційних ресурсів у Європі — не за деклараціями, а за реальним поєднанням геометричної точності, юридичної визначеності, сервісної зручності, відкритості, кіберстійкості та аналітичної сили.

І тут є моральний вимір, який не можна оминати. Ми маємо бути вдячними тим людям, які протягом останніх трьох десятиліть придумували, проектували, будували, програмували, адміністрували і захищали Державний земельний кадастр України. Їхній досвід безцінний. Їхня стійкість заслуговує на повагу. Їхня професійна витримка в умовах реформ, ринку, бюрократичних конфліктів, а згодом і війни — це одна з малопомітних, але справжніх опор української державності.

Перед ними і перед нами тепер стоїть новий виклик: зробити так, щоб кадастр не просто зберігся, а став сильнішим за самі обставини. Щоб він став тим просторовим каркасом, на якому Україна відбудовує справедливий ринок, сильні громади, прозору державу і сучасну європейську систему управління територією.

Тому вивчення земельного кадастру України і вміння працювати з ним є сьогодні не вузькою фаховою компетенцією, а однією з ключових навичок нового покоління українських інженерів, економістів, юристів, IT-фахівців, аналітиків та управлінців. Майбутнє кадастру — це водночас майбутнє української просторової держави. І це майбутнє вже почалося.

## 10. Нормативна та джерельна база

Документ підготовлено на основі чинного законодавства України, офіційних матеріалів Кабінету Міністрів України, Верховної Ради України, Держгеокадастру, актів права Європейського Союзу та міжнародних стандартів у сфері геопросторових даних і кадастру.

Нижче наведено основні джерела, які мають ключове значення для формування політики до 2030 року:

1. Про порядок ведення державного земельного кадастру: постанова Кабінету Міністрів України від 12.01.1993 № 15.
2. Про Програму створення автоматизованої системи ведення державного земельного кадастру: постанова Кабінету Міністрів України від 02.12.1997 № 1355.
3. Земельний кодекс України від 25.10.2001 № 2768-III.
4. Про затвердження Тимчасового порядку ведення державного реєстру земель: наказ Державного комітету України по земельних ресурсах від 02.07.2003 № 174.
5. Про затвердження Вимог до структури, змісту та формату оформлення результатів робіт із землеустрою в електронному вигляді (обмінного файлу): наказ Держкомзему від 02.11.2009 № 573.
6. Про Державний земельний кадастр: Закон України від 07.07.2011 № 3613-VI.
7. Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру: постанова Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 № 1051.
8. Про національну інфраструктуру геопросторових даних: Закон України від 13.04.2020 № 554-IX.
9. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо планування використання земель: Закон України від 17.06.2020 № 711-IX.
10. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин: Закон України від 28.04.2021 № 1423-IX.
11. Державний земельний кадастр відновлює роботу для забезпечення надання нагальних адміністративних послуг в умовах воєнного стану: офіційне повідомлення Держгеокадастру, 2022 р., з урахуванням постанови Кабінету Міністрів України від 07.05.2022 № 564.
12. Про публічний моніторинг земельних відносин: постанова Кабінету Міністрів України від 12.05.2023 № 474.
13. Про реалізацію пілотного проекту щодо проведення масової оцінки земель: постанова Кабінету Міністрів України від 13.10.2023 № 1078.
14. Деякі питання реалізації експериментального проекту щодо створення Єдиного державного реєстру адміністративно-територіальних одиниць та територій територіальних громад, Єдиного державного реєстру адрес, Реєстру будівель та споруд у складі Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва: постанова Кабінету Міністрів України від 05.03.2024 № 254.

15. Про інформаційно-комунікаційну систему «Державний аграрний реєстр»: Закон України від 19.09.2024 № 3980-IX.
16. Про схвалення Стратегії розвитку сільського господарства та сільських територій в Україні на період до 2030 року та затвердження операційного плану заходів з її реалізації у 2025–2027 роках: розпорядження Кабінету Міністрів України від 15.11.2024 № 1163-р.
17. Офіційні підсумки діяльності Держгеокадастру за 2025 рік: повідомлення та звіти Держгеокадастру, оприлюднені у грудні 2025 – березні 2026 року.
18. Публічний звіт Держгеокадастру за 2025 рік; звіт про виконання плану роботи Держгеокадастру за 2025 рік; звітні матеріали щодо оцифрування документації, функціонування масової оцінки та публічного моніторингу.
19. Офіційні повідомлення Держгеокадастру від 06.05.2025 та подальші публікації 2025 року щодо першого внесення функціональних зон, сформованих на підставі комплексних планів громад, до Державного земельного кадастру.
20. Офіційний портал електронних сервісів у сфері земельних відносин e.land.gov.ua.
21. Про реалізацію експериментального проекту щодо надання сертифікованим інженерам-землевпорядникам доступу до Державного земельного кадастру: постанова Кабінету Міністрів України від 02.07.2025 № 794.
22. Про реорганізацію державного підприємства «Центр державного земельного кадастру»: наказ Держгеокадастру від 26.02.2026 № 51.
23. Directive 2007/2/EC of the European Parliament and of the Council of 14 March 2007 establishing an Infrastructure for Spatial Information in the European Community (INSPIRE).
24. Commission Regulation (EU) No 1089/2010 implementing Directive 2007/2/EC as regards interoperability of spatial data sets and services.
25. Regulation (EU) 2023/138 of 21 December 2022 laying down a list of specific high-value datasets and the arrangements for their publication and re-use.
26. Regulation (EU) 2024/903 of the European Parliament and of the Council of 13 March 2024 laying down measures for a high level of public sector interoperability across the Union (Interoperable Europe Act).
27. ISO 19152-1:2024 Geographic information — Land Administration Domain Model (LADM) — Part 1: Generic conceptual model.
28. ISO 19152-4:2025 Geographic information — Land Administration Domain Model (LADM) — Part 4: Valuation information.
29. ISO 19152-5:2025 Geographic information — Land Administration Domain Model (LADM) — Part 5: Spatial plan information.
30. FIG Publication No. 11. Statement on the Cadastre. International Federation of Surveyors (FIG), 1995.
31. Kaufmann J., Steudler D. Cadastre 2014: A Vision for a Future Cadastral System. International Federation of Surveyors (FIG), 2001.

## Авторський колектив

Цей документ підготовлено авторським колективом кафедр земельного кадастру та землевпорядного проектування Національного університету біоресурсів і природокористування України. Його основою стали багаторічний науковий пошук, практичний досвід у сфері кадастру, землеустрою, просторового планування, оцінки земель, цифрової трансформації геоданих і глибоке переконання в тому, що Державний земельний кадастр є не просто інформаційною системою, а одним із наріжних інститутів сучасної української державності.

Ми розглядаємо цю працю як свій професійний і громадянський внесок у розбудову одного з найголовніших публічних реєстрів України. У цьому документі зібрано не лише наукові підходи й експертні оцінки, а й досвід багатьох років спостереження за становленням земельної реформи, цифровізацією кадастрових процесів, розвитком землевпорядної освіти та пошуком моделі, за якої кадастр служить одночасно праву, економіці, громаді та державі.

Ми виходимо з того, що сильний земельний кадастр — це інфраструктура довіри. Саме тому ця візія звернена не лише до фахівців, а й до тих, хто формує державну політику, ухвалює стратегічні рішення і відповідає за те, якою буде Україна у 2030 році: державою фрагментованих даних і розірваних процедур чи державою єдиного, точного, надійного й сучасного просторового знання про землю, нерухомість і природні ресурси.

Для нас принципово важливо, що цей документ підготовлений середовищем, у якому поєднуються академічна традиція, практична землевпорядна школа, сучасне бачення цифрових реєстрів і відповідальність перед майбутніми поколіннями. Ми свідомо подаємо цю працю не як абстрактну теоретичну конструкцію, а як концентрат професійного досвіду, наукової відповідальності й віри в те, що український Державний земельний кадастр здатний стати одним із найкращих у світі.

До авторського колективу увійшли:

**Мединська Наталія Василівна** — завідувач кафедри земельного кадастру, доктор економічних наук, професор.

**Новаковська Ірина Олексіївна** — професор кафедри земельного кадастру, доктор економічних наук, професор, член-кореспондент НААН.

**Тихенко Ольга Володимирівна** — доцент кафедри земельного кадастру, кандидат сільськогосподарських наук, доцент.

**Цвях Олег Миколайович** — доцент кафедри земельного кадастру, кандидат економічних наук, доцент.

**Мартин Андрій Геннадійович** — завідувач кафедри землевпорядного проектування, доктор економічних наук, професор, член-кореспондент НААН; за його загальною редакцією підготовлено цей документ.

**Гулько Людмила Анатоліївна** — доцент кафедри землевпорядного проектування, доктор економічних наук.

**Колганова Ірина Григорівна** — доцент кафедри землевпорядного проектування, кандидат економічних наук, доцент.

**Кольоса Людмила Леонідівна** — доцент кафедри землевпорядного проектування, кандидат економічних наук, доцент.