

## Звіт ГО «Разом проти корупції» про громадський моніторинг виконання Державної антикорупційної програми (березень 2024)



### Земельні відносини

**Захід 2.5.6.1.8. Підготовка позицій щодо погодження із зауваженнями/непідтримання проєктів законів, зазначених у заході 2.5.6.1.7.**

**Захід 2.5.6.1.9. Підготовка зауважень та пропозицій, позиції щодо непідтримання проєктів законів, зазначених у заході 2.5.6.1.7.**

**Захід 2.5.6.1.10. Супроводження процедури розгляду комітетами ВРУ проєктів законів, зазначених у заході 2.5.6.1.7. Захід 2.5.6.1.11. Підготовка пропозицій щодо застосування Президентом права вето законів, зазначених у заході 2.5.6.1.7**

Строки заходів	Прогрес заходів	Статус заходів
01.03.2023 - 31.12.2025	0%	в процесі виконання



#### ▪ Успіхи

[Законопроект № 8178-1 «Про внесення змін до деяких законодавчих актів щодо спрощення зміни цільового призначення земельних ділянок»](#), що передбачав часткове скасування розроблення комплексних планів просторового розвитку території територіальних громад та визначення на підставі цього функціонального зонування територій, обмежень у використанні земель як обов'язкових передумов встановлення та зміни цільового призначення земельних ділянок, [не підтримано](#) народними депутатами.

#### ▪ Перешкоди та ризики

Всупереч змісту антикорупційного заходу Мінагрополітики офіційно підтримує законодавчі ініціативи, спрямовані на встановлення та зміну цільового призначення земельних ділянок без затвердженої містобудівної документації ([законопроект № 8178-1](#) та [законопроект № 9627](#)), а також [самостійно](#) їх ініціює. 06.02.2024 р. було прийнято [ЗУ № 3563-IX «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо спрощення порядку зміни цільового призначення земельних ділянок для залучення інвестицій з метою швидкої відбудови України»](#). Даний закон було підписано Президентом України та набирає чинності 28.05.2024 р. Цим законом встановлено, що: під час дії воєнного стану та ще протягом 5 років запроваджена можливість встановлення та зміни цільового призначення земельних ділянок (за деякими винятками) за межами населених пунктів у разі, якщо стосовно таких територій відсутня затверджена містобудівна документація на місцевому рівні, для розміщення, зокрема, промислових та складських будівель, комплексних споруд промислових об'єктів.

Зміна цільового призначення земельних ділянок в таких випадках здійснюється: а) за рішенням власника земельної ділянки шляхом подання ним заяви про зміну цільового призначення до ДЗК; б) без розроблення документації із землеустрою, на підставі мотивованого висновку уповноваженого органу містобудування та архітектури щодо можливості розміщення на земельній ділянці відповідного об'єкта. Такі висновки на практиці будуть видаватися з високими корупційними ризиками, оскільки критерії для ухвалення відповідного рішення в законодавстві відсутні, а компенсація в бюджет за зміну цільового призначення не передбачена.

Встановлення, зміна цільового призначення земельних ділянок в таких випадках здійснюється без дотримання правил співвідношення між видом цільового призначення земельної ділянки та видом функціонального призначення території, визначеним відповідною містобудівною документацією.

## Звіт ГО «Разом проти корупції» про громадський моніторинг виконання Державної антикорупційної програми (березень 2024)



### Земельні відносини

Крім того, ЗУ від № 3563-IX дозволив розміщення об'єктів будівництва за межами населених пунктів без розроблення містобудівної документації. Відповідно таке розміщення, серед іншого, не потребує розроблення стратегічної екологічної оцінки та її громадського обговорення.

Відповідно до пояснювальної записки до [законопроєкту № 9627](#) обґрунтуванням необхідності прийняття закону зазначено необхідність «відновлення економіки України під час дії воєнного стану та у відбудовний період після закінчення воєнних дій шляхом залучення приватних вітчизняних та іноземних інвестицій». Разом з тим законопроєкт на пряму не узгоджується з ч. 1 ст. 130 Земельного кодексу України, відповідно до якого іноземні фізичні та юридичні особи не можуть набувати жодним чином право власності на землі сільськогосподарського призначення. Таким чином, цей закон не зможе забезпечити залучення іноземних інвестицій.

Замовлення розробки містобудівної документації забезпечує відповідний орган при виконкомі місцевої ради. Саме на цьому етапі завдяки корупції закладаються порушення в містобудівній документації. В частині випадків місцева влада може не затвердити таку документацію, але як правило, таке відбувається під тиском громадянського суспільства. Новим законом № 3563-IX місцева рада усувається від такого погодження. Виконавчий орган при місцевій раді безконтрольно погоджуватиме розміщення таких об'єктів. Таким чином, закон від № 3563-IX позбавив членів громад можливості впливати на розміщення екологічно небезпечних об'єктів на території громади.

Містобудівна документація виділяє функціональні зони території, серед них – промислового призначення, житлового призначення, громадського призначення, сільськогосподарського призначення тощо. Таке групування об'єктів певного функціонального призначення здійснюється у зв'язку з необхідністю забезпечення мінімальних санітарних умов для мешканців житлових будинків, концентрації шкідливих виробництв на одній території з недопущенням їх впливу на сільбищні території, недопущення впливу шкідливих виробництв на сировину для харчового виробництва і т.д.

Можливість зміни функціонального призначення території та цільового призначення земельної ділянки без врахування положень містобудівної документації на місцевому рівні фактично звільняє майбутнього власника земельної ділянки від врахування будівельних норм планування та забудови територій, санітарних правил планування та забудови.

#### ▪ Необхідні дії та рекомендації

Мінагрополітики та іншим міністерствам припинити ініціювати та підтримувати законопроєкти, які передбачають недотримання вимог комплексних планів просторового розвитку території територіальних громад та визначення без їх застосування функціонального зонування територій, обмежень у використанні земель як обов'язкових передумов встановлення та зміни цільового призначення земельних ділянок.

У зв'язку з ухваленням ВРУ ЗУ від 06.02.2024 р. № 3563-IX «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо спрощення порядку зміни цільового призначення земельних ділянок для залучення інвестицій з метою швидкої відбудови України», закликаємо Мінагрополітики вжити заходів, необхідних для перегляду закладених в ньому підходів щодо можливості встановлення або зміни цільового призначення земельних ділянок без вимог комплексних планів просторового розвитку території територіальних громад та визначення функціонального зонування територій, обмежень у використанні земель, а також можливості встановлення функціональної зони за детальним планом території в тому числі після 01.01.2025 року.

Створити містобудівний кадастр на державному рівні, розробити та затвердити Генеральну схему планування території України, інтегрувати її до містобудівного кадастру на державному рівні, забезпечити взаємодію містобудівних кадастрів на державному, регіональному та базовому рівнях між собою та з Держгеокадастром.