

УДК 332.3:349.42(477:4-672ЄС)

77

## РОЛЬ ТА ВАЖЛИВІСТЬ САМОРЕГУЛЯЦІЇ У СФЕРІ ЗЕМЛЕУСТРОЮ В КОНТЕКСТІ НАБУТТЯ УКРАЇНОЮ ЧЛЕНСТВА В ЄС

*Полтавець Анатолій<sup>1\*</sup>*

<sup>1</sup> доктор економічних наук, доцент кафедри геоінформатики і аерокосмічних досліджень Землі НУБіП України, Голова Правління Всеукраїнської громадської організації «Асоціація фахівців землеустрою України». \*e-mail: [afzy@ukr.net](mailto:afzy@ukr.net)

**Анотація.** Дослідження обґрунтовує, що ефективна саморегуляція професії інженера-землевпорядника є ключовою передумовою адаптації України до норм ЄС у сфері управління земельними ресурсами. Європейський нормативний каркас задають, зокрема, INSPIRE (просторова інтероперабельність і метадані), Директива (ЄС) 2019/1024 щодо відкритих даних та «Better Regulation Toolbox», яке прямо визнає доречність механізмів само- й співрегулювання за умов надійного моніторингу та підзвітності (European Parliament and Council, 2007; European Union, 2019; European Commission, 2023). У країнах ЄС професійні палати/колегії забезпечують етичний нагляд, безперервний професійний розвиток і верифікацію компетентності (наприклад, земельні та інженерні палати Німеччини; професійні колегії геодезистів Іспанії; інженерні ордени Португалії), що підвищує довіру та якість послуг (Ingenieurkammer-Bau NRW, 2019; COIGT, 2014/2024; Ordem dos Engenheiros, 2024). Гармонізація з актуальними технічними стандартами (оновлений ISO 19152 – LADM) і впровадження відкритих кадастрових сервісів на кшталт нідерландського PDOK ідентифіковані як найкращі практики, релевантні для української СРО (ISO, 2024–2025; EuroGeographics, 2024). Роль АФЗУ постає центральною для перенесення цих практик у національний контекст.

**Ключові слова:** саморегуляція, землеустрій, INSPIRE, відкриті дані, професійні стандарти, безперервний професійний розвиток, етика, LADM, інтеграція до ЄС.

### Актуальність теми дослідження

Євроінтеграційний курс України висуває підвищені вимоги до прозорості даних, етичної відповідальності та відтворюваності результатів у землеустрої. В ЄС ці засади спираються на інтероперабельність просторової інформації (INSPIRE) та політику повторного використання публічних даних, що прискорює науковий обіг знань і впровадження інновацій у практиці кадастру та планування територій (European Parliament and Council, 2007; European Union, 2019). Водночас, європейська методологія «кращого регулювання» визнає цінність саморегуляції як гнучкого механізму, здатного оперативно підтримувати якість послуг і зменшувати адміністративні витрати за наявності чітких правил контролю (European Commission, 2023). У країнах ЄС усталені інститути професійного самоврядування підтверджують життєздатність цієї моделі: у Німеччині інженерні палати законодавчо закріплюють обов'язковість підвищення кваліфікації; в Іспанії професійні колегії інженерів-геодезистів підтримують етичні кодекси й процедури розгляду скарг; у Португалії орден інженерів формалізує регулярні курси з етики та деонтології (Ingenieurkammer-Bau NRW, 2019; COIGT, 2014/2024; Ordem dos Engenheiros, 2024). Паралельно актуалізовано технічні стандарти управління земельними даними – оновлене сімейство ISO 19152 (LADM), що задає спільну предметну модель для реєстрації прав, обмежень і відповідальностей (ISO, 2024–2025). Досвід Нідерландів із порталом PDOK і якісним маркуванням відкритих кадастрових

наборів ілюструє, як поєднання відкритих даних і стандартизації підсилює ринкову довіру (EuroGeographics, 2024). У вітчизняній науковій дискусії потреба трансформації закону «Про землеустрій» і стратегічного оновлення земельної політики до 2030 року вже окреслена; саморегуляція може стати дієвим інструментом реалізації таких змін.

### Методика

Застосовано порівняльно-правовий і контент-аналіз актів ЄС (INSPIRE; Директива про відкриті дані; інструменти «кращого регулювання»), огляд технічних стандартів (ISO 19152 – LADM) та кейс-аналіз інституційних практик професійного самоврядування (Німеччина, Іспанія, Португалія, Нідерланди). Національний контекст оцінено через аналіз чинних наукових публікацій і практик АФЗУ. Результати інтерпретовано з позицій відповідності *acquis* ЄС та життєздатності впровадження через СРО. (European Parliament and Council, 2007; European Union, 2019; European Commission, 2023; ISO, 2024–2025; Ingenieurkammer-Bau NRW, 2019; COIGT, 2014/2024; EuroGeographics, 2024).

### Виклад основного матеріалу

Підготовка сфери землеустрою до членства в ЄС вимагає синхронізації регуляторних і технічних засад. INSPIRE задає зобов'язання щодо структури метаданих, сервісів доступу й гармонізації тематичних шарів, що прямо стосується кадастрових і планувальних даних; на практиці це створює спільний «лексикон» для обміну між інституціями та юрисдикціями (European Parliament and Council, 2007; EuroGeographics, 2021). Відкрите надання даних і їх повторне використання відповідно до Директиви (ЄС) 2019/1024 формує базу для інноваційних послуг, підзвітності та конкуренції на ринку геоінформаційних робіт (European Union, 2019). У Нідерландах національний портал PDOK забезпечує доступність понад 150 наборів просторових даних, включно з кадастровою картою; запровадження якісних індикаторів для відкритого кадастрового шару додатково підвищує передбачуваність використання даних замовниками (OGC, 2024; EuroGeographics, 2024).

Саморегуляція як інструмент «м'якого» регулювання посідає в ЄС визнане місце поруч із державним наглядом: «Better Regulation Toolbox» визначає умови доречності само- й співрегулювання – чіткі цілі, прозорі процедури, незалежний моніторинг та ефективні механізми розв'язання спорів (European Commission, 2023). Така модель ефективно працює у професіях, де якість і безпека значною мірою забезпечуються етикою, розвитком компетентностей і стандартизацією. Німецькі земельні інженерні палати запровадили обов'язкову систему безперервного професійного розвитку з кількісно визначеними вимогами (наприклад, щорічні мінімальні одиниці навчання; правові підстави – *Baukammergesetz i Fort- und Weiterbildungsordnung*), із перевіркою виконання та визнанням курсів (Ingenieurkammer-Bau NRW, 2019; Land NRW, 2024). В Іспанії Колегіум інженерів у галузі геоматики і топографії (COIGT) має коди деонтології, постійний комітет з етики та оновлені процедури розгляду скарг; у 2025 р. колегіум уклав угоду з Радою Нотаріату про електронну взаємодію й верифікацію повноважень фахівців під час виправлення кадастрових розбіжностей, що посилило юридичну визначеність та оперативність процедур (COIGT, 2014/2024; *Cinco Días – El País*, 2025). У Португалії Орден інженерів оновив у 2024 р. регламенти кваліфікації та закріпив регулярні курси з етики/деонтології в регіональних відділеннях, забезпечуючи дисциплінарну підзвітність і підтримку компетентності (Ordem dos Engenheiros, 2024).

Технічним ребром гармонізації є стандарти. Актуалізація LADM у 2024–2025 рр. (серія ISO 19152-1/-3/-5 та ін.) надає сучасну предметну модель для реєстрації об'єктів, прав,

обмежень і відповідальностей, що важливо для інтероперабельності кадастрових і земельно-реєстраційних даних та інтеграції сервісів (ISO, 2024–2025; JRC, 2021). Вирівнювання національної практики з LADM і INSPIRE зменшує транзакційні витрати, пришвидшує обмін даними з екологічними й інфраструктурними реєстрами та полегшує транскордонні сервіси.

У цьому контексті СРО у сфері землеустрою в Україні – зокрема АФЗУ – можуть виконувати роль провайдера етичних правил, дисциплінарних процедур, CPD-механізмів і технічних стандартів, адаптованих до acquis ЄС, а також майданчика для координації з державними органами щодо відкритості даних і цифрових сервісів (АФЗУ; Третяк та ін., 2024). Європейські приклади вказують на практичні кроки: ухвалення кодексу етики, обов’язкові CPD-вимоги з вимірними мінімумами, реєстр компетенцій, електронна верифікація повноважень фахівців, публікація якісно маркованих наборів кадастрових даних і відповідність LADM/INSPIRE.

Саморегульвні організації (СРО) у сфері землеустрою в Україні поступово стають не лише представницькими інституціями, а й носіями професійної відповідальності та якості. Їхня унікальна позиція між ринком, державою та академічним середовищем дозволяє поєднувати оперативність професійних спільнот із вимогами публічної підзвітності. Однак, аби розкрити цей потенціал, потрібне цілеспрямоване оновлення організаційної архітектури, інструментів забезпечення якості та взаємодії зі стейкхолдерами.



*Рисунок 1. Схема ролі саморегуляції у сфері землеустрою України в контексті євроінтеграції*

По-перше, варто посилити інституційний дизайн СРО через збалансоване врядування. Потрібні постійні комісії (з дисципліни, методології та стандартів, справедливих практик конкуренції, розгляду скарг), що мають працювати на засадах чітких процесуальних правил і запобіжників конфлікту інтересів (декларації, відводи, незалежний аудит рішень).

По-друге, СРО доцільно вибудувати цілісну «інфраструктуру якості» професійної діяльності. Її ядро – компетентнісні профілі для основних видів робіт у землеустрої та багаторівневі траєкторії професійного зростання (від молодшого фахівця до провідного

експерта). Інструментами мають стати: стандартизовані вимоги до портфоліо проєктів, наставництво (менторинг) з фіксацією навчальних результатів, обов'язкові протоколи рецензування (в тому числі науково-технічне) для складних чи ризикових робіт, а також ризик-орієнтований моніторинг якості, що фокусується на об'єктах з підвищеною невизначеністю (щільна забудова, території після інженерних втручань, зони можливих правових колізій). Зворотний зв'язок від страхових компаній (зокрема, щодо причин страхових випадків) має регулярно трансформуватися у навчальні модулі та методичні оновлення.

По-третє, необхідне інституційне забезпечення доброчесності та прозорості. Публічні реєстри членів, дисциплінарних рішень і методичних документів – базовий мінімум. Далі – відкриті «панелі якості» з агрегованими показниками (частка проєктів, що пройшли рецензування; середня тривалість виконання; частота виправлень; показники задоволеності замовників), регулярні «доповіді про стан професії» та відкриті консультації щодо оновлення стандартів. Важливими є механізми повідомлення про порушення (захищені канали, гарантії від репресій) та інститут омбудсмена, який розглядає конфлікти між фахівцем і замовником або між членами СРО.

По-четверте, СРО мають стати центрами розвитку ринку послуг. Йдеться про еталонні форми договорів і технічних завдань, типові вимоги до результатів робіт, методичні настанови з управління проєктними ризиками, каталоги рекомендованих метрологічних процедур та інструкції з ведення цифрових «аудит-трейлів» польових і камеральних операцій. На перетині «ринку – інновації» корисними є пілотні полігони випробування інструментів, де випрацьовують практики використання нових сенсорів, обмінних форматів, алгоритмів узгодження меж чи верифікації джерел даних.

По-п'яте, важливо системно поєднати освіту і практику. Позитивний ефект дає впровадження мікрокваліфікацій (micro-credentials) для вузьких компетенцій – від правового аналізу земельних правовідносин до управління даними про обмеження у використанні земель; «клінік землеустрою» на базі університетів для реальних кейсів громад; програми наставництва для молодих фахівців у громадах, де кадровий дефіцит особливо відчутний. Учасники таких програм мають отримувати прозорі критерії атестації та доступ до відкритих навчальних ресурсів.

По-шосте, СРО спроможні бути ключовими гравцями міждержавної та міжсекторної взаємодії. На практиці це означає створення спільних робочих груп із органами влади, кадастровими й реєстраційними установами, громадами, а також із суміжними професіями (архітектори, інженери-будівельники, екологи). Особлива увага – потребам післявоєнного відновлення: інвентаризації земель, відновленню документації, земельпорядним рішенням у процесах розмінування, відселення, відновлення інфраструктури та землекористування, а також конфліктно-чутливим медіаційним процедурам.

## Висновки

Європейський досвід доводить, що саморегуляція в сумі з відкритими даними та стандартизацією формує екосистему довіри, підзвітності й інновацій у землеустрої. Для України пріоритетними є: (1) нормативне закріплення ролі СРО у забезпеченні етики та CPD; (2) узгодження технічних моделей даних з LADM і повна імплементація INSPIRE/Open Data для кадастрово-планувальних наборів; (3) розвиток електронних сервісів з верифікацією повноважень фахівців і якісним маркуванням відкритих шарів; (4) інституційне партнерство СРО–держава–ринок за принципами «кращого регулювання». АФЗУ може бути центральним актором цієї трансформації, спираючись на перевірені практики країн ЄС.

### Перелік літературних джерел

- Всеукраїнська громадська організація «Асоціація фахівців землеустрою України». Офіційний сайт: <https://afz.com.ua/>
- Третяк А.М., Третяк В.М., Прядка Т.М., Гунько Л.А., Третяк Н.А. (2024). Трансформація закону України «Про землеустрій»: проблеми і перспективи. Ефективна економіка, №4. URL: <https://www.navka.com.ua/index.php/ee/article/view/3489>
- Третяк А.М., Третяк В.М., Прядка Т.М., Капінос Н.О., Третяк Н.А. (2021). Стратегічні напрями земельної політики в Україні до 2030 року. Економіка та держава, №8, 28–36. URL: <https://www.economy.in.ua/?i=4&op=1&z=4989>
- European Parliament and Council. (2007). Directive 2007/2/EC (INSPIRE). URL: <https://eur-lex.europa.eu/eli/dir/2007/2/oj/eng>
- European Union. (2019). Directive (EU) 2019/1024 on open data and the re-use of public sector information. URL: <https://eur-lex.europa.eu/eli/dir/2019/1024/oj/eng>
- European Commission. (2023). Better Regulation Toolbox (Toolbox PDF). URL: <https://commission.europa.eu/system/files/2023-09/BR%20toolbox%20-%20Jul%202023%20-%20FINAL.pdf>
- ISO. (2024). ISO 19152-1:2024 – Land Administration Domain Model (LADM) – Part 1: Generic conceptual model. URL: <https://www.iso.org/standard/81263.html>
- ISO. (2024). ISO 19152-3:2024 – Geographic information – LADM – Part 3: Marine georegulation. URL: <https://www.iso.org/standard/81265.html>
- ISO. (2025). ISO 19152-5:2025 – Geographic information – LADM – Part 5: Spatial plan information. URL: <https://www.iso.org/standard/81267.html>
- Joint Research Centre (JRC). (2021). European Union Location Framework Blueprint, ver. 5.0. URL: <https://publications.jrc.ec.europa.eu/repository/handle/JRC126653>
- Ingenieurkammer-Bau Nordrhein-Westfalen. Fort- und Weiterbildungsordnung (чинна ред. з 01.01.2019) – PDF: [https://ikbaunrw.de/kammer-wAssets/docs/Fortbildung/Fort-und-Weiterbildungsordnung\\_Lesefassung\\_01.01.19.pdf](https://ikbaunrw.de/kammer-wAssets/docs/Fortbildung/Fort-und-Weiterbildungsordnung_Lesefassung_01.01.19.pdf); Роз'яснення щодо обов'язку підвищення кваліфікації: <https://ikbaunrw.de/kammer/ingenieur-info/meldungen/Fort-und-Weiterbildung.php>
- COIGT – Colegio Oficial de Ingeniería Geomática y Topográfica. Deontología / Reclamaciones (нормативи деонтології, оновлення Комітету деонтології 2024). URL: <https://www.coigt.com/deontologia>
- Cinco Días (El País). (2025, 22 квітня). Notarios e ingenieros en geomática y topografía sellan una alianza para subsanar discrepancias catastrales. URL: <https://cincodias.elpais.com/legal/2025-04-22/notarios-e-ingenieros-en-geomatica-y-topografia-sellan-una-alianza-para-subsanar-discrepancias-catastrales.html>
- EuroGeographics. (2024). Defining quality for users of Cadastral Map open data in the Netherlands (PDOK). URL: <https://eurogeographics.org/news/defining-quality-for-users-of-cadastral-map-open-data-in-the-netherlands/>
- Ordem dos Engenheiros (Португалія). Регламенти, опубліковані в Diário da República: № 531/2024 (Regulamento das Especializações) – PDF: <https://files.diariodarepublica.pt/2s/2024/05/094000000/0021300225.pdf>; № 532/2024 (Regulamento do Primeiro Ano como Membro Efetivo; курси з етики та деонтології) – PDF: <https://files.diariodarepublica.pt/2s/2024/05/094000000/0022600231.pdf>; картка акту № 532/2024: <https://diariodarepublica.pt/dr/detalhe/regulamento/532-2024-864845923>; Сторінка «Regulamentos e Códigos»: <https://www.ordemdosengenheiros.pt/pt/a-ordem/regulamentos-e-codigos/>



Асоціація  
Фахівців  
Землеустрою  
України



Асоціація  
Сертифікованих  
Геодезистів  
України  
ПРОФЕСІЙНА ОРГАНІЗАЦІЯ

# ТЕЗИ ДОПОВІДЕЙ

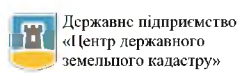
Міжнародної конференції  
"Land Unity Summit 2025"  
11-12 вересня 2025 р.,  
Івано-Франківськ



LAND UNITY  
**SUMMIT**

ІВАНО-ФРАНКІВСЬК

**2025**



**УДК 528+332:349**  
**М-34**

**Матеріали Міжнародної конференції “Land Unity Summit 2025” 11–12 вересня 2025 р., Івано-Франківськ: Видавництво ІФНТУНГ, 2025.– Мова укр. і англ.**

ISBN-978-966-694-497-2-2025

*У збірнику матеріалів конференції представлені роботи, які відображають загальнотеоретичні, методологічні, практичні проблеми та результати досліджень у галузі геодезії, інженерної геодезії, картографії, аерофотогеодезії, фотограмметрії, геоінформатики, кадастру, просторового планування територій, правових відносин у галузі землекористування та раціонального природокористування. Рекомендується для науковців, викладачів, аспірантів, студентів та широкого кола громадськості.*

*Матеріали конференції подано в авторській редакції. Відповідальність за зміст поданих матеріалів та точність наведених даних несуть автори.*

ISBN-978-966-694-497-2-2025

© ІФНТУНГ, 2025