

# КАДАСТР І МОНІТОРИНГ ЗЕМЕЛЬ

## CADASTRE AND LAND MONITORING

УДК 332.54

І. ПЕРОВИЧ

Кафедра фотограмметрії та геоінформатики, Національний університет "Львівська політехніка", вул. С. Бандери, 12, Львів, Україна, 79013, тел.: +38(032)2582631, ел. пошта: cadastr@if.ua

### КАДАСТРОВЕ ЗОНУВАННЯ ЗЕМЕЛЬ

**Мета.** Кадастрове зонування земель є однією із важливих складових створення кадастрової системи України, що сприяє створенню привабливого інвестиційного клімату та визначенню пріоритетних напрямків сталого економічного розвитку територій. Значною мірою, на наш погляд, ці питання не сповна вирішені для земель за межами населених пунктів. Зважаючи на ту обставину, що Україна є асоційованим членом Європейського Союзу слід врахувати в кадастровому зонуванні земель вимоги європейських та міжнародних стандартів щодо класифікації та кодифікації адміністративно-територіального устрою держави, видів економічної діяльності тощо. Всі ці питання є актуальними на даний час і потребують відповідного дослідження. **Методика.** В основу виконання досліджень покладено методи аналітичного аналізу та системного підходу щодо створення логічно обґрунтованої схеми кадастрового зонування земель. **Результати.** Вдосконалено систему кадастрового зонування земель шляхом формування кадастрових номерів, кадастрових зон та кадастрових кварталів на міжнародній та вітчизняній нормативно-правовій основі. **Наукова новизна.** Запропоновано кадастровий номер земельної ділянки (код КОАТУУ) визначати на основі Міжнародного Стандарту ISO 3166-2, а цільове використання земель слід ідентифікувати відповідно до Міжнародного Стандарту NACE. **Практична значущість.** Проведені теоретичні дослідження та практичні рекомендації дасть змогу інтегрувати кадастрову систему України у відповідний Європейський і світовий простір.

*Ключові слова:* кадастрове зонування; земельні ресурси; класифікація; кодифікація; стандарт

#### Вступ

У довгостроковій перспективі розвиток територій повинен базуватись на даних їх кадастрового зонування, яке містить низку екологічних, економічних, соціальних, інженерно-інфраструктурних, історичних та інших чинників. Відповідно до ст. 197 та ст. 180 Земельного кодексу України розрізняють кадастрове зонування та просто зонування земель, але іноді в дослідженнях окремих авторів здійснюється ототожнення цих різних за змістом та складовими методів зонування, що є некоректним у частині розвитку кадастрової системи України.

Отже, чітке формування принципів та методів кадастрового зонування і його відмінностей від зонування є актуальною проблемою сьогодення.

Розвиток місцевого самоврядування в Україні, напрям на децентралізацію влади ставить на порядок денний питання раціонального та ефективного використання і адміністрування

земельних ресурсів, які б базувались на принципах міжнародного та вітчизняного права щодо охорони земель та їх відтворення, екологічної безпеки, програм розвитку як держави, так і окремих територій.

У дослідженні, розробленні та впровадженні в практику наведених вище постулатів важливе місце належить кадастровому зонуванню, яке має стати базовою основою інтеграційних процесів розвитку територій на широкій основі залучення інвестиційного капіталу.

#### Мета

Зарубіжний досвід свідчить, що зонування земель (зонінг) є важливою складовою використання земель для різних суспільних потреб. Особливого значення набувають так звані функціональні зони в межах населених пунктів, які мають певне цільове призначення. Вони містять не окремі земельні ділянки, а групи земельних ділянок (парцел) переважно одного виду цільового призначення: житлової

(одно- чи багатоповерхової), промислової, комерційної забудови; оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного чи іншого призначення тощо.

У цьому разі, інвестор має право вибору в зоні вільної земельної ділянки для певного виду її цільового використання без отримання додаткових дозволів, що дає можливість зменшити, а той усунути можливість корупційних дій з боку окремих осіб.

У багатьох країнах, пов'язаних з ринковою економікою, використовують термін “зонінг”.

Передовсім цей термін пов'язують з принципами регулювання та планування забудови територій, створення прозорих та сприятливих умов для залучення інвестицій в окремі території, вдосконалення та розвитку інженерно-технічної інфраструктури, соціально-культурної та історичної спадщини, а що найголовніше в період становлення громадського суспільства в державі – забезпечення вільного доступу громадян до інформаційних пакетів, щодо стану та перспектив розвитку окремих населених пунктів, регіонів тощо.

На виконання Закону України “Про регулювання містобудівної діяльності” Українським державним науково-дослідним інститутом проектування міст “Діпромісто” розроблено Національний стандарт “Настанова про склад та зміст плану зонування території (зонінг)”.

Цей нормативний документ визначає умови та обмеження щодо використання земель населених пунктів. Треба зауважити, що в багатьох наукових публікаціях, законодавчо-нормативних та інших документах ототожнюють терміни “територія”, “земля”, “земельна ділянка”, що є, на наш погляд, не цілком коректним. Поняття “територія” містить не тільки земельні ресурси як базис розміщення виробничих та продуктивних сил, але весь комплекс інженерно-технічної, соціальної та іншої інфраструктури тощо. Тобто поняття “територія” охоплює інтегрований комплекс природних, соціально-виробничих, екологічних та інших чинників у певних межах земельної поверхні. Поняття “зонінг” у цьому разі тотожне “територіальному зонуванню”. Отже, наведене вище поняття зонування в населених пунктах має функціональне та правове значення, яке чітко фіксується в генеральних планах населених пунктів, затверджених

відповідними рішеннями органів місцевого самоврядування.

На відміну від земель населених пунктів, землі за їхніми межами мають суттєві особливості у правовому, соціально-економічному, культурному та інших режимах їх використання. Звідси, кадастрове зонування земель за межами населених пунктів слід розглядати як інтегральну процедуру, яка охоплює певні категорії земель зі сукупністю природо-охоронних, соціально-економічних, функціональних, інженерно-технічних та інших факторів, які є в межах певної адміністративно-територіальної одиниці або її частини.

Одночасно, термін “кадастрове зонування” часто ототожнюють з терміном “зонування” земель. Зауважимо, що зонування земель за своїм змістом відповідає терміну “районування”, що регламентоване в Постанові Кабміну України від 26.08.2004 р. № 681 “Про затвердження Порядку здійснення природно-сільськогосподарського, еколого-економічного, протиерозійного та інших видів районування (зонування) земель” та широко використовується в спеціальній науково-технічній та методичній літературі [Третяк А., 2008; Дорош О. С., 2011, Ісаченко Н. В., 2011, Мартин А. Г., 2011, Осипчук С. О., 2011, Лоїк Г. К., 2011]. Зонування земель за межами населених пунктів регламентується ст. 180 Земельного кодексу України, Законом України “Про охорону земель”. На основі цього районування (зонування) складають карто-схеми відповідного призначення.

“Кадастрове зонування” відповідно до ст. 197 Земельного кодексу є відмінне від “зонування” і представляє зовсім іншу правову форму. Зокрема, кадастрове зонування містить: кадастрові номери територій адміністративно-територіальних одиниць; межі кадастрових зон і кварталів; межі оціночних районів та зон; місця розташування обмежень щодо використання земель. Однак в останній редакції цієї статті вказано: “кадастрове зонування є встановлення кадастрових зон і кварталів”.

Цей Порядок визначає, що відомостями кадастрового зонування є:

- номери кадастрових зон і кварталів;
- опис їхніх меж (координати точок повороту меж кадастрових зон і кварталів у Єдиній державній системі координат);

- площі кадастрових зон і кварталів;
- підстави для встановлення меж.

Реалізація вказаних положень Порядку потребуватиме додаткових фінансових витрат. З одного боку, на проведення землевпорядних та геодезичних робіт зі встановлення нових меж кадастрових зон і кварталів та їх координування, а з іншого – створення нових індексно-кадастрових та кадастрових карт, що призводить до переоформлення та перереєстрації прав власності на земельні ділянки, цифровий архів Державних актів яких на червень місяць 2013 року становив уже 16,8 млн, з понад 25 млн зареєстрованих.

Перевагою представленого в Порядку підходу до кадастрового зонування земель є тільки незалежність кадастрових зон від адміністративно-територіального поділу держави. Структура такого кадастрового номера має вигляд:

НКЗ:НKK, (1)

де НКЗ – номер кадастрової зони; НKK – номер кадастрового кварталу

У Європейському Союзі розроблено два директивні документи щодо зонування земель. Перший документ [Д 2.8.111.11 INSPIRE Data Specification on Area Management/Restriction/Regulation Zones and Reporting Units – Technical Guidelines] дає рекомендації щодо визначення специфічних зон об'єктів з певними юридичними правами для цілей земельного менеджменту. Це, зокрема, встановлення якісних характеристик довкілля; захист і консервація природних ресурсів; контроль природних ризиків; захист рослинного та тваринного світу і природного середовища; просторове планування і контроль розвитку територій.

Інший документ [Д 2.8.1.6 INSPIRE Data Specification on Cadastral Parcels-Guidelines] дає рекомендації щодо методології концептуальної моделі процесу відображення кадастрових одиниць в INSPIRE та атрибутів кадастрового зонування. Відповідно до цих вимог кадастрові зони та земельні ділянки, які будуть в INSPIRE є публічними та мають бути обов'язково виражені в векторному форматі. Під час кадастрового зонування вказують геометричні параметри (площі та інше), національну систему

зонування, місцезнаходження, права власності, масштаби карт.

Директивні документи INSPIRE не передбачають уніфікацію кадастрового зонування. У різних країнах Європи методологічні підходи до кадастрового зонування є різними. Наприклад, у Нідерландах використано ієрархічну трьохрівневу структуру кадастрового зонування, де в контексті INSPIRE перший рівень становлять адміністративні об'єднання муніципалітету, другий – кадастр муніципалітету і третій – кадастрові секції. У Данії існує тільки один рівень кадастрової зони – кадастровий район. В Греції кадастрове зонування базується на адміністративному поділі країни і містить: префектуру – муніципалітет – кадастровий сектор – кадастрові блоки – земельні ділянки.

У Польщі використовують три рівні територіального поділу: кадастрові комплекси, кадастрові секції та кадастрові парцели [[www.eurocadastre.org/eng](http://www.eurocadastre.org/eng)].

У Німеччині немає федерального рівня кадастрового зонування. В кожній із 16 земель країни можливий свій кадастровий поділ, але загальна структура кадастрових даних комплектується відповідно до стандартів ISO та OGS [[www.eurocadastre.org/3 ...:german-system](http://www.eurocadastre.org/3...:german-system)].

Проте, незважаючи на різноманітність підходів до кадастрового зонування, кінцевою його метою є надання органам державного управління, фізичним та юридичним особам відомостей про правовий, фіскальний та інший стан окремих земельно-майнових кадастрових одиниць (земельних ділянок).

У світовій практиці єдиного методологічного підходу до кадастрової структуризації територій не існує.

У Канаді та деяких штатах США для ідентифікації земельних ділянок використовують ієрархічну систему координатних сіток, яка ділить територію регіону на прості геометричні фігури. До речі, як одним з варіантів кадастрового зонування території України могли б використовуватись прості фігури номенклатурної розграфки топографічних планів і карт з їхніми кодами, а не кадастрові зони складної конфігурації. Так, існуючі в Україні аркуші трапецій карт відповідних масштабів могли б слугувати кадастровими зонами чи кварталами.

### Методика

Зважаючи на те, що проблема кадастрового зонування в населених пунктах знайшла своє певне нормативно-правове і науково-практичне обґрунтування [Про затвердження Тимчасового положення Тимчасовий порядок формування територіальних зон : [Наказ Держкомзему України від 28.08.2008 р., № 334], – К. : 2008 р.] зупинимось детальніше на невирішених завданнях кадастрового зонування земель.

Відповідно до Земельного кодексу України кадастрове зонування передбачало встановлення кадастрових номерів території адміністративно-територіальної одиниці; визначення кадастрових зон і кварталів; встановлення меж оціночних районів та функціональних зон; встановлення обмежувальних (буферних) зон щодо використання земель.

Кадастрова структуризація території України відображена на спеціальних картографічних матеріалах – індексних кадастрових картах. Треба зауважити, що в Україні прийнята ієрархічна модель структуризації території за адміністративно-територіальним поділом, яка ґрунтується на використанні кодів об'єктів адміністративно-територіального устрою України (КОАТУУ) і є складовою Єдиної системи класифікації та кодування інформації відповідно до Державного класифікатора об'єктів адміністративно-територіального устрою України ДК – 014 – 97.

Використання існуючої класифікації для ідентифікації місцеположення земельних ресурсів має певні переваги, оскільки вона супроводжується Держкомітетом України із земельних ресурсів і призначена для міжвідомчого застосування. З іншого боку, використання існуючого поділу земель за територіально-адміністративним устроєм, межі яких законодавчо визначені, дає змогу координувати дії землевпорядних та кадастрових організацій як органами земельної служби, так і місцевого самоврядування.

Нові підходи щодо спеціального поділу території України на кадастрові зони та квартали, які не збігаються з межами адміністративно-територіальних утворень, а також питання входження України в європейські структури вимагають зміни стандартизації щодо коду-

вання територій. Зокрема, Міжнародний стандарт ISO 3166-1 передбачає, що код адміністративних одиниць є підмножиною коду домену верхнього рівня країни (UA) і додаткового двосимвольного коду регіону. Відповідно до цього стандарту в Україні необхідно змінити тільки геокод області (регіону). Відповідно до стандарту ISO 3166-2 Автономній республіці Крим, 24 областям та містам Києву та Севастополі присвоєні коди, які наведені в таблиці.

Кадастрове зонування не встановлює прав та обов'язків щодо земель, але фіксує їхній існуючий фактичний стан і є практично технічним засобом їх обліку.

Таблиця

#### Геокоди адміністративно-територіальних одиниць України (стандарт ISO 3166-2)

Table

#### Geocodes of administrative and territorial units of Ukraine (standard ISO 3166-2)

Код	Адміністративно-територіальна одиниця	
UA-05	Винницька	область
UA-07	Волинська	область
UA-09	Луганська	область
UA-12	Дніпропетровська	область
UA-14	Донецька	область
UA-18	Житомирська	область
UA-56	Рівненська	область
UA-21	Закарпатська	область
UA-23	Запорізька	область
UA-26	Івано-Франківська	область
UA-30	Київ	місто
UA-32	Київська	область
UA-35	Кіровоградська	область
UA-40	Севастополь	місто
UA-43	Автономна Республіка Крим	автономна республіка
UA-46	Львівська	область
UA-48	Миколаївська	область
UA-51	Одеська	область
UA-53	Полтавська	область
UA-59	Сумська	область
UA-61	Тернопільська	область
UA-63	Харківська	область
UA-65	Херсонська	область
UA-68	Хмельницька	область
UA-71	Черкаська	область
UA-74	Чернігівська	область
UA -77	Чернівецька	область

Межі кадастрових зон повинні визначатись на основі матеріалів земельно-господарського устрою територій, правовстановлювальних документів на них та на основі новітніх матеріалів інвентаризації земель, затверджених відповідними органами державної влади. Для встановлення меж кадастрових зон і кварталів можна використовувати топологічні моделі, оскільки в цьому випадку використовуються посилання на координатні описи межових знаків (поворотних пунктів меж), що дає можливість у ГІС автоматично отримувати узгоджену нову геометрію меж об'єктів кадастрового зонування під час зміни (уточнення) координат межових знаків [Ляшенко А. А., 2002].

Під час кадастрового зонування земель найскладнішим завданням є встановлення меж кадастрових кварталів. У цьому разі до основної класифікаційної ознаки кадастрового кварталу слід зарахувати сукупність (або окремих) земельних ділянок подібного функціонального використання, видів угідь тощо в межах певної кадастрової зони. Межу таких кварталів відображають замкнутим полігоном з чітким описом меж, під час кадастрового зонування земель населених пунктів. Отже, кадастрове зонування містить низку класифікаційних ознак, за якими створюють кадастрову зону, квартал тощо.

У наукових публікаціях [Лихогруд М. Г., 2000] достатньо детально описані основні принципи класифікації та кодифікації земель різної категорії.

Треба зазначити, що Державним комітетом України із земельних ресурсів затверджені три класифікатори: класифікатор форм власності на землю; класифікатор видів цільового призначення земель та класифікатор обмежень і обтяжень у використанні земельних ділянок. Вказані класифікатори мають низку недоречностей. Наприклад, класифікатор власності на землю не розглядає питань власності іноземних фізичних та юридичних осіб, спільних підприємств українського та іноземного походження. Класифікатор цільового використання земельних ресурсів цілком відокремлений від Класифікатора видів економічної діяльності

(КВЕД), що вносить певне непорозуміння, оскільки ця земельна ділянка є тим базисом, на якому розташований кадастровий об'єкт певного виду економічної діяльності, а, отже, логічно такий код повинна мати ця земельна ділянка. Відповідно, до підписаної Україною угоди про Асоціації з Європейським Союзом наявний в Україні КВЕД, а звідси й класифікатор цільового використання земель, повинні відповідати Міжнародному стандарту галузевої класифікації усіх видів економічної (ISIC) та Європейського Співтовариства (NACE). Треба зауважити, що наявний в Україні КВЕД розроблений уже на базі міжнародної статистичної класифікації видів економічної діяльності Європейського Союзу.

Теперішні структура і формат класифікаторів земельних ресурсів є застарілими. Для підвищення ефективності управління земельними ресурсами, створення належних інвестиційних умов у сфері землекористування необхідна розробка єдиної системи класифікації, яка б відповідала європейським стандартам та ґрунтувалась на кращих вітчизняних розробках.

При кадастровому зонуванні перш за все важливо визначити основні принципи його проведення. В основу кадастрового зонування пропонуємо покласти такі принципи:

- переходу від загального до часткового;
- вважати базовою структурною одиницею кадастрового зонування земельну ділянку;
- дотримання встановлених норм і правил щодо поділу земель на категорії, цільове використання, форми власності, обтяження та обмеження;
- однозначності у встановленні видів цільового використання земель та форм власності незалежно від категорій земель та адміністративно-територіальної одиниці;
- неперервність встановлення зон обмежень та обтяжень на землях різних категорій, форм власності, цільового використання;

Принцип переходу від загального до часткового дає змогу використати наявний механізм ідентифікації окремої земельної ді-

лянки в межах адміністративно-територіального устрою України шляхом встановлення кадастрового номера. Власне структура кадастрового номера дає змогу встановити місцезнаходження окремої земельної ділянки на індексно-кадастрових картах, що практично утворює такий принцип зонування – базовою одиницею кадастрового зонування є земельна ділянка.

Незалежно від місцезнаходження земельної ділянки зарахування її до певної категорії земель, форм власності, наявності зон обмежень та обмежень повинно бути однозначним та відповідати національному законодавству. Класифікацію цільового використання земель слід узгодити з існуючою Європейською та національною системою стандартизації. Те саме стосується встановлення, форм власності, зон обмежень та обмежень у межах різних категорій земель.

Зони обмежень і обмежень можуть формуватися вздовж великих лінійних об'єктів (нафто-газопроводів, транспортних та електричних магістралей), окремих джерел водопостачання і об'єктів спеціального призначення і в цьому разі можуть простягатися по території декількох адміністративно-територіальних одиниць і країни загалом, що потребує неперервності у їх визначенні.

### Результати

На основі виконаних досліджень представимо загальну схему кадастрового зонування

Позиційна структура кадастрового зонування повинна спиратися на міжнародні та вітчизняні розробки, практичне використання існуючих класифікаторів у землеоціночній та економічній діяльності.

Відповідно до представленої схеми кадастрового зонування міститиме: розподіл земель за адміністративно-територіальним розміщенням, їх категоріями, цільовим використанням (видом економічної діяльності), формами прав власності, відображень зон обмежень та обмежень, а також оцінною вартістю, яка може бути виражена як в грошовому еквіваленті, так і в іншій установленій системі оцінювання.

Загалом позиційна структура кадастрового номера земельної ділянки матиме вигляд:

[UA]:[КОАТУУ]:[НКЗ]:[НКК]:[НЗД]:[НЗК],

де UA – назва країни; КОАТУУ – код одиниці адміністративно-територіального устрою України з урахуванням стандарту ISO 3166-2; НКЗ – номер кадастрової зони; НКК – номер кадастрового кварталу (фрагменту); НЗД – номер окремої земельної ділянки.

Наведена позиційна структура кадастрового номера окремої земельної ділянки є основним ідентифікатором її геопросторового положення, а також отримання відомостей про інші класифікаційні ознаки земельної ділянки, які в загальній системі Державного земельного кадастру розглядають як окремі її атрибути (класифікаційні ознаки). Це, зокрема, кадастрові номери цільового використання (НЦВ); зони обмежень і обмежень (НЗО); форми власності (НФВ) та оцінною вартістю (НОВ).

Ці класифікаційні ознаки можуть бути як окремі атрибути земельної ділянки, що потребує розробки класифікаційних кодів, які можуть мати як позиційну, так і фасетну структуру.

У такому випадку слід розуміти, що кадастрове зонування територій не є самоціллю, а є невід'ємною складовою Державного земельного кадастру, основна функція якого – сприяння гармонізованому та сталому розвитку окремих територій та країни в цілому.

### Наукова новизна і практична значущість

Проблема кадастрового зонування земель за межами населених пунктів є актуальним науково-практичним завданням, оскільки дає змогу вирішити низку важливих соціально-економічних задач щодо розвитку територій та сприяє розвитку інвестиційних процесів. Насамперед, кадастрове зонування становить інформаційну базу щодо категорій земель, цільового використання земельних ділянок, прав власності чи користування ними та оцінну вартість.



Рис. Структурна схема кадастрового зонування  
Fig. The block diagram of the cadastral zoning

Запропоновані принципи кадастрового зонування земель дають змогу представляти дані в новому форматі відповідно до Міжнародних та Європейських стандартів, що сприятиме вітчизняному та іноземному капіталу з більшим ступенем довіри інвестувати соціально-економічний розвиток як держави загалом, так і окремих адміністративно-територіальних одиниць.

Введення в практичну площину запропонованої структури та схеми кадастрового зонування земель є новим підходом до вирішення вищезазначеної проблеми.

### Висновки

У результаті виконаних досліджень сформульовані основні принципи кадастрового зонування земель за межами населених пунктів.

На основі цих принципів запропоновано виконувати кадастрове зонування в межах держави, де окремі кадастрові зони становлять певні території обмежені природними та штучними лінійними об'єктами, а кадастрові квартали – окремі земельні ділянки однакового цільового використання або форм власності.

Класифікацію та кодифікацію адміністративно-територіальних одиниць та цільового використання земельних ділянок передбачено

виконувати відповідно до існуючих міжнародних стандартів ISO 3166-2 та NACE.

Неоднозначність у різні періоди часу підходів на законодавчому та нормативно-правовому рівні до визначення функцій кадастру і, зокрема, кадастрового зонування призводить до значних матеріальних і фізичних втрат, що потребує гармонізації вимог низки відомчих актів і документів.

### СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

- Земельний кодекс України. – ВВР. – 2002. – № 3–4, ст. 27.
- Класифікатор об'єктів адміністративно-територіального устрою України ДК 014-97 : [Державний класифікатор України: в 3 т.]. – К. : Держкомстат України, 1997.
- Лихогруд М. Г. Структура й особливості формування кадастрового номера земельної ділянки та іншої нерухомості / М. Г. Лихогруд // Земле-впорядний вісник. – 2000. – № 4 – С. 64–68.
- Ляшенко А. А. ГІС-технологія кадастрового зонування міських територій / А. А. Ляшенко // Інженерна геодезія. – 2002 – К. : КНУБА.
- Національний стандарт України ДСТУ – НББ.1.1.1-12:2011.

- Порядок ведення Державного земельного кадастру: офіц. текст : [затверджений постановою Кабміну України від 17.10.2012 р. № 1051], – К., 2012.
- Про затвердження Тимчасового положення Тимчасовий порядок формування територіальних зон : [Наказ Держкомзему України від 28.08.2008 р., № 334], – К., 2008.
- Про охорону земель : [закон України від 19 червня 2003 року], – К. : Відомості Верховної Ради України. – 2003. – № 39. – С. 349.
- Про затвердження Порядку здійснення природно-сільськогосподарського, еколого-економічного, протиерозійного та інших видів районування (зонування) земель : [Постанова Кабінету Міністрів України від 26 травня 2004 року № 681]. Офіційний вісник України. – 2004. – № 21. – С. 1429.
- Про Державний земельний кадастр : [закон України (ст. 1)]. Київ, 7 липня 2011 року, № 3613-VI.
- Про ідентифікацію об'єктів нерухомого майна для державної реєстрації прав на них (Порядок складання та затвердження індексних кадастрових карт (планів) і кадастрових планів земельних ділянок, вимоги до їх оформлення, п. 2) [Постанова Кабінету Міністрів України]. Київ. – 8 грудня 2010 року, № 1117.
- Режим доступу: eurocadastre.org / 3...german-system – Назва з екрану.
- Режим доступу: eurocadastre.org / eng – Назва з екрану.
- Теоретичні засади зонування земель в Україні : наукова монографія / О. С. Дорош, Н. В. Ісаченко, А. Г. Мартин, С. О. Осипчук, Г. К. Лоїк. – К. : МВЦ “Медінфарм”, 2011. – 183 с.
- Третяк А. Зонування земель повинно здійснюватися на території ради // Землевпорядний вісник. – 2009. – № 7. – С. 13.
- Третяк А. Концептуальні основи зонування земель / А. Третяк, В. Другак, О. Дорош // Землевпорядний вісник. – 2008. – № 4. – С. 40–45.
- Д 2.8.111.11 INSPIRE Data Specification on Area Management / Restriction / Regulation Zones and Reporting Units – Technical Guidelines
- Д 2.8.1.6 INSPIRE Data Specification on Cadastral Parcels-Guidelines

## І. ПЕРОВИЧ

Кафедра фотограмметрії та геоінформатики, Національний університет “Львівська політехніка”, ул. С. Бандери, 12, Львів, Україна, 79013, тел.: +38(032)2582631, ел. пошта: cadastr@if.ua

### КАДАСТРОВЕ ЗОНІРОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬ

**Цель.** Кадастровое зонирование земель является одной из важных составляющих создания кадастровой системы Украины, что способствует созданию привлекательного инвестиционного климата и определению приоритетных направлений устойчивого экономического развития территорий. В значительной степени, на наш взгляд, эти вопросы не в полной мере решены в современных условиях. Учитывая то обстоятельство, что Украина является ассоциированным членом Европейского Союза следует учесть в кадастровом зонировании земель требования европейских и международных стандартов квалификации и кодификации административно-территориального устройства государства, видов экономической деятельности и тому подобное. Все эти вопросы являются актуальными в настоящее время и требуют соответствующего исследования. **Методика.** В основу выполнения исследований положены методы аналитического анализа и системного подхода по созданию логически обоснованной схемы кадастрового зонирования земель. **Результаты.** Усовершенствована система кадастрового зонирования земель, путем формирования кадастровых номеров, кадастровых зон и кадастровых кварталов на международной и отечественной нормативно-правовой основе. **Научная новизна.** Предложено Кадастровый номер земельного участка (код ОКВЭД) определять на основе Международного стандарта ISO 3166-2. Целевое использование земель следует идентифицировать соответственно до Международного Стандарта NACE. **Практическая значимость.** Проведенные теоретические исследования и практические рекомендации позволяют интегрировать кадастровую систему Украины в соответствующее Европейское и мировое пространство. **Ключевые слова:** кадастровое зонирование; земельные ресурсы; классификация; кодификация; стандарт



I. PEROVYCH

Department of Photogrammetry and Geoinformatics of Lviv Polytechnic National University, S. Bandera str., 12, Lviv, Ukraine, 79013, Tel. +38 (032) 2582631, e-mail cadastr@if.ua

## CADASTRAL LAND ZONING

**Purpose.** Cadastral land zoning is one of the important components of creating a cadastral system in Ukraine, which helps to create an attractive investment climate and to define the priority areas of sustainable economic development of the territories. To a large extent, in our view, these issues are not fully resolved for the lands outside the settlements. In view of the fact that Ukraine is an associate member of the European Union we should take into account in the cadastral land zoning the requirements of European and international standards about the qualification and codification of administrative-territorial structure of the state, types of economic activities and more. All these issues are relevant now and require the proper investigation. **Methods.** The methods of analytical analysis and systematic approach on creation of logically grounded scheme of cadastral land zoning are based on the basis of conducting the researches. **Results.** The system of cadastral land zoning outside the settlements is improved by the formation of cadastral numbers, cadastral zones and cadastral districts at the international and national legal framework. **Scientific novelty.** It was proposed to determine cadastral number of land plot on the basis of the International Standard ISO 3166-2. Cadastral zones outside the settlements make up the categories of land, and cadastral districts – targeted use of the land. **The practical significance.** The conducted theoretical researches and practical recommendations allow to integrate the cadastral system of Ukraine in the European and global space.

*Keywords:* cadastral zoning; land resources; classification; codification; standard.

## REFERENCES

- Zemel'nyy kodeks Ukrainy [Land Code of Ukraine]. Kyiv, 2002, issue 3-4, p. 27
- Klasyfikator ob'yektiv administratyvno-terytorial'noho ustroyu Ukrainy DK 014-97 : Derzhavnyy klasyfikator Ukrainy: v 3 t. [Classifier of the objects of administrative and territorial division of Ukraine DK 014-97 :State classifier of Ukraine]: Derzhkomstat Ukrainy, 1997.
- Lychohrud M.H. Struktura j osoblyvosti formuvannia kadaastrovoho nomera zemel'noji dilianky ta inshoji neruchomosti [Structure and characteristics of the formation of cadastral number of land plot and other real estate], Zemlevporiadny visnyk [Land management Bulletin], 2000, no. 4, pp. 64-68.
- Ljashhenko A. A. GIS-tehnologija kadaastrovogo zonuvannja mis'kyh terytorij [GIS-technology of cadastral zoning of urban territories], Inzhenerna geodezija [Engineering geodesy], Kyiv: KNUBA, 2002,
- Natsional'nyy standart Ukrainy DSTU – NBB.1.1.1-12:2011
- Poryadok vedennya Derzhavnoho zemel'noho kadastru [The order of maintaining the State Land cadastre]: zatverdzhenny postanovoyu Kabminu Ukrainy vid 17.10.2012r. № 1051, Kyiv, 2012
- Pro zatverdzhennya Tymchasovoho polozhennya Tymchasovyy poryadok formuvannya terytorial'nykh zon [On approval of Temporary provision of Temporary order of formation of territorial zones], Kyiv, 2008.
- Pro okhoronu zemel: zakon Ukrainy [Law of Ukraine “on land protection”]. Kyiv: Vidomosti Verkhovnoyi Rady Ukrainy. 2003, no 39, p. 349.
- Pro zatverdzhennya Poryadku zdiysnennya pryrodno-sil's'kohospodars'koho, ekoloho-ekonomichnoho, protyeroziynoho ta inshykh vydiv rayonuvannya (zonuvannya) zemel': [Postanova Kabinetu Ministriv Ukrainy] [On approval of Procedure of implementation of natural and agricultural, economic, against erosion and other land zoning] Ofitsiynyy visnyk Ukrainy. 2004, no.21, p. 1429.
- Pro Derzhavnyy zemel'nyy kadastr : zakon Ukrainy (st.1) [Resolution of Cabinet of Ukraine]. Kyiv, 7 july 2011, no. 3613-VI.
- Pro identyfikatsiyu ob'yektiv nerukhomoho mayna dlya derzhavnoyi reyestratsiyi prav na nykh (Poryadok skladannya ta zatverdzhennya indeksnykh kadaastrovykh kart (planiv) i kadaastrovykh planiv zemel'nykh dilyanok, vymohy do yikh oformlennya, p.2) : Postanova Kabinetu Ministriv Ukrainy [On the identification of real property objects for state registration of rights on them: Resolution of Cabinet of Ukraine], Kyiv, 8 december 2010, no. 1117.

Dorosh O. S., N. V. Isachenko, A. H. Martyn, S. O. Osypchuk, H. K. Loyik Teoretychni zasady zonuvannya zemel' v Ukraini [Theoretical Foundations of land zoning in Ukraine], Kyiv: MVTs "Medinfarm", 2011, p. 183.

Tretyak A. Zonuvannya zemel' povynno zdiysnyuvatysya na terytoriyi rady [Tretyak A. Land zoning should be carried out on the territory of councils], Zemlevporyadnyy visnyk [Land management Bulletin]. 2009, no 7, 13 p.

Tretyak A., Druhak V., Dorosh O. Kontseptual'ni osnovy zonuvannya zemel' [Conceptual basis of land zoning], Zemlevporyadnyy visnyk [Land management Bulletin]. 2008, no 4, pp. 40-45.

Available at : [http://uk.wikipedia.org/wiki/ISO\\_3166-2:ua](http://uk.wikipedia.org/wiki/ISO_3166-2:ua).

Д 2.8.111.11 INSPIRE Data Specification on Area Management/Restriction. Regulation Zones and Reporting Units – Technical Guidelines

Д 2.8.1.6 INSPIRE Data Specification on Cadastral Parcels-Guidelines

Available at: [eurocadastre.org/3...german-system](http://eurocadastre.org/3...german-system).

Available at: [eurocadastre.org/eng](http://eurocadastre.org/eng).

Надійшла 03.12.2014 р.