

G18 ГЕОДЕЗІЯ ТА ЗЕМЛЕУСТРІЙ. ЕКОНОМІКА ТА ЕКОЛОГІЯ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ

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

Отримано: 28.04.2026; Прийнято: 06.05.2026; Опубліковано: 30.09.2026;

УДК 349.41:528.44:004.65

<http://dx.doi.org/10.31548/zemleustriy2026.03.07>

ПЕРСПЕКТИВИ ЗАПРОВАДЖЕННЯ УНІФІКОВАНОГО ІДЕНТИФІКАТОРА ОБ'ЄКТІВ НЕРУХОМОГО МАЙНА В УКРАЇНІ

А. Г. МАРТИН,

доктор економічних наук, професор, член-кореспондент НААН

E-mail: martyn@nubip.edu.ua

ORCID: 0000-0002-6905-2445

Н.В. МЕДИНСЬКА,

доктор економічних наук, професор

E-mail: medynska.n@nubip.edu.ua

ORCID: 0000-0003-2573-0205

О.В. ТИХЕНКО,

кандидат сільськогосподарських наук, доцент

E-mail: tykhenko_o@nubip.edu.ua

ORCID: 0000-0001-9271-434X

О.М. ЦВЯХ,

кандидат економічних наук, доцент

E-mail: tsviakholeg@nubip.edu.ua

ORCID: 0000-0001-9284-2966

О.А. КОВАЛЕНКО, АСПІРАНТ *

E-mail: region_kyiv@ukr.net

ORCID: 0009-0004-5197-9682

Національний університет біоресурсів і природокористування України

Анотація. У статті досліджено проблему фрагментарної ідентифікації нерухомості в Україні та обґрунтовано потребу переходу від сукупності відомих ідентифікаційних ключів до єдиного уніфікованого ідентифікатора об'єктів

* Науковий керівник – доктор економічних наук, професор Н. Мединська

нерухомого майна. Актуальність теми зумовлена тим, що різні державні інформаційні системи описують один і той самий економічний і правовий об'єкт через різні первинні ключі: Державний земельний кадастр – через кадастровий номер земельної ділянки, Державний реєстр речових прав на нерухоме майно – через реєстраційний номер об'єкта та пов'язані атрибути,

Єдина державна електронна система у сфері будівництва – через власний ідентифікатор об'єкта будівництва. Метою дослідження є формування правової та технічної моделі уніфікованого ідентифікатора, здатного забезпечити однозначний зв'язок «земельна ділянка – будівля (споруда) – частина будівлі – адреса – права та обмеження». Методологічну основу становлять формально-юридичні, системно-структурні, порівняльно-правові, логіко-семантичні та інформаційно-модельні методи. Розкрито історичну еволюцію ідентифікації нерухомості в Україні, детально проаналізовано структуру кадастрового номера земельної ділянки, ідентифікатора об'єкта будівництва, ідентифікаторів адресного середовища та реєстраційного номера об'єкта нерухомого майна. Доведено, що чинна модель інтеперабельності переважно транспортує дані між реєстрами, але не створює спільної онтології об'єкта. Запропоновано багаторівневий уніфікований ідентифікатор нерухомого майна, в основі якого лежить кадастровий номер земельної ділянки, а також спеціальні режими для об'єктів без сформованої земельної ділянки та для комплексних багатокomпонентних об'єктів. Наукова новизна полягає у поєднанні принципів та методичних підходів кадастрового зонування з принципами багатоступеневих цифрових ідентифікаторів. Практичне значення результатів полягає у можливості створення наскрізної системи ідентифікації прав, обмежень, обтяжень, оподаткування та управління у сфері земельних відносин, містобудування і державної реєстрації.

Ключові слова: уніфікований ідентифікатор; нерухоме майно; кадастровий номер; Державний земельний кадастр; Державний реєстр речових прав; Єдина державна електронна система у сфері будівництва; адресний реєстр; інтеперабельність даних.

Актуальність теми

У цифровій державі питання ідентифікації нерухомості перестає бути суто технічним. Воно переходить у площину юридичної визначеності, доказовості права, керованості обмежень, коректності оподаткування та здатності державної системи бачити один і той самий об'єкт однаково у всіх своїх реєстрах. Державний земельний кадастр (ДЗК) первинно бачить земельну ділянку через кадастровий номер; Державний реєстр

речових прав на нерухоме майно (ДРРП) веде об'єкт через реєстраційний номер об'єкта та набір атрибутів; Єдина державна електронна система у сфері будівництва (E-Construction) присвоює власний ідентифікатор об'єкта будівництва; система адресної ідентифікації реформується, але ще не стала зрілою опорною ланкою для всіх реєстрів [3-16]. Унаслідок цього одна й та сама нерухомість не має єдиного, стабільного, наскрізного «імені», яке б однаково функціонувало в кадастрі, правовому реєстрі,

будівельній електронній системі, містобудівному кадастрі та адресному реєстрі.

Проблема не вичерпується незручністю інформаційного пошуку. За відсутності уніфікованого первинного ключа держава не отримує автоматизованого ланцюга «земельна ділянка – будівля – частина будівлі – адреса – право – обмеження – обтяження». Саме тому навіть відносно прості запити, наприклад, з'ясування повного набору прав і публічно-правових обмежень щодо конкретної земельної ділянки, досі часто потребують ручної агрегації даних з кількох систем, зіставлення текстових атрибутів і додаткової людської верифікації. Наявність електронної взаємодії між реєстрами сама по собі не усуває цієї вади: без спільної моделі ідентичності вона лише прискорює обмін неоднорідними сутностями [8; 14; 15].

Особливої гостроти проблема набуває в умовах післявоєнного відновлення, зростання ролі електронних адміністративних процедур, необхідності швидкого документування зруйнованих, реконструйованих або новостворених об'єктів, а також у контексті оподаткування нерухомості, масової оцінки земель, управління інженерною інфраструктурою та контролю дотримання планувальних обмежень. За цих умов уніфікований ідентифікатор має розглядатися не як допоміжний реквізит, а як елемент національної інфраструктури правової достовірності.

Аналіз останніх досліджень і публікацій

У міжнародній науковій та прикладній літературі ідентифікація об'єктів нерухомості розглядається як фун-

даментальна умова функціонування сучасних систем land administration. Настанови UNECE щодо real property units and identifiers підкреслюють, що уніфіковані ідентифікатори повинні забезпечувати не тільки унікальність, а й кооперабельність між земельною реєстрацією, кадастрами та іншими державними інформаційними масивами [19]. У роботі M. Mader, H. Matijević та M. Roić, присвяченій зв'язуванню земельних реєстрів та інших офіційних реєстрів на основі LADM, показано, що без формального моделювання відносин між об'єктом, його частинами, правами та просторовою основою неможливо досягти справжньої, а не декларативної інтеперабельності [20]. С. Okembo та співавтори, аналізуючи дані land administration у Кенії, також доводять, що обмін даними без узгоджених ідентифікаторів не усуває дублювання, неоднозначностей та конфліктів між системами [21].

Практичні державні рішення різних країн демонструють кілька моделей розв'язання цієї проблеми. Велика Британія сформувала стійку екосистему на основі UPRN та USRN – постійних ідентифікаторів властивостей та вулиць, обов'язкових для державних систем, що працюють з адресними та вуличними наборами даних [22]. RESO Universal Parcel Identifier розвиває ідею універсального кадастрово-парцелярного ідентифікатора, здатного усувати колізії між однаковими номерними серіями різних органів, поєднуючи номер ділянки з географією органу, який його присвоїв [23]. Естонська Address Data System демонструє модель, у якій адреса, її кодове подання та версійний адресний ідентифікатор використовуються як повноцінні машиночитані зв'язки між адресою, об'єктом

та іншими державними масивами [24]. Нідерландська BAG, своєю чергою, показує, як державна базова реєстрація адрес і будівель може функціонувати як загальнообов'язкова опорна система для інших суб'єктів публічної влади [25].

В українській літературі тема зазвичай розглядається фрагментарно: окремо – через кадастрову нумерацію, окремо – через державну реєстрацію прав, окремо – через цифровізацію містобудування. Натомість комплексний погляд на нерухомість як на багаторівневий об'єкт, що повинен мати один наскрізний ключ для просторового, адресного та правового опису, поки що розроблений недостатньо. Саме ця прогалина і визначає актуальність даного дослідження.

Мета і завдання дослідження.

Метою статті є розроблення теоретично цілісної та нормативно придатної моделі уніфікованого ідентифікатора об'єктів нерухомого майна в Україні, здатного забезпечити повну інтероперабельність між ДЗК, ДРРП, Єдиною державною електронною системою у сфері будівництва, Реєстром будівель та споруд, Єдиним державним реєстром адрес і Державним містобудівним кадастром.

Для досягнення цієї мети поставлено такі завдання: 1) з'ясувати сутність ідентифікатора нерухомого майна як правової та інформаційної категорії; 2) реконструювати історичний розвиток моделей ідентифікації нерухомості в Україні; 3) детально проаналізувати структуру чинних ідентифікаторів, що використовуються у земельному, правовому, будівельному та адресному контурах; 4) класифікувати зарубіжні підходи до ідентифікації нерухомості; 5) запропонувати власну модель уніфіковано-

го ідентифікатора та правила її життєвого циклу; 6) оцінити значення кадастрового зонування як просторового каркаса такої системи.

Матеріали і методи дослідження

Матеріальну основу дослідження становлять Конституційно-правові та галузеві норми цивільного, земельного, реєстраційного та містобудівного законодавства України, підзаконні акти Кабінету Міністрів України та відомчі акти, які регулюють формування кадастрових номерів, реєстраційних номерів, ідентифікаторів у сфері будівництва та адресного реєстру [1-18]. Додатково використано міжнародні стандарти, урядові матеріали та наукові публікації з питань land administration, LADM та цифрової інтероперабельності [19-25].

Методологічно стаття поєднує кілька підходів. Формально-юридичний метод використано для аналізу нормативних дефініцій і процедур присвоєння ідентифікаторів. Системно-структурний метод застосовано для розкладання чинних ідентифікаційних моделей на елементи та для виявлення розривів між ними. Порівняльно-правовий метод дав змогу зіставити українські рішення з моделями Великої Британії, Естонії, Нідерландів та з концепцією UPI. Логіко-семантичний метод використано для дослідження того, який обсяг смислу повинен і не повинен нести у собі добрий ідентифікатор. Нарешті, інформаційно-модельний метод застосовано для конструювання запропонованої автором структури уніфікованого ідентифікатора нерухомого майна.

Результати та їх обговорення

Ідентифікатор – це не просто номерний запис, а юридично і технічно визнаний засіб фіксації тотожності об'єкта в часі. Його завдання полягає не в тому, щоб «описати все» про об'єкт, а в тому, щоб зробити можливим незмінне посилання на той самий об'єкт у різних реєстрах, процедурах, рішеннях та інформаційних потоках. Ідентифікатор в свою чергу дозволяє змінювати властивості об'єкта – площу, адресу, функціональне призначення, конфігурацію прав, обмеження. При цьому не втрачається зв'язок з самим об'єктом, або, навпаки, коректно фіксується момент припинення існування старого об'єкта та момент виникнення нового.

Звідси впливає принципова вимога: ідентифікатор не повинен бути надмірно «семантично перевантаженим». Історично кадастрові системи нерідко намагалися кодувати в номері місцезнаходження, тип об'єкта, адміністративну належність і навіть інші параметри. Вже ранні українські акти про кадастрову нумерацію підкреслювали, що сформований кадастровий номер використовується насамперед для кодування і не повинен перетворюватися на інструмент семантичного аналізу похідних даних [17]. Це дуже важлива методологічна вказівка, яка зберігає актуальність і сьогодні.

У цьому сенсі ідентифікатор нерухомого майна є різновидом державної гарантії тотожності. Він фіксує відповідь на питання: «про що саме йдеться?» – ще до того, як буде поставлено питання про власника, обтяження, адресу, податок, планувальні умови чи фактичний стан. Якщо ж державна система не може дати одну

й ту саму відповідь на це питання в усіх своїх ключових реєстрах, виникає не просто технічна вада баз даних, а дефіцит правової визначеності.

Історичний розвиток української моделі ідентифікації нерухомості починався з парцелоцентричної логіки. Вказівка Держкомзему від 20.03.2002 р. № 12 не лише закріпила кадастровий номер як унікальний код земельної ділянки, а й прямо пов'язала його запровадження із створенням автоматизованої системи ведення державного земельного кадастру, системи реєстрації земельних ділянок, об'єктів нерухомості та прав на них, а також із підтримкою інформаційного зв'язку з іншими кадастрами та інформаційними системами [17]. Отже, на початку земельної реформи кадастровий номер мав виступати не лише земельним атрибутом, але й потенційним кореневим вузлом ширшої системи ідентифікації нерухомості.

У 2002 році структура кадастрового номера земельної ділянки була виражена відкрито ієрархічно: КОАТУУ:НМЗ:НМК:НЗД, тобто 10 цифр коду адміністративно-територіальної одиниці, 2 цифри номера кадастрової зони, 3 цифри номера кадастрового кварталу та 4 цифри номера земельної ділянки у кварталі [17]. Для будівель, споруд та їх частин пропонувалася похідна структура, яка продовжувала номер земельної ділянки кодом будівлі/споруди та кодом її частини. Цей історичний епізод має принципове значення: українська правова традиція вже знала концепцію земельно-похідної ідентифікації будівель та їх частин, тобто сучасна ідея єдиного ідентифікатора не є для неї чужорідною.

В Порядку присвоєння кадастрових номерів земельним ділянкам,

який затверджено наказом Держкомзему від 15.02.2010 № 168, було визначено базову ієрархію кадастрового номера та деталізовано просторову основу кадастрового зонування [18]. Саме в цій постанові наведено детальне визначення поняття кадастрової зони, як сукупності кварталів у межах окремого населеного пункту або району за межами населених пунктів, а кадастрового кварталу як компактного об'єднання земельних ділянок, яке обмежене природними або штучними рубежами: річками, струмками, каналами, лісосмугами, вулицями, шляхами, інженерними спорудами, огорожами, фасадами будівель та іншими лінійними об'єктами [18]. Це означає, що українська кадастрова нумерація була побудована не на абстрактній картографічній сітці, а на реальних просторових межах, зрозумілих для місцевості.

Така модель має ряд переваг. По-перше, вона інтуїтивно наближає кадастровий квартал до реально сприйманого простору: міського кварталу, масиву забудови, польового контуру, лісового масиву, іншого морфологічно виразного елемента ландшафту. По-друге, вона створює основу для локальної просторової аналітики, зокрема для масової оцінки земель, де кадастровий квартал часто наближений до потенційного оціночного району. По-третє, вона підвищує польову верифікованість кадастрової інформації. Водночас ця ж модель має і слабкі місця: кадастрове зонування є проектною діяльністю, потребує часу, фахових ресурсів, процедур затвердження і подальшого супроводу; крім того, реальні просторові рубежі не завжди ідеально збігаються з межами адміністративно-територіальних утворень

чи логікою інших державних реєстрів [17; 18].

Чинний Порядок ведення ДЗК, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 № 1051, закріплює кадастровий номер земельної ділянки у формі НКЗ:НК-К:НЗД, де номер кадастрової зони і номер кадастрового кварталу визначаються за правилами цього Порядку, а НЗД є номером земельної ділянки в межах кварталу [8]. Незважаючи на зміну техніко-юридичної форми опису, сутність моделі залишається ієрархічною: кадастровий номер і надалі виражає просторове вкладення ділянки у більшу систему зонування. Для земельної ділянки як кадастрового об'єкта це рішення є цілком логічним: саме ділянка становить базову одиницю просторової юрисдикції, оподаткування, землеустрою та публічних обмежень.

Окремої уваги заслуговує норма статті 17 Закону України «Про Державний земельний кадастр» [3], відповідно до якої відомості про кадастрове зонування земель у межах території України включають номери кадастрових зон і кварталів, опис меж таких зон і кварталів у державній системі координат, їх площу, а також підстави для встановлення меж. Разом з тим, сучасний ДЗК уже містить важливий проміжний інструмент для опису зв'язку між земельною ділянкою та розташованими на ній будинками й спорудами. Пунктом 30-2 Порядку № 1051 передбачено таку структуру облікового номера контура об'єкта будівництва та закінченого будівництвом об'єкта, розташованого на земельній ділянці: НКЗ:НKK:НЗД:КБС:НБС, де КБС є тризначним кодом контура за ДК 018-2000 на рівні групи, а НБС – тризначним порядковим кодом кон-

кретного контура [8]. Це надзвичайно показовий інструмент: фактично сам кадастр уже вбудовує у свої дані елемент будівельної інвентаризації, але цей елемент поки не став універсальним ключем для всієї державної системи. Деталізацію структури ідентифікатора об'єкта будівництва (закінченого будівництвом об'єкта) у версії «01» наведено в табл. 1.

У сфері будівництва використовується інша, автономна система ідентифікації. Відповідно до Порядку ведення Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва ідентифікатор об'єкта будівництва (закінченого будівництвом об'єкта) є унікальною послідовністю даних, яка автоматично присвоюється програмними засобами Реєстру будівельної діяльності. Його структура у версії «01» складається з семи груп: 0 – версія правил формування; 1 і 2 – координати місця розташування об'єкта; 3 – дата створення ідентифікатора; 4 – дві випадково згенеровані цифри; 5 – код самостійної складової частини об'єкта; 6 – контрольна сума. Для будівлі або споруди група

5 має значення «0000», а для квартири, гаража, машиномісця чи іншого самостійного об'єкта в межах будівлі – унікальний код у межах відповідного об'єкта [10]. Така модель технічно сильна: вона придатна для ранніх стадій життєвого циклу об'єкта, зокрема коли адреса ще не стабілізована або земельна ділянка ще не сформована.

Проте саме ця сила виявляє і її концептуальне обмеження. Ідентифікатор у будівельній електронній системі полягає насамперед у місцезнаходженні та факті реєстраційної події, а не у правовій просторовій одиниці – земельній ділянці. Він прекрасно підходить для управління документами будівельного циклу, але не є оптимальним кандидатом на роль загальнодержавного первинного ключа для всієї нерухомості. Для правової та кадастрової інтеграції ідентифікатор, який від самого початку не має нормативно закріпленого кореня в земельній ділянці, залишатиметься зовнішнім щодо земельного кадастру.

Більше того, українське законодавство прямо допускає окрему реє-

1. Структурні елементи ідентифікатора об'єкта будівництва (закінченого будівництвом об'єкта) у версії «01»

Група	Кількість цифр	Зміст	Функція
0	2	Версія правил формування; «00» – тимчасовий ідентифікатор	Підтримка версійності та спеціального режиму
1	7	Координата L місця розташування об'єкта	Просторова фіксація місцезнаходження у момент присвоєння
2	7	Координата B місця розташування об'єкта	Просторова фіксація місцезнаходження у момент присвоєння
3	8	Дата створення ідентифікатора у форматі YYYYMMDD	Фіксація реєстраційної події
4	2	Випадково згенерований код	Забезпечення додаткової унікальності
5	4	Код самостійної складової частини об'єкта; для будівлі/споруди – «0000»	Ієрархічне розрізнення основного об'єкта та його самостійних частин
6	2	Контрольна сума	Перевірка цілісності запису

страцію будівель, споруд та їх частин незалежно від реєстрації прав на земельну ділянку, на якій вони розташовані [4]. У цьому проявляється фундаментальна риса української моделі: на відміну від класичного римського принципу *superficies solo cedit*, за яким об'єкт будівництва є поліпшенням земельної ділянки [1; 2; 7]. Земельна ділянка, будівля, споруда, квартира, нежитлове приміщення зберігають окрему об'єктність у реєстраційному обігу. Саме тому потреба у формальному дентифікаторі в Україні навіть вища, ніж у правовопорядках із жорсткішою єдністю землі та надбудови.

У ДРРП ідентифікаційна логіка інша. Закон визначає реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна як індивідуальний номер, що присвоюється під час проведення державної реєстрації права власності на об'єкт, є унікальним на всій території України, не змінюється протягом усього часу існування об'єкта і не використовується повторно після скасування [4]. Це дуже якісний з погляду *lifecycle-management* реєстровий номер. Однак його публічна нормативна конструкція є «непрозорою»: на відміну від кадастрового номера чи будівельного ідентифікатора, реєстраційний номер не розкладається на просторові або типологічні компоненти. Він і не повинен цього робити. Його функція полягає не в описі місця розташування, а в стабільному існуванні правового запису про об'єкт у реєстрі прав.

З точки зору теорії даних це означає, що реєстраційний номер ДРРП є сильним локальним ключем одного реєстру, але слабким кандидатом на роль міжсистемного кореня. Він виникає не в момент формування зе-

мельної ділянки чи спорудження будівлі, а в момент державної реєстрації права; він функціонально прив'язаний до правового реєстру; він не несе просторової логіки і не дозволяє без зовнішніх атрибутів здійснювати автоматичне простеження до кадастрової, містобудівної та адресної підсистем. Тому використання ДРРП як «центру гравітації» для всієї моделі ідентифікації нерухомості було б методологічно хибним.

Адресний контур нині перебуває на етапі формування. Законодавство про містобудівну діяльність визначає адресу як унікальну структуровану сукупність реквізитів, що використовується для ідентифікації об'єкта та визначення місця його розташування [5; 11]. Постанова Кабінету Міністрів України від 05.03.2024 № 254 започаткувала експериментальний проєкт зі створення Єдиного державного реєстру адміністративно-територіальних одиниць та територій громад, Єдиного державного реєстру адрес і Реєстру будівель та споруд у складі Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва [12]. У межах Реєстру адрес прямо передбачено накопичення ідентифікаторів поіменованих об'єктів, вулиць та адрес [12]. Отже, держава вже визнає, що адресне середовище має бути формалізоване через власні машинні ідентифікатори. Адресний ідентифікатор сьогодні слід розглядати як критично важливу, але ще перехідну ланку у національній системі уніфікованої ідентифікації нерухомості.

Становлення адресного реєстру та Реєстру будівель і споруд відбувається паралельно із запровадженням Державного містобудівного кадастру на державному рівні у режимі експериментального проєкту [13]. Уже

сама назва та нормативний режим цих актів показують, що йдеться про стадію впровадження, а не про завершену, зрілу інтеграцію. Це принциповий висновок. Коли проміжні реєстрово-містобудівні ланки ще перебувають у фазі розгортання, державна модель ідентифікації нерухомості не може спиратися на них як на усталений центр системи; натомість вона має спиратися на найбільш стабільну та просторово первинну одиницю – земельну ділянку.

Спроби забезпечити цілісність системи через електронну взаємодію, зокрема через інфраструктуру «Трембіта», слід оцінювати з належним ступенем точності. «Трембіта» є технологічним середовищем автоматизованого обміну між державними електронними ресурсами [14]. Вона значно підвищує швидкість і стандарти передачі даних, але не вирішує сама по собі питання тотожності сутності, якщо реєстри по-різному конструюють об'єкт. Транспортний протокол може з'єднати системи, але не здатен самостійно замінити онтологію об'єкта. Саме тому навіть за наявності взаємодії між ДЗК, ДРРП та іншими системами розриви між правовими реєстрами й кадастрами зберігаються [14; 15].

Оновлення до Порядку ведення ДЗК, запроваджені постановою Кабінету Міністрів України від 10.09.2025 № 1131, мають безсумнівне адміністративне значення: вони вдосконалюють приймання заяв, роботу з неповними пакетами документів, фіксацію недоліків та процедуру позитивних рішень про внесення відомостей [16]. Проте за своєю природою це процедурні, а не онтологічні зміни. Вони покращують роботу механізму внесення інформації до ка-

дастру, але не створюють нового універсального первинного ключа, який одночасно працював би у кадастрі, реєстрі прав, будівельній системі, адресному реєстрі та містобудівному кадастрі. Отже, базова проблема розірваної ідентичності об'єкта після 2025 року залишається невирішеною.

Узагальнене порівняння чинних «ключів» ідентифікації в основних державних системах наведено в табл. 2.

Порівняльний аналіз дозволяє класифікувати сучасні моделі ідентифікації нерухомості у світі щонайменше на п'ять типів. Перший тип – парцелоцентричні ієрархічні ідентифікатори, де первинним елементом є земельна ділянка і її просторове вкладення у кадастрове зонування. Другий – адресоцентричні постійні ідентифікатори, де ключем стає адресована локація або адресний об'єкт. Третій – універсальні парцельні ідентифікатори з географічним простором органу, який присвоює номер, покликані усувати колізії між локальними системами. Четвертий – реєстрово-локальні «непрозорі» ідентифікатори запису. П'ятий – федеративні екосистеми пов'язаних ідентифікаторів, де земельна ділянка, адреса, вулиця, будівля та інші об'єкти мають різні ідентифікатори, але пов'язані в єдиній моделі даних [19-25]. Британська модель UPRN/USRN є показовою тим, що держава не намагається втиснути в один код усю складність нерухомості. Вона натомість забезпечує стійкі, обов'язкові, загальновизнані посилання на адресовану локацію та вулицю, які потім використовуються іншими наборами даних [22].

Естонська модель ADS іде ще далі у бік адресної машиночитано-

2. Чинні первинні «ключі» ідентифікації нерухомості у ключових державних системах України

Система	Основний ключ	Структурна логіка	Що фактично ідентифікує	Ключове обмеження
ДЗК	Кадастровий номер земельної ділянки	Ієрархічна просторова модель НКЗ : НКК : НЗД	Земельну ділянку як кадастровий об'єкт	Сам по собі не охоплює будівлю, її частини та правовий ланцюг
ДЗК	Обліковий номер контура об'єкта на земельній ділянці	НКЗ : НКК : НЗД : КБС : НБС	Контур будівлі/ споруди в межах конкретної ділянки	Не є універсальним міжреєстровим ключем
Єдина держ. е-система у сфері будівництва	Ідентифікатор об'єкта будівництва	Версія + координати + дата + випадковий код + код частини + контрольна сума	Об'єкт будівництва/закінчений об'єкт і самостійні частини	Корениться у місцезнаходженні та події, а не у земельній ділянці
ДРРП	Реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна	Непрозорий унікальний реєстровий номер	Об'єкт у правовому реєстрі	Не має просторової структури і виникає на стадії реєстрації права
Реєстр адрес	Ідентифікатори поіменованих об'єктів, вулиць та адрес	Реєстрова модель; відкрита позиційна структура коду нормативно не деталізована	Адресні сутності	Система перебуває у фазі впровадження і не виконує роль загальнодержавного кореневого ключа

Примітка: авторське узагальнення на основі чинних нормативних актів

3. Класифікація міжнародних моделей ідентифікації нерухомості

Тип моделі	Приклад	Кореневий елемент	Перевага	Обмеження
Парцелоцентрична ієрархічна	Класичні кадастрові системи; Україна	Земельна ділянка	Просторова первинність і сильний зв'язок з публічними обмеженнями	Слабкий зв'язок з адресами й будівлями без додаткових таблиць
Адресоцентрична постійна	UPRN/USRN, Велика Британія	Адресована локація / вулиця	Висока міжвідомча сервісна сумісність	Адреса не завжди збігається з юридичною просторовою одиницею
Універсальна парцельна	RESO UPI	Номер ділянки + географія органу-присвоювача	Усунення колізій між локальними системами нумерації	Потребує дисциплінованої міжорганізаційної імплементації
Адресно-об'єктна базова реєстрація	ADS, Естонія; BAG, Нідерланди	Адреса / будівля / об'єкт базової реєстрації	Потужна машиночитаність і повторне використання в державі	Потребує високої зрілості базових реєстрів
Федеративна пов'язана екосистема	Поєднання cadastral, address, street, building IDs	Мережа взаємопов'язаних ідентифікаторів	Гнучкість і масштабованість	Без спільного обов'язкового ключа може лишатися фрагментарність

Примітка: авторське узагальнення.

сті: адреса має як кодове подання, так і окремий ідентифікатор версії адреси, а система містить зв'язки з об'єктами та іншими реєстрами [24]. Нідерландська BAG демонструє переваги базової загальнообов'язкової реєстрації адрес і будівель, яка стає нормою для всіх публічних суб'єктів [25]. RESO UPI, своєю чергою, корисний як концепт усунення колізій між локальними парцельними номерами різних юрисдикцій [23].

Класифікацію базових міжнародних моделей ідентифікації нерухомості наведено в табл. 3.

Для України з цього порівняння випливає важливий висновок: уніфікований ідентифікатор має бути не просто «ще одним номером», а ядром реєстрової архітектури. Він повинен поєднувати три властивості. По-перше, просторову первинність, яку в українських умовах найкраще забезпечує кадастровий номер земельної ділянки. По-друге, життєву стійкість, тобто незмінність доти, доки існує відповідний об'єкт. По-третє, ієрархічну здатність породжувати похідні, але формально пов'язані ідентифікатори будівель, споруд та їх самостійних частин. Саме ця логіка і покладається в основу запропонованої моделі.

Пропонується запровадити уніфікований ідентифікатор нерухомого майна (УІНМ) як єдину обов'язкову міжреєстрову сутність для ДЗК, ДРРП, Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва, Реєстру будівель та споруд, Єдиного державного реєстру адрес та Державного містобудівного кадастру. Концептуально УІНМ не має замінити внутрішні службові ідентифікатори цих систем; він має стати їхнім спільним зовнішнім кореневим ключем. Інак-

ше кажучи, кадастровий номер, реєстраційний номер ДРРП, будівельний ідентифікатор та адресний ідентифікатор можуть і надалі існувати як спеціалізовані службові атрибути, але всі вони повинні посилатися на один спільний УІНМ.

Базова форма УІНМ пропонується у такому вигляді:

УІНМ = ROOT : LVL : OBJ : PART : MOD : CHK.

Тут ROOT – кореневий просторовий елемент; LVL – код рівня об'єкта; OBJ – порядковий номер будівлі, споруди чи іншого самостійного об'єкта в межах кореня; PART – порядковий номер самостійної частини будівлі; MOD – службовий режим формування ідентифікатора; CHK – контрольна сума. Для зручності візуального відображення елементи можуть розділятися двокрапкою або крапкою, але в машинному середовищі мають зберігатися в канонічному форматі.

У звичайному випадку ROOT дорівнює нормалізованому кадастровому номеру земельної ділянки, зафіксованому в ДЗК. Це ключовий момент. Земельна ділянка є єдиним об'єктом, який одночасно має просторово визначені межі, формалізовану процедуру утворення як об'єкта цивільних прав, кадастровий номер та зв'язок із публічними обмеженнями [2; 3; 8]. Саме тому вона повинна виступати первинним просторовим коренем для всієї нерухомості, що на ній розташована. Відповідно, LVL може набувати, наприклад, таких значень: 00 – земельна ділянка; 10 – будівля; 20 – споруда; 30 – лінійний інженерний об'єкт; 40 – самостійна частина будівлі; 50 – комплексний об'єкт; 60 – об'єкт незавершеного будівництва. Значення OBJ та PART повинні бути незмінними у межах од-

ного ROOT після первинного присвоєння, а CHK має забезпечувати автоматичний контроль цілісності запису.

Типові приклади можуть виглядати так: для земельної ділянки – ROOT:00:0000:0000:00:CHK; для будівлі, розташованої на цій ділянці, – ROOT:10:0001:0000:00:CHK; для квартири у цій будівлі – ROOT:40:0001:0127:00:CHK. У такій моделі квартира не «випадає» з ланцюга, а прямо успадковує земельний корінь через будівлю. Це і є відсутня сьогодні в Україні наскрізна логіка простеження від ділянки до її просторово та юридично пов'язаних складових.

Водночас, система повинна працювати й тоді, коли земельна ділянка ще не сформована. Це принципово важливо для випадків нового будівництва, об'єктів незавершеного будівництва, деяких інфраструктурних рішень або для старого фонду, де будівля історично існує, а земельно-кадастрове оформлення запізнюється. Для таких випадків пропонується спеціальний режим MOD = 01 із тимчасовим коренем ROOT-TEMP, який формується на основі коду території, координат центроїда, дати присвоєння та контрольних символів. Такий тимчасовий УІНМ не повинен зникати безслідно після формування земельної ділянки; він має переходити в архівний псевдонім і залишатися в таблиці відповідностей, тоді як об'єкту присвоюється постійний УІНМ на основі кадастрового номера земельної ділянки.

Для комплексних об'єктів, що охоплюють кілька земельних ділянок, не слід механічно конкатенувати всі кадастрові номери в один рядок. Такий підхід робить ідентифікатор нестабільним: достатньо включити

або виключити одну ділянку, і номер доведеться змінювати. Для таких випадків пропонується режим MOD = 02, у якому комплексному об'єкту присвоюється окремий УІНМ із власним OBJ, а зв'язок із набором земельних ділянок фіксується в обов'язковій таблиці компонентного складу. Іншими словами, кадастровий номер залишається основою зв'язку, але не руйнує стабільність самого ідентифікатора комплексного об'єкта.

Окремо слід урегулювати поділ та об'єднання об'єктів. Загальне правило має бути таким: ідентифікатор ніколи повторно не використовується. Якщо земельна ділянка ділиться або об'єднується, старий ROOT отримує статус архівного, а нові земельні ділянки отримують нові ROOT, що відповідає усталеній логіці кадастрової нумерації [17; 18]. Якщо поділяється будівля або її самостійна частина, старий УІНМ відповідного рівня архівується, а новостворені об'єкти отримують нові коди OBJ або PART; при цьому в реєстрі має зберігатися обов'язковий батьківсько-дочірній зв'язок між попереднім та новими ідентифікаторами. Аналогічний принцип уже реалізовано в ідентифікаторі об'єкта будівництва, де у разі поділу чи об'єднання попередній ідентифікатор анулюється, а нові формуються з посиленням на батьківський об'єкт [10].

Нормативне впровадження УІНМ вимагатиме щонайменше трьох рівнів змін. На законодавчому рівні необхідно закріпити саме поняття уніфікованого ідентифікатора нерухомого майна, його правовий статус як обов'язкового міжреєстрового ключа та перелік реєстрів, які зобов'язані його використовувати. На рівні підзаконного регулювання слід встановити технічну структуру УІНМ, порядок

4. Пропонована структура уніфікованого ідентифікатора нерухомого майна (УІНМ)

Елемент	Формат	Зміст	Принцип стабільності
ROOT	Нормалізований кадастровий номер або тимчасовий ROOT-TEMP	Кореневий просторовий елемент	Постійний для існування об'єкта; після формування ділянки тимчасовий код архівується
LVL	2 цифри	Рівень об'єкта: ділянка, будівля, споруда, частина, комплекс тощо	Не змінюється без припинення старого і виникнення нового об'єкта
OBJ	4 цифри	Порядковий номер будівлі/споруди/об'єкта в межах ROOT	Унікальний в межах ROOT
PART	4 цифри	Порядковий номер самостійної частини об'єкта	«0000» для об'єкта без самостійної частини
MOD	2 цифри	Режим формування: стандартний, тимчасовий, комплексний тощо	Дозволяє коректно інтерпретувати виняткові випадки
CHK	2 цифри	Контрольна сума	Захист від технічних помилок копіювання

Примітка: авторська розробка

5. Правила життєвого циклу УІНМ

Подія	Дія з ідентифікатором	Правило спадкоємності	Коментар
Первинне формування земельної ділянки	Присвоюється новий ROOT	Немає попередника	ROOT є первинним просторовим коренем
Первинна реєстрація будівлі на сформованій ділянці	Створюється УІНМ з LVL=10/20/30	Посилання на ROOT обов'язкове	OBJ унікальний у межах ROOT
Первинна реєстрація квартири/офісу	Створюється УІНМ з LVL=40	Посилання на ROOT і OBJ обов'язкове	PART унікальний у межах відповідного OBJ
Об'єкт без сформованої ділянки	Створюється тимчасовий УІНМ, MOD=01	Після формування ділянки – мапінг на постійний код	Тимчасовий код не знищується, а архівується
Поділ об'єкта	Старий УІНМ архівується; нові УІНМ створюються	У реєстрі зберігається зв'язок «батько – діти»	Номер не перевищується
Об'єднання об'єктів	Ідентифікатори вихідних об'єктів архівуються; створюється новий	У реєстрі зберігається зв'язок «діти – батько»	Застосовується до ділянок, будівель і частин
Комплексний багатоділянковий об'єкт	Створюється окремий УІНМ, MOD=02	Перелік ROOT компонентів ведеться в окремій таблиці	Унікається конкатенація багатьох кадастрових номерів
Знищення/припинення існування	УІНМ отримує архівний статус	Новий код не присвоюється, якщо нового об'єкта не виникло	Архівний код не перевищується

Примітка: авторська розробка

присвоєння, змін життєвого циклу, таблиці відповідностей і правила архівації. На рівні даних та API необхідно запровадити обов'язковий foreign key на УІНМ для ДЗК, ДРПІ, Реєстру

будівельної діяльності, Реєстру будівель та споруд, Реєстру адрес та містобудівного кадастру. Запропоновану структуру УІНМ наведено в табл. 4, а правила життєвого циклу – в табл. 5.

Особливо слід наголосити на ролі кадастрового зонування як просторової основи ідентифікації нерухомості. Саме воно надає системі «сцену», на якій з'являються всі інші об'єкти. Кадастрова зона і кадастровий квартал не є другорядними адміністративними декораціями; це нормативно закріплені просторові комірки державної пам'яті про землю [3; 8]. Через них земельна ділянка вбудовується у національну систему координат та обліку. УІНМ, який ігнорував би цей шар і починався б, наприклад, з адреси або з внутрішнього реєстрового номера, був би відірваний від найстабільнішої просторової основи.

Водночас не можна оминати й критичну сторону питання. Формування кадастрових зон і кварталів у традиційний спосіб є ресурсомісткою проектною діяльністю. Воно потребує картографічної та землепорядної роботи, перевірки меж, затвердження, актуалізації. Тому з погляду чистої обчислювальної логіки може видаватися привабливою ідея простішого аналітичного зонування на основі розграфки топографічних карт або іншої регулярної сітки. Така сітка не вимагала б щоразу окремого «створення» кварталів як проектних сутностей. Проте для української системи повний перехід на абстрактну сітку був би невиправдано руйнівним, оскільки відривав би ідентифікацію від уже сформованого масиву кадастрових даних, адміністративної практики та польової зрозумілості меж. Більш перспективним видається гібридний підхід: зберегти чинне кадастрове зонування як юридичний каркас ідентифікації, а регулярні аналітичні сітки використовувати як допоміжний інструмент статистики, масової оцінки, моніторингу та про-

сторової аналітики.

У практичному вимірі запровадження УІНМ створює одразу кілька ефектів. Перший – правовий: з'являється можливість автоматично простежувати права, обмеження та обтяження від земельної ділянки до будівлі і далі до її самостійних частин. Другий – фінансовий: земельний податок, орендна плата, податок на нерухоме майно, масова оцінка та інші податкові процедури отримують спільний об'єктний ключ. Третій – містобудівний: стає можливою автоматична перевірка відповідності правового статусу об'єкта його просторовим та планувальним характеристикам. Четвертий – антикорупційний та доказовий: зменшується простір для маніпуляції текстовими адресами, дублювання об'єктів, невидимих «розривів» між кадастром і реєстром прав.

Не менш важливим є ефект для державної статистики та аналітики. Коли різні системи спираються на різні первинні ключі, будь-яка міжсистемна статистика є або приблизною, або дорогою. Коли ж з'являється УІНМ, держава отримує можливість агрегувати дані за об'єктом, а не лише за текстовою подібністю записів. Це критично для оцінки щільності забудови, інфраструктурного навантаження, розрахунку податкової бази, аналізу відновлення пошкодженого житла, управління публічними сервітутами, охоронними зонами та іншими просторовими обмеженнями.

Отже, перспективна українська модель має спиратися не на вибір між «землею» і «будівлею», а на правильно організовану ієрархію. Земельна ділянка повинна залишитися первинною просторовою основою, будівля або споруда – похідним, але само-

стійним рівнем, а квартира, офіс, нежитлове приміщення чи машиномісце – наступним рівнем деталізації. Саме така ієрархія дозволяє поєднати українську окрему об'єктність землі та поліпшень з практичною потребою в наскрізному, недвозначному та машиночитаному зв'язку між ними.

Висновки і перспективи подальших досліджень

Проведене дослідження дає підстави для кількох узагальнюючих висновків. По-перше, в Україні історично склалася поліцентрична модель ідентифікації нерухомості, у якій різні системи використовують різні первинні ключі: ДЗК – кадастровий номер земельної ділянки, ДРРП – реєстраційний номер об'єкта, Єдина державна електронна система у сфері будівництва – власний ідентифікатор об'єкта будівництва, а адресний контур перебуває у процесі формування [3-16]. Така модель допускає обмін даними, але не забезпечує єдиної онтології об'єкта.

По-друге, українська правова традиція вже містила передумови для створення земельно-похідної системи ідентифікації будівель і їх частин. Ранні акти про кадастрову нумерацію не лише закріплювали просторово-ієрархічний характер кадастрового номера, а й орієнтували його на зв'язок з іншими кадастрами та реєстрами [17; 18]. Це свідчить, що запропонована модель УІНМ не суперечить українській системі, а розвиває її початкову логіку.

По-третє, найбільш стійкою просторовою основою для уніфікованої ідентифікації в Україні повинно залишатися кадастрове зонування та кадастровий номер земельної ділянки. Адреса є критично важливою для

локалізації і сервісних процесів, але не може замінити просторову первинність земельної ділянки; реєстраційний номер ДРРП є сильним реєстровим, але не просторовим ключем; будівельний ідентифікатор є цінним lifecycle-інструментом, але не корениться у земельній ділянці [4; 8; 10; 12].

По-четверте, запропонований уніфікований ідентифікатор нерухомого майна у структурі ROOT : LVL : OBJ : PART : MOD : CHK дозволяє поєднати просторову основу земельної ділянки з ієрархічною ідентифікацією будівель, споруд та їх самостійних частин, а також передбачити спеціальні режими для об'єктів без сформованої земельної ділянки та для комплексних багатокомпонентних об'єктів. Його ключовою перевагою є можливість наскрізного машинного простеження ланцюга «земля – будівля – частина будівлі – адреса – право – обмеження».

По-п'яте, впровадження УІНМ має розглядатися як окрема державна реформа даних, а не як технічне доповнення до наявних реєстрів. Воно потребує змін у законодавстві, підзаконному регулюванні, моделях даних, програмних інтерфейсах і правилах життєвого циклу ідентифікатора. Перспективи подальших досліджень полягають у формалізації XML/JSON-схеми УІНМ, розробленні алгоритму контрольної суми, моделюванні переходів між тимчасовим та постійним режимами ідентифікації та в опрацюванні 3D-компонента для складних об'єктів нерухомості та інженерної інфраструктури.

Список використаної літератури

1. Цивільний кодекс України : Закон України від 16.01.2003 № 435-IV. URL: <https://>

- zakon.rada.gov.ua/go/435-15 (дата звернення: 22.04.2026).
2. Земельний кодекс України : Закон України від 25.10.2001 № 2768-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/2768-14> (дата звернення: 22.04.2026).
 3. Про Державний земельний кадастр : Закон України від 07.07.2011 № 3613-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/3613-17> (дата звернення: 22.04.2026).
 4. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: Закон України від 01.07.2004 № 1952-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/1952-15> (дата звернення: 22.04.2026).
 5. Про регулювання містобудівної діяльності : Закон України від 17.02.2011 № 3038-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/3038-17> (дата звернення: 22.04.2026).
 6. Про публічні електронні реєстри : Закон України від 18.11.2021 № 1907-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/1907-20> (дата звернення: 22.04.2026).
 7. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо переходу прав на земельну ділянку у зв'язку з переходом прав на об'єкт нерухомого майна, який на ній розміщено : Закон України від 08.09.2021 № 1720-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/1720-20> (дата звернення: 22.04.2026).
 8. Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру: постанова Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 № 1051. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/1051-2012-p> (дата звернення: 22.04.2026).
 9. Про затвердження Порядку ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно : постанова Кабінету Міністрів України від 26.10.2011 № 1141. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/1141-2011-p> (дата звернення: 22.04.2026).
 10. Деякі питання забезпечення функціонування Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва : постанова Кабінету Міністрів України від 23.06.2021 № 681. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/681-2021-p> (дата звернення: 22.04.2026).
 11. Про затвердження Порядку присвоєння адрес об'єктам будівництва, об'єктам нерухомого майна: постанова Кабінету Міністрів України від 07.07.2021 № 690. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/690-2021-p> (дата звернення: 22.04.2026).
 12. Деякі питання реалізації експериментального проекту щодо створення Єдиного державного реєстру адміністративно-територіальних одиниць та територій територіальних громад, Єдиного державного реєстру адрес, Реєстру будівель та споруд у складі Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва : постанова Кабінету Міністрів України від 05.03.2024 № 254. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/254-2024-p> (дата звернення: 22.04.2026).
 13. Деякі питання реалізації експериментального проекту щодо запровадження Містобудівного кадастру на державному рівні : постанова Кабінету Міністрів України від 09.08.2024 № 909. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/909-2024-p> (дата звернення: 22.04.2026).
 14. Деякі питання електронної взаємодії електронних інформаційних ресурсів: постанова Кабінету Міністрів України від 08.09.2016 № 606. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/606-2016-p> (дата звернення: 22.04.2026).
 15. Про затвердження Порядку інформаційної взаємодії між Державним земельним кадастром, іншими кадастрами та інформаційними системами: постанова Кабінету Міністрів України від 03.06.2013 № 483. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/483-2013-p> (дата звернення: 22.04.2026).
 16. Про внесення змін до постанови Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 р. № 1051: постанова Кабінету Міні-

- ністрів України від 10.09.2025 № 1131. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/1131-2025-п> (дата звернення: 22.04.2026).
17. Про присвоєння кадастрових номерів земельним ділянкам для ведення Державного реєстру земель: вказівка Державного комітету України по земельних ресурсах від 20.03.2002 № 12. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/v0012219-02> (дата звернення: 22.04.2026).
18. Про затвердження Порядку присвоєння кадастрових номерів земельним ділянкам : наказ Державного комітету України із земельних ресурсів від 15.02.2010 № 168. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/v0168675-10> (дата звернення: 22.04.2026).
19. Guidelines on real property units and identifiers. New York ; Geneva : United Nations Economic Commission for Europe, 2004. URL: <https://unece.org/DAM/hlm/documents/Publications/guidelines.real.property.units.identifiers.pdf> (дата звернення: 22.04.2026).
20. Mađer M., Matijević H., Roić M. Analysis of possibilities for linking land registers and other official registers in the Republic of Croatia based on LADM. Land Use Policy. 2015. Vol. 49. P. 606–616. DOI: <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2014.10.025>.
21. Okembo C., Morales J., Lemmen C., Zevenbergen J., Kuria D. A land administration data exchange and interoperability framework for Kenya and its significance to the sustainable development goals. *Land*. 2024. Vol. 13, No. 4. Article 435. DOI: <https://doi.org/10.3390/land13040435>.
22. Identifying property and street information. GOV.UK. URL: <https://www.gov.uk/government/publications/open-standards-for-government/identifying-property-and-street-information> (дата звернення: 22.04.2026).
23. RESO universal parcel identifier (UPI). Real Estate Standards Organization. URL: <https://www.reso.org/universal-parcel-identifier/> (дата звернення: 22.04.2026).
24. Address data. Estonian Land and Spatial Development Board. URL: <https://geo-portaal.maaamet.ee/eng/spatial-data/address-data-p313.html> (дата звернення: 22.04.2026).
25. Over BAG. Kadaster. URL: <https://www.kadaster.nl/zakelijk/registraties/basisregistraties/bag/over-bag> (дата звернення: 22.04.2026).

References

1. United Nations Office for Disaster Risk Reduction (UNDRR). (n.d.). Build back better. Available at: <https://www.undrr.org/terminology/build-back-better>
2. United Nations Office for Disaster Risk Reduction (UNDRR). (n.d.). What is the Sendai Framework for Disaster Risk Reduction? Available at: <https://www.undrr.org/implementing-sendai-framework/what-sendai-framework>
3. World Bank Group, Government of Ukraine, European Union, & United Nations. (2026). Ukraine Rapid Damage and Needs Assessment 5 (RDNA5), February 2022–December 2025. Available at: <https://documents1.worldbank.org/curated/en/099022026094036395/pdf/P514499-22f93f3a-4278-42bc-b907-db9553d12069.pdf>
4. International Organization for Migration (IOM). (2026). Ukraine internal displacement report: General population survey round 22 (January 2026). Available at: <https://dtm.iom.int/reports/ukraine-internal-displacement-report-general-population-survey-round-22-january-2026>
5. United Nations High Commissioner for Refugees (UNHCR). (n.d.). Ukraine refugee situation – Operational data portal. Available at: <https://www.unhcr.org/ua/en/overview>; <https://data.unhcr.org/en/working-group/437>
6. United Nations High Commissioner for Refugees (UNHCR). (n.d.). Ukraine emer-

- gency. Available at: <https://www.unhcr.org/emergencies/ukraine-emergency>
7. Verkhovna Rada of Ukraine. (1996). Konstitutsiia Ukrainy: Zakon Ukrainy vid 28 chervnia 1996 roku No. 254k/96-VR [Constitution of Ukraine]. Available at: <https://zakon.rada.gov.ua/go/254%D0%BA/96-%D0%e> Chornobcities filled with dread and defiance. Availabf Ukraine. (2026, February 5). Uriad zatverdvyv poriadok vykonannia tsilovykh pokaznykiv shcho do pidhotovky vidkhodiv budivnytstva i znesennia... [Government approved procedures for achieving targets on construction and demolition waste recycling]. Available at: <https://www.kmu.gov.ua/news/uriad-zatverdvyv-poriadok-vykonannia-tsilovykh-pokaznykiv-z-povtorno-ho-vykorystannia-ta-retsylklinhu-budivelnikh-vidkhodiv>
48. Ukrainska Enerhetyka. (2025, January 18). Humanitarne rozminuvannia Ukrainy: problema na 30 rokiv [Humanitarian demining in Ukraine: A 30-year problem]. Available at: <https://ua-energy.org/uk/posts/humanitarne-rozminuvannia-ukrainy-problema-na-30-rokiv>
49. Latifundist.com. (2025, December 30). Rozminuvannia ahrozemel: za rik vidnovly vykorystannia ponad 12 tys. ha [Demining of agricultural land: Over 12,000 hectares restored in a year]. Available at: <https://latifundist.com/novosti/69185-rozminuvannya-agrozemel-2025-za-rik-vidnovili-vikorystannya-ponad-12-tis-ga>
50. Kyiv School of Economics. (2025, June). Land market review Ukraine. Available at: <https://kse.ua/wp-content/uploads/2025/06/dodatok-2.pdf>
51. Mezha. (2026, January 1). Over 57,000 hectares of state agricultural land leased via online auctions in 2025. Available at: <https://mezha.net/eng/bukvy/over-57-000-hectares-of-state-agricultural-land-leased-via-online-auctions-in-2025/>
52. State Agency for Restoration and Infrastructure Development of Ukraine. (2025, September 4). Kompleksno vidnovliuiemo Posad-Pokrovske na Khersonshchyni [Comprehensive recovery of Posad-Pokrovske in Kherson region]. Available at: <https://restoration.gov.ua/blog/kompleksno-vidnovlyuyemo-posad-pokrovske-na-hersonshhyni/>

Martyn A., Medynska N., Tykhenko O., Tsvyakh O., Kovalenko A.
PROSPECTS FOR INTRODUCING A UNIFIED REAL ESTATE IDENTIFIER IN UKRAINE

LAND MANAGEMENT, CADASTRE AND LAND MONITORING 3'26: 92-110.
<http://dx.doi.org/10.31548/zemleustriy2026.03.07>

Abstract. *The article addresses the problem of fragmented real estate identification in Ukraine and substantiates the need to move from a set of registry-specific keys to a unified identifier for real estate objects. The relevance of the topic follows from the fact that different public information systems currently describe the same legal and economic phenomenon through different primary keys: the State Land Cadastre uses the cadastral number of a land parcel, the State Register of Proprietary Rights uses the registration number of the object together with related attributes, the Unified State Electronic System in the Field of Construction uses its own construction object identifier, while the national address register is still being created and populated. The purpose of the study is to develop a legal and technical model of a unified identifier capable of ensuring an unambiguous link "land parcel – building or structure – building unit – address – rights and restrictions". The methodological framework combines formal legal analysis, system-structural analysis, comparative legal method, logical-semantic analysis, and information modelling. The paper re-*

constructs the historical evolution of real estate identification in Ukraine and provides a detailed analysis of the structure of the cadastral number, the construction object identifier, address-related identifiers, and the registration number used in the rights register. It is demonstrated that the current interoperability model mostly transports data between registries but does not create a shared ontology of the object itself. A multi-level unified real estate identifier is proposed, rooted in the cadastral number of the land parcel and supplemented by special regimes for objects without a formed parcel and for complex multi-component objects. The scientific novelty lies in combining the spatial logic of cadastral zoning with life-cycle principles of digital identifiers. The practical significance of the proposed model lies in enabling end-to-end traceability of rights, restrictions, encumbrances, taxation, and management decisions in land administration, urban development, and state registration.

Keywords: *unified identifier; real estate; cadastral number; State Land Cadastre; State Register of Proprietary Rights; Unified State Electronic System in the Field of Construction; address register; data interoperability*
