



УДК 528.44:332.2:349.42(477)"2022/..."[355]

SPECIFIC FEATURES OF LAND CADASTRE MAINTENANCE IN UKRAINE UNDER CONDITIONS OF MILITARY AGGRESSION

ОСОБЛИВОСТІ ВЕДЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРУ В УКРАЇНІ В УМОВАХ ВІЙСЬКОВОЇ АГРЕСІЇ

Kahnich P.F. / Кахнич П.Ф.*c.t.s., as.prof. / к.т.н., доц.***Lyusak A.V. / Люсак А.В.***c.t.s., as.prof. / к.т.н., доц.*

ORCID: 0000-0002-6934-6291

*National University of Water and Environmental Engineering,**Rivne, Soborna, 11, 33000**Національний університет водного господарства та природокористування,**Рівне, Соборна, 11, 33000*

Анотація. У статті досліджено сучасні проблеми та особливості ведення Державного земельного кадастру України в умовах військової агресії російської федерації. Проаналізовано правові, організаційні та технічні аспекти забезпечення функціонування кадастрової системи у період воєнного стану. Особлива увага приділяється цифровізації земельних відносин, інтеграції геоінформаційних систем, питанням доступності даних та захисту критичної інформаційної інфраструктури. Проведено порівняльний аналіз міжнародного досвіду (Польща, Литва, Німеччина) та можливостей його адаптації в українських реаліях. Визначено ключові напрями удосконалення земельного кадастру у післявоєнний період для забезпечення сталого відновлення та ефективного управління земельними ресурсами.

Ключові слова: земельний кадастр, воєнний стан, цифровізація, геоінформаційні системи, земельні ресурси, агресія рф, відновлення

Вступ.

Ведення земельного кадастру є одним з ключових елементів ефективного управління земельними ресурсами будь-якої держави. В Україні, де частка сільськогосподарських угідь становить понад 70% території, функціонування кадастрової системи має стратегічне значення не лише для економіки, а й для забезпечення продовольчої безпеки та стійкого розвитку.

З початком військової агресії російської федерації у 2014 р., а особливо після повномасштабного вторгнення у 2022 р., постала низка нових викликів у сфері ведення Державного земельного кадастру (ДЗК). Вони пов'язані з тимчасовою окупацією територій, знищенням інфраструктури, кібератаками, неможливістю проведення геодезичних робіт у небезпечних зонах, а також з необхідністю захисту даних від несанкціонованого доступу.



Метою статті є комплексний аналіз особливостей функціонування земельного кадастру України в умовах воєнного стану, визначення проблемних аспектів та окреслення перспектив удосконалення кадастрової системи з урахуванням міжнародного досвіду.

Сучасний стан ведення земельного кадастру в Україні. Державний земельний кадастр України функціонує на основі Закону України «Про Державний земельний кадастр» від 7 липня 2011р. та низки підзаконних актів [1].

До початку повномасштабної агресії України функціонування кадастру демонструвало позитивні тенденції. У 2013 р. було запущено Публічну кадастрову карту України, що стало важливим кроком до відкритості земельних відносин. До 2021 р. база ДЗК охоплювала близько 72 % території країни із внесеними відомостями про земельні ділянки [2].

Важливим досягненням стало і переведення частини сервісів у режим онлайн: можливість замовлення витягів із кадастру, отримання інформації про нормативну грошову оцінку землі тощо. Це дозволило знизити рівень корупційних ризиків і полегшило доступ громадян до цих послуг.

Водночас існувало і багато проблем: понад 20 % ділянок залишалися невнесеними у ДЗК; у багатьох громадах не завершено інвентаризацію земель; частина картографічної основи була застарілою. Наприклад, у багатьох районах використовувалися карти 1980–1990-х рр., що ускладнювало визначення меж ділянок.

Станом на 2021 р. у кадастрі містилося понад 22 млн записів щодо земельних ділянок [2]. Однак війна суттєво ускладнила його функціонування:

- значна частина даних з тимчасово окупованих територій є недоступною;
- обмежено проведення землеустрою у зонах бойових дій;
- зросли ризики втрати даних через кібератаки та фізичне пошкодження серверів;
- існують проблеми верифікації прав власності на земельні ділянки переселенців.



У 2022 р. у зв'язку з воєнними діями тимчасово було обмежено публічний доступ до кадастрової карти з міркувань безпеки, що знизило прозорість земельного ринку [3]. Це негативно вплинуло на інвестиційну привабливість сільськогосподарського сектору.

Проблеми та виклики в умовах воєнного стану. Воєнні дії призвели до знищення та пошкодження об'єктів інфраструктури кадастру. У Харківській, Херсонській та Донецькій областях у 2022–2023 рр. зафіксовано випадки руйнування центрів надання адміністративних послуг, які працювали з кадастровими даними [4].

На окупованих територіях російські адміністрації намагалися створювати власні реєстри земель, що призводить до ризику подвійної реєстрації у майбутньому. Це особливо загострює проблему у разі повернення територій під контроль України.

Масове мінування земель у Київській, Чернігівській, Сумській, Миколаївській областях унеможлиблює проведення геодезичних робіт. За даними ДСНС, станом на червень 2024 р. заміновано близько 30 % угідь Харківщини [5]. У багатьох випадках це призводить до втрати врожайності та ускладнює підготовку до відновлення аграрного виробництва.

У 2022р. фіксувалися масовані DDoS-атаки на ресурси Держгеокадастру, що призвело до блокування сервісів і затримки у видачі витягів з кадастру [6].

Таким чином, виклики мають як фізичний, так і цифровий вимір.

Нормативно-правові та інституційні аспекти. В умовах війни законодавство України зазнало суттєвих змін. Верховна Рада прийняла низку законодавчих актів, що стосуються земельних відносин у період воєнного стану. Україна оперативно адаптувала правове поле.

Постанова Кабінету Міністрів України від 07.05.2022 №564 «Деякі питання ведення та функціонування Державного земельного кадастру в умовах воєнного стану» визначила умови ведення Державного земельного кадастру протягом дії воєнного стану в Україні та одного місяця з дня його припинення/скасування.

Законом України від 12 травня 2022 р. № 2247-IX [7] дозволено



використання земельних ділянок для потреб оборони без зміни їх цільового призначення, спрощено процедури відведення земель під будівництво фортифікаційних споруд, запроваджено обмеження щодо передачі земель у приватну власність у зонах бойових дій; запроваджено мораторій на проведення певних реєстраційних операцій у зонах бойових дій.

У 2023 р. було створено Національний фонд відновлення земель, у який передаються ділянки, пошкоджені війною або вилучені у державну власність за рішенням суду [8]. Це стало правовою основою для майбутнього відновлення інфраструктури.

Кабінет Міністрів України прийняв постанову від 02 липня 2025 р. № 794 «Деякі питання продовження пілотного проекту щодо внесення до Державного земельного кадастру відомостей про земельні ділянки сертифікованими інженерами-землевпорядниками». Згідно з постановою передбачено до 31 грудня 2026 року реалізувати пілотний проект щодо внесення до Державного земельного кадастру відомостей про земельні ділянки сертифікованими інженерами-землевпорядниками.

Також постановою встановлюються особливості реалізації пілотного проекту під час воєнного стану в Україні та протягом місяця з дня його припинення чи скасування.

КМУ також вніс зміни до Порядку ведення Державного земельного кадастру. Відповідна постанова «Про внесення змін до постанови Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 року №1051» була ухвалена на засіданні Уряду 10 вересня 2025 року.

Постанова змінює підходи до розгляду заяви про внесення відомостей (змін до них) до Державного земельного кадастру та доданих до неї документів з урахуванням положень Закону України від 17.02.2022 №2073-IX «Про адміністративну процедуру».

Ухвалені зміни сприяють встановленню чітких правил взаємодії між державою та громадянами у сфері ведення Державного земельного кадастру, зокрема, процедури і встановлені кінцеві терміни (дата або час), до яких



необхідно завершити певне завдання. Це означає, що для представників бізнесу всі процеси стануть більш передбачуваними. Крім того, очікується зменшення кількості затримок і витрат, оскільки з'явиться можливість виправити недоліки без подання «з нуля».

Також активно розвивається співпраця Держгеокадастру з Міністерством оборони та ДСНС щодо моніторингу замінованих територій, а також із міжнародними партнерами щодо гармонізації кадастрового законодавства з європейськими нормами

Разом з тим, існує потреба у гармонізації законодавства з європейськими стандартами (INSPIRE Directive, LADM Model), що сприятиме інтеграції кадастрових даних у міжнародний обіг.

Цифровізація та геоінформаційні системи. У 2023 р. розпочато роботу над інтеграцією кадастру з платформою «Дія», що відкриває нові можливості для прозорості та електронного урядування.

Одним із ключових напрямів стійкості кадастру стало впровадження цифрових технологій. Зокрема:

- у 2022–2024 рр. відбулося активне перенесення даних у хмарні сховища, що дозволило зберегти понад 90 % кадастрової інформації, навіть попри атаки на сервери [9];
- інтеграція з системою «Дія» та іншими державними реєстрами;
- застосування супутникових знімків для оперативного оновлення кадастрової інформації [5];
- використання супутникових знімків ESA (Copernicus) для картографування зруйнованих угідь у Харківській області;
- запуск пілотного проєкту «Кадастр+», що інтегрує дані ДЗК з реєстром нерухомості;
- співпраця зі Світовим банком для впровадження LADM.

Міжнародний досвід та можливості адаптації. У країнах ЄС, що мали досвід криз, земельні кадастри стали ключовим інструментом відновлення. Польща після Другої світової війни запровадила багаторівневу систему



дублювання кадастрових записів [10]. Литва у 1990-х інтегрувала кадастр із системою реєстрації прав власності. Німеччина після возз'єднання у 1990 р. здійснила масштабну перевірку прав власності у Східній Німеччині, що стало основою для справедливого розподілу прав.

Для України може бути доцільним впровадити багаторівневе резервування даних (центральный сервер + регіональні копії + хмарні архіви), створити публічно-доступні карти відновлення («Land Recovery Map»), що забезпечить прозорість і відкритість даних для суспільства та інвесторів, та використати міжнародну допомогу для формування нового цифрового кадастру.

Застосування таких підходів сприятиме уникненню проблеми втрати даних, підвищенню довіри до української кадастрової системи у післявоєнний період та створенню передумов для інвестицій у відновлення.

Висновки.

В умовах воєнного стану земельний кадастр України функціонує з численними обмеженнями, але зберігає стратегічну роль. Основними проблемами залишаються втрата доступу до даних, кібератаки, мінування, юридична невизначеність прав власності.

Встановлено, що в післявоєнний період кадастр стане ключовим інструментом відновлення та залучення інвестицій. І саме цифровізація та ГІС забезпечать стійкість і модернізацію кадастрової системи через гармонізацію законодавства з європейськими стандартами.

Література:

1. Закон України «Про Державний земельний кадастр» від 07.07.2011 № 3613-VI.
2. Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру. Звіт про діяльність, 2021.
3. Міністерство цифрової трансформації України. Обмеження доступу до Публічної кадастрової карти, 2022.
4. Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру.



Інформація про руйнування об'єктів у 2022–2023 рр.

5. Державна служба України з надзвичайних ситуацій. Дані про заміновані території, 2024.

6. Міністерство цифрової трансформації України. Звіт про кібератаки у 2022 р.

7. Верховна Рада України. Закон № 2247-IX від 12.05.2022.

8. Кабінет Міністрів України. Постанова про створення Національного фонду відновлення земель, 2023.

9. Держгеокадастр України. Дані про збереження кадастрової інформації у хмарних сервісах, 2024.

10. INSPIRE Directive 2007/2/EC of the European Parliament and of the Council. Official Journal of the EU, 2007.

Abstract. *The article examines the current problems and peculiarities of maintaining the State Land Cadastre of Ukraine under the conditions of the Russian Federation's military aggression. The legal, organizational, and technical aspects of ensuring the functioning of the cadastre system during martial law are analyzed. Special attention is paid to the digitalization of land relations, the integration of geographic information systems, issues of data accessibility, and the protection of critical information infrastructure. A comparative analysis of international experience (Poland, Lithuania, Germany) and the possibilities of its adaptation in Ukrainian realities has been conducted. The key directions for improving the land cadastre in the post-war period are identified to ensure sustainable recovery and effective land resource management.*

Key words: *land cadastre, martial law, digitalization, GIS, land resources, Russian aggression, recovery*

Статтю надіслано: 24.09.2025 р.

© Кахнич П.Ф., Люсак А.В.