

# УПРАВЛІННЯ ЗЕМЕЛЬНИМИ РЕСУРСАМИ ТА ЗЕМЛЕУСТРІЙ

ISSN 2306-1677 (Print) ISSN 2518-7325 (On-line)

Отримано: 23.02.2026; Прийнято: 03.03.2026; Опубліковано: 30.03.2026;

УДК 332.3:332.6:1

<http://dx.doi.org/10.31548/zemleustriy2026.01.01>

## АКСІОЛОГІЯ ПРОСТОРУ ЯК СКЛАДОВА СУЧАСНОЇ ТЕОРІЇ ЗЕМЛЕУСТРОЮ: ЦІННІСНІ РЕЖИМИ, ІНСТИТУТИ ТА ІНСТРУМЕНТИ ПРОСТОРОВОГО ПОРЯДКУ

**А.Г. МАРТИН,**

*доктор економічних наук, професор, член-кореспондент НААН*

*Email: martyn@nubip.edu.ua*

*ORCID: 0000-0002-6905-2445*

**Л.А. ГУНЬКО,**

*доктор економічних наук, доцент,*

*Email: gunko\_l@nubip.edu.ua*

*ORCID: 0000-0002-9454-744X*

**А.М. ПОЛТАВЕЦЬ,**

*доктор економічних наук, доцент,*

*Email: afzy@ukr.net*

*ORCID: 0000-0002-3310-3271*

*Національний університет біоресурсів і природокористування України*

**Анотація.** У статті розкрито аксіологію простору як складову сучасної теорії землеустрою. Обґрунтовано, що землевпорядні рішення завжди мають не лише метричний і ресурсний, а й ціннісно-нормативний вимір, оскільки простір є носієм економічних, екологічних, соціальних, культурних, безпекових і правових значень та ареною їх конфліктів. Метою дослідження є концептуалізувати теоретико-методологічні засади аксіології простору в землеустрої, описати механізм переходу від цінностей до інституційно-проектних рішень та побудувати концептуальну модель «ціннісних режимів простору». Методологічну основу становлять систематизований огляд релевантних наукових і рамкових джерел, концептуальний аналіз базових категорій (цінність, режим, легітимність, допустимість) і типологізація режимів, доповнена операціоналізацією через показники-метрики, придатні для землевпорядної аналітики. Запропоновано визначення ціннісного режиму як стабільної конфігурації пріоритетів,

закріпленої в інститутах і практиках, та наведено типологію режимів (утилітарно-економічний; екологічно-охоронний; соціально-справедливий; культурно-ідентифікаційний; безпековий/ризик-орієнтований; правовий/процедурний) із прикладними проявами у землеустрої та набором кількісних метрик. Окремо показано, що застосування єдиної метрики для оптимізаційних моделей можливе лише за прозорого розрізнення порогових обмежень (недопустимості) та компромісних критеріїв (зважуваної оптимізації), що відкриває можливість коректного використання математичних методів і ГІС-моделювання у проектуванні просторових рішень. Практична цінність статті полягає у формуванні інструментально узгодженої рамки для обґрунтування землевпорядних рішень як управління цінністю простору та для підвищення прозорості узгодження «вигода / незамінність», «приватний інтерес / спільне благо», «локальне / загальне».

**Ключові слова:** аксіологія простору; землеустрій; ціннісні режими простору; інституційні режими землекористування; конфлікт цінностей; багатокритеріальна оптимізація; ГІС-моделювання; просторове планування; легітимність; порогові обмеження; управління цінністю простору.

## Постановка проблеми

У сучасній теорії та практиці землеустрою простір здебільшого концептуалізується як геометрична протяжність, об'єкт вимірювання та картографування, або як ресурс, що підлягає обліку, розподілу й раціональному використанню. Така редукція, попри її операційну необхідність, методологічно звужує предмет землеустрою, адже «простір» у суспільному вимірі не зводиться до нейтральної сцени для дій: історично він осмислювався як насамперед «евклідовий» і «математичний», тоді як перехід до поняття «соціального простору» означає принципово іншу онтологію – простір як те, що формується практиками, уявленнями та інституційними порядками [1]. Для землеустрою це має фундаментальний наслідок: проектні рішення завжди торкаються не лише метрики території, а й того, які смисли, права, очікування та форми належності «вписані» у простір і відтворюються через нього.

Землеустрій працює на перетині норм, прав та інтересів, де простір є носієм цінностей (економічних, соціальних, культурних, екологічних) і водночас ареною конфліктів цінностей. Практика врегулювання земельних відносин демонструє, що конфлікти виникають не лише через дефіцит ресурсу, а й через суперечності щодо доступу, меж, визнання прав і легітимності режимів користування; відповідно, у фахових матеріалах з управління земельними відносинами конфлікти прямо пов'язуються з правами на землю, безпекою володіння та доступом до земельних ресурсів [2]. Отже, розгляд простору як «ресурсу» без явного аналізу його ціннісного змісту позбавляє землеустрій ключового пояснювального шару: чому технічно коректні рішення можуть бути соціально неприйнятними або нормативно нестійкими.

Міжнародні підходи до земельного адміністрування додатково підкреслюють, що предметом є не «географічна інформація» як така, а

відношення «людина-земля», яке має бути визначене, зафіксоване й доведене до учасників обороту та управління [3]. Водночас землеустрій як професійна діяльність описується як така, що потребує типу фахівця, здатного діяти як «reflective practitioner» (рефлексивний практик), поєднуючи теоретичне розуміння явищ із контекстною роботою з практичними проблемами [4]. Ці характеристики вказують на те, що класична раціональність у землеустрої потребує удосконалення: потрібен рівень категорійного мислення, який дозволяє працювати з ціннісними режимами, суперечностями й компромісами.

Звідси впливає основна теоретична проблема статті: аксіологія простору (як структура цінностей, приписуваних території та вписаних у неї інституціями, практиками й символічними порядками) не є факультативним «гуманітарним додатком» до землеустрою, а становить його внутрішню складову. Якщо простір є соціально виробленим і «навантаженим» смислами [1], то землеустрій фактично здійснює не лише оптимізацію параметрів землекористування, а й управління цінностями, у межах яких визначається допустимість, пріоритетність і легітимність просторових трансформацій.

У прикладних визначеннях земельним управлінням прямо фіксується, що воно є «art of science» – мистецтвом або наукою ухвалення поінформованих рішень щодо розподілу, використання та розвитку природних і створених ресурсів [5]. Для землеустрою це означає специфічний тип раціональності: з одного боку – нормативно-інституційні рамки (право, стандарти, процедури, публічні політики), з іншого – творчий інже-

нерний компонент проектувальника, який у реальній ситуації має зібрати суперечливі вимоги в працездатне рішення. Саме тому землеустрій до певної міри є мистецтвом: він поєднує управління цінністю (включно з її правовими режимами) із проектною творчістю інженера-землевпорядника в межах встановлених правил.

Попри те, що у сучасній літературі та інституційних документах активно розрізняються й співвідносяться поняття *land administration*, *land management*, *land governance*, наголошується й на розмитості доменного поля та плутанині у вживанні термінів [6], сам аксіологічний статус простору у землеустрої зазвичай не оформлюється як окремий теоретичний вузол. Це створює методологічну прогалину: на рівні практики землеустрій постійно має справу з конфліктами цінностей і режимами легітимності, однак на рівні теорії ці феномени часто залишаються не концептуалізованими у категоріях просторової аксіології. Саме ця невідповідність між реальною складністю предмета та його звичними техніко-ресурсними описами і становить постановку проблеми даного дослідження.

*Метою статті* є теоретично та методологічно обґрунтувати аксіологію простору як необхідну складову сучасної теорії землеустрою, показавши, що простір у землеустрої не може бути адекватно описаний лише як геометрична протяжність або ресурс, а має розглядатися як ціннісно-нормативно навантажена реальність, у межах якої відтворюються, узгоджуються та конфліктують суспільно значущі цінності (економічні, соціальні, екологічні, культурні, правові). Відповідно, стаття спрямована на подолання методологічної редук-

ції «простору» до суто технічного об'єкта й на виявлення його ролі як носія цінностей і механізму їх інституційного закріплення через правові, планувальні та управлінські рішення землеустрою.

Для досягнення цієї мети передбачається: (1) розкрити теоретико-методологічні засади аксіології простору в предметному полі землеустрою – з уточненням базових категорій (простір, земля, територія; цінність, вартість; норма, режим, легітимність) та з окресленням меж суто геометрично-ресурсних описів; (2) концептуалізувати механізм переходу від цінностей до інституційно-проектних рішень землеустрою, тобто описати, яким чином ціннісні пріоритети стають принципами, критеріями, обмеженнями й процедурами; (3) побудувати концептуальну модель «ціннісних режимів простору» в землеустрої як аналітичну рамку, що дозволяє системно описувати різновиди ціннісної «навантаженості» територій, типи конфліктів між ними та способи їх узгодження у межах нормативних і інституційних умов; (4) визначити евристичну та прикладну спроможність запропонованої моделі для сучасної теорії землеустрою – як підстави для більш прозорого обґрунтування рішень, коректнішого врахування публічного інтересу та зниження конфліктності через явне управління цінностями, а не лише формальними параметрами простору.

### **Матеріали і методи дослідження**

У дослідженні використано теоретико-концептуальну стратегію, орієнтовану на уточнення категоріального апарату та побудову поясню-

вальної моделі. Матеріалами слугували: (а) наукові праці з соціальної теорії простору та суміжних напрямів, які дозволяють коректно розрізнити геометричний і соціально-інституційний виміри простору [1]; (б) міжнародні рамкові й аналітичні документи та праці з *land administration / management / governance*, що фіксують домен «людина–земля», міждисциплінарність практики та потребу рефлексивного професійного судження; (в) сучасні публікації про стандартизацію домену (зокрема LADM), відповідальне земельне адміністрування, індикаторні підходи SDGs, справедливість і участь у плануванні, а також методи картографування соціокультурних значень. Застосовано методи систематизованого огляду та концептуального аналізу (уточнення визначень, логічна деконпозиція понять «цінність», «режим», «легітимність», «обмеження/допустимість»), а також типологізацію для виділення класів «ціннісних режимів простору» як аналітичних одиниць теорії землеустрою.

Методологічна процедура включала: (1) зіставлення термінології та доменних припущень у різних корпусах джерел (стандарты/моделі, полісу-документи, академічні дослідження) з метою виявити, де ціннісний вимір уже присутній імпліцитно та як він інституціоналізується; (2) побудову концептуальної моделі «ціннісних режимів простору» як стабільних конфігурацій пріоритетів, закріплених у нормах і практиках; (3) операціоналізацію режимів через добір показників-метрик, які застосовуються у земельному адмініструванні та просторовому плануванні, і формулювання узагальненої схеми переходу від різнорідних індикаторів до придат-

них для ГІС-аналізу й оптимізаційних постановок (нормування, агрегація, обмеження). При цьому джерела використувувалися не як підстава для емпіричних узагальнень щодо конкретної території, а як доказовий матеріал для виведення узгодженої теоретико-методологічної рамки.

Дослідження має принципові застереження. По-перше, робота є концептуальною і не претендує на емпіричну верифікацію ефектів запропонованої моделі на конкретних кейсах; прикладні висновки потребують подальших перевірок на даних територіальних громад/регіонів та порівняльних досліджень. По-друге, будь-яка спроба звести різноманітні ціннісні режими до єдиної метрики неминуче містить нормативні припущення (вибір порогів допустимості, ваг, функцій корисності/нормування), тому математична оптимізація в землеустрої може бути коректною лише за умови прозорості цих припущень і фіксації того, що є «жорстким» обмеженням, а що – предметом компромісу. По-третє, результати слід трактувати як методологічний інструмент для обґрунтування й структурування рішень у межах чинних правових та інституційних рамок, а не як заміну правового аналізу або процедур легітимації та участі.

### ***Аналіз останніх досліджень і публікацій***

У сучасній міжнародній науково-професійній дискусії про землеустрій виразно простежується тенденція до «розширення» предмета: від опису земельних ділянок і територій як об'єктів обліку та геометричного моделювання – до розгляду землі/простору як інституційно

впорядкованої сфери взаємин між людьми, правами, обмеженнями, відповідальністю, вартістю та планованим використанням. Показовим тут є розвиток Land Administration Domain Model (LADM), який позиціонується як універсальна концептуальна інформаційна модель «люди–земля» та, у другій (багаточастинній) редакції, прямо інтегрує компоненти цінності та планованого землекористування в єдиному поняттєвому каркасі [7]. Важливо, що ця лінія робіт формує високостандартизовану «мову опису» просторово-правової реальності, але робить це переважно у площині інтероперабельності даних та інженерно-організаційної узгодженості, а не у площині філософсько-аксіологічного аналізу самих цінностей як підстав рішень (тобто «що саме вважається цінним», «ким», «чому» і «за яких режимів легітимації»).

Паралельно формується корпус публікацій, у яких ціннісний вимір вводиться через етико-нормативні орієнтири відповідального земельного адміністрування/управління. У матеріалах GLTN (UN-Habitat) відповідальність структурується як гносеологічна рамка, що включає модулі про базові цінності та принципи, безпеку землеволодіння/землекористування, а також партисипативне планування і управління землекористуванням [9]. У цьому підході цінності наявні експліцитно, однак вони подані здебільшого як набір принципів «належного врядування» та орієнтацій для освіти/практики, тоді як категорійний аналіз того, як саме «простір» стає носієм конкуруючих цінностей (і як ці конфлікти структурують проєктні рішення землеустрою), залишається розпорошеним між різними тематичними блоками.

Емпірично-політичний «фронт» досліджень цінностей у земельній сфері пов'язаний із землею як інфраструктурою соціальної справедливості, інклюзії та сталого розвитку. Зокрема, дослідження, що працюють у логіці SDGs, аналізують інституційні рамки, політики та земельні дані як умову моніторингу земельного врядування і безпеки володіння, прив'язуючи їх до конкретних показників (зокрема 1.4.2, 5.a.1, 5.a.2) та практик порівняльної оцінки [11]. Тут «цінність» постає як суспільна значущість прав, доступу, безпеки та підзвітності, однак аксіологічна структура простору (як множинність режимів значущості: економічної, правової, культурної, екологічної, символічної тощо) зазвичай не розгортається як окремий теоретичний об'єкт – вона радше імпліцитно присутня в мові індикаторів, спроможностей та інституційної якості.

У суміжній площині – теорії планування – інтенсивно розробляється проблематика справедливості як нормативного критерію просторових рішень. Показовою є систематизація принципів «справедливого міського планування землекористування», де на основі систематичного огляду значного корпусу джерел принципи групуються у блоки, пов'язані з управлінням земельними правами, соціальною згуртованістю, доступністю та «просторовим здоров'ям» [12]. Водночас ця традиція, попри очевидну ціннісну насиченість, здебільшого працює з нормами справедливості як із зовнішніми до землеустрою критеріями оцінки (що має бути досягнуто), тоді як у землеустрої принципово важливим є внутрішній механізм проєктного «перекладу» конфліктних цінностей у конкретні режими

використання, обмежень, сервітутів, компенсацій, консолідаційних і планувальних рішень.

Окремий, швидко зростаючий напрям формує зв'язка партисипативності та просторової справедливості у плануванні. Зокрема, запропоновано інтегративні рамки, які намагаються вбудувати партисипативні підходи у цикл планувально-проєктних дій крізь призму просторової справедливості й показують, що «інструменти участі» мають бути контекстуально підібрані та пов'язані з конкретними фазами планування (без універсального «one-size-fits-all») [13]. Для тематики статті принципово, що тут цінності не зводяться до декларацій: вони «виходять на поверхню» як предмет процедурного узгодження, визнання груп і наслідків розподілу – однак цей пласт, як правило, описує загальне міське/територіальне планування, а не специфічну епістемологію землеустрою як інженерно-нормативного проєктування.

Ще один місток до аксіології простору створюють дослідження, що оцінюють і картографують соціальні/культурні значення ландшафтів та екосистемних послуг. Огляд емпіричних підходів PPGIS/PGIS до мапування екосистемних послуг демонструє, що найчастіше просторово фіксуються саме культурні послуги, але водночас наголошується на обмеженості доказів реального використання таких даних у практиці підтримки рішень землекористування та на відсутності усталеного «best practice» через методологічний плюралізм [14]. У прикладних роботах з партисипативного мапування культурних екосистемних послуг (зокрема рекреації, естетичного переживання, «sense of place») підкреслюється

придатність таких методів для ландшафтного планування [15]. Проте ці підходи, як правило, зупиняються на рівні «виявлення і візуалізації значень»; вони рідше переходять до категорійного пояснення того, як саме множинні значення набувають статусу юридично та інституційно дієвих режимів простору в землеустрої (через норми, процедури, типи документації, конструкції прав/обмежень, механізми компенсації тощо).

Нарешті, у політичних документах і аналітиці простежується загострення «ціннісних дилем» просторового розвитку, коли цілі економічного зростання, житлового будівництва чи інфраструктурної модернізації стикаються з цілями збереження ґрунтів, екосистем і відкритих просторів (напр., у дискусіях довкола цілі по net land take) [16; 17]. Ця група публікацій особливо чітко проявляє конфліктність простору як ціннісного поля, але зазвичай не пропонує спеціально для землеустрою концептуалізації, що зв'язує конфлікт цінностей із проектною логікою землевпорядних рішень.

Узагальнюючи: наявні напрями – (1) стандартизаційно-інформаційний (LADM), (2) нормативно-освітній (відповідальне земельне адміністрування), (3) індикаторно-врядувальний (SDGs/тенурна безпека), (4) планувально-теоретичний (справедливість і участь), (5) методології картографування соціокультурних значень – кожен по-своєму «зачіпає» цінності [7; 9; 11–15]. Однак у проаналізованих публікаціях не простежується цілісного теоретико-методологічного синтезу, який би описував простір саме як систему ціннісних режимів, операціоналізованих у землеустрої (тобто як спосіб зв'язати: які

цінності визнаються → якими інституційними правилами → в якій проектній формі → з якими наслідками та конфліктами). Ця «розривність» між наявністю ціннісних тематик і відсутністю їх категорійного зведення у спеціальну модель для сучасної теорії землеустрою і визначає наукову нішу дослідження.

Разом з тим не можна не відзначити вклад в розвиток теорії землеустрою українських вчених Д.С. Добряка, Л.Я. Новаковського, А.М. Третяка. Так, Д.С. Добряк [18] акцент робить на екологізації землекористування та використанні наукових проектів землеустрою та підкреслює необхідність трансформації землеустрою з технічної процедури на інструмент економічного та екологічного управління. Наукові праці Л.Я. Новаковського охоплювали питання законодавчого забезпечення земельних відносин та перспектив розвитку кадастрової системи та землеустрою [19]. А.М. Третяк розглядає землеустрій не просто як технічний процес, а як складну соціально-економічну та екологічну систему. В його працях досліджено вплив глобалізації на землеустрій, обґрунтовано інституційні зміни щодо вдосконалення механізмів землевпорядкування в Україні в сучасних умовах [20; 21].

### ***Вклад основного матеріалу дослідження***

Аксіологія простору у землеустрої – це теоретико-методологічна складова землеустрою, що досліджує і формалізує систему цінностей простору (як сукупності суспільно значущих благ, ризиків і обмежень), а також механізми їх перетворення на керовані режими через землевпорядні рішення.

ня. У цьому сенсі аксіологія простору описує, що саме в просторі визнається цінним, для кого, за яких умов допустимості, якою мірою і яким інструментом це закріплюється, узгоджується або компенсується у процесах формування земельних ділянок, встановлення обмежень, планувальної регламентації та організації землекористування. Землеустрій, відповідно, постає як управління цінністю простору, тобто як управління не лише ринковою вартістю чи продуктивністю, а повним «портфелем» просторових цінностей, включно з тими, що не зводяться до ціни, але мають нормативну обов'язковість і суспільну вагу.

У техніко-економічному вимірі аксіологія простору у землеустрої є рамкою, яка дозволяє: (а) відокремити цінність (як багатовимірну користність і значущість) від вартості (як грошової метрики окремих аспектів); (б) виявити повні вигоди і повні витрати просторових рішень (у т.ч. зовнішні ефекти, ризики, втрати доступу, зростання транзакційних витрат через невизначеність режимів); (в) обґрунтувати вибір інструментів землеустрою як способів перерозподілу вигод/тягарів і мінімізації конфліктів через визначеність прав, меж, умов використання та компенсацій. Тобто це підхід, який переводить простір із «поверхні для операцій» у керований економіко-інституційний об'єкт, де кожна конфігурація меж, сервітутів, зон та регламентів має вимір у вигляді зміни можливостей, обмежень, ризиків та стимулів для суб'єктів.

У філософському (категорійному) вимірі аксіологія простору у землеустрої фіксує, що простір є не «даністю», а нормативно насиченою формою спільного світу: він містить не лише «є», а й «має бути» у вигляді

ді правил допустимого, пріоритетів охорони, критеріїв справедливості й легітимності. Простір тут розуміється як носій інституційних значень (визнаних прав, статусів, меж дозволеного) і як медіум конфлікту цінностей, бо будь-яке землевпорядне рішення неминує ранжує конкуруючі блага (ефективність, безпека, екологічна стійкість, культурна значущість, доступність) і переводить це ранжування у практично дієві норми. Таким чином, аксіологія простору в землеустрої – це дисциплінована мова, яка дозволяє описати і обґрунтувати той факт, що землевпорядне проектування є водночас інженерною реалізацією та нормативним вибором: воно конструє просторовий порядок як баланс цінностей, закріплений у режимах використання, обмеженнях, процедурах і механізмах відповідальності.

В рамках цього дослідження ми пропонуємо концептуальну модель ціннісних режимів простору, яка виходить із того, що земля і простір є скінченним та незаміщуваним середовищем людського існування: економіка, поселення, інфраструктура, екосистеми й культурні смисли співіснують у межах відносно тонкої географічної оболонки планети, де будь-яке просторове рішення неминує має наслідки для інших користувачів і функцій. За цієї умови землеустрій не може бути трактований як нейтральна «техніка розміщення»; він є інституційно організованою практикою розподілу можливостей і обмежень у просторі, тобто практикою управління тим, які цінності визнаються пріоритетними, де саме, за яких умов і за чий рахунок.

Модель «ціннісних режимів» пропонує аналітичну мову для опису того, що в реальній території одночас-

но діють різні «порядки значущості» (економічні, екологічні, соціальні, культурні, безпекові, правові), а землеустрій функціонує як механізм їх виявлення, порівняння, узгодження і закріплення через інструменти формування ділянок, встановлення обмежень, зонування, сервітутів, режимів використання, компенсацій, процедур участі та контролю. Відповідно, «ціннісний режим» у цій моделі є одиницею аналізу, що зв'язує: (1) пріоритети й критерії; (2) інститути (право, стандарти, політики); (3) практики (проектування, погодження, контроль); (4) вимірювані наслідки (метрики).

Ціннісний режим простору – це стабільна конфігурація пріоритетів (економічних, екологічних, соціальних, культурних, безпекових, правових), яка інституційно закріплена у нормах, процедурах та організаційних практиках і відтворюється в землепорядних рішеннях як специфічний спосіб визначати:

- 1) допустимі види використання й межі втручання;
- 2) розподіл прав, доступу, вигод і тягарів;
- 3) критерії ефективності та справедливості;
- 4) процедури обґрунтування, участі, контролю й відповідальності.

Стабільність режиму означає не відсутність змін, а наявність інерції: режим підтримується повторюваними процедурами, типовими рішеннями та очікуваннями акторів (власників, громади, держави, бізнесу), і змінюється, як правило, через нормативні реформи, зміну політик або кризові події (екологічні, економічні, безпекові).

В порядку обговорення, автори пропонують типологія ціннісних режимів простору в землеустрої (табл. 1), при чому ми намагалися не лише

описати сутність режимів та їх прикладні прояви, але й окреслити найуживаніші кількісні метрики (показники), які, залежно від рівня (регіон/громада/ділянка) та наявності даних, можуть бути операціоналізовані у землеустрої, плануванні й земельному адмініструванні. Частина показників є прямими (обчислюваними), частина – індикаторними (проксі).

Оскільки простір є скінченним і багатофункціональним, конфлікти ціннісних режимів є не аномалією, а структурною нормою. Вони виникають не лише через різні інтереси акторів, а через різні критерії раціональності: кожен режим має власні «валідні підстави» (ефективність, незамінність, справедливість, пам'ять, безпека, правова визначеність), які не зводяться до спільного знаменника без втрат. Землеустрій у цій логіці є ареною узгодження, де ключові напруги мають типові форми:

1. «Вигода / незамінність»: інвестиційна доцільність і приріст вартості можуть конфліктувати з пороговою логікою охорони ґрунтів, водних режимів чи біорізноманіття, де частина втрат є невідмовною або неприйнятною незалежно від компенсації.

2. «Приватний інтерес / спільне благо»: оптимізація приватного користування (доходність, забудова) стикається з публічними функціями простору (доступність, екологічні послуги, інфраструктурні коридори, безпека), що потребують обмежень, сервітутів або вилучень із належними процедурними гарантіями та компенсаціями.

3. «Локальне / загальне»: місцеві цінності (ідентичність, традиційне землекористування, локальні екосистеми) можуть конфліктувати із загальносупільними цілями (тран-

Таблиця 1 – Типологія ціннісних режимів простору в землеустрої

Назва режиму	Сутність режиму	Прикладні прояви у землеустрої	Кількісні метрики
Утилітарно-економічний (ефективність, рента, інвестиційна привабливість)	Простір трактується як фактор виробництва та платформа створення доданої вартості. Пріоритет – максимізація корисності й економічного результату за заданих правових обмежень. зменшення фрагментації, підвищення продуктивності, оптимізація логістики, зростання капіталізації. Рішення легітимуються через критерії ефективності, окупності, податкової бази та транзакційних витод.	Консолідація земель; оптимізація конфігурації полів/ділянок; виділення ділянок під індустріальні парки/логістику; коригування мереж, визначення сервітутів для інженерної інфраструктури; зонування під бізнес-активності, інструменти стимулювання інвестицій у деградовані території.	NPV, IRR, строк окупності; ринкова ціна/капіталізація землі (грн/га); земельна рента (оцінка); валова додана вартість на га; урожайність/продуктивність (ц/га, т/га); витрати на логістику (грн/т-км); відстань до ринку; індекс фрагментації (кількість ділянок на господарство, середній розмір ділянки, середня довжина меж/периметр-до-площі); транзакційні витрати (час/вартість оформлення, кількість процедур), нахолодження від земельного податку/оренди (грн/га); інвестиції на га; коефіцієнт використання території (FAR/щільність, де застосовно); індекс доступності інфраструктури (відстань/час до дороги, мереж).
Екологічно-охоронний (незалежність природних функцій, заповнювальний принцип)	Простір трактується як носій критичних природних функцій (грунти, вода, біорізноманіття, кліматична регуляція). Пріоритет – збереження незалежності та зниження невідновних витрат; дієлогіка порогів і обережності; частина втручань визнається неприйнятною незалежно від економічної вигоди. Рішення легітимуються екологічними стандартами, принципом запобігання шкоді та довгостроковою стійкістю.	Встановлення охоронних зон і буферів; обмеження/заборона певних видів використання на чутливих територіях; проти-розійні заходи; відновлення деградованих земель; регламентація водоохоронних смуг; екологічні коридори; вимоги до компенсаційних/відновлювальних заходів у проєктах; інтеграція природоорієнтованих рішень у просторове планування.	Частка охоронних територій (%); індекси біорізноманіття (видове багатство, індекс Шеннона – де доступно); площа природних оселищ/угідь (га); фрагментація оселищ (mesh size, edge density); SOC (вміст органічного вуглецю в ґрунті, т/га); зміна SOC; ерозійні втрати ґрунту (т/га/рік); показники якості води (нітрати/фосфати, BOD/COD – де застосовно); водний баланс/інфільтрація; здатність до загримання стоку; площа заплавл/боліт; відновлених територій (га); індекс ризику деградації/опустелювання; виклиди/поглинання CO <sub>2</sub> -екв. (т/га/рік – оцінки); частка імпермеабілізації/забудови (%); екологічний статус водних об'єктів (категорії).
Соціально-справедливий (до-ступ, інклюзія, компенсації, недискримінація)	Простір трактується як умова гідного життя і можливість участі у суспільних благах. Пріоритет – справедливий розподіл доступу до землі, житла, послуг і публічних просторів; мінімізація просторової нерівності та виключення; проєктна справедливість (участь, прозорість, оскарження) і матеріальна справедливість (компенсації, захист вразливих). Рішення легітимуються не лише ефективністю, а й тим, як розподілено вигоди/тягарі.	Проекти землепорядної організації території з урахуванням доступності; забезпечення проїзду/проходів; встановлення сервітутів для доступу; консолідація з коректними компенсаціями; резервування/планування соціальної інфраструктури; усунення «земельних пасток» (відсутність доступу/комунікації); прозорі процедури громадського обговорення; інструменти попередження виселення без належної компенсації.	Індекси доступності: час/відстань до шкіль/медичини/транспортної інфраструктури (хв, км); частка населення в межах нормативної доступності (%); забезпеченість зеленими зонами (м <sup>2</sup> /особу); індекс просторової нерівності (Gini/Atkinson для доступу до послуг, де є дані); частка домогосподарств із безпечним/гарантованим правом користування (%); кількість спорів/скарг на 1000 ділянок; середній розмір компенсації та її адекватність (відношення компенсації до ринкової/оціночної вартості); частка бюджету/програм на інфраструктуру в депривованих районах; індекс інклюзивності участі (кількість учасників/представлених груп, частка врахованих пропозицій).

Назва режиму	Сутність режиму	Прикладні прояви у землеустрої	Кількісні метрики
Культурно-ландшафтний (спадщина, пам'ят, символічні місця)	Простір трактується як носій історичної тяготи, колективної пам'яті та символічної значущості. Пріоритет – збереження автентичності, ландшафтної ідентичності, «сакральних» пам'ятних топосів; допустимість змін визначається не лише функціонально, а й тим, чи не руйнують вони словесну структуру місця. Рішення легітимуються культурними нормами, статусами охорони та суспільним визнанням значущості.	Встановлення зон охорони пам'яток/історичних ареалів; обмеження висотності/щільності в цінних ландшафтах; регламентація використання земель на територіях поховань, меморіалів, сакральних об'єктів; збереження традиційної структури землекористування; врахування культурних ландшафтів у землепорядній документації та просторових планах.	Кількість/щільність об'єктів культурної спадщини (од./км <sup>2</sup> ); площа зон охорони (га, %); кількість порушень/самовільних робіт у межах охоронних зон; частка територій із культурно-ландшафтними регламентами (%); індекс візуального впливу (viewshed area, % перекриття планорам – де застосовано); відвідуваність культурних місць (осіб/рік); індекси “sense of place”/ціннісної значущості за опитуваннями (бали, частка високих оцінок), якщо впроваджено партисипативне манування.
Безпековий / ризик-орієнтований (небезпеки, стійкість, критична інфраструктура)	Простір трактується як поле ризиків і стійкості: природних, техногенних, соціальних і (де релевантно) безпекових. Пріоритет – запобігання катастрофічним втрагам, зменшення експозиції населення та інфраструктури, забезпечення функціонування критичних систем. Легитимність рішень базується на доказовій оцінці небезпек, принцип допустимого ризику та забезпеченні безперервності життя/забезпечення.	Обмеження забудови в зонах затоплення/зсувів; встановлення санітарно-захисних зон; трасування коридорів критичної інфраструктури та сервітів; планування евакуаційних шляхів і резервів території; врахування ризиків у консолідації та розподілі ділянок; вимоги до захисних заходів у проєктах.	Показники ризику: Hazard × Exposure × Vulnerability; частка населення/активів у зонах небезпеки (%); очікувані річні збитки (EAD, три/рік); частота/ймовірність подій (I/T); індекс стійкості інфраструктури (час відновлення, MTR); відстань до укриттів/пунктів безпеки (хв, км); довжина/щільність критичних мереж та їх резервування (% дублювання); кількість аварій/інцидентів (од./рік); площа санітарно-захисних зон (га) та частка порушень режиму.
Правовий / процедурний (верховенство права, визначеність, прозорість)	Простір трактується як система правових титулів, обмежень і процедур, де ключовою цінністю є передбачуваність та легитимність. Пріоритет – юридична визначеність меж, прав і обов'язків; прозорість процедур, рівність доступу до рішень, підзвітність. Режим зменшує транзакційні витрати та конфліктність, формує довіру до земельного порядку.	Встановлення/уточнення меж; виправлення кадастрових помилок; узгодження документації з планами/ресурсами; стандартизація процедур погодження; публічність даних; чіткі правила щодо обмежень та їх компенсацій; механізми оскарження; аудит землепорядних рішень.	Повнота реєстрації прав (% ділянок із зареєстрованими правами); точність/якість меж (середня похибка, % спорів щодо меж); час і вартість адміністративних процедур (дні, грн); кількість відмов/поверень документації (%); кількість судових спорів на 1000 ділянок; частка рішень, прийнятих із публічними консультаціями (%); індекс прозорості (доступності даних, частка відкритих наборів); індекс узгодженості планів і кадастру (% невідповідностей); частка випадків самовільного зайняття/використання (од., %).

Примітка: авторська розробка.

спортні магістралі, енергетична інфраструктура, національні стандарти безпеки), де легітимність залежить від прозорого обґрунтування, участі та справедливого розподілу тягарів.

У межах моделі «ціннісних режимів» завдання землеустрою формується як кероване узгодження: не уникнути конфлікту (що часто неможливо), а зробити його розв'язання раціонально обґрунтованим, процедурно легітимним і вимірюваним – через явне визначення пріоритетів, встановлення порогів допустимого, вибір інструментів (обмеження/стимули/компенсації) та контроль наслідків у метриках. Це й становить практичну цінність концептуальної моделі: вона перетворює «ціннісну множинність» із неформалізованого тла на керований об'єкт теорії та методології землеустрою.

Концептуальна модель ціннісних режимів простору набуває прикладного змісту лише тоді, коли цінності та пріоритети матеріалізуються в інститутах — тобто в стійких правилах, процедурах і організаційних практиках, що роблять просторовий порядок відтворюваним і підзвітним. У землеустрої інститути просторового порядку охоплюють: (1) правові інститути прав на землю та інші об'єкти нерухомості (власність, користування, сервітут, обтяження, охоронні режими), включно з правилами їх набуття, зміни та захисту; (2) планувальні та регуляторні інститути, які визначають допустимі види використання і параметри втручання (зонування, регламенти, спеціальні режими територій, стандарти обмежень); (3) процедурні інститути легітимації, що забезпечують прозорість і прийнятність рішень (публічність даних, участь, погодження, оціню-

вання впливів, механізми оскарження); (4) економічні інститути стимулів і компенсацій (платежі, податкові та орендні механізми, компенсації за обмеження, інструменти консолідації та перерозподілу вигод/тягарів). Саме інститути перетворюють множинність цінностей на керований порядок: вони задають, які конфлікти допускаються як компроміс, а які – блокуються порогами недопустимості.

Інструменти просторового порядку в землеустрої є операційною формою дії цих інститутів і, водночас, способом «перекладу» ціннісних режимів у проєктні рішення. До базових інструментів належать: формування та реорганізація земельних ділянок (поділ, об'єднання, упорядкування меж, консолідація), які змінюють просторову структуру можливостей; встановлення обмежень і сервітутів (охоронні зони, санітарні розриви, водоохоронні смуги, коридори інженерної та транспортної інфраструктури), що фіксують межі допустимого; функціональне зонування і регламентація параметрів використання, які інституціоналізують пріоритети режимів на певних територіях; компенсаційні та стимулювальні механізми, що дозволяють зменшувати конфліктність через справедливий розподіл тягарів і вигод; кадастрово-реєстраційні та інформаційні інструменти, які забезпечують визначеність прав і прозорість режимів через дані та їх інтероперабельність; процедури участі й узгодження, що перетворюють ціннісні розбіжності на керовані рішення з легітимним статусом. У сукупності ці інструменти утворюють практичний «механізм просторового порядку», у якому землеустрій виступає не лише технічною операцією з

територією, а інституційно організованим процесом управління цінністю простору та стабілізації конфліктних режимів.

Ключове питання аксіології простору в землеустрої справді можна сформулювати як проблему співмірності цінностей: чи існує єдина метрика, здатна коректно «перекласти» різні ціннісні режими простору (економічний, екологічний, соціальний, культурний, безпековий, правовий) у спільну шкалу так, щоб просторові рішення можна було оптимізувати математично (у т. ч. заходами ГІС-моделювання)?

Це питання є не лише технічним, а й категорійно-нормативним. Будь-яка «єдина метрика» передбачає тезу про коменсурабельність<sup>1</sup>: що різні види значущості простору допускають зведення до одного числового критерію без втрати суттєвого змісту. У землеустрої ця теза стикається з принциповою обставиною: частина режимів функціонує як порогові (недопустимість втручання у певних зонах; вимоги безпеки; правові заборони), а частина – як компромісні (де допускаються обміни вигод і витрат). Тому строго коректна постановка виглядає так: єдина метрика можлива лише після попереднього нормативного рішення, по-перше, які цінності є жорсткими обмеженнями («не можна за жодних умов»), а, по-друге, які – входять у зважуваний компроміс («можна, але за певної ціни/компенсації/умов»).

У цьому сенсі «єдина метрика» не є даністю природи; вона є результатом інституційної та методологічної

конструкції, що робить різні режими придатними для порівняння в єдиному обчислювальному каркасі. Саме це і відкриває шлях до оптимізаційних моделей у землеустрої: коли простір подається як поле (surface) цінності, а землевпорядні рішення – як вибір конфігурації режимів використання, що максимізує обрану цільову функцію за заданих обмежень.

Нижче наведено класи метрик-кандидатів, які, на думку авторів, теоретично можуть бути застосовані до всіх режимів (але кожна має власну «ціну» у вигляді припущень і втрат змісту):

1) *Монетарна універсалізація (грошова метрика)*

Єдина шкала – гроші, а «цінність простору» визначається як приведена вартість потоку вигод і витрат, включно з оцінками зовнішніх ефектів та ризиків. У цій логіці можна намагатися монетизувати екологічні втрати, соціальні вигоди, культурні значення (через проксі), безпеку (через очікувані збитки). Перевага – прямий зв'язок з економічними рішеннями; недолік – принципова неповнота монетизації для частини культурних і справедливих аспектів та небезпека підміни нормативного судження «ціною».

2) *Метрика суспільного добробуту в одиницях корисності / еквівалентного доходу*

Єдина шкала – не гроші як такі, а агрегований добробут, який може виражатися в «еквівалентному доході» або в одиницях корисності з урахуванням нерівності, ризику та розподілу. Це сильніше фіксує соці-

<sup>1</sup> Коменсурабельність (від лат. *commensurabilis* – «такий, що має спільну міру») – це властивість двох або більше величин/цінностей бути порівнюваними в одній і тій самій шкалі так, щоб між ними можна було виконувати коректні операції вибору й оптимізації (ранжування, підсумовування, обмін «Х одиниць одного на Y іншого»).

ально-справедливий вимір, але вимагає явної моделі суспільного вибору (соціальної функції добробуту) і припущень про порівнюваність користності між групами.

3) *Ризик-скоригована узагальнена «чиста користь» (Expected Net Welfare / Risk-adjusted Net Benefit)*

Єдина шкала – очікуваний (або гарантований) підсумковий ефект з урахуванням невизначеності: вигоди мінус витрати мінус очікувані збитки від ризиків, мінус штрафи за порушення порогів. Це особливо придатно, коли безпековий режим і екологічні ризики є домінуючими, але потребує узгоджених процедур оцінки ризику та втрат.

4) *Безрозмірний інтегральний індекс (multi-criteria composite score)*

Єдина шкала – нормований індекс (наприклад, 0...1 або 0...100), який будується шляхом стандартизації різних показників і їх агрегації з вагами. Перевага – універсальність і можливість включити те, що погано монетизується; недолік – неминуча нормативність вибору ваг, функцій нормування та правил агрегації (а отже, ризик «прихованої політики» в математиці).

5) *«Тіньова» метрика на основі оптимізаційної постановки (shadow prices / Lagrange multipliers)*

Єдина шкала виникає ендогенно в процесі оптимізації: кожне обмеження (екологічне, правове, безпекове, соціальне) отримує тіньову ціну як граничну цінність послаблення цього обмеження. Це потужний спосіб зробити режими порівнюваними в одному числі на маржинальному рівні, але він існує лише відносно конкретної моделі, її даних і припущень.

Практично, найбільш працездатним є змішаний підхід: порогові ре-

жими оформлюються як обмеження, а решта – входить у узагальнену індексну/добробутну метрику.

Нехай  $\Omega$  – територія (неперервна або дискретизована на осередки/пікселі ГІС), а  $x \in \Omega$  (або осередок). Для кожного ціннісного режиму  $r \in \{1, \dots, R\}$  визначається набір первинних показників  $m_{rj}(x)$  вимірних або змодельованих). Щоб отримати універсальну величину, вводиться:

1) *Функція стандартизації/користності для кожного режиму:*

$$S_r(x) = \Phi_r(m_{r1}(x), \dots, m_{rk_r}(x)), \quad (1)$$

де  $S(x) \in [0, 1]$  (або інший уніфікований інтервал), а  $\Phi(\bullet)$  задає перехід від «сирих» метрик до узагальненого режимного балу (з урахуванням того, що частина показників є «більше – краще», а частина «менше – краще», і що можуть існувати пороги).

2) *Набір жорстких обмежень (порогів недопустимості)*, які відсікають рішення незалежно від інтегральної вигоди:

$$g_c(x) \leq 0, c \in \{1, \dots, C\}. \quad (2)$$

У геопросторовій формі це – маски заборон, охоронні зони, санітарні розриви, зони ризику з недопустимою експозицією тощо.

3) *Скаляризована «цінність простору»* як інтегральна функція режимів:

$$V(x) = \begin{cases} \sum_{r=1}^R w_r S_r(x), & \text{якщо } g_c(x) \leq 0 \forall c, \\ -\infty, & \text{інакше.} \end{cases} \quad (3)$$

Тут  $w_r \geq 0$ ,  $\sum_r w_r = 1$  – ваги, що фіксують нормативно-інституційну пріоритетність режимів у даному контексті (для території, сценарію,

політики). Значення  $-\infty$  означає «недопустимо»; у прикладних моделях замінюється дуже великим штрафом.

Ця формула є мінімально достатньою, щоб, по-перше, визначити поле цінності  $V(x)$  у ГІС (value surface), а, по-друге, використовувати його в задачах просторової оптимізації.

Тоді рішення землеустрою/планування можна задати як функцію призначення виду використання  $z(x)$  (або вибір режимів/обмежень у точці), а ціль – максимізація сумарної цінності:

$$\max_{z(\cdot)} \int_{\Omega} V(x, z(x)) dx$$

за умов  $g_c(x, z(x)) \leq 0, \forall x, c, \quad (4)$

та додаткових ресурсних/планувальних обмежень (наприклад, мінімальні площі певних функцій, зв'язність зон, бюджет, обмеження на фрагментацію, транспортну доступність тощо).

Принциповим уточненням для коректності моделі є те, що єдина метрика можлива не як «природна спільна міра» всіх цінностей, а як обґрунтована конструкція, що поєднує: (а) жорсткі пороги (де компроміс заборонений), (б) зважуваний компроміс (де компроміс допустимий), (в) прозорі правила перетворення різномірних показників у  $Sr(x)$ , (г) явну фіксацію ваг  $w_i$  як нормативного вибору.

Саме так аксіологія простору в землеустрої перетворюється на обчислювану основу оптимізацій: конфлікти режимів не «зникають», але стають формалізованими у вигляді обмежень і правил агрегування, що дозволяє проектувати використання простору математично – без втрати принципової відмінності між «вигода / незамінність», «приватний інтерес / спільне благо», «локальне / загальне».

## Висновки та пропозиції

У статті обґрунтовано, що редуція простору в землеустрої до геометрії або до ресурсу є методологічно недостатньою для пояснення і проектування реальних землевпорядних рішень, оскільки простір у землекористуванні функціонує як носій цінностей і як поле конфліктів цінностей, які набувають інституційної форми через права, обмеження, режими використання та процедури легітимації. Запропонований підхід дозволяє розглядати землеустрій як управління цінністю простору у широкому розумінні – не лише ринковою вартістю чи продуктивністю, а сукупністю економічних, екологічних, соціальних, культурних, безпечових і правових вимірів, що визначають допустимість і прийнятність просторових трансформацій.

Ключовим результатом є формалізація концептуальної моделі «ціннісних режимів простору» як аналітичної рамки, що системно поєднує пріоритети, інститути, практики та метрики. Модель є корисною з трьох причин. По-перше, вона створює спільну мову для узгодження міждисциплінарних вимог (інженерних, правових, соціальних, екологічних) у землевпорядному проектуванні та пояснює конфлікти режимів як структурно нормальний стан скінченного простору. По-друге, запропонована типологія режимів і набір метрик забезпечують основу для операціоналізації цінностей у документації й аналітиці: від картографування режимів до контролю наслідків і обґрунтування компромісів. По-третє, розкрито методологічну проблему коменсуральності та показано, що застосування математичних методів оптимі-

зації можливе лише за умови чіткого розрізнення порогових обмежень (недопустимості) та компромісних критеріїв (зважуваної оптимізації), тобто за умови прозорого нормативного «налаштування» цільової функції і правил агрегування.

Перспективи подальших досліджень полягають у розвитку запропонованої рамки на рівні емпіричної верифікації та методичної стандартизації. Доцільним є тестування моделі на прикладних кейсах (громада/регіон) із побудовою «карт ціннісних режимів», порівнянням альтернативних сценаріїв землеустрою та аналізом того, як зміна ваг і порогів впливає на рішення (аналіз чутливості). Також необхідні дослідження процедур легітимації: методи обґрунтованого встановлення ваг і порогів через участь, експертні панелі та правові стандарти, а також механізми компенсацій і розподілу тягарів у конфліктах режимів. Перспективним напрямом є формалізування зв'язку моделі з цифровими інструментами (ГІС, просторові оптимізаційні постановки, багатокритеріальні методи) та узгодження з доменними стандартами земельного адміністрування, щоб забезпечити відтворюваність, порівнюваність і аудиторську перевірюваність землевпорядних рішень. Таким чином, стаття закладає теоретико-методологічний фундамент для переходу від імпліцитного управління цінностями у землеустрої до їх явного, вимірюваного та процедурно легітимного врахування в сучасній теорії й практиці.

---

#### Список використаної літератури

1. Lefebvre H. The Production of Space / H. Lefebvre; translated by D. Nicholson-Smith. Oxford ; Cambridge, Massachusetts: Basil Blackwell, 1991. 461 p. URL: <https://iberian-connections.yale.edu/wp-content/uploads/2020/04/The-production-of-space-by-Henri-Lefebvre-translated-by-Donald-Nicholson-Smith.pdf> (дата звернення: 06.01.2026).
2. Food and Agriculture Organization of the United Nations. Land tenure alternative conflict management / A. Herrera, M. G. da Passano. Rome : FAO, 2006. 140 p. URL: <https://www.fao.org/4/a0557e/a0557e00.pdf> (дата звернення: 06.01.2026).
3. De Zeeuw K., Blake C., Chaka M. The agenda for a Group of Experts on Land Administration and Management within the United Nations: conference paper. Christchurch, New Zealand : FIG, May 2016. URL: [https://www.researchgate.net/publication/306018423\\_The\\_agenda\\_for\\_a\\_Group\\_of\\_Experts\\_on\\_Land\\_Administration\\_and\\_Management\\_within\\_the\\_United\\_Nations](https://www.researchgate.net/publication/306018423_The_agenda_for_a_Group_of_Experts_on_Land_Administration_and_Management_within_the_United_Nations) (дата звернення: 06.01.2026).
4. Sevatdal H. Land Administration and Land Management: An Institutional Approach : abstract. In: FIG XXII International Congress. Washington, D.C., USA, April 19–26, 2002. 1 p. URL: [https://www.fig.net/resources/proceedings/2002/fig\\_2002/fig\\_2002\\_abs/Ts7-5/TS7\\_5\\_sevatdal\\_abs.pdf](https://www.fig.net/resources/proceedings/2002/fig_2002/fig_2002_abs/Ts7-5/TS7_5_sevatdal_abs.pdf) (дата звернення: 06.01.2026).
5. United Nations Committee of Experts on Global Geospatial Information Management. The Application of Geospatial Information – Land Administration and Management: background paper (UNGIM Version 3.1, 13 July 2015). 2015. 28 p. URL: <https://ggim.un.org/meetings/GGIM-committee/documents/GGIM5/land%20admin%20and%20mngnt%20background%20paper%203.2%20final.pdf> (дата звернення: 06.01.2026).
6. Hull S. A. All for one and one for all? Exploring the nexus of land administration, land management and land governance.

- Land Use Policy. 2024. Vol. 144. Art. 107248. DOI: 10.1016/j.landusepol.2024.107248.
7. Lemmen C., van Oosterom P., Kara A., Kalogianni E. The Land Administration Domain Model: An Overview. FIG Publication No. 84. Copenhagen : International Federation of Surveyors (FIG) & ISO, 2025. 44 p. URL: <https://gdmc.nl/3dcadastres/Figpub84.pdf> (дата звернення: 06.01.2026).
  8. van Oosterom P., Kara A., Lemmen C. LADM Edition II – overview and progress report (June 2025) : матеріали FIG LADM & 3D Cadastres Workshop. 2025. URL: [https://www.fig.net/resources/proceedings/fig\\_proceedings/fig2025/papers/ts06/TS06\\_vanOosterom\\_Kara\\_Lemmen\\_13279.pdf](https://www.fig.net/resources/proceedings/fig_proceedings/fig2025/papers/ts06/TS06_vanOosterom_Kara_Lemmen_13279.pdf) (дата звернення: 06.01.2026).
  9. UN-Habitat; GLTN. Teaching Essentials for Responsible Land Administration: Summary and guidance for education, research, and capacity development. Nairobi : UN-Habitat, 2023. URL: [https://unhabitat.org/sites/default/files/2023/06/teaching\\_essentials\\_for\\_responsible\\_land\\_administration\\_summary\\_and\\_guidance\\_for\\_education\\_research\\_and\\_capacity\\_development.pdf](https://unhabitat.org/sites/default/files/2023/06/teaching_essentials_for_responsible_land_administration_summary_and_guidance_for_education_research_and_capacity_development.pdf) (дата звернення: 06.01.2026).
  10. Mitchell D., Enemark S., McLaren R., van der Molen P., Lemmen C. Teaching Essentials of Responsible Land Administration : FIG Working Week 2020. 2020. URL: [https://www.fig.net/resources/proceedings/fig\\_proceedings/fig2020/papers/ts08b/TS08B\\_mitchell\\_enemark\\_mclaren\\_vandermolen\\_lemmen\\_10290.pdf](https://www.fig.net/resources/proceedings/fig_proceedings/fig2020/papers/ts08b/TS08B_mitchell_enemark_mclaren_vandermolen_lemmen_10290.pdf) (дата звернення: 06.01.2026).
  11. Ndugwa R. P., Omusula C. K. Institutional Frameworks, Policies, and Land Data: Insights from Monitoring Land Governance and Tenure Security in the Context of Sustainable Development Goals in Kenya, Rwanda, Uganda, and Zambia // *Land*. 2025. Vol. 14, No. 5. Article 960. DOI: 10.3390/land14050960.
  12. Dadashpoor H., Sajadi A. Principles of just urban land use planning // *Land Use Policy*. 2024. Vol. 141. Article 107132. DOI: 10.1016/j.landusepol.2024.107132.
  13. Gonçalves J. E. та ін. Spatial justice in participatory planning: an integrated framework and lessons from practice // *Frontiers in Sustainable Cities*. 2025. Vol. 7. DOI: 10.3389/frsc.2025.1656745. URL: <https://www.frontiersin.org/journals/sustainable-cities/articles/10.3389/frsc.2025.1656745/full> (дата звернення: 06.01.2026).
  14. Brown G., Fagerholm N. Empirical PPGIS/PGIS mapping of ecosystem services: A review and evaluation // *Ecosystem Services*. 2015. Vol. 13. P. 119–133. DOI: 10.1016/j.ecoser.2014.10.007.
  15. García-Díez V., García-Llorente M., González J. A. Participatory Mapping of Cultural Ecosystem Services in Madrid: Insights for Landscape Planning // *Land*. 2020. Vol. 9, No. 8. Article 244. DOI: 10.3390/land9080244.
  16. ESPON. No net land take: A review of the state-of-play in Member States, policy & tools. 2024. URL: [https://www.espon.eu/sites/default/files/attachments/ESPON\\_policy\\_brief\\_nonetlandtake.pdf](https://www.espon.eu/sites/default/files/attachments/ESPON_policy_brief_nonetlandtake.pdf) (дата звернення: 06.01.2026).
  17. UN-Habitat; GLTN. Handling Land: Innovative Tools for Land Governance and Secure Tenure. Nairobi : UN-Habitat, 2012. 170 p. ISBN 978-92-1-132498-7. URL: <https://local2030.org/library/403/Handling-Land-Innovative-tools-for-land-governance-and-secure-tenure.pdf> (дата звернення: 06.01.2026).
  18. Добряк Д. С. Економічні проблеми сучасного землеустрою в Україні / Д. С. Добряк, А. Г. Мартин, Т. О. Євсюков, Н. В. Кузін // *Збалансоване природокористування*. – 2017. – № 4. – С. 80–85.
  19. Новаковський Л., Третяк А., Дорош Й. Стан і проблеми землеустрою об'єднаних територіальних громад у контексті підвищення їх фінансової стійкості. *Землевпорядний вісник*. 2018. № 12. С. 14–19.

20. Третяк А.М., Третяк В.М., Гунько Л.А. Інституціональний розвиток землеустрою та землевпорядкування в Україні у період глобалізації. *Економіка та держава*. 2022. № 2. С. 19–25.
21. Третяк А.М., Третяк В.М., Третяк Н.А. Концепції і закономірності розвитку землеустрою в Україні. *Агросвіт*. № 14. 2024. с. 3-11.

### References

1. Lefebvre, H. (1991). The production of space (D. Nicholson-Smith, Trans.). Basil Blackwell. Available at: <https://iberian-connections.yale.edu/wp-content/uploads/2020/04/The-production-of-space-by-Henri-Lefebvre-translated-by-Donald-Nicholson-Smith.pdf>
2. Herrera, A., & da Passano, M. G. (2006). Land tenure alternative conflict management. FAO. Available at: <https://www.fao.org/4/a0557e/a0557e00.pdf>
3. De Zeeuw, K., Blake, C., & Chaka, M. (2016, May). The agenda for a Group of Experts on Land Administration and Management within the United Nations [Conference paper]. FIG, Christchurch, New Zealand. Available at: [https://www.researchgate.net/publication/306018423\\_The\\_agenda\\_for\\_a\\_Group\\_of\\_Experts\\_on\\_Land\\_Administration\\_and\\_Management\\_within\\_the\\_United\\_Nations](https://www.researchgate.net/publication/306018423_The_agenda_for_a_Group_of_Experts_on_Land_Administration_and_Management_within_the_United_Nations)
4. Sevatdal, H. (2002, April 19–26). Land administration and land management: An institutional approach [Abstract]. FIG XXII International Congress, Washington, DC, United States. Available at: [https://www.fig.net/resources/proceedings/2002/fig\\_2002/fig\\_2002\\_abs/Ts7-5/TS7\\_5\\_sevatdal\\_abs.pdf](https://www.fig.net/resources/proceedings/2002/fig_2002/fig_2002_abs/Ts7-5/TS7_5_sevatdal_abs.pdf)
5. United Nations Committee of Experts on Global Geospatial Information Management. (2015). The application of geospatial information – Land administration and management (Version 3.1). Available at: <https://ggim.un.org/meetings/GGIM-committee/documents/GGIM5/land%20admin%20and%20mngnt%20background%20paper%203.2%20final.pdf>
6. Hull, S. A. (2024). All for one and one for all? Exploring the nexus of land administration, land management and land governance. *Land Use Policy*, 144, Article 107248. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2024.107248>
7. Lemmen, C., van Oosterom, P., Kara, A., & Kalogianni, E. (2025). The Land Administration Domain Model: An overview (FIG Publication No. 84). International Federation of Surveyors (FIG) & ISO. Available at: <https://gdmc.nl/3dcadastres/Figpub84.pdf>
8. Oosterom, P., Kara, A., & Lemmen, C. (2025). LADM Edition II – Overview and progress report [Conference paper]. FIG LADM & 3D Cadastres Workshop. Available at: [https://www.fig.net/resources/proceedings/fig\\_proceedings/fig2025/papers/ts06/TS06\\_vanOosterom\\_Kara\\_Lemmen\\_13279.pdf](https://www.fig.net/resources/proceedings/fig_proceedings/fig2025/papers/ts06/TS06_vanOosterom_Kara_Lemmen_13279.pdf)
9. UN-Habitat & GLTN. (2023). Teaching essentials for responsible land administration: Summary and guidance for education, research, and capacity development. UN-Habitat. Available at: [https://unhabitat.org/sites/default/files/2023/06/teaching\\_essentials\\_for\\_responsible\\_land\\_administration\\_summary\\_and\\_guidance\\_for\\_education\\_research\\_and\\_capacity\\_development.pdf](https://unhabitat.org/sites/default/files/2023/06/teaching_essentials_for_responsible_land_administration_summary_and_guidance_for_education_research_and_capacity_development.pdf)
10. Mitchell, D., Enemark, S., McLaren, R., van der Molen, P., & Lemmen, C. (2020). Teaching essentials of responsible land administration [Conference paper]. FIG Working Week 2020. Available at: [https://www.fig.net/resources/proceedings/fig\\_proceedings/fig2020/papers/ts08b/TS08B\\_mitchell\\_enemark\\_mclaren\\_vandermolen\\_lemmen\\_10290.pdf](https://www.fig.net/resources/proceedings/fig_proceedings/fig2020/papers/ts08b/TS08B_mitchell_enemark_mclaren_vandermolen_lemmen_10290.pdf)
11. Ndugwa, R. P., & Omusula, C. K. (2025). Institutional frameworks, policies, and land data: Insights from monitoring land governance and tenure security in the context of

- Sustainable Development Goals in Kenya, Rwanda, Uganda, and Zambia. *Land*, 14(5), Article 960. <https://doi.org/10.3390/land14050960>
12. Dadashpoor, H., & Sajadi, A. (2024). Principles of just urban land use planning. *Land Use Policy*, 141, Article 107132. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2024.107132>
  13. Gonçalves, J. E., et al. (2025). Spatial justice in participatory planning: An integrated framework and lessons from practice. *Frontiers in Sustainable Cities*, 7. <https://doi.org/10.3389/frsc.2025.1656745>
  14. Brown, G., & Fagerholm, N. (2015). Empirical PPGIS/PGIS mapping of ecosystem services: A review and evaluation. *Ecosystem Services*, 13, 119–133. <https://doi.org/10.1016/j.ecoser.2014.10.007>
  15. García-Díez, V., García-Llorente, M., & González, J. A. (2020). Participatory mapping of cultural ecosystem services in Madrid: Insights for landscape planning. *Land*, 9(8), Article 244. <https://doi.org/10.3390/land9080244>
  16. ESPON. (2024). No net land take: A review of the state-of-play in Member States, policy & tools. Available at: [https://www.espon.eu/sites/default/files/attachments/ESPON\\_policy\\_brief\\_nonetlandtake.pdf](https://www.espon.eu/sites/default/files/attachments/ESPON_policy_brief_nonetlandtake.pdf)
  17. UN-Habitat & GLTN. (2012). Handling land: Innovative tools for land governance and secure tenure. UN-Habitat. Available at: <https://local2030.org/library/403/Handling-Land-Innovative-tools-for-land-governance-and-secure-tenure.pdf>
  18. Dobriak, D. S., Martyn, A. H., Yevsiukov, T. O., & Kuzin, N. V. (2017). Ekonomichni problemy suchasnoho zemleustroi u Ukraini [Economic problems of modern land management in Ukraine]. *Balanced Nature Management*, 4, 80–85.
  19. Novakovskiy, L., Tretiak, A., & Dorosh, Y. (2018). Stan i problemy zemleustroi obiednanykh terytorialnykh hromad u konteksti pidvyshchennia yikh finansovoi stiiikosti [State and problems of land management of united territorial communities in the context of increasing their financial sustainability]. *Land Management Bulletin*, 12, 14–19.
  20. Tretiak, A. M., Tretiak, V. M., & Hunko, L. A. (2022). Instyutsionalnyi rozvytok zemleustroi ta zemlevporiadkuvannya v Ukraini u period hlobalizatsii [Institutional development of land management and land planning in Ukraine in the period of globalization]. *Economy and State*, 2, 19–25.
  21. Tretiak, A. M., Tretiak, V. M., & Tretiak, N. A. (2024). Kontseptsii i zakonomirnosti rozvytku zemleustroi v Ukraini [Concepts and regularities of land management development in Ukraine]. *AgroWorld*, 14, 3–11.

**Martyn A., Hunko L., Poltavets A.**

**AXIOLOGY OF SPACE AS A COMPONENT OF THE MODERN THEORY OF LAND USE ORGANIZATION: VALUE REGIMES, INSTITUTIONS, AND INSTRUMENTS OF SPATIAL ORDER**

*LAND MANAGEMENT, CADASTRE AND LAND MONITORING 1'26: 4-23*

<http://dx.doi.org/10.31548/zemleustriy2026.01.01>

**Abstract.** *The article reveals the axiology of space as a component of the modern theory of land management and as a methodological response to the widespread reduction of space to geometric extension or a resource. It is substantiated that land management decisions always have not only a metric and resource-related dimension, but also a value-normative dimension, since space is a bearer of economic, environmental, social, cultural, security-related, and legal meanings and an arena of their conflicts. The purpose of the study is to conceptualize the theoretical and methodological foundations of the axiology of space in land management, to describe the mechanism*

*of transition from values to institutional and design decisions, and to build a conceptual model of "value regimes of space." The methodological basis consists of a systematized review of relevant scientific and framework sources, a conceptual analysis of basic categories (value, regime, legitimacy, admissibility), and a typologization of regimes supplemented by operationalization through indicator-metrics suitable for land management analytics. A definition of a value regime is proposed as a stable configuration of priorities закрєпленої in institutions and practices, and a typology of regimes is presented (utilitarian-economic; environmental-protective; socially just; cultural-identification; security-related/risk-oriented; legal/procedural) with applied manifestations in land management and a set of quantitative metrics. The problem of commensurability is considered separately: it is shown that the use of a single metric for optimization models is possible only with a transparent distinction between threshold constraints (inadmissibility) and compromise criteria (weighted optimization), which opens the possibility of correct use of mathematical methods and geographic information system modeling in the design of spatial decisions. The practical value of the article lies in forming a categorically and instrumentally coherent framework for substantiating land management decisions as management of the value of space and for increasing the transparency of reconciling "benefit / irreplaceability," "private interest / common good," "local / general."*

**Keywords:** *axiology of space; land use organization; value regimes of space; institutional regimes of land use; value conflict; commensurability; multicriteria optimization; geographic information system modeling; spatial planning; legitimacy; threshold constraints; management of the value of space.*

---