

О.С. Петраковська, М.Ю. Михальова

Київський національний університет будівництва і архітектури, Україна

КОДУВАННЯ ОБМЕЖЕНЬ ЯК ОБ'ЄКТА КАДАСТРОВИХ СИСТЕМ В УКРАЇНІ

У роботі з метою визначення уніфікованості реєстрації обмежень проведений аналіз їх ідентифікації при реєстрації в Державному земельному та містобудівному кадастрах. За результатами досліджень встановлено, що класифікація обмежень для реєстрації в різних кадастрових системах здебільшого не є ідентичною і потребує скоординованості. Спостерігається дублювання обмежень і невизначеність їх віднесення до категорій.

Ключові слова: обмеження, код, державний земельний кадастр, містобудівний кадастр.

Постановка проблеми

Прозорість та уніфікованість реєстрації обмежень є критично важливими для забезпечення ефективного управління земельними ресурсами.

Прозорість реєстрації обмежень:

- гарантує доступ до повної інформації про обмеження на земельні ділянки всім зацікавленим сторонам, що зменшує ризик незаконного відчуження або порушення прав власності;

- сприяє підвищенню упевненості громадян та інвесторів щодо діяльності державних органів, відповідальних за управління земельними ресурсами;

- стимулює активне залучення громадськості до процесу прийняття рішень в сфері планування землекористування, що зі свого боку підвищує якість цих рішень;

- ускладнює можливість корупційних дій та зловживань у сфері планування землекористування.

Уніфікований підхід до реєстрації обмежень дозволяє створити єдину, впорядковану систему даних, що полегшує їх використання та аналіз. Стандартизована інформація спрощує процес прийняття управлінських рішень, роблячи його більш оперативним та ефективним. Уніфікація реєстрації гарантує, що всі обмеження записуються за єдиними стандартами, що зменшує можливість помилок і забезпечує правову визначеність для всіх зацікавлених сторін. Єдиний стандарт реєстрації полегшує доступ до інформації для всіх користувачів, зокрема державних органів влади, інвесторів, громадськості та науковців.

Прозорість та уніфікованість реєстрації обмежень є взаємозалежними і взаємодоповнювальними аспектами, які забезпечують ефективне управління земельними ресурсами. Взаємодія прозорості та уніфікованості створює умови для доступності, зрозумілості і полегшення сприйняття даних.

Значущість прозорості та уніфікованості реєстрації обмежень у використанні земель можна також

розглядати в екологічному, економічному, соціальному і правовому аспектах. Прозора, уніфікована інформація про екологічні обмеження допомагає забезпечити дотримання встановлених екологічних норм та стандартів, що сприяє захисту довкілля. Економічна складова полягає в тому, що уніфікованість реєстрації обмежень дає змогу більш обґрунтовано і ефективно планувати розвиток територій та забудову земельних ділянок із врахуванням всіх наявних обмежень та можливостей і сприяє підвищенню інвестиційної привабливості земель, оскільки інвестори можуть отримати повну картину щодо можливостей використання земельних ділянок. Прозорі та уніфіковані дані про обмеження забезпечують стабільність і передбачуваність в питаннях використання земель, що підтримує довіру до системи реєстрації і гарантує правову визначеність.

Зважаючи на нововведення, внесені Законом від 17.06.2020 № 711-IX про інтеграцію містобудівної документації та документації із землеустрою, у сфері містобудування застосовується спільна зі сферою землеустрою класифікація обмежень. Обмеження, що є планувальними при розробленні містобудівної документації, надалі при її реалізації, забудові території, провадженні економічної діяльності та землекористуванні діють як обмеження у використанні земель. Відповідні обмеження визначені комплексом законів, підзаконних актів та нормативних документів, і їх перелік визначений додатком 6 до Порядку ведення Державного земельного кадастру (ДЗК) [1].

Аналіз останніх досліджень і публікацій

Оскільки метою дослідження є визначення основних атрибутів обмежень щодо використання земель – коду та назви, в роботі були досліджені державні нормативно-правові акти [1–5].

Актуальність та перспективність дослідження цього наукового напрямку підтверджують численні закордонні наукові публікації [6–10].

Мета статті

Метою цієї роботи є аналіз ідентифікації обмежень при реєстрації в Державному земельному та містобудівному кадастрах. У статті розглянуто основні атрибути обмежень – код та назву.

Виклад основного матеріалу

З метою визначення уніфікованості реєстрації обмежень у використанні земель проведений аналіз ідентифікації обмежень при реєстрації в Державному земельному та містобудівному кадастрах (МК). Основна увага при проведенні аналізу приділялась основним атрибутам обмежень – коду і назві.

При проведенні аналізу розглядався весь перелік обмежень, визначених Порядком ведення державного земельного кадастру [4] і наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України «Про затвердження Переліку класів об'єктів містобудівного кадастру» [3]. Також в дослідженні розглянуто кодування обмежень, яке запропоновано в додатку 3 проєкту постанови Кабінету Міністрів України «Про порядок ведення Містобудівного кадастру на державному рівні під час реалізації експериментального проєкту щодо запровадження Містобудівного кадастру на державному рівні». Доцільність включення до аналізу вимог експериментального проєкту обумовлена можливістю оцінити узгодженість чинних норм і правил та таких, які плануються до запровадження, і визначити їх відповідність, уніфікованість та скоординованість. Авторами проведено дослідження всіх обмежень, зазначених в наведених нормативно-правових актах. Для ілюстрації виявлених результатів дослідження в статті приведені отримані результати стосовно обмежень, спрямованих на охорону природних ресурсів та навколишнього природного середовища, об'єктів культурної спадщини і забезпечення захисту населення.

Наведені результати дають змогу зробити загальні висновки. Детальний аналіз інформації, наведеної в табл. 1, висвітлює наступне.

Перелік обмежень щодо використання земель та земельних ділянок, відповідно до якого відбувається їх реєстрація в Державному земельному кадастрі (ДКЗ), визначений в Порядку ведення ДЗК і включає 16 категорій, які поділяються на підкатегорії [1]. За основу в дослідженні прийнятий безпосередньо цей перелік.

При реєстрації в ДКЗ зазначена група обмежень із загальною назвою «охоронні зони», в яку входять зони навколо всіх об'єктів, для яких відповідно до законодавства передбачено їх встановлення. Розглянемо охоронні зони навколо об'єктів природно-заповідного фонду (ПЗФ) та охорони пам'ятки куль-

турної спадщини. В частині ПЗФ ані назви, ані коди не є ідентичними у всіх трьох досліджених законодавчих регламентах, в частині пам'яток культури всі назви ідентичні, але коди різні навіть в розрядності. Цікавим є факт, що в Постанові 1051 як об'єкт реєстрації визначені також окремо «території та об'єкти природно-заповідного фонду» (код 10), що відповідає експериментальним пропозиціям за назвою, але з іншим кодом (6004010000), а в переліку класів об'єктів містобудівного кадастру інша назва і код. При більш детальному розгляді очевидно, що при реєстрації в ДЗК ця категорія включає всі складові земель ПЗФ (природні заповідники, біосферні заповідники, національні та регіональні ландшафтні парки, заказники, заповідні урочища, ботанічні сади тощо) та структурні елементи зонування безпосередньо самого об'єкта ПЗФ (10.01–10.41) [5], а саме: заповідну зону, наукову зону, адміністративно-господарську зону, експозиційну зону, рекреаційну зону тощо. Однак варто зауважити, що серед принципів кодування інформації вагоме місце посідає принцип ієрархічності, який забезпечує організацію інформації в багаторівневу структуру, де дані розташовані на різних рівнях узагальнення або деталізації. Одним із аспектів принципу ієрархічності є логічна побудова, завдяки чому кодування організовує інформацію в логічну структуру і забезпечує чітке розмежування між категоріями і підкатегоріями об'єктів. На землі будь-якого об'єкта ПЗФ у визначених межах накладаються певні обмеження, однак всі об'єкти мають своє внутрішнє зонування, яким регламентуються особливі умови використання і допуску відвідувачів в межах внутрішніх зон. Наприклад, національний та регіональні природні парки поділяються на заповідну, зону регулювання і стаціонарної рекреації та господарську зону, які є складовими парку. Тому присвоєння однакових за розрядами кодів: парк – 10.01 (категорія), заповідна зона – 10.08 (підкатегорія) не дає розуміння структуризації інформації відповідно до категорії (об'єкт ПЗФ) і підкатегорій (зона об'єкта ПЗФ).

Охоронна зона навколо промислового об'єкта (01.09) передбачена тільки при реєстрації в ДЗК; щодо МК, то як в чинному переліку класів об'єктів, так і в експериментальних пропозиціях вона взагалі відсутня. При цьому в [1] передбачена реєстрація санітарно-захисних смуг (01.09.1), а в [4] – санітарно-захисних зон (070301). Також слід зазначити, що в ДЗК має реєструватися санітарно-захисна зона навколо об'єкта під іншим кодом (03.01). Проте промислове підприємство також є об'єктом, що підпадає під цю категорію, що може призводити до дублювання або непорозумінь. В переліку класів об'єктів містобудівного кадастру відсутня така категорія і санітарні відстані (розрив) (03.02).

Таблиця 1

Ідентифікація обмежень в державному земельному і містобудівному кадастрах

Коди та назви обмежень		
ДЗК [1]	МК [4]	МК [3]
1	2	3
01 – Охоронна зона		
01.01 – Охоронна зона навколо території та об'єкта природно-заповідного фонду	070201 Охоронні зони природних комплексів та об'єктів природних заповідників	6004011200 Охоронні зони територій та об'єктів природно-заповідного фонду
01.02 – Зона охорони пам'ятки культурної спадщини	070500 Підгрупа «Зони охорони пам'яток культурної спадщини»	6005080000 Зони охорони пам'яток культурної спадщини
01.02.1 – Охоронна зона пам'ятки культурної спадщини	070501 Охоронні зони	6005080100 Охоронні зони пам'яток культурної спадщини
01.02.2 – Зона регулювання забудови	070502 Зони регулювання забудови	6005080200 Зони регулювання забудови
01.02.3 – Зона охоронюваного ландшафту	070504 Зони охоронюваного ландшафту	6005080300 Зони охоронюваного ландшафту
01.02.4 – Зона охорони археологічного культурного шару	070503 Археологічні охоронні зони	6005080400 Зони охорони археологічного культурного шару
.....
01.09 – Охоронна зона навколо промислового об'єкта	<i>Відсутнє</i>	<i>Відсутнє</i>
01.09.1 – Санітарно-захисна смуга навколо промислового об'єкта	070301 Санітарно-захисні зони промислових підприємств	<i>Відсутнє</i>
.....
03 – Санітарні зони, відстані, розриви	070301 Санітарно-захисні зони промислових підприємств	6003010000 Санітарні зони, відстані, розриви
03.01 – Санітарно-захисна зона навколо об'єкта	<i>Відсутнє</i>	6003010100 Санітарно-захисні зони навколо об'єктів
03.02 – Санітарна відстань (розрив) від об'єкта	<i>Відсутнє</i>	6003010200 Санітарні відстані (розриви) від об'єктів
.....
05 – Водоохоронне обмеження	<i>Відсутнє</i>	6004020000 Водоохоронні обмеження
05.01 – Водоохоронна зона	070202 Водоохоронні зони	6004020100 Водоохоронні зони
05.02 – Прибережна захисна смуга вздовж річок, навколо водойм та на островах	070203 Прибережні захисні смуги	6004020201 Прибережні захисні смуги вздовж річок, навколо водойм та на островах
05.03 – Прибережна захисна смуга вздовж морів, морських заток і лиманів та на островах у внутрішніх морських водах	070203 Прибережні захисні смуги	6004020202 Прибережні захисні смуги вздовж морів, морських заток і лиманів та на островах у внутрішніх морських водах
05.04 – Берегова смуга водних шляхів	<i>Відсутнє</i>	6004020300 Берегові смуги водних шляхів
05.05 – Смуга відведення	070204 Смуги відведення з особливим режимом користування	6004020400 Смуги відведення
05.06 – пляжна зона	<i>Відсутнє</i>	6004020500 пляжні зони
06 – Інше обмеження	<i>Відсутнє</i>	6001010000 Планувальні обмеження особливого режиму забудови
06.01.1 – Території в червоних лініях	<i>Відсутнє</i>	6001010100 Території в червоних лініях
06.01.2 – Території в зелених лініях	<i>Відсутнє</i>	6001010200 Території в зелених лініях
06.01.3 – Території в блакитних лініях	<i>Відсутнє</i>	6001010300 Території в блакитних лініях

Продовження табл. 1

1	2	3
06.01.4 – Території в жовтих лініях	<i>Відсутнє</i>	6001010400 Території в жовтих лініях
06.01.5 – Території в лініях регулювання забудови	<i>Відсутнє</i>	6001010500 Території в лініях регулювання забудови
06.06 – Історико-культурне обмеження	<i>Відсутнє</i>	6005 Історико-культурні обмеження
06.06.1 – Буферна зона об’єкта всесвітньої спадщини	<i>Відсутнє</i>	6005030000 Буферні зони об’єктів всесвітньої спадщини
06.06.2 – Історичний ареал населеного місця	080201 Історичні ареали населених місць	6005040000 Історичні ареали населених місць
06.06.3 – Охоронювана археологічна територія	<i>Відсутнє</i>	6005050000 Охоронювані археологічні території
06.06.4 – Історико-культурний заповідник	080301 Історико-культурні заповідники	6005060000 Історико-культурні заповідники
06.06.5 – Історико-культурна заповідна територія	080302 Історико-культурні заповідні території	6005070000 Історико-культурні заповідні території
.....
10 – Території та об’єкти природно-заповідного фонду	060101 Території природно-заповідного фонду	6004010000 Території та об’єкти природно-заповідного фонду
10.24 – Охоронні зони територій та об’єктів природно-заповідного фонду	070201 Охоронні зони природних комплексів та об’єктів природних заповідників	6004011200 Охоронні зони територій та об’єктів природно-заповідного фонду
10.25 – Території, зарезервовані з метою наступного заповідання	<i>Відсутнє</i>	6004011300 Території, зарезервовані з метою наступного заповідання
.....
15 – Буферна зона	<i>Відсутнє</i>	<i>Відсутнє</i>
15.01 – Буферна зона навколо об’єкта культурної спадщини	<i>Відсутнє</i>	6005030000 Буферні зони об’єктів всесвітньої спадщини
16 – Території та об’єкти культурної спадщини	080100 Підгрупа «Об’єкти (пам’ятки) культурної спадщини»	6005 Історико-культурні обмеження
16.01 – Пам’ятки культурної спадщини та/або їх території	080101 Археологічні об’єкти 080102 Історичні об’єкти 080103 Об’єкти монументального мистецтва 080104 Об’єкти архітектури 080105 Об’єкти містобудування 080106 Об’єкти садово-паркового мистецтва 080107 Об’єкти ландшафтні	6005010000 Пам’ятки культурної спадщини та/або їх території
16.02 – Історико-культурні заповідники	080301 Історико-культурні заповідники	6005060000 Історико-культурні заповідники
16.03 – Історико-культурні заповідні території	080302 Історико-культурні заповідні території	6005070000 Історико-культурні заповідні території
16.04 – Охоронювані археологічні території	<i>Відсутнє</i>	6005050000 Охоронювані археологічні території
16.05 – Музеї просто неба	<i>Відсутнє</i>	<i>Відсутнє</i>
16.06 – Меморіальні музеї-садиби	<i>Відсутнє</i>	<i>Відсутнє</i>
16.07 – Історичні ареали населених місць	<i>Відсутнє</i>	6005040000 Історичні ареали населених місць
16.08 – Об’єкти культурної всесвітньої спадщини	<i>Відсутнє</i>	6005020000 Об’єкти культурної всесвітньої спадщини
16.09 – Інші території та об’єкти культурної спадщини	<i>Відсутнє</i>	<i>Відсутнє</i>

При веденні МК на державному рівні під час реалізації експериментального проєкту за назвами зазначені обмеження повністю дублюють положення ДЗК, однак з іншими кодами.

Аналогічна ситуація спостерігається і з об'єктами культурної спадщини. Наприклад, під різними кодами в ДЗК зазначена буферна зона об'єкта всесвітньої спадщини (06.06.1) та буферна зона навколо об'єкта культурної спадщини (15.01). У разі, коли в кодї (06.06.1) було б зазначено відношення пам'яток до національного або місцевого рівня, це було б логічно. У наданому формулюванні об'єкт всесвітньої спадщини є об'єктом культурної спадщини.

Особливого значення з погляду охорони природних ресурсів і навколишнього середовища мають водоохоронні обмеження, які в ДЗК відокремлені в особливу групу (05) і охоплюють всі складові просторової охорони водних об'єктів: водоохоронну зону (05.01), прибережну захисну смугу вздовж річок, навколо водойм та на островах (05.02), прибережну захисну смугу вздовж морів, морських заток і лиманів та на островах у внутрішніх морських водах (05.03), берегову смугу водних шляхів (05.04), смугу відведення (05.05), пляжну зону (05.06). В чинних вимогах до реєстрації обмежень в МК зазначені тільки водоохоронні зони (070202), прибережні захисні смуги (070203), смуги відведення з особливим режимом користування (070204). Водночас прибережні захисні смуги не диференціюються на ті, що встановлюються вздовж річок, навколо водойм та морів, морських заток і лиманів. Важливо, що в експериментальних пропозиціях назви водоохоронних обмежень повністю корелюються за назвами в ДЗК.

Особливу увагу варто звернути на категорію «інше обмеження» (06), яка містить різні за змістовним наповненням і галузевою спрямованістю їх встановлення обмеження, а саме:

- (06.01) – зона особливого режиму забудови (деталізує обмеження щодо встановлених червоних, блакитних, жовтих, зелених ліній тощо);
- (06.02) – територія, що зазнала радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи (деталізує обмеження в зоні відчуження, безумовного (обов'язкового) відселення та гарантованого добровільного відселення);
- (06.03) – зона надзвичайної екологічної ситуації;
- (06.04) – умова додержання природоохоронних вимог або виконання визначених робіт;
- (06.05) – авіаційне, радіолокаційне обмеження (деталізує обмеження щодо поверхні обмеження забудови, забудови стосовно умов авіаційного шуму та зони аеронавігаційного обладнання, смуги повітряних підходів);

– (06.06) – історико-культурне обмеження (деталізує обмеження щодо історичного ареалу населеного місця, охоронюваної археологічної території, історико-культурного заповідника, історико-культурної заповідної території).

У чинній структурі МК перелік обмежень, зазначених в категорії (06.01), відсутній. В експериментальному варіанті пропонується такий перелік обмежень із загальною назвою «планувальні обмеження особливого режиму забудови» (6001010000), однак в українському законодавстві не визначено поняття «планувальні обмеження». Тому пропозиції з термінологічним апаратом, відсутнім в законодавстві, потребує доопрацювання.

Також треба звернути увагу, що паралельно з (06.06) – «історико-культурне обмеження» зазначена окрема категорія – «території та об'єкти культурної спадщини» (16), яка регулює ті ж питання.

Окрім цього спостерігається незрозуміле дублювання певних категорій обмежень. Під різними кодами двічі зазначені охоронювана археологічна територія (коди 06.06.3 та 16.04), історико-культурна заповідна територія (коди 06.06.5 та 16.03), історико-культурний заповідник (коди 06.06.4 та 16.02), історичний ареал населеного місця (коди 06.06.2 та 16.07), до того ж є незначні відмінності в назвах.

Як зазначено вище, авторами проведено дослідження всіх обмежень, регламентованих для реєстрації в ДЗК [1], і проведено порівняльний аналіз із вимогами, визначеними для МК. Наведені в статті результати аналізу ілюструють загальні проблеми ідентифікації обмежень всіх інших категорій. Зважаючи на отримані результати, зроблені наступні висновки.

Висновки

Класифікація обмежень для реєстрації в Державному земельному та містобудівному кадастрах здебільшого не є ідентичною і потребує скоординованості. Спостерігається невиправдане дублювання певних обмежень і невизначеність віднесення обмежень до тих або інших категорій. Особливою проблемою є кодування обмежень як об'єктів реєстрації без врахування ієрархічності просторової організації зон обмежень і принципу логічної побудови.

Прозорість та уніфікованість реєстрації обмежень в Державному земельному і містобудівному кадастрах є основними чинниками, що сприяють ефективному управлінню земельними ресурсами, забезпеченню правової визначеності, залученню інвестицій та захисту прав власників земельних ділянок. Вони також сприяють зменшенню корупції, підвищенню довіри до державних органів та захисту довкілля. Варто зазначити, що коректна ідентифікація обмежень щодо використання земель відіграє важливу роль при розробленні містобудівної документації

місцевого рівня. Це пов'язано з вимогами інтеграції інформації з великої кількості різних джерел та їх регулярного оновлення.

Література

1. Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру. Постанова Кабінету Міністрів № 1051 (2012). [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1051-2012>
2. Петраковська, О., & Михальова, М. (2023). Підходи до класифікації і реєстрації обмежень у використанні земель. *Просторовий розвиток*, (6), 329–337. <https://doi.org/10.32347/2786-7269.2023.6.329-337>
3. Порядок ведення Містобудівного кадастру на державному рівні під час реалізації експериментального проекту щодо запровадження Містобудівного кадастру на державному рівні. Додаток 3. Проект Постанови Кабінету Міністрів [Електронний ресурс]. – Режим доступу: https://mtu.gov.ua/files/Додаток_3_Порядку_Класифікатор.pdf
4. Про затвердження Переліку класів об'єктів містобудівного кадастру. Наказ Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України № 193, 14.08.2015 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1293-15#Text>
5. Про природно-заповідний фонд України. Закон України № 2456-XII, 16.06.1992 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2456-12#Text>
6. Mora-Navarro, G.; Femenia-Ribera, C.; Velilla Torres, J.M.; Martinez-Llario, J. (2022). Geographical Data and Metadata on Land Administration in Spain. *Land*, 11, 1107. <https://doi.org/10.3390/land11071107>
7. Nedd, R.; Light, K.; Owens, M.; James, N.; Johnson, E.; Anandhi, A. (2021). A synthesis of land use/land cover studies: Definitions, classification systems, meta-studies, challenges and knowledge gaps on a global landscape. *Land*, 10, 994
8. Shumilo, L.; Kolotii, A.; Lavreniuk, M.; Yailymov, B. (2018). Use of land cover maps as indicators for achieving sustainable development goals. In *Proceedings of the International Geoscience and Remote Sensing Symposium (IGARSS)*, Valencia, Spain, 22–27 July 2018; pp. 830–833.
9. Di Gregorio, A. *Land Cover Classification System—Classification Concept*; No. October; FAO: Rome, Italy, 2016; Available online: <https://openknowledge.fao.org/items/35cc27f9-780f-44da-94b9-54018d51d192>
10. Di Gregorio, A. *Land Cover Classification System: Classification Concepts and User Manual*; FAO: Rome, Italy, 2005.

References

1. On approval of the Procedure for maintaining the State Land Cadastre. Resolution of the Cabinet of Ministers No. 1051 (2012). [Electronic resource]. – Access mode: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1051-2012>
2. Petrakovska, O., & Mykhalova, M. (2023). Approaches to classification and registration of land use limitations. *Spatial development*, (6), 329–337. <https://doi.org/10.32347/2786-7269.2023.6.329-337>

3. The procedure for maintaining the Urban Cadastre at the state level during the implementation of the experimental project on the introduction of the Urban Cadastre at the state level. Appendix 3. Draft Resolution of the Cabinet of Ministers [Electronic resource]. – Access mode: https://mtu.gov.ua/files/Додаток_3_Порядку_Класифікатор.pdf
4. On approval of the List of classes of urban cadastre objects. Order of the Ministry of Regional Development, Construction and Housing and Communal Services of Ukraine No. 193, August 14, 2015 [Electronic resource]. – Access mode: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1293-15#Text>
5. About the Nature Reserve Fund of Ukraine. Law of Ukraine No. 2456-XII, 16.06.1992 [Electronic resource]. – Access mode: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2456-12#Text>
6. Mora-Navarro, G.; Femenia-Ribera, C.; Velilla Torres, J.M.; Martinez-Llario, J. (2022). Geographical Data and Metadata on Land Administration in Spain. *Land*, 11, 1107. <https://doi.org/10.3390/land11071107>
7. Nedd, R.; Light, K.; Owens, M.; James, N.; Johnson, E.; Anandhi, A. (2021). A synthesis of land use/land cover studies: Definitions, classification systems, meta-studies, challenges and knowledge gaps on a global landscape. *Land*, 10, 994
8. Shumilo, L.; Kolotii, A.; Lavreniuk, M.; Yailymov, B. (2018). Use of land cover maps as indicators for achieving sustainable development goals. In *Proceedings of the International Geoscience and Remote Sensing Symposium (IGARSS)*, Valencia, Spain, 22–27 July 2018; pp. 830–833.
9. Di Gregorio, A. *Land Cover Classification System—Classification Concept*; No. October; FAO: Rome, Italy, 2016; Available online: <https://openknowledge.fao.org/items/35cc27f9-780f-44da-94b9-54018d51d192>
10. Di Gregorio, A. *Land Cover Classification System: Classification Concepts and User Manual*; FAO: Rome, Italy, 2005.

Рецензент: д-р техн. наук, проф. А.О. Анненков, Київський національний університет будівництва і архітектури, Україна.

Автор: ПЕТРАКОВСЬКА Ольга Сергіївна
доктор технічних наук, професор, завідувач кафедри
землеустрою і кадастру
Київський національний університет будівництва і архітектури
E-mail – petrakovska.os@knuba.edu.ua
ID ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-9437-9730>

Автор: МИХАЛЬОВА Марія Юріївна
кандидат технічних наук, доцент, професор кафедри
землеустрою і кадастру
Київський національний університет будівництва і архітектури
E-mail – mykhalova.myu@knuba.edu.ua
ID ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-2242-5507>

ENCODING RESTRICTIONS AS AN OBJECT OF CADASTRAL SYSTEMS IN UKRAINE

O. Petrakovska, M. Mykhalova

Kyiv National University of Construction and Architecture, Ukraine

Transparency and uniformity of registration of land use restrictions are interdependent and complementary aspects critical for ensuring effective management of land resources. The interaction of transparency and uniformity creates conditions for accessibility, comprehensibility, and better perception of data.

The study analyses land use restrictions identification during their registration in the State Land and Urban Planning Cadastres to determine the uniformity of the registration. The analysis mainly focuses on the main attributes of the land use restrictions, such as code and name. Based on the research results, we established that the classification of land use restrictions for registration in various state cadastral systems, particularly State Land and Urban Planning Cadastres, is mostly not identical and requires coordination.

There is an unjustified duplication of some land use restrictions and ambiguity in assigning them to specific categories. A particular problem is coding land use restrictions as registration objects without considering the hierarchical spatial organisation of restriction zones and the principle of logical construction. There is also an inexplicable duplication of some categories of land use restrictions, as in: the protected archaeological territory (codes 06.06.3 and 16.04), the historic and cultural protected territory (codes 06.06.5 and 16.03), the historical and cultural reserve (codes 06.06.4 and 16.02), the historical area of the inhabited place (codes 06.06.2 and 16.07). In addition, there are minor differences in the names.

It is worth noting that correctly identifying land use restrictions is essential for developing local urban planning documents due to the requirements of integrating information from various sources and updating them regularly. Transparency and uniformity of registration of land use restrictions in the State Land Cadastre and Urban Planning Cadastre are the main factors contributing to the effective management of land resources, ensuring legal certainty, attracting investments, and protecting the rights of land owners. They also contribute to reducing corruption, increasing trust in public authorities, and protecting the environment.

Keywords: *restrictions, code, state land cadastre, urban planning cadastre.*