
КАДАСТР НЕРУХОМОСТІ В УКРАЇНІ

А.Ю. ГОРДЕЄВ,

доктор географічних наук, доцент кафедри геоінформатики

Email: drangoru@gmail.com

ORCID: 0000-0002-7263-0525

ННІ «Інститут геології» Київського національного університету
імені Тараса Шевченка

Л.В. ПЛІЧКО,

доктор філософії з галузі знань Природничі науки,

асистент кафедри геоінформатики

Email: plichkol@knu.ua

ORCID: 0000-0001-6779-0236

ННІ «Інститут геології» Київського національного університету
імені Тараса Шевченка

Анотація. У статті розглянуто процес створення кадастру нерухомості в Україні та напрямки розвитку на основі аналізу досвіду та практик Європейського Союзу. Наголошується, про важливість виправлення створених непорозумінь в цій сфері відносин щодо прийнятого в Україні і у Світі визначення поняття нерухомості враховуючи рекомендації Світового банку щодо об'єднання фрагментованих інституційних підходів до реєстрації майна, його оцінки та адміністрування податків. Акцентовано увагу на постійному розвитку інтеграційних процесів в цій сфері у країнах ЄС і Світі на базі узгодженого погляду на майбутній розвиток цих систем з урахуванням зроблених висновків практики втілення майбутнього бачення сучасного кадастру до 2014 та з точки зору на 2035 рік, а також на важливості приєднання України до цього процесу створення умов розвитку ринкових відносин та інвестиційної діяльності в Україні. Визначено, що стратегічним напрямом у контексті євроінтеграції є гармонізація кадастрової політики України зі стандартами ЄС. Запропоновано продовжити виконання Указу президента України щодо кадастрової системи від 2003 року шляхом створення багатофункціонального кадастру, який включатиме реєстри прав власності, кадастрову оцінку майна та інші державні реєстри і кадастри. Стаття підкреслює важливість уніфікації та модернізації системи для підвищення її ефективності та відповідності, заснованих на апробованих сучасних практиках, міжнародним вимогам.

Ключові слова: кадастр нерухомості, кадастрова система, Європейський Союз, земля, нерухоме майно.

Постановка проблеми

Кадастр нерухомості є ключовим інструментом в управлінні земельними та майновими ресурсами держави, що забезпечує правову визначеність, просторову впорядкованість та ефективне використання території. Крім того, кадастр нерухомості є юридичною основою права власності й економічним ресурсом, оскільки є підґрунтям для інвестиційного потенціалу країни, прозорого й сталого ринку нерухомості.

Згідно з частиною першою статті 181 Цивільного кодексу України [7]: «до нерухомого майна відносяться земельні ділянки та об'єкти, які розташовані на земельній ділянці, переміщення яких неможливе без їх знецінення та зміни їх призначення». Але, в національному законодавстві ще є протиставлення земельної ділянки нерухомому майну, а саме, при реєстрації прав на будівлі та споруди [2, Ст. 5]: «незалежно від реєстрації прав на земельну ділянку» та при оподаткуванні землі [8, Ст. 266]: «нерухомого майна, відмінного від земельних ділянок» (ще декілька протиставлень описані в статті [11]).

Ще у 2003 році, «відповідно до Цивільного кодексу України та з метою послідовної адаптації законодавства України, що регулює питання захисту права власності, до законодавства Європейського Союзу, вдосконалення системи обліку земельних ділянок та нерухомого майна, а також створення сприятливих умов для розвитку ринкових відносин та активізації інвестиційної діяльності в Україні» було видано Указ Президента [4], згідно з яким було прийнято Постанову КМУ [5].

Але згодом, Постановою КМУ

[3], це рішення було скасовано і у складі земельного кадастру залишилась тільки державна реєстрація земельної ділянки, яку здійснюють державні кадастрові реєстратори територіальних громад. А державна реєстрація речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень випала з єдиної системи державної реєстрації у складі державного земельного кадастру відповідно до Указу.

Згідно зі статтею 1, пункт 1, дія Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» [2] поширюється на відносини, що виникають у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, розміщене на території України, та обтяжень таких прав, тобто, згідно частині першій ст. 181 Цивільного кодексу України [7], а саме – на земельні ділянки та об'єкти, які розташовані на земельній ділянці, переміщення яких неможливе без їх знецінення та зміни їх призначення.

Таким чином, в Україні, на сьогодні, «єдиної системи державної реєстрації земельних ділянок, нерухомого майна та прав на них» немає, а Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» відноситься тільки до однієї складової статті 181 Цивільного кодексу України [7]. Друга складова – земельні ділянки – реєструються в земельному кадастрі. Ця ситуація не відповідає меті щодо створення умов розвитку ринкових відносин та інвестиційної діяльності в Україні, згідно згаданого Указу Президента.

Отже, на сьогодні в Україні є «Державний земельний кадастр» і експериментальний проєкт щодо запровадження «Містобудівного кадастру»

(з вересня 2024 р.), які доповнюють один одного, а також «Державний реєстр речових прав на нерухоме майно». У кожного свої задачі та мета. Де Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру відповідає за державну реєстрацію земельних ділянок, а за реєстрацію нерухомого майна, тобто [2, Ст. 5]: «об'єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких неможливе без їх знецінення та зміни його призначення» – відповідає Міністерство юстиції України та його територіальні органи.

В Законі України «Про Державний земельний кадастр» вказано, що [9]: «Державний земельний кадастр – єдина державна геоінформаційна система відомостей про землі, розташовані в межах державного кордону 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, про меліоративні мережі та складові частини меліоративних мереж». Тобто, в Державному земельному кадастрі здійснюється реєстрація обмежень на використання земельних ділянок, що також реєструється в реєстрі речових прав.

Згідно з нормативними документами [1; 10]: «Містобудівний кадастр – державна або комунальна система зберігання та використання геопросторових даних про територію, адміністративно-територіальні одиниці, екологічні, інженерно-геологічні умови, будівельну діяльність, інформаційних ресурсів будівельних норм і правил для задоволення інформаційних потреб у плануванні територій та будівництві, формування галузевої складової державних геоінформаційних ресурсів». У складі

Містобудівного кадастру немає реєстрації нерухомого майна, тому його можна не враховувати.

В Законі України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» зазначено, що [2]: «державна реєстрація речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень – офіційне визнання і підтвердження державою фактів набуття, зміни або припинення речових прав на нерухоме майно, обтяжень таких прав шляхом внесення відповідних відомостей до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно». Тобто, в Державному реєстрі речових прав встановлюються речові права на нерухоме майно та їх обтяження, в тому числі на земельні ділянки.

З державним земельним кадастром в Україні співпрацює Державний реєстр речових прав на нерухоме майно, який у відповідності з Законом України [7]: «забезпечує обробку, збереження та надання відомостей про зареєстровані речові права на нерухоме майно та їх обтяження, про об'єкти та суб'єктів таких прав». У Державному реєстрі прав реєструються речові права та їх обтяження на земельні ділянки, а також на об'єкти нерухомого майна, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких неможливе без їх знецінення та зміни призначення, а саме: підприємства як єдині майнові комплекси, житлові будинки, будівлі, споруди, а також їх окремі частини, квартири, житлові та нежитлові приміщення. Держателем Державного реєстру речових прав на нерухоме майно є Міністерство юстиції України. Тож Державний реєстр забезпечує обробку, збереження та надання відомостей про зареєстровані речові права на нерухоме майно і не призначений до виконання

інших функцій кадастру. Державний земельний кадастр є основою для ведення кадастрів інших природних ресурсів, передбачених законодавством України. Найбільше відношення до нерухомості має Містобудівний кадастр, але цілі створення Державного земельного кадастру та Містобудівного кадастру дуже різні і тому повноти кадастрової інформації про земельні ділянки і про будівлі немає, а це є причиною такого стану, що кадастрового обліку нерухомості в Україні, як невід’ємно поєднаних земельних ділянок та будівель, споруд, інших поліпшень практично не існує [13].

Розвиваючи цю тему, треба додати, що у своєму технічному звіті Світовий банк у вересні 2020 року зазначив [18]: «Реформи оподаткування майна можуть стати каталізатором інтеграції та об’єднання фрагментованих інституційних підходів до реєстрації майна, його оцінки та адміністрування податків. Це, серед іншого, передбачає реєстрацію прав власності, опис місцезнаходження майна у кадастрі, оцінку ринкової вартості, співпрацю у створенні банків даних та вдосконалення юридичного та геодезичного реєстрів». Тобто, з технічної точки зору, – рекомендував поєднання функцій Державного земельного кадастру, Містобудівного кадастру і реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень в єдину систему, як і було запропоновано у 2003 році Указом Президента.

Там же, у Додатку 1. (Підходи до розробки та ведення сучасних кадастрів нерухомого майна до України) було надано запитання [18]: «Для цілей створення фіскального кадастру варто зазначити, що Організація Об’єднаних Націй за підтримки Між-

народної федерації геодезистів (FIG) розробила «Богорську декларацію з кадастрової реформи», в якій було запропоновано створити [31]: «...сучасні кадастрові інфраструктури, які сприяють ефективному розвитку ринків землі та нерухомості, захищають права на землю всіх осіб та сприяють довгостроковому сталому розвитку та управлінню земельними ресурсами». Тобто управління земельними ресурсами має охоплювати реєстрацію земель, кадастрові зйомки та картографування, фіскальний, юридичний і багатоцільовий кадастри та комп’ютеризовану інформацію по земельних ділянках, що сприяє плануванню землекористування, а також розвитку системи оцінки/оподаткування земель. У зв’язку з цим виникає запитання, наскільки далеко просунувся цей процес в Україні і, якщо цей процес відбувається, то наскільки корисним може бути внесок одноразового декларування активів в цьому відношенні? І надано рекомендацію [31]: «Якщо передбачені Богорською декларацією заходи не були розпочаті або не просунулись далеко вперед, українському уряду необхідно, у першочерговому порядку, розробити чітко визначене національне бачення, стратегію та структуру фіскального кадастру».

Тобто, у своєму технічному звіті Світовий банк рекомендує Україні (з фіскальної точки зору) створити в Україні [18]: «єдину систему державної реєстрації земельних ділянок, нерухомого майна та прав на них» для державних потреб.

На додаток, огляд кадастрів та реєстрів природних ресурсів України, підтверджує те, що галузеві кадастри розрізнені організаційно і функціонально [12]. А інформація

цих кадастрів та реєстрів нерозривно пов'язана з земельними ділянками та нерухомістю і суттєво доповнює інформацію про нерухоме майно.

Структура об'єднаного ринку ЄС, а саме рух товарів, людей, послуг і капіталу, практично залежить від надійної та легкодоступної інформації про землю [14, 20]. Тому, для останніх років в ЄС характерна тенденція глобальної інтеграції Національних систем державної реєстрації нерухомості [14].

Стратегічний напрям євроінтеграції вимагає гармонізації кадастрової політики України зі стандартами ЄС, про що також було згадано в Указі Президента як мета створення єдиної системи державної реєстрації.

Можливо, що Указ Президента було видано передчасно в зв'язку з тим що, Україна ще не готова, а в Європі поки ще немає такої єдиної уніфікованої кадастрової системи.

В цій статті пропонується розібратись – що робиться в Європейському Союзі та Світі з точки зору розвитку сучасної системи кадастру для можливості розвитку кадастрової системи України у цій галузі.

Аналіз останніх досліджень і публікацій

Дослідження теми знайшли широке відображення у працях вітчизняних науковців щодо принципів побудови кадастрової системи (Драпівковський А.І., Іванова І.Б. [11], Кірічек Ю. О., Гряник В. О. [13] та Перович І.Л. [16]), щодо розрізненості галузевих кадастрів (Єфимова А., Тихенко О.В.) [12], та інших.

Метою дослідження є аналіз сучасних підходів до досліджень розвитку кадастру нерухомості на осно-

ві практики та нормативно-правових документів Європейського Союзу з можливістю визначення перспективних напрямів удосконалення кадастру нерухомості в Україні відповідно до міжнародних стандартів та вимог.

Матеріали і методи дослідження

У дослідженні застосовано теоретичні методи наукового дослідження, а саме: аналізу, синтезу, індукції та дедукції. Аналіз дав змогу виокремити ключові складові, принципи регулювання висвітлені в нормативних документах та стандартах Європейського союзу. Синтез використовувався для інтеграції отриманих результатів з метою формування узагальнення та визначення перспективних напрямів удосконалення кадастру нерухомості в Україні відповідно до міжнародних стандартів та вимог. Також під час дослідження було застосовано систематичний підхід, що дало змогу розглянути кадастр нерухомості як складову частину багаторівневої системи та проаналізувати взаємозв'язки між компонентами національних та міжнародних стандартів й визначити їхню сумісність.

Виклад основного матеріалу дослідження

Світова практика пов'язує частіше кадастр із поняттям «нерухомість», під якою розуміють загально прийняту інформацію про розміри, власність та вартість земельної ділянки та всього, що невід'ємно поєднане з нею – що відповідає статті 181 Цивільного кодексу України [7].

У Європі автоматизовані системи кадастру почали впроваджувати в

70-х роках – як єдиний кадастр усієї нерухомості. Він містить в собі інформацію про земельні ділянки, будинки і квартири. Шведи першими впровадили систему і 40 років переносили в неї дані з архівів, які накопичилися за 300 років існування шведського кадастру [17].

Аналіз світового досвіду розвитку кадастру та систем реєстрації показує, що існують спільні ознаки і в той же час не існує двох країн, які б мали ідентичні кадастри. На рівні ООН визнано, що кадастр несе на собі відбиток національного менталітету, культури, суверенітету. Тому формування кадастру не може здійснюватися поза національним культурно-політичним контекстом.

Важливий поштовх в зв'язку з стрімким розвитком сучасних цифрових технологій світ отримав у 1998 році, після сміливої ініціативи Міжнародної геодезичної організації під назвою «Кадастр 2014».

«Кадастр 2014» – це важлива публікація, створена робочою групою Комісії FIG 7 Міжнародної федерації геодезистів між 1994 і 1998 роками [30]. Завданням було розробити бачення сучасного кадастру на двадцять років уперед. Це бачення визнавало багато поточних змін часу, зв'язок людства із землею, зростаючу роль приватного сектору в кадастрових операціях та різкий вплив технологій на кадастрову реформу.

«Кадастр 2014» прямо не згадував управління земельними ресурсами як проблему, але порушував багато тем управління. Завдяки концепції «Кадастр 2014» було розроблено першу редакцію міжнародного стандарту ISO 19152.2012 [25]. Модель земельної ділянки (LADM). ISO 19152.2012 – це міжнародний стандарт, який сто-

сується інформації про «відносини між людьми». Він став універсальною концептуальною інформаційною моделлю та визначав тристоронній взаємозв'язок нерухомості, власника та права.

LADM (Land Administration Domain Model) – це міжнародний стандарт, встановлений міжнародною організацією зі стандартизації (ISO) та технічним комітетом з географічної інформації Європейського комітету зі стандартизації, – по суті, є фундаментальною спробою стандартизувати кадастрові системи в усьому світі. Він формує модель даних, яка коректно ув'язує кадастрову та реєстраційну інформацію разом.

Розробка першого видання моделі домену управління земельними ресурсами (LADM), завершеного в 2012 році, мала сприяти створенню спільного погляду на управління земельними ресурсами для різних зацікавлених сторін, які беруть участь у цьому.

У багатьох країнах кілька державних зацікавлених сторін несуть відповідальність за різні аспекти управління земельними ресурсами, наприклад землеволодіння, вартість землі та плани землекористування. Таким чином, регулярний і безперервний обмін інформацією між цими зацікавленими сторонами є важливим для успішної системи управління земельними ресурсами. Це гарантує, що інформація готова до використання, підтримується в актуальному стані та доповнюється або завершується за потреби.

Для досягнення ефективної та сталої системи управління земельними ресурсами необхідна координація між фахівцями та організаціями, які виробляють інформацію, та користу-

вачами, які покладаються на неї як для приватних, так і для державних цілей. Ця координація сприяє взаємодії та обміну інформацією, прокладаючи шлях до майбутніх досягнень інформаційних інфраструктур, включаючи управління земельними ресурсами.

Модель домену управління земельними ресурсами була розроблена за ініціативою FIG, як частина мережі стандартів FIG. Перше видання було опубліковано в 2012 році з акцентом на реєстрації землі. Доменна модель земельного адміністрування (LADM), сертифікована ISO 19152:2012 і є глобальним стандартом цифровізації, створює стандартизовану інфраструктуру для інтеграції фізичних, просторових і адміністративних даних про землю в межах країни та між юрисдикціями, щоб полегшити міжнародне адміністрування операцій із землею та ресурсами.

Продовольча та сільськогосподарська комісія ООН (ФАО) зробила апробацію стандарту на базі «Рішення для відкритого управління земельними ресурсами» (SOLA) [29], для комп'ютеризованого кадастру та реєстрації з відкритим кодом, які можна налаштувати відповідно до законів і політики кожної країни.

Згодом стандарт було переглянуто і сьогодні вже діє друга редакція цього стандарту, а саме ISO 19152-1:2024. Географічна інформація — Модель домену управління землею (LADM).

LADM Edition II як багатокомпонентний стандарт: Частина 1 – Загальна концептуальна модель, Частина 2 – Реєстрація землі, Частина 3 – Морське георегулювання, Частина 4 – Інформація про оцінку, Частина 5 – Інформація про просторовий план і Частина

6 – Аспекти впровадження. Частина 2-6 ще готуються до видання.

Частина перша містить концепції та основну структуру стандартизації у сфері управління земельними ресурсами/георегулювання. Стандарт визначає загальну схему, яка дозволяє описувати нормативну інформацію. Цей документ встановлює загальні елементи та базову схему, на основі якої можна створити більш детальну схему.

Для досягнення цілей державної політики органи влади встановлюють правила, що зобов'язують або сприяють певній поведінці чи результатам. Деякі з цих правил використовують територіальні стратегії. У попередньому виданні цього документу, ISO 19152:2012, термін «управління землею» використовувався в широкому сенсі. У новому виданні документа ISO 19152-1:2024 введено новий термін із ширшим значенням: «георегуляція». Це визначається як діяльність з розмежування та встановлення контролю над географічними просторами за допомогою нормативних актів або правил.

Завдяки земельному управлінню/георегулюванню можна створити безліч географічних просторів, які виконують численні функції в контексті міжнародного права, конституційного права, адміністративного права, приватного права та звичаєвого права. Земельне адміністрування/георегулювання потенційно може використовуватися, наприклад, для делегування повноважень на регіональному рівні, для контролю доступу до території з міркувань безпеки чи охорони здоров'я, для організації руху людей, товарів та інформації, для управління ресурсами чи з метою їх збереження. Ці географічні простори

розташовані поруч або перекриваються, утворюючи складну правову просторову конфігурацію.

Метою цього документу є представлення основних понять та визначення основних компонентів і зв'язків, спільних для всіх об'єктів, створених землеустроєм/георегуляцією.

Перше завдання цього документа полягає в тому, щоб дати можливість залученим сторонам як в одній країні, так і між різними країнами спілкуватися на основі спільного словника, передбаченого моделлю.

Друге завдання полягає в тому, щоб забезпечити розширювану основу для розробки та вдосконалення систем управління земельними ресурсами на основі архітектури, керованої моделлю. Цей документ актуальний для створення стандартизованих інформаційних послуг у національному чи міжнародному контексті [26].

Але на цьому світ не зупинився і в продовження над уніфікацією кадастрових систем сьогодні пропонується нове бачення – «Кадастр-2034».

На запит суспільства в цьому баченні пропонується вирішити проблеми з автоматизації всіх процесів кадастрової системи, у тому числі до рівня форматів 3d та 4d, а для цього необхідна цифровізація і сумісність всієї архівної інформації, економічна самоокупність та доступність інформації широкому колу споживачів з метою вирішення як можна більшого кола екологічних, економічних, а з рештою і соціальних та політичних питань.

Не торкаючись проблем сучасного стану кадастру, який не задовольняє в повній мірі загальні потреби в повній і якісній інформації має сенс

підкреслити головні принципи яким повинен відповідати кадастр [15]: «достовірність; прозорість та публічність доступу в режимі on-line; верифікація даних; відповідність кадастрової інформації національним та європейським стандартам; можливість розширення та внесення змін в структуру кадастру при зміні правових актів та технологічних процесів».

Треба розуміти, що економічний розвиток держави, враховуючи бізнес та інвестиції, залежать від якісно створеної кадастрової системи, яка інтегрує в собі всі реєстри, що пов'язані з нерухомістю, оцінкою землі і поліпшень до неї тощо [15; 16].

«Кадастр-2034» [21] є продовженням «Кадастру-2014», який заклав основи універсального кадастру і визначив його перспективи на період до 2014 року. У змісті «Кадастру 2034» право на землю продовжує займати пріоритетне становище.

За задумкою цей кадастр дозволить людям легко та впевнено визначати місцезнаходження та обсяг усіх прав, обмежень, інтересів та обов'язків, пов'язаних із землею та прилеглою нерухомістю. Кадастр 2034 року являє собою об'єктивний запит на розвиток суспільних відносин.

Однією із багатьох проблем на шляху створення універсальної концепції кадастру є визнання права, формулювання сценарію визнання прав. Згідно з концепцією «Кадастр 2034» [21], відбудеться значне збільшення обсягу правової інформації про навколишнє середовище і суспільство вимагатиме легкого доступу до цієї інформації.

Кадастрова система у поєднанні з системою реєстрації землі є потужним економічним важелем. Вона збирає, керує та поширює інформацію,

яка визначає та зміцнює права власності. У свою чергу, ці права власності призводять до економічного розвитку, соціальної стабільності та фізичного благополуччя.

«Кадастр 2034» має п'ять цілей. Їхня мета – створити кадастрову систему, яка [21]:

1. має базове значення для володіння землею та майном й управляється стійким чином,

2. дійсно доступна, легко візуалізується, легко розуміється та використовується,

3. повністю інтегрована з широкими правовими та соціальними інтересами у сфері земельних відносин,

4. забезпечує цифрове уявлення реального світу, яке є точним, тривимірним та динамічним,

5. є федеративною кадастровою системою, заснованою на єдиних стандартах.

Перша мета полягає в тому, що кадастрова система – це система, пов'язана зі знаннями про всі права, обмеження та обов'язки, щоб люди могли взаємодіяти та приймати мудрі рішення щодо землі та нерухомості. Друга і третя мета інтегрована з сучасним баченням технологічного розвитку. Четвертий напрям розширює уявлення об'єктів кадастру до форматів 3d та 4d. При цьому, формат 3d надасть можливість відображення у кадастрових системах об'єму для таких об'єктів як кімнати і поверхи та інженерні мережі в будинках, тунелі, підземні споруди, метро, паркінги, підводні та надводні споруди тощо. Формат 4d дозволить проведення кадастрових робіт, контроль якості та унеможливить неякісне визначення координат в режимі реального часу. П'ята мета цієї концепції пропонує одноманітність у політиці, стандар-

тах, керівних принципах та законодавстві, тобто знову ж про інтеграцію всіх національних кадастрових систем в єдиний простір.

Між 2001 і 2004 роками вісім різних європейських організацій з земельної інформації та один університет співпрацювали у розробці демонстраційної електронної платформи для користувачів-передплатників земельних реєстрів за підтримки та додаткового фінансування з боку Європейської Комісії. Крім того, команда наполегливо працювала над створенням онлайн-довідкової інформації кожної країни-учасниці.

У 2004-2007 роках довгостроковою метою було сприяння транскордонному кредитуванню в рамках інтеграції ринків іпотечного кредитування ЄС. Трирічна програма перетворила демонстраційну версію на реальний сервіс, який був офіційно запущений 22 листопада 2006 року. Цей портал проектувався за принципом «єдине вікно» і об'єднував такі країни, як Австрія, Швеція, Нідерланди, Литва, Великобританія, Норвегія, Фінляндія, Шотландія та Ірландія, Бельгія, Чехія, Естонія, Ісландія, Італія, Латвія, Сербія, Словаччина, Словенія, Іспанія [15]. EULIS – це концепція, яку підтримували різні організації європейської спільноти, включаючи Європейську комісію, Європейську іпотечну федерацію, Європейську асоціацію земельного реєстру, Eurogeographics та Європейську мережу бізнес-реєстрів [22].

З 2007 по 2017 рік портал EULIS працював. У травні 2017 року члени організації вирішили закрити портал. Основною причиною закриття було те, що Європейська комісія створювала портал на заміну в рамках Програми взаємодії земельних реєстрів.

У 2018 році портал EULIS було скасовано.

Проект взаємодії земельних реєстрів (LRI) має на меті забезпечити єдину точку доступу до земельних реєстрів країн-учасниць ЄС в рамках Європейського порталу електронного правосуддя. Європейський портал електронного правосуддя задумано як майбутній електронний єдиний центр у сфері правосуддя [27]. Це вирішить поточні проблеми розбіжностей, складності та численності систем реєстрації нерухомості в державах-членах. Завдяки цій точці доступу громадяни та фахівці зможуть запитувати та отримувати відповідну інформацію через єдиний адаптивний багатомовний інтерфейс відповідно до національних правових та технічних можливостей.

Також в галузі нерухомості в ЄС [27] у 2004 р. створено Європейську асоціацію земельного реєстру ELRA, яка у липні 2020 року прийняла свою Декларацію [19]. Центральним елементом її пропозицій є формулювання Принципів земельного реєстру [28] та створення Статуту Європейського земельного реєстратора [23] для визначення основних характеристик систем земельного реєстру та ролі і обов'язків держав-учасниць. Ці ініціативи спрямовані на підтримку правової цілісності, захист інтересів громадян та бізнесу, сприяння економічному зростанню та просування гармонізованої практики реєстрації землі.

Одним із ключових проєктів ELRA є IMOLA (Модель сумісності для земельного реєстру), який зараз виходить у четвертій редакції. Цей проєкт, що фінансується Європейським Союзом, відповідає на зростаючу потребу в підвищенні сумісності систем

земельного реєстру, зокрема щодо реєстрації іноземних документів та судових рішень. Встановлюючи місцеві еквіваленти для іноземних юридичних прав, IMOLA сприяє ефективному впровадженню регламентів ЄС у цивільних та комерційних справах. Ця ініціатива ставить нові вимоги перед зацікавленими сторонами, такими як реєстратори, судді, науковці, юристи, нотаріуси, адвокати та громадяни, які повинні мати поглиблені знання про іноземні майнові права, системи реєстрації та законодавство. Після визначення структури, придатної для всіх європейських земельних реєстрів в IMOLA I – Європейський документ земельного реєстру (ELRD) – та опрацювання семантичних перекладів, визначення ключових термінів, побудови таксономій у наступних двох проєктах, IMOLA IV є наступним кроком проєкту, де головна увага приділяється вдосконаленому Європейському документу земельного реєстру та використанню штучного інтелекту.

ELRA сьогодні представляє 31 офіційну організацію з реєстрації земельних ділянок з 27 європейських країн. До речі, Україна є спостерігачем в цій Асоціації. Головною метою Асоціації є підтримка розвитку та розуміння ролі реєстрації земельних ділянок на ринках нерухомості та капіталу в Європі.

Створюється адекватне нормативне середовище. Незалежно від національних інституцій та законодавства, це нормативне середовище гарантує правильне застосування принципу вільного ринку та правової визначеності як для громадян, так і для організацій. Захист прав споживачів та громадян має бути орієнтиром для європейських та національних інституцій, вживаючи необхідних заходів

для гарантування цієї мети, забезпечуючи відповідну, доступну та якісну правову інформацію. В розвиток інтеграції між членами Асоціації було створено свою європейську мережу земельних реєстрів (European Land Registry Network (ELRN)) [19]. У розвиток цієї мережі в травні 2023 року Асоціацією було запропоновано Статут Європейського земельного реєстратора [23].

Таким чином, поглядаючи вперед, розвивається ринок нерухомості і в Європі. Однією зі своїх основних цілей Європейський Союз має на меті створення та розвиток єдиного ринку, який гарантує вільний рух осіб, товарів, послуг, капіталу та даних.

З цією метою Європа прийняла Закон про інтероперабельну Європу, який набрав чинності 11 квітня 2024 року, що стало значним кроком до зміцнення сумісності в державному секторі. Закон дозволяє адміністраціям співпрацювати та забезпечувати безперерйне функціонування державних служб у різних територіальних, галузевих та організаційних межах, зберігаючи при цьому свій суверенітет на всіх рівнях управління [24]. Незважаючи на зусилля останніх десятиліть, деякі бар'єри на шляху до сумісності та цифровізації державних послуг по всій Європі залишаються. Закон про сумісну Європу вирішує ці проблеми, гарантуючи, що громадяни та організації можуть ефективно отримувати доступ до цифрових послуг, навіть коли задіяні кілька держав-членів ЄС. До 2030 року метою ЄС є забезпечення повної доступності демократичного життя та державних послуг онлайн.

Таким чином, інтероперабельна Європа розвиває та удосконалює інтеграцію правових та кадастрових

служб. Приєднання України до цього процесу є шляхом для власного розвитку ринку нерухомості та економічного зростання.

Висновки та пропозиції

З огляду на розвиток кадастрової системи в ЄС та Світі Україні необхідно повернутись до виконання Указу Президента [4] і продовжити роботи з інтеграції наявних державних кадастрових та реєстраційних систем України в єдину інформаційну систему, база якої закладена державним земельним кадастром та реєстром речових прав, уникаючи розмиття поняття нерухомого майна, згідно зі статтею 181 Цивільного кодексу України. Формування такої системи повинно йти з урахуванням існуючих процесів щодо кадастрових систем в ЄС та Світі.

У Земельному Кодексі України зазначено, що [6]: «Державний земельний кадастр – це єдина державна система земельно-кадастрових робіт, яка встановлює процедуру визнання факту виникнення або припинення права власності і права користування земельними ділянками та містить сукупність відомостей і документів про місце розташування та правовий режим цих ділянок, їх оцінку, класифікацію земель, кількісну та якісну характеристику, розподіл серед власників та землекористувачів». Остання частина цього визначення, щодо правового режиму, оцінку тощо, якраз і охоплює інформацію з інших державних кадастрів та реєстрів.

В Україні треба продовжувати формувати кадастрову систему згідно Указу Президента від 2003 року на базі стандарту ISO 19152-1:2024 та з урахуванням Закону ЄС про ін-

тероперабельну Європу і рекомендацій концепції «Кадастр 2034», яка б складалася з багатоцільового кадастру, реєстрів прав власності, оцінки кадастрових об'єктів та могла інтегрувати в собі інші державні реєстри і кадастри, враховуючи нагальні процеси та практики і майбутній напрямок розвитку в цих питаннях ЄС для можливості подальшої обов'язкової інтеграції. До речі, нова редакція стандарту нагадує про створення кадастру в морській галузі, якого немає в Україні – морській державі.

Список використаної літератури

1. Деякі питання реалізації експериментального проекту щодо запровадження Містобудівного кадастру на державному рівні: Постанова Кабінету Міністрів України від 9 серпня 2024 р. №909. Офіційний вебпортал парламенту України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/909-2024-p#n2> (дата звернення: 04.10.2025).
2. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: Закон України від 01.07.2004 №1952-IV. Офіційний вебпортал парламенту України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15#Text> (дата звернення: 05.11.2025).
3. Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру: Постанова Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 №1051. Офіційний вебпортал парламенту України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1051-2012-p#n1326> (дата звернення: 15.10.2025).
4. Про заходи щодо створення єдиної системи державної реєстрації земельних ділянок, нерухомого майна та прав на них у складі державного земельного кадастру: Указ Президента України від 17.02.2003 № 134/2003. Офіційний вебпортал парламенту України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/134/2003#Text> (дата звернення: 16.10.2025).
5. Про створення єдиної системи державної реєстрації земельних ділянок, нерухомого майна та прав на них у складі державного земельного кадастру: Постанова Кабінету Міністрів України від 15.05.2003 №689. Офіційний вебпортал парламенту України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/689-2003-%D0%BF#Text> (дата звернення: 06.11.2025).
6. Земельний кодекс України: Кодекс України від 25.10.2001 № 2768-III. Офіційний вебпортал парламенту України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text> (дата звернення: 04.10.2025).
7. Цивільний кодекс України: Кодекс України від 16.01.2003 №435-IV. Офіційний вебпортал парламенту України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text> (дата звернення: 03.10.2025).
8. Податковий кодекс України: Кодекс України від 02.12.2010 №2755-VI. Офіційний вебпортал парламенту України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2755-17> (дата звернення: 06.11.2025).
9. Про Державний земельний кадастр: Закон України від 07.07.2011 №3613-VI. Офіційний вебпортал парламенту України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3613-17#Text> (дата звернення: 06.11.2025).
10. Геопортал містобудівного кадастру на державному рівні. URL: <https://kadastr.gov.ua/> (дата звернення: 05.11.2025).
11. Драпиковський А.І., Іванова І.Б. Нерухоме майно як кадастровий об'єкт // Системна взаємодія кадастрів: проблемні питання методологічного, інституційного та інформаційного забезпечення. Збірник матеріалів Міжнародної науково-практичної конференції (Київ,

- 29-30 березня 2019 року) – К., ДП «Компринт», 2019. С. 93-97.
12. Єфимова А., Тихенко О.В. Огляд кадастрів природних ресурсів в Україні// Системна взаємодія кадастрів: проблемні питання методологічного, інституційного та інформаційного забезпечення Збірник матеріалів Міжнародної науково-практичної конференції (Київ, 29-30 березня 2019 року) – К., ДП «Компринт», 2019. С. 111-116.
13. Кірічек Ю. О., Гряник В. О. Розвиток кадастрово-реєстраційної системи нерухомого майна в світі та в Україні // Системна взаємодія кадастрів: проблемні питання методологічного, інституційного та інформаційного забезпечення Збірник матеріалів Міжнародної науково-практичної конференції (Київ, 29-30 березня 2019 року). К., ДП «Компринт», 2019. С. 23-24.
14. Козлова Т. В., Коваль О. А. Сучасні європейські системи кадастру та реєстру прав *Scientific Journal «ScienceRise»* №1/1(6) 2015. С.19-23 <https://doi.org/10.15587/2313-8416.2015.36005> (дата звернення: 04.11.2025).
15. Перович І.Л. Кадастр в системі адміністрування земельними ресурсами: теорія і практика [Текст] : автореф. дис. ... д-ра техн. наук : 05.24.04 / Перович Ігор Львович ; Київ. нац. ун-т буд-ва і архітектури. - Київ, 2017. 40 с.
16. Перович І.Л., Маланчук М.С. Напрямки розвитку кадастрової системи України // Системна взаємодія кадастрів: проблемні питання методологічного, інституційного та інформаційного забезпечення Збірник матеріалів Міжнародної науково-практичної конференції (Київ, 29-30 березня 2019 року) – К., ДП «Компринт», 2019. С. 24-27.
17. Чи вписується українська система кадастру у світові тенденції? Сільські новини Всеукраїнська газета. URL: <https://silskinovyny.com/page/chi-vpisuetsya-ukrayinska-sistema-kadastru-u-svitovi-tendentsiyi> (дата звернення: 04.11.2025).
18. Шатан Р., Гроте М., Бернс Л., Моліна О. Україна. Подальший розгляд питань оподаткування розподіленого прибутку, запровадження BEPS, програми добровільного декларування та непрямих методів визначення оподаткованого доходу. Технічний звіт. Світовий банк. Вересень 2020 року. URL: <https://mof.gov.ua/storage/files/roberto-schatan-ta-mission-report-september2020-ukr.pdf>
19. About Us - ELRA. ELRA. URL: <https://www.elra.eu/european-land-registry-network/about-us-2/> (date of access: 05.11.2025).
20. Agreement on a Common European Economic Space. European Union. URL: <https://eur-lex.europa.eu/EN/legal-content/summary/agreement-on-the-european-economic-area.html> (date of access: 05.11.2025).
21. Cadastre 2034. Intergovernmental Committee on Surveying and Mapping (ICSM). URL:<https://www.icsm.gov.au/cadastre-2034>(date of access: 06.11.2025).
22. European Land Information Service - EULIS. Interoperable Europe Portal. URL: <https://interoperable-europe.ec.europa.eu/collection/egovernment/solution/european-land-information-service-eulis> (date of access: 04.10.2025).
23. European Land Registrar's Statute - ELRA. ELRA. URL: <https://www.elra.eu/about-us/european-land-registrars-statute/> (date of access: 06.11.2025).
24. Interoperable Europe Act. Interoperable Europe Portal. URL: <https://interoperable-europe.ec.europa.eu/interoperable-europe/interoperable-europe-act> (date of access: 04.10.2025).
25. ISO 19152:2012. ISO. URL: <https://www.iso.org/standard/51206.html> (date of access: 06.11.2025).
26. ISO 19152-1:2024. ISO. URL: <https://www.iso.org/standard/81263.html> (date of access: 06.11.2025).

27. Land registers - EU level. European e-Justice Portal. URL: https://e-justice.europa.eu/topics/registers-business-insolvency-land/land-registers-eu-level_en (date of access: 05.11.2025).
28. Land Registry Principles - ELRA. ELRA. URL: <https://www.elra.eu/about-us/landregistry-principles/> (date of access: 16.10.2025).
29. Solutions for Open Land Administration (SOLA). Land Portal Foundation. URL: <https://landportal.org/organisation/sola> (date of access: 06.11.2025).
30. Steudler D. CADASTRE 2014 and Beyond // The International Federation of Surveyors (FIG), May 2014 URL: <https://fig.net/resources/publications/figpub/pub61/Figpub61.pdf> (date of access: 05.11.2025).
31. The Bathurst Declaration on Land Administration for Sustainable Development// International Workshop on Cadastral Infrastructures for Sustainable Development, International Federation of Surveyors and the United Nations, 18th - 22nd October 1999, Bathurst URL: https://www.fig.net/organisation/general_assembly/agendas_and_minutes/2000/pdf-files/pub-21.pdf (date of access: 06.11.2025).
- obtyazhen': Zakon Ukrainy No. 1952-IV. [On state registration of property rights to real estate and their encumbrances: Law of Ukraine No. 1952-IV]. Available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15#Text> (date of access: 05.11.2025).
3. Verkhovna Rada of Ukraine. (2012, October 17). Pro zatverdzhennya Poryadku vedennya Derzhavnoho zemel'noho kadastru: Postanova Kabinetu Ministriv Ukrainy No. 1051. [On approval of the Procedure for maintaining the State Land Cadastre: Resolution of the Cabinet of Ministers of Ukraine]. Available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1051-2012-p#n1326> (date of access: 15.10.2025).
4. Verkhovna Rada of Ukraine. (2003, February 17). Pro stvorenniya yedynoyi systemy derzhavnoyi reyestratsiyi zemel'nykh dilyanok, nerukhomoho mayna ta prav na nykh u skladi derzhavnoho zemel'noho kadastru ta udoskonalennya struktury derzhavnoho pidpryemstva "Tsentr derzhavnoho zemel'noho kadastru pry Derzhavnomu komiteti Ukrainy po zemel'nykh resursakh": Ukaz Prezydenta Ukrainy No. 134. [On the creation of a unified system of state registration of land plots, real estate and rights to them as part of the state land cadastre and improving the structure of the state enterprise "Center of the State Land Cadastre under the State Committee of Ukraine for Land Resources": Order No. 134]. Available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/134/2003#Text> (date of access: 16.10.2025).
5. Verkhovna Rada of Ukraine. (2003, May 15). Pro stvorenniya yedynoyi systemy derzhavnoyi reyestratsiyi zemel'nykh dilyanok, nerukhomoho mayna ta prav na nykh u skladi derzhavnoho zemel'noho kadastru: Postanova Kabinetu Ministriv Ukrainy No. 689. [On the creation of a unified system of state registration of land plots, real estate and rights to them as part of

References

1. Verkhovna Rada of Ukraine. (2024, August 9). Deyaki pytannya realizatsiyi eksperymental'noho proektu shchodo zaprovadzhennya Mistobudivnoho kadastru na derzhavnomu rivni: Postanova KMU No. 909. [Some issues of implementing the pilot project on the introduction of the Urban Planning Cadastre at the state level: Resolution of the Cabinet of Ministers No. 909]. Available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/909-2024-p#n2> (date of access: 04.10.2025).
2. Verkhovna Rada of Ukraine. (2004, July 1). Pro derzhavnu reyestratsiyu rechovykh prav na nerukhome mayno ta yikh

- the state land cadastre: Resolution of the Cabinet of Ministers of Ukraine No. 689]. Available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/689-2003-%D0%BF#Text> (date of access: 06.11.2025).
6. Verkhovna Rada of Ukraine. (2001, October 25). Zemel'nyy kodeks Ukrainy: Kodeks Ukrainy No. 2768-III. [Land Code of Ukraine: Code of Ukraine No. 2768-III]. Available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text> (date of access: 04.10.2025).
 7. Verkhovna Rada of Ukraine. (2003, January 16). Tsyvil'nyy kodeks Ukrainy: Kodeks No. 435-IV. Ofitsiynyy vebportal parlamentu Ukrainy. [Civil Code of Ukraine: Code of Ukraine No. 435-IV]. Available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text> (date of access: 03.10.2025).
 8. Verkhovna Rada of Ukraine. (2010, December 2). Podatkovyy kodeks Ukrainy: Kodeks Ukrainy No. 2755-VI. [Tax Code of Ukraine: Code of Ukraine No. 2755-VI]. Available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2755-17> (date of access: 06.11.2025).
 9. Verkhovna Rada of Ukraine. (2011, July 7). Pro Derzhavnyy zemel'nyy kadastr: Zakon Ukrainy No. 3613-VI. [On the State Land Cadastre: Law of Ukraine No. 3613-VI]. Available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3613-17#Text> (date of access: 06.11.2025).
 10. Geoportal of urban planning cadastre at the state level. (n.d.). Available at: <https://kadas-tr.gov.ua/> (date of access: 05.11.2025).
 11. Drapikovskiy, A.I., & Ivanova, I.B. (2019). Nerukhome mayna yak kadastroyi ob'ekt. Systemna vzayemodiya kadastriv: problemni pytannya metodolohichnoho, instytutsiynoho ta informatsiynoho zabezpechennya. Zbirnyk materialiv Mizhnarodnoyi naukovopraktychnoyi konferentsiyi. [Real estate as a cadastral object. System interaction of cadastres: problematic issues of methodological, institutional and information support. Collection of materials of the International Scientific and Practical Conference]. Kyiv, March 29-30, 2019, 93-97.
 12. Yefymova, A., & Tykhenko, O.V. (2019). Ohlyad kadastriv pryrodnykh resursiv v Ukraini. Systemna vzayemodiya kadastriv: problemni pytannya metodolohichnoho, instytutsiynoho ta informatsiynoho zabezpechennya Zbirnyk materialiv Mizhnarodnoyi naukovopraktychnoyi konferentsiyi. [Review of natural resource cadastres in Ukraine. System interaction of cadastres: problematic issues of methodological, institutional and information support. Proceedings of the International Scientific and Practical Conference]. Kyiv, March 29-30, 2019, 111-116.
 13. Kirichuk, YU. O., & Hryanyk, V. O. (2019). Rozvytok kadaastrovo-reyestratsiynoyi systemy nerukhomoho mayna v sviti ta v Ukraini. Systemna vzayemodiya kadastriv: problemni pytannya metodolohichnoho, instytutsiynoho ta informatsiynoho zabezpechennya Zbirnyk materialiv Mizhnarodnoyi naukovopraktychnoyi konferentsiyi [Development of the cadastral registration system of real estate in the world and in Ukraine. System interaction of cadastres: problematic issues of methodological, institutional and information support Collection of materials of the International Scientific and Practical Conference]. Kyiv, March 29-30, 23-24.
 14. Kozlova, T. V., & Koval, O. A. (2015). Suchasni yevropeys'ki systemy kadastru ta reyestru prav [Modern European systems of cadastre and registry of rights] Scientific Journal «ScienceRise» No. 1/1(6), 19-23 <https://doi.org/10.15587/2313-8416.2015.36005> (date of access: 04.11.2025).
 15. Perovych, I.L. (2017). Kadastr v systemi administruvannya zemel'nykh resursamy: teoriya i praktyka [Cadastre in the land resources administration system: theory and practice] [Text]: author's abstract.

- dissertation ... doctor of technical sciences: 05.24.04 / Perovich Ihor Lvovich; Kyiv. National University of Construction and Architecture. Kyiv, 40 p.
16. Perovych, I. L., & Malanchuk, M. S. (2019). *Napryamky rozvytku kadaastrovoyi systemy Ukrainy. Systemna vzayemodiya kadastriv: problemni pytannya metodolohichnoho, instytutsiynoho ta informatsiynoho zabezpechennya* Zbirnyk materialiv Mizhnarodnoyi naukovy-praktychnoyi konferentsiyi. [Directions for the development of the cadastral system of Ukraine. System interaction of cadastral systems: problematic issues of methodological, institutional and information support Collection of materials of the International Scientific and Practical Conference]. Kyiv, March 29-30, 24-27.
 17. Chy vpysuyet'sya ukrayins'ka systema kadastru u svitovi tendentsiyi? (n.d.). *Sil's'ki novyny Vseukrayins'ka hazeta*. [Does the Ukrainian cadastral system fit into global trends? Rural News Vseukrainska Gazeta]. Available at: <https://silskinovyny.com/page/chi-vpisuetsya-ukrayinska-sistema-kadastru-u-svitovi-tendentsiyi> (date of access: 04.11.2025).
 18. Shatan, R., Hrote, M., Berns, L. & Molina, O. (2020, September). *Ukrayina. Podal'shyi rozhlyad pytan' opodatkovannya rozpodilnoho prybutku, zaprovadzhennya BEPS, prohramy dobrovil'noho deklaruvannya ta nepryamykh metodiv vyznachennya opodatkovuvanoho dokhodu*. [Ukraine. Further consideration of the issues of taxation of distributed profits, the introduction of BEPS, the voluntary declaration program and indirect methods of determining taxable income.]. Technical Report. World Bank. Available at: <https://mof.gov.ua/storage/files/roberto-schatan-ta-mission-report-september2020-ukr.pdf>.
 19. About Us - ELRA. (n.d.). ELRA. Available at: <https://www.elra.eu/european-land-registry-network/about-us-2/> (date of access: 05.11.2025).
 20. Agreement on a Common European Economic Space. (n.d.). European Union. URL: <https://eur-lex.europa.eu/EN/legal-content/summary/agreement-on-the-european-economic-area.html> (date of access: 05.11.2025).
 21. Cadastre 2034. (n.d.). Intergovernmental Committee on Surveying and Mapping (ICSM). Available at: <https://www.icsm.gov.au/cadastre-2034> (date of access: 06.11.2025).
 22. European Land Information Service - EULIS. (n.d.). Interoperable Europe Portal. URL: <https://interoperable-europe.ec.europa.eu/collection/egovernment/solution/european-land-information-service-eulis> (date of access: 04.10.2025).
 23. European Land Registrar's Statute - ELRA. (n.d.). ELRA. Available at: <https://www.elra.eu/about-us/european-land-registrars-statute/> (date of access: 06.11.2025).
 24. Interoperable Europe Act. (n.d.). Interoperable Europe Portal. Available at: <https://interoperable-europe.ec.europa.eu/interoperable-europe/interoperable-europe-act> (date of access: 04.10.2025).
 25. ISO 19152:2012. (n.d.). ISO. Available at: <https://www.iso.org/standard/51206.html> (date of access: 06.11.2025).
 26. ISO 19152-1:2024. (n.d.). ISO. URL: <https://www.iso.org/standard/81263.html> (date of access: 06.11.2025).
 27. Land registers - EU level. (n.d.). European e-Justice Portal. Available at: https://e-justice.europa.eu/topics/registers-business-insolvency-land/land-registers-eu-level_en (date of access: 05.11.2025).
 28. Land Registry Principles - ELRA. (n.d.). ELRA. Available at: <https://www.elra.eu/about-us/landregistry-principles/> (date of access: 16.10.2025).
 29. Solutions for Open Land Administration (SOLA). Land Portal Foundation. Available at: <https://landportal.org/organisation/sola> (date of access: 06.11.2025).

30. Steudler, D. (2014, May). CADASTRE 2014 and Beyond. The International Federation of Surveyors (FIG). Available at: <https://fig.net/resources/publications/figpub/pub61/Figpub61.pdf> (date of access: 05.11.2025).
31. The Bathurst Declaration on Land Administration for Sustainable Development. (1999, October 18–22). International Workshop on Cadastral Infrastructures for Sustainable Development, International Federation of Surveyors and the United Nations, Bathurst. Available at: https://www.fig.net/organisation/general_assembly/agendas_and_minutes/2000/pdf-files/pub-21.pdf (date of access: 06.11.2025).
-

Gordieiev A., Plichko L.

REAL ESTATE CADASTRE IN UKRAINE

LAND MANAGEMENT, CADASTRE AND LAND MONITORING 4'25: 43-59.

<http://dx.doi.org/10.31548/zemleustriy2025.04.03>

Abstract. *The article examines the process of creating a real estate cadastre in Ukraine and the directions of development based on the analysis of the experience and practices of the European Union. It is emphasized that the importance of correcting the misunderstandings created in this area of relations regarding the definition of real estate adopted in Ukraine and in the World, taking into account the recommendations of the World Bank on the unification of fragmented institutional approaches to property registration, its valuation and tax administration. The emphasis is on the continuous development of integration processes in this area in the EU countries and the World on the basis of a coordinated view of the future development of these systems, taking into account the conclusions drawn from the practice of implementing the future vision of the modern cadastre by 2014 and from the perspective of 2035, as well as on the importance of Ukraine's accession to this process to create favorable conditions for the development of market relations and the activation of investment activities. It is determined that the strategic direction in the context of European integration is the harmonization of Ukraine's cadastral policy with EU standards. It is proposed to continue the implementation of the Decree of the President of Ukraine on the cadastral system of 2003 by creating a multifunctional cadastre, which will include property rights registers, cadastral valuation of property and other state registers and cadastres. The article emphasizes the importance of unification and modernization of the system to increase its efficiency and compliance, based on proven modern practices, with international requirements.*

Keywords: *real estate cadastre, cadastral system, European Union, land, real estate.*
