

М.О. Пілічева<sup>1</sup>, Т.В. Анопрієнко<sup>2</sup>

<sup>1</sup>Харківський національний університет міського господарства імені О.М. Бекетова, Україна

<sup>2</sup>Харківський національний аграрний університет імені В.В. Докучаєва, Україна

## СУЧАСНІ ТЕНДЕНЦІЇ У СФЕРАХ ГЕОДЕЗІЇ, ЗЕМЛЕУСТРОЮ, ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРУ ТА МІСТОБУДУВАННЯ

Стаття присвячена дослідженню змін, які відбуваються у сферах геодезії, землеустрою, Державного земельного кадастру та містобудування. Доказано, що зміни у визначених сферах, пов'язані зі змінами основних напрямів земельної реформи в Україні, а саме з формуванням територіальних громад та запровадженням повноцінного та відкритого ринку земель. При цьому спостерігається суттєвий вплив змін, які відбуваються у містобудівній діяльності, на здійснення землеустрою та ведення Державного земельного кадастру. Визначено, що розвиток та впровадження інформаційних технологій забезпечує поліпшення якості надання послуг у сферах геодезії, землеустрою, Державного земельного кадастру та містобудування.

**Ключові слова:** землеустрій, геодезія, земельний кадастр, містобудування, планування використання земель, територіальна громада.

### Постановка проблеми

Земельна реформа, яка проходить в Україні вже понад 30 років, є комплексом заходів та механізмів, які спрямовані на регулювання земельних відносин на основі раціонального, ефективного та сталого використання земель. Метою початкового етапу реформування було перехід від планової економіки до ринкової, що призвело до [1]:

1) переходу від виключно державної до рівноправних трьох – державної, комунальної та приватної форм власності на землю;

2) справедливого і економічно обґрунтованого перерозподілу земель, а також створенню рівних умов для всіх форм господарювання на землі;

3) створення економічного та юридичного механізмів регулювання земельних відносин з метою забезпечення раціонального використання та охорони земель;

4) встановлення обмежень щодо обігу земельних ділянок, зокрема мораторію на купівлю-продаж земель сільськогосподарського призначення.

Сьогодні одними із головних напрямів земельної реформи в Україні є децентралізація володіння земельними ресурсами (формування територіальних громад та надання переваг комунальній та приватній власності) та запровадження повноцінного і відкритого ринку земель. Для цього було прийнято низку Законів України [2–5], які набирають чинності влітку 2021 року та призводять до суттєвих змін зі збільшенням взаємозв'язків у сферах геодезії, землеустрою, Державного земельного кадастру та містобудівної

діяльності. Отже аналіз зазначених законодавчих актів з метою встановлення сучасних тенденцій у визначених вище сферах є актуальною задачею сьогодення.

### Аналіз останніх досліджень і публікацій

Проблеми проведення земельної реформи в Україні досліджувалися вітчизняними вченими протягом всього часу її проведення. Так у роботах [6, 7] розкрито та проаналізовано особливості розвитку земельних відносин на території України від реформи 1861 року до теперішнього часу, а також визначено основні умови та етапи ринкового обігу земель. Аналізу визначень, типів та підходів проведення земельних реформ у зарубіжних країнах присвячено роботи [8–13], у яких зазначено, що проведення земельної реформи є необхідним суспільно-політичним та економічним процесом будь-якої країни. Пріоритетним напрямком при цьому є розвиток сільських територій, децентралізація влади при використанні земельних ресурсів, забезпечення рівності всіх форм власності на землю. Авторами [14, 15] визначено основні напрями вдосконалення земельних відносин в Україні з урахуванням найкращих практик зарубіжних країн, до яких відносяться:

1) визначення чітких правил і критеріїв, інструкцій і методики відбору суб'єктів обігу сільськогосподарських земель, оптимізації розмірів господарських структур, законодавчого обмеження допустимих площ земель, які можуть перебувати у власності;

2) відкриття ринку земель в декілька етапів: спочатку, дозволити купувати сільськогосподарські землі лише фізичним особам – громадянам України, потім поступово доповнювати перелік суб'єктів;

3) удосконалення інституційної структури регулювання земельних відносин шляхом створення державного органу, який регулював би обіг земель;

4) здійснення передачі земель державної власності територіальним громадам;

5) запровадження дворівневого державного та місцевого рівнів контролю за раціональним та ефективним використанням земель;

6) трансформування Державного земельного кадастру у Державний кадастр нерухомості.

Більшість проаналізованих робіт направлена на визначення основних напрямів земельної реформи та надання пропозицій щодо удосконалення питань у сферах геодезії, землеустрою та Державного земельного кадастру на конкретний момент часу, але при цьому майже не враховувалися зміни у містобудівній діяльності та її вплив на здійснення землеустрою та ведення кадастрів [16]. Тому цей напрямок потребує подальшого дослідження та конкретизації.

**Метою цієї статті** є дослідження сучасних тенденцій у сферах геодезії, землеустрою, кадастру та містобудування та встановлення взаємозв'язків між ними.

## Виклад основного матеріалу

Першочерговою задачею земельної реформи в Україні була ліквідація монополії державної власності на землі та законодавче закріплення багатосуб'єктності права власності. Для її вирішення у 1992 р. державну власність на землю було трансформовано у державну, колективну та приватну форми власності.

У 1997 р. з'являється ще одна форма власності на землю – право комунальної власності – це право територіальної громади володіти, доцільно, економічно, ефективно користуватися і розпоряджатися на свій розсуд і у своїх інтересах належним їй майном як безпосередньо, так і через органи місцевого самоврядування.

У зв'язку з введенням нового Земельного Кодексу України у 2002 р. була скасована колективна власність, яка трансформувалася переважно у приватну, і, в свою чергу, державна власність розділилася на державну і комунальну.

У 2004 р. владою було прийнято спробу розмежування земель державної та комунальної власності шляхом розробки спеціальної землевпорядної документації – проекту землеустрою щодо розмежування земель державної та комунальної власності [17].

З 01.01.2013 р. всі землі державної і комунальної власності в Україні вважаються розмежованими – землі в межах населених пунктів перейшли до комунальної власності крім земельних ділянок державної і приватної власності, а за межами – до державної власності крім земельних ділянок комунальної і приватної власності.

З 2021 р. до складу земель комунальної власності приєднуються землі та земельні ділянки за межами населених пунктів, що передані або перейшли у комунальну власність із земель державної власності [2].

Також у рамках проведення адміністративно-територіальної реформи України відбулася зміна адміністративно-територіального поділу і замість місцевих рад сформовано територіальні громади. Основна інформація (область, район, назва, тип та площа територіальної громади, населення, кількість населених пунктів) та інтерактивна карта громад та об'єднаних територіальних громад доступна на сайті «Адміністративно-територіальний устрій України» [18], фрагмент якої наведений на рисунку 1.

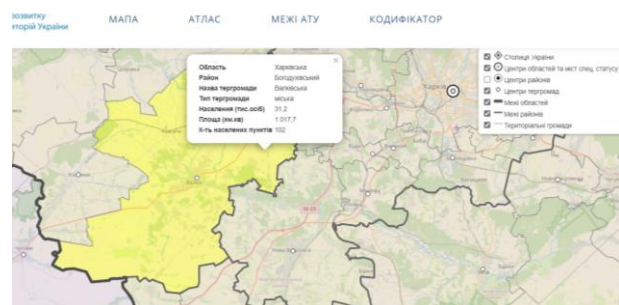


Рис. 1. Інформація про територіальну громаду [18]

Формування територіальних громад здійснюється згідно Методики формування спроможних територіальних громад [19] у такій послідовності:

- визначаються потенційні адміністративні центри спроможних територіальних громад та зон їх доступності;

- встановлюється перелік територіальних громад, що входять до складу спроможних територіальних громад;

- проводиться оцінка рівня їх спроможності.

При формуванні територіальних громад обласною державною адміністрацією розробляється із залученням представників органів місцевого самоврядування, органів самоорганізації населення та громадськості проект перспективного плану території об'єднаної громади в електронному та паперовому вигляді, який відображає межі громад, їх потенційні адміністративні центри та всі населені пункти, що входять до їх складу.

Кількість об'єднаних територіальних громад в різних областях України неоднакова (рис. 2): так мінімальна їх кількість – 13 у Донецькій області, максимальна – 71 у Дніпропетровській області [18].

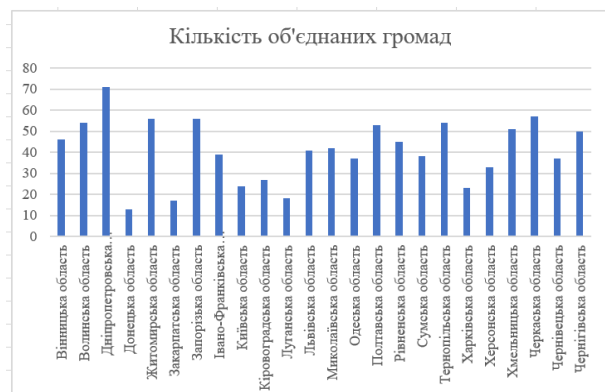


Рис. 2. Кількість об'єднаних територіальних громад по областям України згідно [18]

Площі територіальних громад також не є однаковими і можуть відрізнитися у десятки разів. Це добре можна побачити на прикладі Харківської області (рис. 3), де, наприклад, площа найменшої територіальної громади – Височанської – становить тільки 61 кв. км, що майже у 20 разів менше, ніж площа найбільшої – Лозівської, площа якої дорівнює 1 423,1 кв. км.

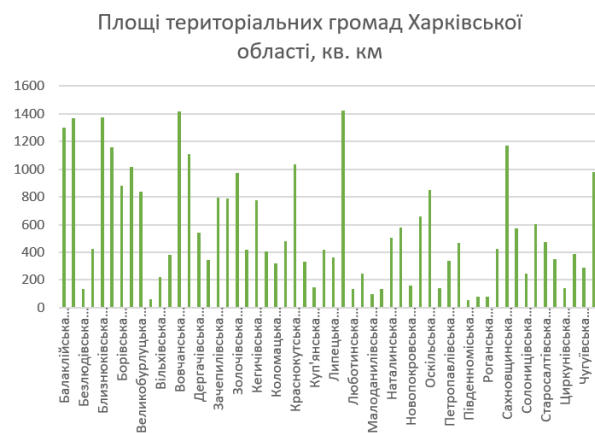


Рис. 3. Розподіл площ територіальних громад Харківської області згідно [18]

Межі території спроможної територіальної громади визначаються по зовнішніх межах юрисдикції рад територіальних громад, що входять до її складу, з дотриманням таких вимог [3]:

- територія повинна включати території громад, що входять до її складу, та бути нерозривною;
- розташовуються у межах території однієї області;
- у разі входження до складу спроможної територіальної громади однієї або кількох

територіальних громад, розташованих на території суміжного району, розширенню підлягають межі району, на території якого розташований адміністративний центр утвореної спроможної територіальної громади.

При цьому також розробляються паспорти спроможних територіальних громад.

До травня 2021 року при формуванні меж спроможної територіальної громади питання визначення меж на місцевості та реєстрації їх у Державному земельному кадастрі не було законодавчо врегульовано. Після прийняття Закону [2] для визначення межі території громади розробляється проект землеустрою щодо встановлення меж території територіальної громади, де зазначається опис меж території; наводиться креслення меж, складене у відповідному масштабі, з каталогом координат поворотних точок меж. Відомості про межі території територіальної громади вносяться до Державного земельного кадастру та зазначаються у витягу з Державного земельного кадастру, який видається безоплатно відповідній сільській, селищній, міській раді. При цьому до Державного земельного кадастру включаються такі відомості про землі в межах території територіальної громади [2]:

- найменування громади; опис її меж;
- площа земель у її межах;
- найменування суміжних територіальних громад;
- інформація про матеріали, на підставі яких встановлені (змінені) межі території громади.

Одночасно з вище зазначеними змінами відбулися зміни і у сфері планування використання земель, де згідно Закону [3] з'являється особливий вид документації – комплексний план просторового розвитку території територіальних громад, разом з генеральним планом населених пунктів і детальним планом територій являються одночасно документацією із землеустрою та містобудівною документацією на місцевому рівні. Комплексний план просторового розвитку території територіальної громади, крім відомостей, передбачених Законом України «Про регулювання містобудівної діяльності», повинен включати:

- матеріали топографо-геодезичних вишукувань;
- матеріали погодження;
- експлікацію земельних угідь за власниками та користувачами земельних ділянок;
- переліки обмежень у використанні земель та переліки земельних ділянок, щодо яких встановлено обмеження у використанні земель;
- збірний план земельних ділянок, наданих у власність чи користування, та земельних ділянок, не наданих у власність чи користування;

– план розподілу земель за категоріями, власниками і користувачами, угіддями з відображенням наявних обмежень (обтяжень).

Під час розробки комплексного плану просторового розвитку території територіальної громади може відбуватися формування земельних ділянок комунальної власності територіальної громади та внесення до Державного земельного кадастру відомостей про земельні ділянки всіх форм власності, сформованих до 2004 року, відомості про які відсутні у Державному земельному кадастрі. При цьому до такої документації включаються:

- відомості про обчислення площі земельної ділянки;
- кадастровий план земельної ділянки;
- матеріали перенесення меж земельної ділянки в натуру (на місцевість);
- перелік обмежень у використанні земельних ділянок;
- акт приймання-передачі межових знаків на зберігання;
- акт перенесення в натуру (на місцевість) меж охоронних зон, зон санітарної охорони, санітарно-захисних зон і зон особливого режиму використання земель (за наявності).

Відомості про сформовані земельні ділянки та обмеження підлягають внесенню до містобудівного та Державного земельного кадастрів.

Комплексний план повинен містити просторові дані, метадані та інші елементи, що складають його проєктні рішення, і розробляється у формі електронного документа, що відповідає вимогам базового набору геопросторових даних [20]. Він підписується кваліфікованими електронними підписами відповідальних осіб, які його розробили, – архітектор, який має відповідний кваліфікаційний сертифікат, та сертифікований інженер-землепорядник. Строк дії комплексного плану не обмежується.

Вихідними даними для створення комплексного плану просторового розвитку території територіальної громади повинні бути оновлені картографічні матеріали, космічні знімки високого просторового розрізнення [21], матеріали кількісного обліку та інвентаризації земель [22].

Так питання створення інфраструктури геопросторових даних набуває все більшого розвитку. Сьогодні на сайті Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру створено електронний геопортал національної інфраструктури геопросторових даних [23], де поєднуються дані Державної геодезичної мережі, відомості Державного земельного та містобудівного кадастрів (рис. 4).

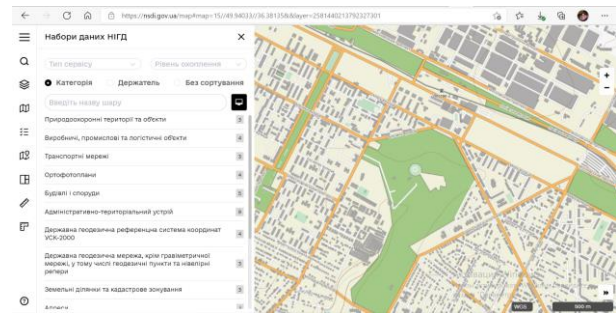


Рис. 4. Сайт національної інфраструктури геопросторових даних [23]

Ще одним злободенним питанням сьогодення в Україні є відкриття ринку земель сільськогосподарського призначення, для чого було прийнято Закон [4], згідно з яким набувати право власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення можуть:

- громадяни України;
- юридичні особи України, створені і зареєстровані за законодавством України, учасниками (акціонерами, членами) яких є лише громадяни України та/або держава, та/або територіальні громади;
- територіальні громади;
- держава.

Право власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення може також набуватися банками лише в порядку звернення стягнення на них як на предмет застави, які повинні бути відчужені на земельних торгах протягом двох років з дня набуття права власності. Набуття права власності іноземцям, особам без громадянства та юридичним особам з іноземним статутним капіталом дозволяється тільки після схвали відповідного рішення на референдумі.

Загальна площа земельних ділянок сільськогосподарського призначення у власності громадянина України не може перевищувати десяти тисяч гектарів, але до 1 січня 2024 року – ста гектар. Загальна площа земельних ділянок сільськогосподарського призначення у власності юридичної особи (крім банків) не може перевищувати загальної площі земельних ділянок сільськогосподарського призначення, які можуть перебувати у власності всіх її учасників (членів, акціонерів), але не більше десяти тисяч гектарів.

Забороняється продаж земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної і комунальної власності.

Купівля-продаж земельної ділянки здійснюється з дотриманням переважного права на її придбання. Громадяни України, яким належить право постійного користування, право довічного



2. Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин» від 28 квітня 2021 р. № 1423-IX. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1423-20#Text>
3. Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо планування використання земель» від 17 червня 2020 р. № 711-IX. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/711-20#Text>
4. Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення» від 31 березня 2020 р. № 552-IX. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/552-20#Text>
5. Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо продажу земельних ділянок та набуття права користування ними через електронні аукціони» від 18 травня 2021 року № 1444-IX. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1444-20#Text>
6. Баланюк І.Ф. Земельні реформи в Україні: історія проведення / І.Ф. Баланюк, Т.Л. Іванюк // Економіка АПК. – 2020. – № 1. – С. 111–120.
7. Гопцій Д.О. Земельна реформа в Україні: актуальні проблеми і перспективи завершення. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [http://dspace.khntusg.com.ua/bitstream/123456789/10436/1/4\\_4.pdf](http://dspace.khntusg.com.ua/bitstream/123456789/10436/1/4_4.pdf)
8. Tarisayi K. Land Reform: An Analysis of Definitions, Types and Approaches. *Asian Journal of Agriculture and Rural Development*, 4(3), 2014, pp. 195–199.
9. Griffin K., Khan A.R., Ickowitz A. Poverty and distribution of land. *Journal of Agrarian Change*, 2(3), 2002, pp. 279–330.
10. Voluntary Guidelines on the Responsible Governance of Tenure of Land, Fisheries and Forests in the Context of National Food Security. Food and agriculture organization of the United Nations, Rome 2012. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://www.fao.org/nr/tenure/voluntary-guidelines/en>
11. The Governance of Land Use. Land-use planning systems in the OECD: Country fact sheets / OECD, 2017. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://www.oecd.org/regional/regional-policy/land-use-France.pdf>
12. Prosterman Roy L., Hanstad Tim Land Reform in the Twenty-First Century: New Challenges, New Responses, *Seattle Journal for Social Justice*, Vol. 4, Iss. 2, 2006, Article 39. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://digitalcommons.law.seattleu.edu/sjsj/vol4/iss2/39/>
13. Land Tenure and Development' Technical Committee, 2015, Formalising Land rights in developing countries: moving from past controversies to future strategies, Paris, Ministère des Affaires étrangères et du Développement international (Maedi), Agence française de développement (AFD), 82 p.
14. Пугач А.М. Земельна реформа: європейський досвід і можливості застосування в Україні / А.М. Пугач, Л.О. Польська // Публічне управління та митне адміністрування. – 2020. – № 2 (25). – С. 131–138.
15. Григор'єва В.В. Земельна реформа в Україні: ретроспективний огляд і сучасні реалії / В.В. Григор'єва, В.Д. Дресвяннікова // Юридичний науковий електронний журнал. – 2019. – № 6. – С. 216–218.
16. Кошкалда І.В. Використання містобудівної документації під час здійснення землеустрою та ведення кадастрів / І.В. Кошкалда, Т.В. Анопрієнко, М.О. Пілічева // *International scientific and practical conference «Science, engineering and technology: global and current trends» : Conference proceedings, December 27–28, 2019. Prague: Izdevnieciba «Baltija Publishing»*. P. 126–129.
17. Митрофанова Е.И. Формирование коммунальной собственности в новых условиях ведения государственного земельного кадастра / Е.И. Митрофанова, М.О. Пиличева // *Наукові праці ДонНТУ: серія гірничо-геологічна*. – 2013. – Вип. 1(18). – С. 253–262.
18. Офіційний сайт «Адміністративно-територіальний устрій України». [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://atu.decentralization.gov.ua/#mapa>
19. Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження Методики формування спроможних територіальних громад» від 8 квітня 2015 р. № 214. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/214-2015-%D0%BF#Text>
20. Пілічева М.О. Інтеграція топографічної і кадастрової інформації базового набору геопросторових даних земельної ділянки / М.О. Пілічева, Д.О. Кінь, О.С. Поморцева // *Містобудування та територіальне планування*. – 2018. – № 66. – С. 523–531.
21. Пілічева М.О. Дослідження методів орторектифікації космічних знімків / М.О. Пілічева // *Збірник наукових праць Харківського університету Повітряних Сил*. – 2016. – № 2(47). – С. 111–116.
22. Koshkalda I., Anopriienko T., Pilicheva M., Maslii L. Methodology of Application of Modern Technologies in Land Inventory of Territorial Communities. *Baltic Surveying*, Vol. 14, 2021, pp. 17–24.
23. Сайт Національної інфраструктури геопросторових даних. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://nsdi.gov.ua/>
24. Проект Постанови Кабінету Міністрів України «Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок». [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://me.gov.ua/Documents/Detail?lang=uk-UA&id=9b7fa1b6-6d88-4266-99d2-b662ccb06893&title=ProektPostanoviKabinetuMinistrivUkrainiproZatverdzhenniaMetodikiNormativnoiGroshovoiOtsinkiiZemelnihDilianiok>
25. Anopriienko T., Pilicheva M., Sauchanka V. Modern development trend of normative monetary valuation of non-agricultural land plots in Ukraine. *E3S Web of Conferences*. 2021, 280, 04006. DOI: <https://doi.org/10.1051/e3sconf/202128004006>
26. Український клуб аграрного бізнесу. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [http://ucab.ua/ua/pres\\_sluzhba/novosti/ekonomichno\\_vyazhen\\_a\\_vartist\\_zemli\\_v\\_ukraini](http://ucab.ua/ua/pres_sluzhba/novosti/ekonomichno_vyazhen_a_vartist_zemli_v_ukraini)
27. Пілічева М.О. Аналіз ринку продажу прав на земельні ділянки на конкурентних засадах в Харківській області / М.О. Пілічева, Т.В. Анопрієнко, Л.О. Маслій // *Комунальне*

господарство міст. Сер. : Технічні науки та архітектура. – 2019. – Вип. 3(149). – С. 126–132. DOI: <https://doi.org/10.33042/2522-1809-2019-3-149-126-132>

## References

1. Novakovskyi, L.Y. (2015) National report on the completion of land reform. Kyiv, Agrarian Science. 48 p.
2. Law of Ukraine «On Amendments to Certain Legislative Acts of Ukraine on Improving the System of Management and Deregulation in the Sphere of Land Relations» from April, 28, 2021, No. 1423-IX. Retrieved from: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1423-20#Text>
3. Law of Ukraine «On Amendments to Certain Legislative Acts of Ukraine on Land Use Planning» from June, 17, 2020, No. 711-IX. Retrieved from: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/711-20#Text>
4. Law of Ukraine «On Amendments to Certain Legislative Acts of Ukraine Concerning the Conditions of Circulation of Agricultural Lands» from March, 31, 2020, No. 552-IX. Retrieved from: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/552-20#Text>
5. Law of Ukraine «On Amendments to Certain Legislative Acts of Ukraine Concerning the Sale of Land Plots and Acquisition of the Right to Use Them through Electronic Auctions» from May, 18, 2021, No. 1444-IX. Retrieved from: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1444-20#Text>
6. Balaniuk, I.F., Ivaniuk, T.L. (2020) Land reforms in Ukraine: history of conduct. *Ekonomika APK*, 1, 111–120.
7. Hoptsi, D.O. (n. d.) Land reform in Ukraine: current issues and prospects for completion. Retrieved from: [http://dspace.khntusg.com.ua/bitstream/123456789/10436/1/4\\_4.pdf](http://dspace.khntusg.com.ua/bitstream/123456789/10436/1/4_4.pdf)
8. Tarisayi, K. (2014) Land Reform: An Analysis of Definitions, Types and Approaches. *Asian Journal of Agriculture and Rural Development*, 4(3), 195–199.
9. Griffin, K., Khan, A.R., Ickowitz, A. (2002) Poverty and distribution of land. *Journal of Agrarian Change*, 2(3), 279–330.
10. Voluntary Guidelines on the Responsible Governance of Tenure of Land, Fisheries and Forests in the Context of National Food Security. Food and agriculture organization of the United Nations, Rome (2012). Retrieved from: <https://www.fao.org/nr/tenure/voluntary-guidelines/en>
11. The Governance of Land Use. Land-use planning systems in the OECD: Country fact sheets (2017). Retrieved from: <https://www.oecd.org/regional/regional-policy/land-use-France.pdf>
12. Prosterman, R.L., Hanstad, T. (2006) Land Reform in the Twenty-First Century: New Challenges, New Responses, Seattle. *Journal for Social Justice*, 4, 2, Article 39. Retrieved from: <https://digitalcommons.law.seattleu.edu/sjsj/vol4/iss2/39/>
13. Land Tenure and Development' Technical Committee (2015) Formalising Land rights in developing countries: moving from past controversies to future strategies, Paris, Ministère des Affaires étrangères et du Développement international (Maedi), Agence française de développement (AFD), 82 p.
14. Puhach, A.M., Polska, L.O. (2020) Land reform: European experience and possibilities of application in Ukraine. *Public administration and customs administration*, 2(25), 131–138.
15. Hryhorieva, V.V., Dresviannikova, V.D. (2019) Land reform in Ukraine: retrospective review and modern realities. *Legal Scientific Electronic Journal*, 6, 216–218.
16. Koshkalda, I.V., Anoprienko, T.V., Pilicheva, M.O. (2019) The use of urban planning documentation during the implementation of land management and cadastre. *International scientific and practical conference «Science, engineering and technology: global and current trends»: Conference proceedings*, December 27–28. Prague: Izdavniceba «Baltija Publishing», 126–129.
17. Mitrofanova, E.I., Pilicheva, M.O. (2013) Formation of communal property in the new conditions of maintaining the state land cadastre. *Scientific works of DonNTU: mining and geological series*, 1(18), 253–262.
18. Official site «Administrative-territorial structure of Ukraine». Retrieved from: <https://atu.decentralization.gov.ua/#mapa>
19. Resolution of the Cabinet of Ministers of Ukraine «On approval of the Methodology for the formation of affluent territorial communities» from April, 8, 2015, No. 214. Retrieved from: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/214-2015-%D0%BF#Text>
20. Pilicheva, M.O., Kin, D.O., Pomortseva, O.Ie. (2018) Integration of topographic and cadastral information of the basic set of geospatial data of the land plot. *Urban planning and spatial planning*, 66, 523–531.
21. Pilicheva, M.O. (2016) Research of methods of orthorectification of space images. *Collection of scientific works of Kharkiv University of the Air Force*, 2(47), 111–116.
22. Koshkalda, I., Anoprienko, T., Pilicheva, M., Maslii, L. (2021) Methodology of Application of Modern Technologies in Land Inventory of Territorial Communities. *Baltic Surveying*, 14, 17–24.
23. Site of the National Geospatial Data Infrastructure. Retrieved from: <https://nsdi.gov.ua/>
24. Draft Resolution of the Cabinet of Ministers of Ukraine «On approval of the Methodology of normative monetary valuation of land plots». Retrieved from: <https://me.gov.ua/Documents/Detail?lang=uk-UA&id=9b7fa1b6-6d88-4266-99d2-b662ccb06893&title=ProektPostanoviKabinetuMinistrivUkrainiproZatverdzhenniaMetodikiNormativnoiGroshovoiOtsinkiZemelnikhDilianok>
25. Anoprienko, T., Pilicheva, M., Sauchanka, V. (2021) Modern development trend of normative monetary valuation of non-agricultural land plots in Ukraine. E3S Web of Conferences. 280, 04006. DOI: <https://doi.org/10.1051/e3sconf/202128004006>
26. Ukrainian club of agrarian business. Retrieved from: [http://ucab.ua/ua/pres\\_sluzhba/novosti/ekonomichno\\_zvazhen\\_a\\_vartist\\_zemli\\_v\\_ukraini](http://ucab.ua/ua/pres_sluzhba/novosti/ekonomichno_zvazhen_a_vartist_zemli_v_ukraini)
27. Pilicheva, M.O., Anoprienko, T.V., Maslii, L.O. (2019) Analysis of the market of sale of land parcel rights on competitive basis in Kharkiv region. *Municipal economy of cities. Engineering science and Architecture*, 3(149), 126–132. DOI: <https://doi.org/10.33042/2522-1809-2019-3-149-126-132>

**Рецензент:** доктор економічних наук, професор К.А. Мамонов, Харківський національний університет міського господарства імені О.М. Бекетова, Україна.

**Автор:** ПІЛІЧЕВА Марина Олегівна  
кандидат технічних наук, доцент, доцент кафедри  
Харківський національний університет міського  
господарства імені О.М. Бекетова  
E-mail – [maryna.pilicheva@gmail.com](mailto:maryna.pilicheva@gmail.com)  
ID ORCID: <https://orcid.org/0000-0003-1733-7534>

**Автор:** АНОПРІЄНКО Тетяна Володимирівна  
кандидат економічних наук, доцент кафедри  
Харківський національний аграрний університет  
імені В.В. Докучаєва  
E-mail – [atatyana2017@gmail.com](mailto:atatyana2017@gmail.com)  
ID ORCID: <https://orcid.org/0000-0001-7143-0591>

## CURRENT TRENDS IN THE FIELDS OF GEODESY, LAND MANAGEMENT, LAND CADASTRE AND URBAN PLANNING

M. Pilicheva<sup>1</sup>, T. Anopriienko<sup>2</sup>

<sup>1</sup>O.M. Beketov National University of Urban Economy in Kharkiv, Ukraine

<sup>2</sup>Kharkiv National Agrarian University named after V.V. Dokuchaiev, Ukraine

*The article is devoted to the study of changes in geodesy, land management, State land cadastre and urban planning. It is proved that changes in certain areas are related to changes in the main directions of land reform in Ukraine, namely the formation of territorial communities and the introduction of a full and open land market. The process of formation of communal property in Ukraine and formation of territorial communities are investigated. At the same time, a special type of documentation appears – a comprehensive plan of spatial development of territorial communities, which is both land management documentation and urban planning documentation at the local level and includes topographic and geodetic data. To determine the boundaries of the territory of the community, a new type of land management documentation was introduced – a land management project to establish the boundaries of the territory of the territorial community. It is established that the number and area of territorial communities are different and can differ dozens of times. It is determined that the issue of creating geospatial data infrastructure is becoming more and more developed in Ukraine, because it combines data from the State Geodetic Network, information from the State Land and Urban Cadastre, which provides additional amplification and data entry, development of documentation using its current data. The issue of land market regulation is considered. Its subjects and features of acquisition of the property right to land plots of agricultural purpose are defined. The maximum size of the total area of agricultural land plots is presented – no more than ten thousand hectares, but until January 1, 2024 for the citizens of Ukraine this value should not exceed 100 hectares. The tendency of changes in establishing the sale price of the land plot, namely in carrying out the normative monetary assessment is determined. It is proposed to create a single assessment procedure for all land plots, regardless of their purpose, but taking into account the boundaries of the territorial community. The average cost of agricultural land by regions of Ukraine is analyzed. It is determined that it is uneven and can differ by 2-2.5 times. It is established that the introduction of real-time electronic auctions for the purchase and sale of agricultural land of all forms of ownership allows to achieve openness and transparency of the land market, as well as attracting a wider range of potential buyers.*

**Keywords:** land management, geodesy, land cadastre, urban planning, land use planning, territorial community.