

ДЕРЖАВНА АНТИКОРУПЦІЙНА ПРОГРАМА (ДАП)

Розділ 2.5:
Будівництво, земельні відносини та інфраструктура

ОГЛЯД ДОСЯГНУТИХ РЕЗУЛЬТАТІВ ТА ПРІОРИТЕТІВ НА НАСТУПНІ 5 РОКІВ



ДЕРЖАВНА АНТИКОРУПЦІЙНА ПРОГРАМА (ДАП)

Розділ 2.5:

Будівництво, земельні відносини та інфраструктура

**ОГЛЯД ДОСЯГНУТИХ РЕЗУЛЬТАТІВ
ТА ПРІОРИТЕТІВ НА НАСТУПНІ 5 РОКІВ**

Зміст

Перелік скорочень та спеціальних термінів	3
РЕЗЮМЕ	5
1. Висновки і наслідки щодо управління земельними відносинами.....	7
1.1 Права на землю та нерухомість / земельні ринки	8
1.2 Управління землекористуванням.....	9
1.3 Оцінка власності та оподаткування	10
1.4 Містобудівний розвиток.....	10
1.5 Корупція у сфері земельних відносин.....	11
2. Наслідки невиконання завдань державної антикорупційної програми.....	15
3. Рекомендації та ключові напрями дій для державної антикорупційної програми на 2026-2030 роки (з обґрунтуванням у контексті євроінтеграції).....	23
3.1 Уточнення, документування та оприлюднення всіх обмежень щодо землеко- ристування	24
3.2 Завершення цифрової інтеграції кадастру та пов'язаних реєстрів	28
3.3 Захист від корупції під час воєнного стану та в період відновлення.....	30
3.4 Усунення регуляторних бар'єрів та дискримінаційних привілеїв.....	31
3.5 Усунення дискреційного підходу в рішеннях щодо зміни цільового призначення земель та розпорядження землями державної власності	32
3.6 Посилення економічних інструментів: оцінка, оподаткування та компенсація	34
Додаток I Оцінка виконання окремих завдань Державної антикорупційної програми (за п'ятибальною шкалою)	37
Додаток II Прогалини у земельному врядуванні в семи пріоритетних групах ризиків	41
Додаток III Дорожня карта пріоритетних заходів для Державної антикорупційної програми на 2026–2030 роки (пов'язаних із розділами Угоди про асоціацію з ЄС).....	45

Перелік скорочень та спеціальних термінів

СКОРОЧЕННЯ / ТЕРМІН	ПОВНА НАЗВА / ЗНАЧЕННЯ
ДАП	Державна антикорупційна програма
API	Програмний інтерфейс для прикладних систем
АС ДЗК	Автоматизована система Державного земельного кадастру
Орхуська конвенція	Конвенція ЄЕК ООН про доступ до інформації, участь громадськості в ухваленні рішень та доступ до правосуддя з питань, що стосуються довкілля
САП	Спільна аграрна політика Європейського Союзу
КМУ	Кабінет Міністрів України
Директива ЕІА	Директива ЄС про оцінку впливу на довкілля (2011/92/EU)
ЄС	Європейський Союз
ГІС	Геоінформаційна система
ІАОП	Історико-архітектурний опорний план
ІФІ	Міжнародна фінансова інституція
INSPIRE	Директива ЄС про інфраструктуру просторової інформації в Європі (2007/2/EU)
ІРА	Інструмент передвступної допомоги ЄС
ІРФ	Фінансування інвестиційного проєкту (інструмент кредитування від Світового банку)
ВПО	Внутрішньо переміщена особа
Мінагро	Міністерство аграрної політики та продовольства України
Мінкульт	Міністерство культури та стратегічних комунікацій України
Мінрозвитку	Міністерство розвитку громад та територій України

СКОРОЧЕННЯ / ТЕРМІН	ПОВНА НАЗВА / ЗНАЧЕННЯ
НАБУ	Національне антикорупційне бюро України
НАЗК	Національне агентство з питань запобігання корупції
НУО	Неурядова організація
НІГД	Національна інфраструктура геопросторових даних
ProZorro.Продажі	Електронна система онлайн-аукціонів з продажу та здачі в оренду державного і комунального майна
САП	Спеціалізована антикорупційна прокуратура
ЄЦР	Єдиний цифровий ринок ЄС
ДЗК	Державний земельний кадастр
ДП	Підприємство державної форми власності
СРО	Саморегульована організація
Держгеокадастр	Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру
ДФЄС	Договір про функціонування Європейського Союзу
МБК	Містобудівний кадастр (Єдиний державний містобудівний кадастр)
МБУ	Містобудівні умови та обмеження
ЄДЕССБ	Єдина державна електронна система у сфері будівництва
ВРУ	Верховна Рада України
Світовий банк	Міжнародний банк реконструкції та розвитку (МБРР) / Міжнародна асоціація розвитку (МАР)

РЕЗЮМЕ

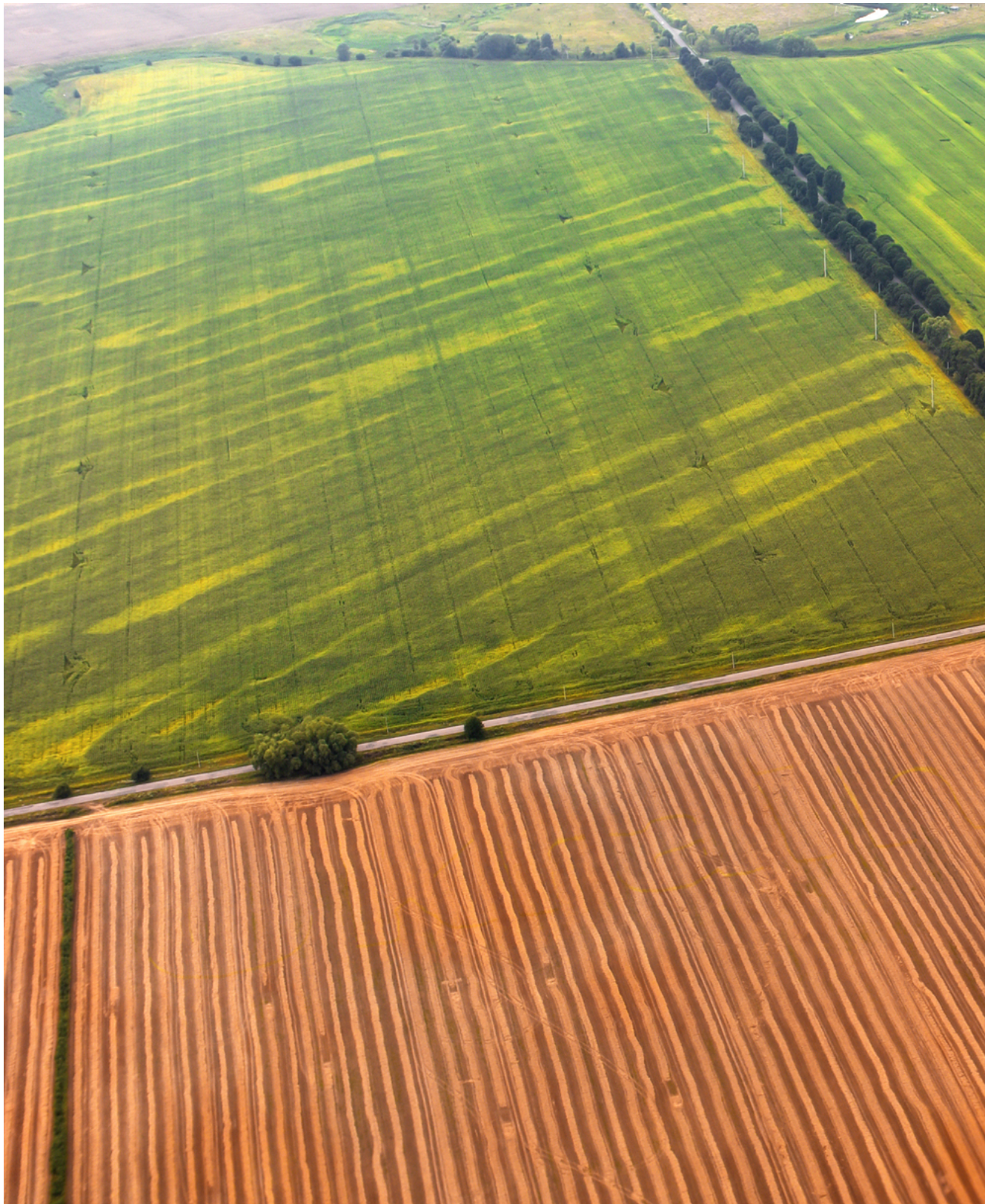
Виконання заходів щодо земельних питань у рамках Державної антикорупційної програми (ДАП) на 2023–2025 роки відстає від запланованого графіка. Жоден із сімнадцяти відібраних заходів за напрямом 2.5 не виконується повністю та у встановлені строки; шість заходів взагалі не розпочато. Така затримка послаблює спроможність України протидіяти глибоко вкоріненим корупційним ризикам у сфері земельного управління, гальмує інвестиції, необхідні для відновлення, та створює ризики уповільнення наближення до стандартів і норм ЄС.

Загальний бал виконання (з урахуванням зважених оцінок НАЗК та експертів): **21,6 %**.

Основні досягнення: ухвалення законодавчої бази та ІТ-прототипу для масової оцінки земель; проведення незалежної ІТ-оцінки (аудиту) Національної кадастрової системи та розробка плану її реінжинірингу; часткова передача повноважень щодо професійної акредитації саморегульованим організаціям; обмежений перезапуск пілотного проекту кадастру, що дозволяє приватним інженерам вносити дані.

- **Основні прогалини:** відсутність обов'язкових антикорупційних інструментів під час формування земельних ділянок; зупинка цифровізації робочих процесів управління землею; відсутність законодавства, що передбачає обов'язкове використання ринкового підходу для операцій із державною / комунальною землею через земельні е-аукціони Prozorro.Продажі; відкладена реформа безоплатної приватизації; відсутність фінансування для розробки стратегічної та містобудівної документації громад; обмежений запуск пілотних проєктів з цифровізації реєстрів у сферах містобудування та культурної спадщини; відсутність інтеграції містобудівної документації з автоматизованими сервісами; незапуск автоматизації видачі МБУ; відсутність ефективної інтеграції даних між містобудівним кадастром та ключовими державними реєстрами й кадастрами, включно з Державним земельним кадастром; питання охорони довкілля та лісів не охоплені жодним із заходів ДАП; відсутність прогресу у впровадженні плану реінжинірингу кадастрової системи, заснованого на висновках незалежної ІТ-аудиту.

Пріоритетні рекомендації для наступного періоду Державної антикорупційної програми (2026–2030 рр.) зосереджуються на: (i) усуненні законодавчих прогалин, що уможливають дискреційний підхід під час ухвалення рішень; (ii) завершенні комплексного цифрового перетворення Державного земельного кадастру, Містобудівного кадастру та пов'язаних реєстрів для кінцевих користувачів; (iii) впровадження стандартів оцінки, оподаткування та просторового планування відповідно до вимог ЄС; (iv) створення надійних, прозорих ринкових механізмів, зокрема обов'язкових електронних аукціонів для розподілу земельних ділянок державної власності; (v) започаткуванні поетапної реорганізації кадастрової системи на основі висновків незалежної ІТ-оцінки (аудиту).



1. Висновки і наслідки щодо управління земельними відносинами



1.1 Права на землю та нерухомість / земельні ринки

Ключові законодавчі зміни заблоковані; інвестори досі стикаються з дискреційними перешкодами.

- **Оцінка:** виконується, але малоімовірно, що буде повністю досягнуто (4).
- **Ключові висновки:**
 - Законопроект №10095 (яким передбачався уніфікований перелік контрольних питань) було відхилено; відповідно, дискреційність у прийнятті рішень кадастровими реєстраторами зберігається.
 - Реформа безоплатної приватизації (напрямок діяльності 2.5.8.1) відкладена до завершення дев'ятимісячного терміну після скасування воєнного стану, що зберігає можливість набуття цінної державної землі без конкурсних процедур та ринкових цін.
 - Відсутнє законодавче регулювання, яке б вимагало обов'язкове використання електронних аукціонів через систему Prozorro. Продажі для всіх видів операцій — продажу, оренди, емфітевзису, суперфіцію, концесії — із землею державної або комунальної власності. Також бракує єдиного законодавчого зобов'язання застосовувати такі аукціони послідовно для всіх категорій земель (наприклад, сільськогосподарських, несільськогосподарських, промислових), за винятком чітко визначених випадків, таких як землі для потреб національної оборони чи воєнних потреб (напрямок діяльності 2.5.7.1). Це консервує непрозорі, позаринкові схеми розподілу.
- **Наслідки:** тривала правова невизначеність відлякує довгострокових інвесторів, підтримує рентні схеми (наприклад, добре задокументовану схему з "туалетами" у Києві¹) та ускладнює дотримання правил ЄС щодо вільного руху капіталу, які вимагають прозорого доступу до земельних ринків.

¹ Українська «туалетна схема» — це тактика захоплення землі, за якою особа непомітно реєструє право власності на невелику, часто занедбану споруду — зазвичай старий туалет — розташовану на приватній державній чи комунальній земельній ділянці. Посилаючись на статтю 120 Земельного кодексу України, «власник» потім заявляє про право першочергового викупу або оренди не лише земельної ділянки під цією спорудою, а й прилеглої території, яка нібито «потрібна для її обслуговування», таким чином набуваючи цінну нерухомість без проведення аукціону, після чого зносить формальну будівлю та здійснює репланування ділянки для отримання високого прибутку.

1.2 Управління землекористуванням

Частковий прогрес: брак фінансування та правова невизначеність уповільнюють виконання реформ.

- **Оцінка виконання:** частково досягнуто (2–3 бали залежно від піднапрямку).
- **Ключові висновки:**
 - Процедури формування земельних ділянок досі не спрощено повністю. Пілотний проєкт, який дозволяє сертифікованим приватним землевпорядникам та інженерам реєструвати межі ділянок у Державному земельному кадастрі, продовжено після початкового етапу й залишається активним. Однак для закріплення цього механізму як сталого інструменту розширення кадастрових потужностей та зменшення адміністративної дискреції необхідне ухвалення спеціального закону, який надасть приватним землевпорядникам постійні повноваження.
 - Лише близько третини громад розпочали розроблення комплексних просторових планів розвитку, причому більшість із них перебувають на початкових етапах. Державне фінансування таких робіт було припинено на початку війни у 2022 році. Відтоді дозволи на зміну землекористування дедалі частіше надаються на основі одноразових правових винятків за відсутності затверджених планів.
 - Через невизначений правовий статус та брак фінансування історико-архітектурних опорних планів (ІАОП) багато зон культурної спадщини досі не нанесено на карти. Як наслідок, рішення щодо відбудови часто ухвалюються без урахування обмежень, пов'язаних із культурною спадщиною, що підвищує ризики корупційного тиску на посадовців.
- **Наслідки:** відновлення після війни може відбуватися через фрагментарне й непрозоре перетворення земель, що створює загрозу для природоохоронних територій, об'єктів культурної спадщини та стратегічних інфраструктурних коридорів. Це підриває виконання Україною екологічних і пам'яткоохоронних зобов'язань перед ЄС.

1.3 Оцінка власності та оподаткування

Технічний прототип системи оцінки земель розроблено, однак законодавча база та інтеграція з фіскальною системою досі не забезпечені.

- **Оцінка виконання:** частково досягнуто (2).
- **Ключові висновки:**
 - Система масової оцінки сільськогосподарських земель, що базується на даних ГІС, функціонує та доступна громадськості в режимі 24/7. Проте прототип для несільськогосподарських земель перебуває на стадії розробки. У зв'язку з цим пілотний проєкт необхідно продовжити для завершення та впровадження системи оцінки вартості для всіх категорій земель.
 - Наступні кроки — повноцінне впровадження системи, підготовка звіту за результатами пілотного проєкту та ухвалення закону про інституціоналізацію масової оцінки земель — ще не розпочато.
 - Для внесення змін до Податкового кодексу щодо прив'язки орендної плати та земельного податку до ринкової вартості (напрям діяльності 2.5.5.2) необхідно ухвалити інституційний закон і завершити розгортання системи у повному обсязі.
- **Наслідки:** без законодавчої підтримки та інтеграції з фіскальною системою місцеві бюджети втрачають потенційні доходи, а землекористувачі мають недостатні стимули для ефективного й сталого управління земельними ресурсами.

1.4 Містобудівний розвиток

Ключові цифрові реформи затримуються, а корупційні ризики залишаються високими.

- **Оцінка виконання:** реформи виконуються частково (2 із 5 балів), однак більшість цілей, найімовірніше, не буде досягнуто. Один із ключових напрямів діяльності досі не розпочато.
- **Ключові висновки:**
 - Основний корупційний ризик — видача містобудівних умов та обмежень (МБУ) у ручному режимі — не усунуто. Функцію автоматичної/електронної генерації МБУ через Єдиний державний містобудівний кадастр не впроваджено.
 - Розроблений функціонал містобудівного кадастру не забезпечує публічного доступу до документації на рівні земельних ділянок. Заходи для додавання такої функції до програмного забезпечення не вживаються.

- Містобудівний кадастр не інтегровано з ключовими державними реєстрами та кадастрами, що містять інформацію про будівництво, охорону довкілля та культурну спадщину.
- Більшість застарілих містобудівних документів залишаються в паперовій формі, що ускладнює їх цифрову обробку та гальмує процес отримання дозволів.
- Програми соціально-економічного розвитку розробляються окремо від документації з просторового та містобудівного планування, що призводить до невідповідності пріоритетам відновлення та неефективного використання ресурсів.
- **Наслідки:** відсутність інтеграції даних, публічного доступу та прозорості сприяє корупції, уможливорює незаконні зміни у землекористуванні, послаблює захист прав власників земельних ділянок та ускладнює дотримання стандартів ЄС у сфері просторового планування та охорони культурної спадщини.
- Відсутність законодавчого врегулювання та впровадження основних функцій містобудівного кадастру зберігає системні корупційні ризики, гальмує розвиток цифрового врядування у сфері містобудування, а також перешкоджає прогресу в питаннях євроінтеграції, сталого просторового розвитку та прозорого управління земельними ресурсами.
- Брак узгодження програм соціально-економічного розвитку із стратегічною та містобудівною документацією спричиняє дискреційний розподіл ресурсів, сприяє корупції на рівні проєктів, суперечить пріоритетам відновлення та призводить до використання земельних ресурсів у супереч цілям стратегічного планування. Це знижує правову визначеність, уповільнює зусилля з відновлення та відштовхує потенційних інвесторів.

1.5 Корупція у сфері земельних відносин

Запроваджено окремі запобіжники, але системні прогалини залишаються значними.

- **Оцінка виконання:** змішана — окремі інструменти для зниження корупційних ризиків упроваджено, проте системні прогалини все ще зберігаються.
- **Ключові висновки:**
 - **Регуляторний контроль та делегування повноважень.** Законопроект № 13163 щодо делегування окремих державних функцій саморегульованим організаціям (СРО) є кроком до зменшення монополії Держгеокадастру на професійну акредитацію фахівців у сфері землеустрою та геодезії. Водночас запропонований механізм зберігає значний вплив Держгеокадастру на ключові процеси ухвалення рішень, зокрема на остаточне затвердження сертифікаційних рішень і формування складу екзаменаційних комісій. Крім того, критерії визнання СРО, що відповідають вимогам для делегування повноважень, залишаються недостатньо чіткими або надто узагальненими, що знижує прозорість і створює можливості для суб'єктивного чи непослідовного застосування.

- **Повільна інвентаризація земель.** Інвентаризація земель державної та комунальної власності просувається надто повільно (за даними моніторингу НАЗК, виконано лише близько 6 % робіт) і перебуває під загрозою через скорочення бюджетного фінансування.
- **Непрозорість у сфері управління об'єктами культурної спадщини:**
 - ▶ Державний реєстр нерухомих пам'яток України залишається неповним і не-надійним, а його цифровізація не завершена.
 - ▶ Експериментальний цифровий реєстр об'єктів культурної спадщини² не від-повідає вимогам ДАП,^{3, 4} зокрема через відсутність публічного доступу до повної документації, інформації про статус об'єктів і зони їхньої охорони.
 - ▶ Законодавчі прогалини, які створюють корупційні ризики, залишаються не-усунутими. Зокрема, не визначено правовий статус⁵ щойно виявлених об'єк-тів культурної спадщини, а власники нерухомості можуть блокувати їхню офіційну реєстрацію, відмовляючись підписувати відповідні документи.
- **Історико-архітектурні опорні плани (ІАОП)**
 - ▶ Нормативні суперечності щодо ІАОП (які є обов'язковими для планування, але не є містобудівною документацією по суті) залишаються нерозв'язаними.
 - ▶ ІАОП не є загальнодоступними: оприлюднюється лише перелік ухвалених планів, тоді як сама документація залишається закритою для громадськості.
 - ▶ Не було запропоновано чи підготовлено жодних законодавчих чи політич-них механізмів для стимулювання розробки ІАОП, а також не передбачено фінансування (ані бюджетного, ані субвенційного) для їх створення.
 - ▶ Юридична невизначеність статусу ІАОП (на межі сфер охорони культурної спадщини та містобудування) зберігається, що сприяє міжвідомчим кон-фліктам.
 - ▶ Органи місцевого самоврядування чинять опір розробці та впровадженню

² Державний реєстр об'єктів культурної спадщини досі офіційно не запроваджено. Створено лише ек-спериментальну версію програми — <https://e-pamiatka.gov.ua/> — яка, однак, формально не визначена як експериментальний проєкт на нормативно-правовому рівні (відсутні правові акти, що визнавали б її експериментальним проєктом або надавали дозвіл на її використання).

³ Аналіз функціональності системи «ЄПам'ятка», проведений Національним агентством з питань запобі-гання корупції (НАЗК) <https://dap.nazk.gov.ua/zahid/477/>

⁴ Громадський аналіз (виконаний ГО «Разом проти корупції») функціоналу «ЄПам'ятка», розміще-ний на вебсайті НАЗК, щодо завдання 2.5.2.1.14:chrome-extension://efaidnbmninnibpcajpcgclclefindmkaj/ <https://dap.nazk.gov.ua/uploads/Feedback/OsrZahid/477/1012-1951135739-662faa61656df.pdf>

⁵ Нововиявлений об'єкт — це тимчасовий статус, наданий об'єкту, який потенційно підпадає під кри-терії включення до Державного реєстру нерухомих пам'яток культурної спадщини. Згідно з чинним законодавством, передбачено трирічний строк, протягом якого має бути підготовлена документація та ухвалені рішення про включення або невключення об'єкта до Державного реєстру. Проте на практиці нововиявлений об'єкт може залишатися в цьому невизначеному статусі понад 10 років. При цьому відсутні законодавчі механізми, які б запобігали перебуванню об'єкта у статусі нововиявленого понад встановлений трирічний строк. Такий законодавчий режим створює можливості для маніпулювання правовим статусом будь-якої будівлі шляхом присвоєння їй статусу нововиявленого об'єкта без необ-хідності підготовки документації або прийняття рішення щодо її внесення до Державного реєстру.

ІАОП, оскільки ці інструменти можуть сприйматися як обмеження їхніх повноважень у сфері просторового планування, управління земельними ресурсами та прийняття дискреційних рішень у містобудуванні.

- ◀ Недоліки законодавства та надмірні дискреційні повноваження органів охорони культурної спадщини сприяють неконтрольованому погодженню документації та зловживанню принципом «мовчазної згоди» під час видачі дозволів, пов'язаних із об'єктами культурної спадщини.
- **Наслідки:** без чіткого розмежування повноважень, модернізації кадастрової системи та запровадження обов'язкових ринкових електронних аукціонів через платформу Prozorro.Продажі для всіх операцій із земельними ділянками державної та комунальної власності корупційні схеми залишатимуться усталеними. Об'єкти культурної спадщини й надалі будуть вразливими, а Україна не зможе досягти стандартів прозорості, визначених Європейським Союзом.
- Відсутність єдиного, електронного, верифікованого та загальнодоступного реєстру об'єктів культурної спадщини спричиняє невизначеність їхнього статусу та підвищує їхню вразливість. Це створює можливості для незаконного будівництва, непрозорого розподілу земель і високих корупційних ризиків.
- Застарілий або необґрунтований Перелік історичних населених місць України створює обмеження, що перешкоджають законному розвитку територій, підвищують бюрократичне навантаження на забудовників, землевласників і громади та ускладнюють ефективне управління земельними ресурсами.
- За відсутності механізмів стимулювання або примусу органи місцевого самоврядування мають низьку мотивацію для розробки ІАОП. Це призводить до непрозорих рішень щодо будівництва та видачі дозволів у зонах із чутливими об'єктами культурної спадщини, сприяє правовому хаосу та створює передумови для довільних або корупційних рішень у сфері землекористування і містобудування. Крім того, це загрожує втратою культурної спадщини. Забудовники, громади та інвестори не мають доступу до достовірної інформації про зони охорони, що посилює правову невизначеність, гальмує планування та підвищує корупційні ризики.
- Відсутність чітко визначених повноважень і процедур у сфері охорони культурної спадщини підтримує непрозорість нормативно-правового регулювання, ускладнює належну оцінку ризиків інвесторами (investor due diligence) та сприяє довільному прийняттю рішень. Такі прогалини послаблюють захист прав на землю, ускладнюють дотримання вимог містобудівного планування та підривають довіру до державних інституцій як усередині країни, так і на міжнародному рівні.



2. Наслідки невиконання завдань державної антикорупційної програми



Невиконання Україною реформ у сфері управління земельними ресурсами та просторового планування, передбачених ДАП на 2023–2025 роки, спричиняє далекосяжні та взаємопов'язані наслідки. Ці наслідки виходять за межі суто земельного сектору, впливаючи на фінансову стабільність, довіру інвесторів, регіональний розвиток, екологічну стійкість і траєкторію євроінтеграції України.

Аналіз, наведений нижче, ґрунтується на зростаючій кількості задокументованих випадків, законодавчих прогалинах, експертних оцінках і реальних тенденціях, а не на спекулятивних кількісних оцінках. Ці ризики не є абстрактними чи гіпотетичними — вони вже проявляються у вигляді управлінських бар'єрів, втрачених можливостей для отримання доходів, судових спорів і нерівномірного територіального розвитку.

Критично важливо, що ціна невиконання реформ не обмежується затримкою інституційних змін. Вона призводить до кумулятивного послаблення здатності України фінансувати відновлення, захищати публічні активи, забезпечувати справедливий доступ до земельних ресурсів і відповідати критеріям євроінтеграції. Чим довше зберігатимуться ці прогалини, тим глибше вкорінюватимуться дисфункціональні практики, що підвищуватиме вартість їхньої майбутньої корекції у фінансовому, інституційному та політичному вимірах.

У наступних підрозділах виділено п'ять основних груп ризиків: фінансові, інвестиційні, територіальні, пов'язані з процесом приєднання до ЄС, а також екологічні та культурні. Ці ризики вже матеріалізуються (**див. Додаток II**). Кожен із цих векторів посилює інші, створюючи циклічний ефект, що знижує ефективність держави та виснажує реформаторський потенціал. Запобігти цьому сценарію можливо лише шляхом своєчасного та скоординованого втручання.

Євроінтеграція та міжнародні зобов'язання України

Невідповідність нормам і стандартам ЄС для приєднання

Реформи у сфері земельних відносин стосуються щонайменше чотирьох ключових напрямів підготовки України до євроінтеграції: сільське господарство, оподаткування, довкілля та єдиний цифровий ринок. Незавершена модернізація кадастрової системи, непрозоре ціноутворення на землю та недостатньо розвинене просторове планування можуть спричинити критичні зауваження у звітах Європейської комісії, що уповільнить процес приєднання України до ЄС.

Зростання вартості капіталу

Міжнародні фінансові установи дедалі частіше висувають вимоги щодо дотримання стандартів управління та прозорості як умови для надання фінансування. Повільне впровадження обов'язкових ринкових електронних аукціонів для всіх операцій із земельними ділянками у державній та комунальній власності, а також відсутність прогресу в реінжинірингу та трансформації Національної кадастрової системи на основі результатів незалежної ІТ-оцінки можуть затримати виділення траншів кредитів. Це підвищить рівень сприйняття ризиків країни, що, своєю чергою, збільшить вартість запозичень у період, коли фінансування для відбудови є критично важливим.

Репутаційні ризики

Україна позиціонує свою антикорупційну програму у сфері земельних відносин як важливу складову ширшої інституційної модернізації. Постійні затримки у реалізації реформ створюють загрозу втрати довіри з боку міжнародних донорів та послаблення наративу про незворотність реформ, особливо на тлі можливого виникнення нових гучних корупційних скандалів.

Фіскальний дефіцит

Структурні втрати доходів

Модернізовані системи оцінки та збору земельних доходів, засновані на ринкових цінах із використанням цифрових платформ для масової оцінки та прозорого збору надходжень, є одними з найефективніших джерел власних доходів місцевих бюджетів. Збереження платформи масової оцінки в статусі пілотного проєкту, використання адміністративно визначених нормативних вартостей та відтермінування змін до Податкового кодексу призводять до втрати значного обсягу потенційних регулярних доходів місцевих бюджетів. Це підриває фінансову автономію громад, поглиблює вертикальні дисбаланси та зберігає залежність місцевих бюджетів від загальнодержавних трансфертів і зовнішніх запозичень для фінансування надання послуг.

Приховані квазіфіскальні субсидії

Оренда земель державної та комунальної власності за заниженими ставками фактично становить позабюджетні субсидії. Орендні ставки встановлюються адміністративно, без парламентського затвердження, що дозволяє обходити стандартні бюджетні процедури. Оскільки електронні аукціони досі не є обов'язковими, а законодавство не встановлює об'єктивних обмежень щодо розмірів земельних ділянок сільськогосподарського призначення або для забудови, які можуть надаватися без аукціону, органи влади мають можливість передавати значні земельні площі за заниженими орендними ставками. Такі недоотримані доходи знижують прибутковість державних активів і обмежують бюджетні можливості для фінансування відновлення, соціальних послуг та обслуговування боргу.

Неефективне використання земель державної власності

Ініціатива створення Державного земельного банку під управлінням Фонду державного майна, спрямована на розв'язання проблеми невикористання або неефективного використання земельних активів, стикається з суттєвими недоліками. Зокрема, це слабка інтеграція з Державним земельним кадастром, відсутність прозорих процедур для ідентифікації земель, придатних для подальшої передачі, а також брак ефективних механізмів управління, реєстрації активів і цифрового моніторингу відповідно до міжнародних стандартів.

Державна антикорупційна програма не передбачала створення Державного земельного банку. Водночас остаточна редакція Закону №3272-IX, яка суттєво відрізняється від початкового тексту, не вирішує ключової проблеми: державні підприємства, військові частини, заклади вищої освіти та науково-дослідні установи все ще володіють значними площами земель на правах постійного ко-

ристування. Однак вони не мають чітко визначеного законом права передавати частини цих земель у суборенду через прозорі електронні аукціони без попередньої відмови від права користування. Як наслідок, значна частина цих земель залишається невикористаною або здається в короткострокову оренду за непрозорими схемами. Це стримує інвестиції в сучасну техніку, підвищення родючості ґрунтів і розвиток подальшої переробки (downstream processing). Запропонований антикорупційний механізм — надання державним землекористувачам права передавати надлишкові ділянки в оренду через платформу Prozorro. Продажі без втрати прав постійного користування — досі не реалізований і потребує ухвалення окремого закону. Поки таке законодавство не буде прийняте, ані Державний земельний банк, ані оновлений Закон №3272-ІХ не зможуть повною мірою розблокувати потенціал прозорого й конкурентного вторинного ринку оренди.

Приватні інвестиції / інвестиційні ризики

Потенційні обмеження / умовні зобов'язання

Низька якість даних у кадастрах і реєстрах, а також не вирішені земельні спори значно підвищують ризик судових спорів. Уже зараз інвестиційні спори між державою та інвесторами щодо доступу до земельних ресурсів спричиняють значні витрати на арбітраж, а кожна нова справа відволікає ресурси від цілей розвитку. Крім того, судові позови, пов'язані з рішеннями органів охорони культурної спадщини та містобудування, часто зумовлені нечітким законодавством і широкими дискреційними повноваженнями, стають дедалі частішими. Така правова невизначеність підриває довіру до адміністративних процедур і гальмує залучення критично важливих інвестицій. Без комплексної модернізації кадастрів і реєстрів, запровадження чітких правил формування земельних ділянок і перегляду неоднозначних положень законодавства кількість нових спорів, зокрема тих, що виникатимуть під час відбудови, стрімко зростатиме.

Невизначеність для інвесторів

На сьогодні в Україні жодна область і навіть жодне велике місто не можуть гарантувати дотримання трьох ключових принципів, які, за даними міжнародних опитувань, є критично важливими для інвесторів: захисту права власності на землю, стабільності зонування та прозорості, конкурентної процедури розподілу земельних ділянок. Дискреційні практики під час видачі кадастрових і містобудівних дозволів, існування процедур «безоплатної приватизації», що дозволяють приватним особам отримувати землі з державної власності без аукціонів⁶, ситуативні зміни цільового призначення земельних ділянок на індивідуальній основі, а також відсутність повноцінної цифрової інформації про обмеження щодо землекористування, зокрема пов'язані з об'єктами культурної спадщини, ускладнюють процеси перевірки належної ретельності (due diligence) та збільшують витрати на юридичні консультації. Через ці ризики як вітчизняні, так і іноземні інвестори відкладають або скорочують проекти, що гальмує відновлення виробничих потужностей, пошкоджених унаслідок війни.

⁶ Наприклад, стаття 118 Земельного кодексу дозволяє фізичним особам отримувати у власність до двох гектарів землі для ведення особистого селянського господарства поза ринковими процедурами.

Комплексні плани просторового розвитку та планування землекористування

Просторова нерівність

Обмежене фінансування розробки комплексних планів просторового розвитку та історико-архітектурних опорних планів (ІАОП)⁷ призвело до того, що більшість громад залишилися без стратегічної основи для управління землекористуванням або без цифрових даних, необхідних для оцінки вартості земельних ділянок і активізації надходження доходів. За офіційними даними ⁸, на всю Україну затверджено лише два комплексні плани просторового розвитку: один у Хмельницькій області та один у селищній громаді Харківської області. Відсутність таких планів унеможливорює ефективну антикорупційну політику у сфері земельного управління та містобудування, а також перешкоджає формуванню прозорих і якісних регуляторних рамок у цих галузях. Це, своєю чергою, створює бар'єри для залучення інвесторів.

Неконтрольоване розростання міської забудови та втрата екосистемних послуг

Недостатній контроль за дотриманням планів землекористування та численні "точкові" зміни цільового призначення земель прискорюють несистемне перетворення приміських сільськогосподарських угідь, водно-болотних угідь і територій, прилеглих до лісів. Фрагментація ландшафтів порушує коридори біорізноманіття, знижує потенціал поглинання вуглецю та збільшує довгострокові витрати на інфраструктуру, зокрема на будівництво та утримання доріг, дренажних систем і комунікацій.

Субсидії ЄС

Невикористані можливості у сфері «зеленого» фінансування

Повноцінно впроваджена система масової оцінки земель дала б змогу технічно враховувати екологічні характеристики земельних ділянок, зокрема їхній потенціал до поглинання вуглецю, зв'язність середовищ існування чи здатність затримувати паводкові води, у процесі визначення їхньої оціночної вартості. Такі підходи уже застосовуються в ЄС у межах ініціативи з вуглецевого фермерства (СОМ (2021) 800) та нових моделей виплат у рамках Спільної аграрної політи-

⁷ Відповідно до чинного законодавства, історико-архітектурний опорний план (ІАОП) є невід'ємною частиною комплексного плану просторового розвитку та має затверджуватися одночасно з ним.

⁸ Інформація, надана Головою Комітету Верховної Ради України з питань організації державної влади, місцевого самоврядування, регіонального розвитку та містобудування, станом на 24 квітня 2025 року. <https://interfax.com.ua/news/economic/1066307.html>

ки. Згідно з цими моделями, розпорядники земель отримують платежі⁹ залежно від площі, яка забезпечує екосистемні послуги, спрямовані на пом'якшення змін клімату або підтримку біорізноманіття. Оскільки в Україні система масової оцінки перебуває на стадії розробки прототипу, вона поки що не може пов'язати фінансові стимули з такими екосистемними послугами. Як наслідок, Україна ризикує відставати від механізмів ЄС, які найближчим часом спрямовуватимуть грантове та приватне фінансування на сертифіковані «вуглецеві ферми» та інші природоорієнтовані рішення. Це призводить до втрати потенційного джерела доступного фінансування для проєктів відбудови та адаптації до змін клімату.

Розмивання культурної ідентичності та втрачені можливості розвитку на основі культурної спадщини

Відсутність прозорого й послідовного управління об'єктами культурної спадщини спричиняє поступову втрату історичного характеру міст і сіл, що підриває унікальність громад. Це знижує їхню привабливість для культурного туризму, зменшує потенційні доходи від витрат туристів і обмежує можливості для диверсифікації місцевої економіки. Крім того, правова невизначеність щодо статусу та захисту об'єктів культурної спадщини відлякує приватних інвесторів і ускладнює планування проєктів. Унаслідок цього громади втрачають доступ до фінансування, пов'язаного з культурною спадщиною, зокрема до програм ЄС із підтримки культурного розвитку та відновлення, а також недоотримують довгострокові переваги від стратегій розвитку, заснованих на унікальній ідентичності, історії та ландшафті.

Висновок

Виклики у фінансній, інвестиційній, просторовій, екологічній та євроінтеграційній сферах не є ізольованими — вони взаємопов'язані та посилюють один одного. Недостатнє надходження фінансних коштів обмежує можливості місцевих органів влади забезпечувати дотримання правил зонування територій, охорони довкілля та збереження культурної спадщини. Своєю чергою, слабкий контроль сприяє деградації земель, хаотичній забудові та зростанню вразливості до наслідків стихійних лих, що вимагає ще більших державних витрат. Водночас юридична невизначеність, фрагментація даних і слабе управління у сфері земельних відносин стримують активність інвесторів, уповільнюють економічне відновлення, звужують податкову базу та посилюють тиск на державний бюджет і інституційну стабільність.

Затримки в реалізації земельної реформи не лише зберігають неефективність, а й закріплюють неформальні практики та привілейовані інтереси. З часом наслідки бездіяльності накопичуються: старі схеми укорінюються, імпульс до реформ слабшає, а масштаби необхідних коригувальних заходів — технічних, фінансових і політичних — зростають.

⁹ Європейська Комісія. Повідомлення щодо сталих вуглецевих циклів, COM(2021) 800 final та інформаційні бюлетені Генерального директорату AGRI щодо еко-схем Спільної аграрної політики (CAP), 2024 р. (European Commission, "Communication on Sustainable Carbon Cycles," COM (2021) 800 final and DG AGRI factsheets on CAP eco-schemes, 2024)

Водночас початкові етапи процесу приєднання до ЄС створюють для України унікальне вікно можливостей. Потенціал реформ залишається високим, підтримка донорів — значною, а суспільні настрої — мобілізованими. Цей момент необхідно використати для впровадження фундаментальних змін у сфері управління земельними відносинами: забезпечення прозорості, зменшення дискреційних підходів до ухвалення рішень та впровадження цифрових інструментів, гармонізованих із нормами і стандартами ЄС.

Врешті-решт, недосягнення цілей ДАП 2023–2025 у сфері земельних відносин не лише сповільнить прогрес, а й послабить сектор державних фінансів, відлякає інвесторів, поглибить територіальні дисбаланси, поставить під загрозу природні та культурні ресурси України і загальмує її європейську інтеграцію. Натомість завершення невиконаних завдань стане однією з найстратегічніших і економічно ефективних інституційних інвестицій, які Україна може здійснити для відбудови та підготовки до приєднання до ЄС у довгостроковій перспективі.



3. Рекомендації та ключові напрями дій для державної антикорупційної програми на 2026-2030 роки (з обґрунтуванням у контексті євроінтеграції)



План реалізації Державної антикорупційної програми (ДАП) на 2026–2030 роки має включати окремий розділ, присвячений земельним відносинам, який ґрунтуватиметься на комплексному та перспективному пакеті реформ у сфері управління земельними ресурсами. Цей пакет має базуватися на трьох ключових принципах: повна цифрова прозорість даних і рішень, пов'язаних із земельними відносинами; передбачуваний і заснований на чітких правилах розподіл та управління земельними ресурсами; системна гармонізація з нормами, стандартами і політиками ЄС у контексті приєднання України до Європейського Союзу.

Запропоновані заходи спираються на пріоритети, визначені в законодавстві України щодо земельної реформи, зокрема в положеннях Земельного кодексу України, Законах України “Про Державний земельний кадастр”, “Про регулювання містобудівної діяльності” та “Про охорону культурної спадщини”, а також на ключові документи ЄС, зокрема:

- Спільна аграрна політика ЄС (CAP);
- Директива INSPIRE (2007/2/ЄС) щодо створення інфраструктури просторової інформації;
- Директива Європейського Парламенту і Ради (2011/92/ЄС) про оцінювання впливу деяких публічних і приватних проєктів на довкілля;
- Директива Європейського Парламенту і Ради (2001/42/EU) про оцінку впливу на стан довкілля окремих проєктів та програм;
- Зобов'язання за розділами 23 (Судова влада та основоположні права), 27 (Довкілля) та 16 (Оподаткування) Законодавства ЄС.

Реалізація реформ у сфері управління земельними відносинами є критично важливою для виконання умов Європейської комісії в межах Програми підтримки України (European Commission's Ukraine Facility), забезпечення права на отримання секторальної бюджетної підтримки та виконання міжнародних зобов'язань України щодо належного врядування, захисту довкілля та збереження культурної спадщини.

Для втілення цих принципів у конкретні та контрольовані реформи запропоновано шість взаємопов'язаних напрямів, кожен із яких відповідає ключовим проблемним аспектам, виявленим під час циклу впровадження Державної антикорупційної програми у 2023–2025 роках. Ці напрями розроблено з метою чіткого розмежування юридичних повноважень, зменшення суб'єктивності в ухваленні рішень та створення цифровізованої, інвестиційно привабливої й орієнтованої на громадян системи управління земельними відносинами, яка відповідає стандартам ЄС.

3.1 Уточнення, документування та оприлюднення всіх обмежень щодо землекористування

- **Завершення розробки та ухвалення необхідних законів і постанов Кабінету Міністрів України для усунення прогалин у законодавстві**

Наступний цикл Державної антикорупційної програми слід розпочати з ліквідації прогалин в інформаційному забезпеченні, які дозволяють ігнорувати або мані-

пулювати публічно-правовими обмеженнями землекористування чи виявляти їх лише після ухвалення інвестиційних рішень. Комплексний законодавчий пакет, що ґрунтується на нормах прямої дії та доповнений постановами Кабінету Міністрів України, сприятиме досягненню цієї мети без створення нових адміністративних бар'єрів.

- Верховній Раді України пропонується внести зміни до глави 18 Земельного кодексу України та відповідних положень Закону України «Про Державний земельний кадастр», встановивши **обов'язкову реєстрацію кожного обмеження землекористування (екологічного, пов'язаного з охороною культурної спадщини, оборонного чи сервітутного) у Державному земельному кадастрі** як умову його чинності. Поточне формулювання («може бути внесено») має декларативний характер і має бути замінене на обов'язкову норму, підкріплену адміністративними штрафами за невнесення запису. Це усуне дискреційні повноваження органів влади у виконанні цієї норми. Постанова Кабінету Міністрів України має визначити електронний формат і автоматизований протокол обміну даними з Державним реєстром речових прав на нерухоме майно.
- **Дані просторового планування необхідно привести до єдиного законодавчого підґрунтя.** Верховна Рада України має ухвалити новий Закон України «Про Єдиний державний містобудівний кадастр» (ЄДМК). Цей кадастр має об'єднати розпорошені муніципальні та регіональні кадастри в єдину національну платформу, визнану єдиним авторитетним джерелом генеральних планів, планів зонування та детальних планів територій. Закон повинен зобов'язати органи місцевого самоврядування завантажувати плани у машиночитаному форматі та заборонити видачу містобудівних умов і обмежень за відсутності відповідних даних у кадастрі
- **Обмеження, пов'язані з охороною культурної спадщини, необхідно інтегрувати в єдину цифрову екосистему.**
Через внесення змін до Закону України «Про охорону культурної спадщини» (№ 1805-III від 2000 року) або шляхом ухвалення окремого закону про Єдиний електронний реєстр об'єктів культурної спадщини цей реєстр слід поставити на один рівень із Державним земельним кадастром та Єдиним державним містобудівним кадастром. Реєстр повинен містити повну інформацію про об'єкти культурної спадщини, включно з щойно виявленими об'єктами, їхніми межами та режимами використання, визначеними на основі історико-архітектурних опорних планів (ІАОП). Несекретні дані мають бути доступними для громадськості у форматі, що відповідає стандартам INSPIRE.
- **У пакеті законодавчих і нормативно-правових актів з охорони культурної спадщини необхідно усунути юридичні колізії,** що створюють можливості для незаконного отримання рентної вигоди. Йдеться, головним чином, про невизначений статус щойно виявлених об'єктів спадщини, правило «мовчазної згоди» при видачі дозволів, надмірні дискреційні повноваження органів охорони спадщини, а також нечіткі процедури викупу об'єктів культурної спадщини у державну власність, особливо в контексті примусового вилучення земельних ділянок у разі виявлення археологічних об'єктів.
- Земельний кодекс України та Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності» необхідно узгодити на основі **єдиної концепції функціонального зонування.** Юридичне визначення, що відповідає термінології, прийнятій у

практиці просторового планування ЄС, має замінити паралельні та подекуди суперечливі класифікації, які використовуються у земельному та містобудівному законодавстві. Перехідні положення мають чітко визначити, як чинні види цільового призначення земель співвідноситимуться з функціональними зонами, щоб уникнути плутанини під час переходу до єдиної системи.

Узяті разом, ці заходи забезпечать, що кожне публічно-правове обмеження буде: (1) юридично обов'язковим; (2) зареєстрованим в уніфікованому цифровому форматі; (3) автоматично інтегрованим у кадастрові та планувальні системи; (4) однаково доступним для громадян, інвесторів і регуляторів, що відповідатиме вимогам прозорості Директиви INSPIRE та стандартам правової визначеності у законодавстві ЄС.

- **Стандартизація та спільне використання даних про просторові обмеження**

Ключовим завданням наступного етапу реалізації Державної антикорупційної програми має стати створення єдиного, юридично визнаного опису кожного публічно-правового обмеження землекористування — від екологічних буферних зон до зон охорони культурної спадщини. Для цього необхідно виконати три взаємопов'язані дії:

- **Затвердити єдиний шаблон метаданих.** Спосіб реалізації: ухвалення постанови Кабінету Міністрів України, яка затвердить формат XML/JSON, сумісний зі стандартом INSPIRE, для опису обмежень. Зміст: кожен запис має містити чотири ключові атрибути — правову підставу, межі на карті, термін дії (за наявності) та орган, що ухвалив рішення. Це забезпечить уніфікований формат даних у Державному земельному кадастрі, Єдиному державному містобудівному кадастрі, майбутньому Реєстрі об'єктів культурної спадщини та Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно. Після затвердження ця схема стане обов'язковою для всіх нових і змінених обмежень.

- **Встановити машинну інтеграцію як обов'язкову умову за замовчуванням.**

Окрема постанова Кабінету Міністрів України має зобов'язати операторів чотирьох реєстрів забезпечити надання точок доступу до вебслужб (Web Feature Service (WFS) або API-інтерфейсів) та інтегрувати їх через геопортал Національної інфраструктури геопросторових даних (НІГД). Постанова також має визначити структуру даних, мінімальну просторову точність, частоту оновлення (протягом 24 годин після ухвалення будь-якого нормативно-правового акта) та правила контролю якості.

- **Провести поетапний цільовий аудит даних.**

Перед повноцінним запуском необхідно здійснити 18-місячну інвентаризацію під керівництвом Міністерства розвитку громад та територій України за підтримки Міністерства культури та стратегічних комунікацій, Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру, а також профільних міністерств. Мета — усунути найкритичніші прогалини в даних. Пріоритетні напрямки:

- 1) об'єкти культурної спадщини та історико-архітектурні опорні плани (ІАОП);
- 2) екологічні та лісові кадастри;
- 3) інженерно-геологічні та паводкові зони ризику;
- 4) коридори мереж інженерної інфраструктури.

Результати інвентаризації мають бути безпосередньо інтегровані в новий шаблон і сервіси Національної інфраструктури геопросторових даних (НІГД).

- **Гарантувати прозорість дотримання процедур.** Необхідно внести зміни до Закону України «Про доступ до публічної інформації» (№ 2939-VI) та Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» (№ 280/97-ВР), які зобов'язують місцеві ради, обласні державні адміністрації та центральні органи виконавчої влади оприлюднювати онлайн усі проєкти рішень щодо встановлення просторових обмежень із забезпеченням щонайменше 15-денного періоду для громадського обговорення. Оприлюднення має відбуватися через єдиний інтерфейс НІГД, що забезпечує можливість відстеження дій та відкритості для коментарів громадськості.
- **Забезпечити громадський моніторинг.** Постанову Кабінету Міністрів України «Про публічний моніторинг земельних відносин» № 474 від 12 травня 2023 року необхідно доповнити новими показниками для відстеження прогресу у впровадженні стандартизації та забезпеченні публічності даних про просторові обмеження, зокрема: (1) кількість громад, які оприлюднюють проєкти рішень щодо просторових обмежень та проводять консультації через інтерфейс НІГД; (2) прогрес у забезпеченні машинного обміну даними та впровадженні процедур контролю якості
- **Автоматизувати перехресні сповіщення реєстрів.** Доповнення до статті 34 Закону України «Про Державний земельний кадастр» може встановити, що створення нового обмеження в будь-якому пов'язаному реєстрі автоматично ініціює оновлення записів в інших реєстрах через API-інтерфейс НІГД. Це усуне потребу в ручному дублюванні даних і запобігатиме вибіркового пропуску інформації.
- **Забезпечити прозорість в умовах воєнного стану.** Регламент Кабінету Міністрів України щодо розкриття даних у період воєнного стану має визначити багаторівневий доступ до інформації: загальнодоступні шари даних, рівні для автентифікованих користувачів та рівні з обмеженим доступом (наприклад, щодо об'єктів критичної інфраструктури). Заходи, як-от вимога автентифікації для доступу, ведення журналів перевірок та геометричне маскування чутливих об'єктів, дозволять досягти балансу між потребами національної безпеки та принципом максимальної відкритості інформації, передбаченим законодавством ЄС.

Ці кроки безпосередньо сприятимуть впровадженню вимог Директиви INSPIRE 2007/2/ЄС (інтероперабельність просторових даних), Директиви 2019/1024/ЄС про відкриті дані (набори геоданих високої цінності) та вимог прозорості, передбачених Директивою 2011/92/ЄС про оцінку впливу на довкілля. Інтеграція цих заходів у Державну антикорупційну програму (ДАП II) дозволить Україні не лише виконати критерії розділів 27 (Довкілля) та 22 (Регіональна політика і НІГД) законодавства ЄС, а й створити цифрову доказову базу, необхідну Генеральному директорату Єврокомісії з питань сусідства та розширення (DG NEAR), а також міжнародним донорам для підтримки відновлення на основі досягнутих результатів.

3.2 Завершення цифрової інтеграції кадастру та пов'язаних реєстрів

- **Досягти принципу «інтероперабельності за замовчуванням» шляхом ухвалення юридично-технічного пакету заходів:**

- **Регуляторна основа.** Ухвалення постанови Кабінету Міністрів України «Про основні електронні сервіси Національної інфраструктури геопросторових даних (НІГД)». Ця постанова має:
 - ✦ Визначити Державний земельний кадастр, Єдиний державний містобудівний кадастр (включаючи Єдину державну електронну систему у сфері будівництва), Державний реєстр речових прав на нерухоме майно та майбутній Єдиний електронний реєстр об'єктів культурної спадщини як обов'язкові «базові реєстри» відповідно до Закону України «Про національну інфраструктуру геопросторових даних» (2021);
 - ✦ Зобов'язати усіх операторів реєстрів забезпечити надання захищеного веб-сервісу (WFS) або інтерфейсу (API) у реальному часі відповідно до технічних вимог INSPIRE;
 - ✦ Встановити граничний термін у 24 години для синхронізації оновлень між усіма базовими реєстрами.
- Створення Реєстру наявної містобудівної документації. Внести зміни до пункту 2.5.1 Державної антикорупційної програми для включення обов'язкового оцифрування та завантаження існуючих генеральних планів, планів зонування та детальних планів територій. Установити умову видачі містобудівних умов та обмежень (МБУ) лише за наявності містобудівної документації¹⁰ у машиночитаному форматі в Єдиному державному містобудівному кадастрі (ЄДМК). Надати підтримку органам місцевого самоврядування шляхом виділення субвенцій або в межах проєктів міжнародної технічної допомоги;
- Забезпечити ухвалення Міністерством розвитку громад і територій України спільно з Державною судовою адміністрацією України процедури електронної інформаційної взаємодії між Єдиною державною електронною системою у сфері будівництва та Єдиним державним реєстром судових рішень.
- Внести зміни до Закону України «Про Державний земельний кадастр» та постанови Кабінету Міністрів України № 483 від 3 червня 2013 року «Про затвердження Порядку інформаційної взаємодії між Державним земельним кадастром, іншими кадастрами та інформаційними системами» для впровадження електронного обміну даними між Державним земельним кадастром і Єдиним державним реєстром судових рішень.
- Запуск інструменту публічної перевірки документів власності на землю, виданих до 2013 року: Забезпечити відкритий доступ до бази даних Державного земельного кадастру, що містить відскановані державні акти на землю (17 мільйонів актів, виданих до 2012 року). Цей інструмент дасть змогу власникам перевіряти автентичність документів і запобігати підробленню документів заднім числом.

¹⁰ Включно з ІАОП – для тих населених пунктів, де законодавством передбачено розроблення такого плану як складової містобудівної документації.

Супутній спільний наказ профільних міністерств (Мінагрополітики, Мінрозвитку, Мінкульт, Міндовкілля) має затвердити уніфікований каталог даних. Це забезпечить автоматичне використання шарів інформації про довкілля, культурну спадщину, ліси, геологію, інженерну інфраструктуру та комунікаційно-інженерні мережі в Єдиному державному містобудівному кадастрі (ЄДМК).

- **Забезпечити можливість відстеження кожної транзакції**

- Внести зміни до статті 14 Закону України «Про державний земельний кадастр» та відповідних положень Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», щоб запровадити обов'язкове ведення журналу аудиту з фіксацією часу (timestamp) і спроб несанкціонованих змін для кожної операції завантаження чи редагування документа. Технічна реалізація має відповідати моделі, застосованій в електронній системі публічних закупівель Prozorro, забезпечуючи повну підзвітність і прозорість.

- **Гарантувати відкритий і зручний для громадян доступ**

- Через наказ Міністерства цифрової трансформації зобов'язати кожен базовий реєстр забезпечувати:
 - ❖ безкоштовний перегляд карт через веббраузер;
 - ❖ можливість пакетного завантаження (bulk download) даних, для яких немає обмежень доступу;
 - ❖ ведення журналу, у якому фіксуються та юридично обґрунтовуються будь-які тимчасові обмеження доступу.

Це відповідатиме вимогам Директиви ЄС про відкриті дані, водночас дозволяючи обмеження доступу до інформації, якщо це виправдано правилами воєнного стану.

- **Усунути «паперову шпарину»**

- Верховній Раді України необхідно внести зміни до законів України про електронні документи та електронні довірчі послуги, додавши положення про виключно цифровий документообіг, а також передбачити відповідні посилання в законах про державний земельний кадастр і просторове планування. Після перехідного періоду тривалістю один рік:
 - ❖ уся документація з управління земельними ресурсами, охорони культурної спадщини та містобудівного планування має створюватися, підписуватися та зберігатися виключно в електронній формі з використанням кваліфікованого електронного підпису;
 - ❖ містобудівна документація, завантажена до Єдиного державного містобудівного кадастру, має бути машиночитаною (у форматах GML/CityGML або GeoJSON), щоб система могла автоматично генерувати перелік наявних містобудівних умов і обмежень без додаткових письмових запитів;
 - ❖ платформа Єдиного державного містобудівного кадастру повинна містити відкритий модуль «електронних консультацій», де проекти планувальних документів оприлюднюються для громадського обговорення, забезпечуючи прозорість і раннє виявлення потенційних конфліктів.

- **Проводити незалежний кібераудит усієї екосистеми**

- Кожні два роки здійснювати аудит безпеки та цілісності системи із залученням акредитованого незалежного аудитора, який подає звіт до Верховної Ради України. Аудит має оцінювати стійкість до кіберзагроз, цілісність даних і доступність сервісів відповідно до вимог Другої директиви ЄС про мережеву та інформаційну безпеку (NIS-2).

- **Запровадити план реінжинірингу та трансформації Національної кадастрової системи**

- На основі звіту незалежної IT-оцінки та технічного завдання, розробленого за участю міжнародних експертів, розпочати реінжиніринг Національної кадастрової системи із забезпеченням належного фінансування з державного бюджету та залученням міжнародної донорської підтримки. Цей захід має вирішальне значення для забезпечення цілісності даних, кібербезпеки та створення сучасної цифрової архітектури, що відповідає стандартам ЄС.

Ці заходи в сукупності демонструють потенціал цифрового управління, який відповідає нормам і стандартам Єдиного цифрового ринку (Single Digital Market). Їх виконання оцінюватиметься Європейською комісією під час перевірок щодо дотримання вимог Розділу 22 (Регіональна політика та Національна інфраструктура геопросторових даних) і Розділу 23 (Верховенство права та основоположні права і свободи).

3.3 Захист від корупції під час воєнного стану та в період відновлення

Під час воєнного стану, а також у період повоєнної відбудови земля залишатиметься одним із найцінніших, але водночас найбільш уразливих державних активів. Для мінімізації корупційних ризиків до наступної Державної антикорупційної програми необхідно інтегрувати такі п'ять запобіжників:

- **Встановити електронні аукціони як обов'язкове правило.** Усі операції з розпорядження землею державної чи комунальної власності — продаж, оренда, емфітевзис або суперфіцій — мають здійснюватися виключно через платформу Prozorro.Продажі. Законодавче обмеження площі ділянок — до 20 гектарів для сільськогосподарських земель і до 2 гектарів для земель під забудову — допоможе запобігти масовим передачам земель під виглядом «термінової відбудови». Винятки можуть допускатися лише в чітко визначених випадках, пов'язаних із потребами національної безпеки, за попереднім схваленням Кабінету Міністрів України та з обов'язковою фіксацією в публічному журналі перевірок.
- **Запровадити спеціальні запобіжники для діяльності новоствореного Державного земельного банку.** Усі лоти суборенди, які банк виставлятиме на торги, мають бути обмежені площею до 20 гектарів, щоб забезпечити справедливі умови конкуренції для малих і середніх фермерських господарств. Рішення Кабінету Міністрів України про вилучення сільськогосподарських земель із власності закладів вищої освіти чи науково-дослідних установ і передачу їх Державному земельному банку мають ухвалюватися лише після оприлюднення багатокритеріальної оцінки наслідків. Така оцінка повинна враховувати: (i) вплив на дослідницьку та освітню інфраструктуру; (ii) соціально-економічні наслідки для громад, на території яких розташовані ці землі.

- **Запровадити інструменти для забезпечення прозорості та підзвітності:** Оновити Постанову Кабінету Міністрів України №474 від 12 травня 2023 року «Про публічний моніторинг земельних відносин». До постанови необхідно додати показники, які відображатимуть динаміку та кількість земельних аукціонів, проведених органами місцевого самоврядування, із розмежуванням аукціонів, проведених через Prozorro.Продажі, та тих, що відбулися поза цією платформою. Це сприятиме забезпеченню підзвітності та відповідності нормативним вимогам щодо обов'язкових ринкових електронних аукціонів.
- **Включити до тимчасових нормативних актів щодо землекористування пункт про обмежений строк дії.** Будь-який відступ від установлених норм, запроваджений для прискорення відбудови, має автоматично втрачати чинність через два роки, якщо його не буде переглянуто та повторно ухвалено відповідно до стандартних процедур планування.
- **Опублікувати інтерактивну карту «коридорів відновлення».**
Міністерство розвитку громад та територій України має розмістити інтерактивну карту, яка відображає кожен проєкт відбудови, що фінансується за державні кошти, відповідні земельні ділянки, а також містить гіперпосилання на контракти, дозволи та інформацію про джерела фінансування.
- **Застосовувати угоди про дотримання доброчесності до великих інфраструктурних проєктів.** Для проєктів, фінансування яких перевищує поріг, установлений Кабінетом Міністрів України, замовник, усі учасники тендеру та незалежний представник громадянського суспільства підписують тристоронню угоду. Ця угода забезпечує доступ у реальному часі до даних про тендер і виконання проєкту.
- **Узгоджувати бюджети на відбудову з чинними планами.** Усі програми соціально-економічного розвитку — на національному, регіональному та місцевому рівнях — повинні бути приведені у відповідність до чинного просторового або містобудівного плану перед виділенням коштів. Просторовий план має бути завантажений до Єдиного державного містобудівного кадастру для забезпечення можливості громадського контролю.

3.4 Усунення регуляторних бар'єрів та дискримінаційних привілеїв

- **Скасування обмежень за ознакою громадянства.** Необхідно поступово усунути обмеження, що суперечать нормам ЄС щодо свободи руху капіталу. Для цього слід провести комплексний аналіз Земельного кодексу України та відповідних галузевих законів, щоб виявити й скасувати обмеження на право власності або довгострокову оренду земель, які не відповідають статті 65 Договору про функціонування Європейського Союзу (зокрема, якщо вони не обґрунтовані міркуваннями громадської безпеки, планування землекористування чи охорони довкілля).
- **Трансформація пільг у цільову соціальну підтримку.** Безстрокові пільги, зокрема автоматичні квоти на безоплатну приватизацію земель, слід замінити програмами адресної підтримки. Наприклад, надання земельних ділянок або житлових ваучерів для ветеранів, внутрішньо переміщених осіб та інших

вразливих груп населення. Такі програми, подібні до тих, що вже пілотує Міністерство у справах ветеранів України у сфері соціального житла, сприятимуть ефективнішій підтримці.

- **Перевірка пільгового виділення земель на суспільну користь.** Усі пільгові механізми виділення земельних ділянок мають проходити оцінку щодо їхньої суспільної доцільності. Будь-які законодавчі винятки, що дозволяють передачу землі поза конкурентними процедурами, повинні бути перевірені Антимонопольним комітетом України на відповідність принципам пропорційності та необхідності з обов'язковою публікацією обґрунтованих висновків.
- **Модернізація Списку історичних населених місць.** Нинішній перелік, значна частина якого базується на даних 1980-х років, є застарілим і потребує оновлення. Його слід замінити прозорою методологією з чіткими критеріями, що забезпечить баланс між збереженням культурної спадщини та потребами розвитку. Оприлюднення ГІС-меж і режимів захисту усуне невизначеність, з якою стикаються інвестори та громади.

Усунення цих дискримінаційних і непрозорих положень дасть змогу Україні гармонізувати своє законодавство з нормами ЄС щодо свободи руху капіталу (Розділ 4 Звіту) та державної допомоги (Розділ 8 Звіту), зберігаючи при цьому адресну підтримку для груп населення, які найбільше постраждали від війни.

3.5 Усунення дискреційного підходу в рішеннях щодо зміни цільового призначення земель та розпорядження землями державної власності

- **Схвалення виключно на основі уніфікованого контрольного переліку:** повторно внести законопроект про запровадження уніфікованого контрольного переліку, встановивши його відповідність як єдину підставу для затвердження документації із землеустрою та зміни цільового призначення земельної ділянки.
- **Кодифікація ієрархії зонування земельних ділянок:** ухвалити Містобудівний кодекс України про просторове планування та будівництво, який зобов'язуватиме ухвалювати рішення щодо земельних ділянок виключно за умови їхньої відповідності комплексному плану просторового розвитку та детальному плану території.
- **Усунення структурних проблем у системі планувальних документів:**
 - Забезпечити чітку ієрархію та взаємозв'язок між стратегічними документами, просторовою і містобудівною документацією, а також програмами і планами відновлення. Фрагментація цих документів спричиняє несистемні рішення та правову невизначеність у сфері землекористування.
 - Усунути законодавчі суперечності щодо правового статусу та процедур затвердження історико-архітектурних опорних планів (ІАОП).
 - Розробити та запровадити законодавчі й політичні механізми для стимулювання створення ІАОП, а також передбачити фінансування (зокрема бюджетне або субвенційне) для їхньої розробки.

- **Усунення перешкод для розробки документації, пов'язаної з перерозподілом земель державної власності:**

- Запровадити законодавчі або нормативно-правові механізми для стимулювання своєчасної та ефективної розробки просторової, містобудівної документації та історико-архітектурних опорних планів.
- Забезпечити фінансування (зокрема через бюджетні субвенції) для розробки просторової і містобудівної документації та ІАОП, гарантуючи наявність необхідних ресурсів для цих ключових інструментів планування.

- **Ліквідація дискреційних повноважень органів охорони культурної спадщини:**

Розробити та ухвалити закон, який чітко визначатиме зміст і межі повноважень органів охорони культурної спадщини, а також обмежуватиме застосування принципу «мовчазної згоди» у цій сфері.

- **Прозорий Державний земельний банк:** законодавство, яким буде створено Державний земельний банк, повинно: передбачити незалежну наглядову раду з представництвом від зацікавлених сторін; вимагати оприлюднення у форматі відкритих даних інформації про кожну оренду, суборенду або продаж (карта ділянки, строк, ціна, контрагент); встановити проведення обов'язкової, яка відповідатиме Міжнародним стандартам оцінки (IVS), попередньої оцінки земельних ділянок перед кожною транзакцією; зобов'язати банк проводити усі виділення земельних ділянок через електронні аукціони Prozorro.Продажі. Паралельно з цим державні підприємства, які володіють земельними ділянками на праві постійного користування, мають отримати пряме законне право передавати частини своїх ділянок в оренду через ту ж систему електронних аукціонів — без вилучення земель і без проведення транзакцій через земельний банк — щоб невикористовувані державні землі можна було залучати до використання прозоро та на конкурентних умовах. Законодавство про створення Державного земельного банку має:

- передбачати формування незалежної наглядової ради з представниками зацікавлених сторін;
- забезпечувати оприлюднення інформації про кожну оренду, суборенду або продаж земельної ділянки (зокрема карти ділянки, строку, ціни, контрагента) у форматі відкритих даних;
- встановлювати обов'язковість проведення попередньої оцінки земельних ділянок відповідно до Міжнародних стандартів оцінки (IVS) перед кожною транзакцією;
- зобов'язувати банк здійснювати розподіл земельних ділянок виключно через електронні аукціони Prozorro.Продажі.

Паралельно державні підприємства, які володіють земельними ділянками на праві постійного користування, повинні отримати законодавчо закріплене право передавати частини своїх ділянок в оренду через систему електронних аукціонів без вилучення земель та без посередництва земельного банку. Це сприятиме прозорому та конкурентному залученню невикористовуваних державних земель до обігу.

- **Парламентський контроль:** запровадити подання щорічного звіту до Верховної Ради України щодо операцій із передачею земель державної власності. Звіт має містити дані про використання аукціонів, досягнуті ціни та дотримання умов після передачі земель.

- Ці кроки відповідають положенням Орхуської конвенції щодо доступу до інформації, участі громадськості у процесі прийняття рішень та доступу до правосуддя з питань, що стосуються довкілля. Вони також сприяють зміцненню показників верховенства права відповідно до Розділу 23 Звіту (індикатори верховенства права за Розділом 23).

3.6 Посилення економічних інструментів: оцінка, оподаткування та компенсація

- **Інституціоналізація інструментів масової оцінки земель:** Уряду пропонується ухвалити постанову про продовження пілотного проєкту з масової оцінки земель для завершення розроблення регресійної моделі оцінки несільськогосподарських земель, забезпечивши охоплення всіх типів земель у комплексний та справедливий спосіб. Необхідно прийняти окремий закон про масову оцінку земель та внести зміни до Податкового кодексу України, які визначають масову оцінку земель як офіційну базу оподаткування, встановлять прозору модель управління системою оцінки та забезпечать відкритий доступ до карт оцінки земель

Оновлення методології оцінки: узгодити стандарти оцінки земель із Міжнародними стандартами оцінки (IVS) та найкращими практиками Європейського Союзу, враховуючи такі фактори, як екологічні послуги та кліматичні ризики.

- **Прозора система компенсацій:**
 - Кодифікувати в законі єдиний метод розрахунку та розкриття інформації про компенсації у випадках примусового відчуження земель для проєктів суспільного призначення або з мотивів суспільної необхідності, забезпечивши можливість незалежного перегляду таких рішень та їх оскарження.
 - Закріпити в законі єдиний метод розрахунку та розкриття інформації про компенсації у випадках примусового відчуження земель у зв'язку з виявленням об'єктів археологічної спадщини, встановивши чіткі правила визначення компенсацій та інформування власників і інших заінтересованих осіб.
- **Незалежна наглядова рада для контролю за проведенням оцінки:** створити багатосторонній орган, який здійснюватиме аудит моделей оцінки, розглядатиме скарги та публікуватиме щорічні звіти про результати перевірок.

Справедлива та прозора база оподаткування земель, а також надійні механізми компенсації забезпечують відповідність фіскальним критеріям, визначеним у Розділі 16 (Оподаткування), та сприяють юридичній визначеності для інвесторів у контексті Розділу 33 (Фінансові та бюджетні положення).

Інструменти впровадження

- **Поетапні часові орієнтири:** розподіл реформ на період 2026–2030 років із визначенням щорічних конкретних результатів у законодавчій, інституційній та цифровій сферах.
- **Пакет підвищення спроможності:** поєднання підтримки від Інструменту передвступної допомоги ЄС (IPA), технічної допомоги Світового банку та інститу-

ційних домовленостей про співпрацю з агентствами країн ЄС у сфері управління земельними ресурсами

- **Наглядова функція громадянського суспільства:** офіційне залучення громадських організацій до моніторингу земельних аукціонів, упровадження масової оцінки земель, а також розроблення та затвердження просторових і містобудівних планів.
- **Механізм адаптивного перегляду:** проведення проміжної оцінки результатів у 2028 році для уточнення цілей і забезпечення відповідності оновленим висновкам та рекомендаціям ЄС за результатами перевірок.

Закріплення цих заходів у Державній антикорупційній програмі на 2026–2030 роки сприятиме трансформації наявних вразливостей у відчутний прогрес у напрямках прозорості, конкурентоспроможності та сталого управління земельними ресурсами, що є ключовими передумовами для успішного вступу до ЄС і забезпечення сталого та інклюзивного розвитку.

Див. Дорожню карту пріоритетних заходів для Державної антикорупційної програми на 2026–2030 роки (пов'язану з розділами Угоди про приєднання до ЄС) у Додатку III.



Додаток І

Оцінка виконання окремих завдань
Державної антикорупційної програми
(за п'ятибальною шкалою)



- 1 = Повністю виконано;
 2 = Частково виконано;
 3 = Виконується та ймовірно буде виконано;
 4 = Виконується, але завершення мало ймовірно;
 5 = Не розпочато.

Земельні та майнові права / Ринок земель

Код	Стислий опис	Оцінка
2.5.7.1	Запровадження обов'язкових електронних земельних торгів для продажу / оренди земельних ділянок державної та комунальної власності	5
2.5.8.1	Перетворення безстрокової безоплатної приватизації на цільові програми соціальної підтримки	5
2.5.9.1	Розмежування управлінських, контрольних і реєстрових повноважень Держгеокадастру	2

Управління землекористуванням

Код	Стислий опис	Оцінка
2.5.4.1	Спрощення та дебіюкратизація процедур формування земельних ділянок	4
2.5.4.2	Запровадження повністю електронного документообігу для формування земельних ділянок	4
2.5.4.3	Впровадження програмного забезпечення для електронної підготовки документації з управління земельними ресурсами та їх оцінки	4
2.5.4.4	Проведення повної інвентаризації земель державної та комунальної власності з внесенням даних до Державного земельного кадастру	4
2.5.6.1	Стимулювання територіальних громад до розроблення комплексних планів просторового розвитку	4

Оцінка власності та оподаткування

Код	Стислий опис	Оцінка
2.5.5.1	Пілотна апробація системи масової оцінки земель для цілей оподаткування	2
2.5.5.2	Внести зміни до Податкового кодексу України для прив'язки розмірів орендної плати та податків до ринкової вартості	5

Містобудівний розвиток

Код	Стислий опис	Оцінка
2.5.1.1	Опублікувати та оцифрувати містобудівну документацію (генеральні плани)	2
2.5.1.2	Забезпечити відкритий доступ до планів зонування для проведення дозвільних процедур	4
2.5.1.5	Запровадити автоматизовану видачу містобудівних умов та обмежень	5
2.5.2.1	Інтегрувати шари даних, які стосуються об'єктів культурної спадщини, до містобудівного кадастру	2
2.5.2.2	Створити цифровий зв'язок між Єдиною державною електронною системою у сфері будівництва та містобудівним кадастром	4
2.5.2.3	Автоматизувати перевірку дозволів на будівництво стосовно даних містобудівного кадастру	5
2.5.2.4	Створити єдиний портал для публічного перегляду містобудівної документації	5

Контроль за корупцією у сфері земельних відносин

Код	Стислий опис	Оцінка
2.5.4.1 (підпункт)	Запровадити вичерпний контрольний перелік умов для обмеження дискреційних можливостей реєстраторів	4
2.5.6.1 (підпункт)	Здійснювати моніторинг проєктів законів, що послаблюють дію запобіжників у просторовому плануванні	4



Додаток II

Прогалини у земельному врядуванні в семи
пріоритетних групах ризиків



№	Основний ризик	Ймовірність*	Вплив*	Докази (на основі опису відібраних завдань Державної антикорупційної програми)
1	Хронічні втрати доходів (місцеві бюджети втрачають потенціальні надходження від земельного податку)	Висока	Високий	Пілотна система масової оцінки земель завершена для земель сільськогосподарського призначення, але модель для земель несільськогосподарського призначення ще потребує доопрацювання. Кроки 2.5.5.1.6–1.8 (повне розгортання, звіт, інституційний закон) залишаються невиконаними. Законопроект про масову оцінку земель та зміни до Податкового кодексу для завдання 2.5.5.2 не ініційовано.
2	Позабюджетні земельні угоди (оренда / продаж за цінами, нижчими від ринкових)	Висока	Високий	Усі шість заходів за напрямком 2.5.7.1 щодо запровадження обов'язкових ринкових електронних торгів на платформі Prozorro. Продажі для земель державної та комунальної власності ще не розпочато. Оскільки діяльність Державного земельного банку не враховувалася під час розроблення та затвердження Державної антикорупційної програми, вона виходить за межі цілей і заходів програми та, відповідно, не оцінюється у цьому звіті.
3	Збільшення судових спорів з інвесторами через невизначеність у реєстрах та плануванні	Середньо-висока	Високий	Згідно з пунктом 2.5.4.1, дискреційні повноваження реєстраторів збережено після відхилення законопроекту №10095. За пунктом 2.5.4.2, законопроект щодо електронного документообігу реалізовано лише частково. Такий неусунутий дискреційний підхід суперечить цілям цього напрямку заходів, створюючи умови для виникнення судових спорів (у тексті Державної антикорупційної програми не наведено кількісних даних про кількість таких справ). Реінжиніринг Національної кадастрової системи після незалежної IT-оцінки ще не розпочато.
4	Просторова нерівність між громадами	Висока	Середньо-високий	Згідно з пунктом 2.5.6.1, державні субвенції на розроблення планів просторового розвитку було припинено у 2022 році. Лише дві громади затвердили комплексні плани просторового розвитку, тоді як сім із одинадцяти завдань залишаються невиконаними. Публічні інструменти для моніторингу прогресу в цій сфері відсутні.

№	Основний ризик	Ймовірність*	Вплив*	Докази (на основі опису відібраних завдань Державної антикорупційної програми)
5	Ризик затримки євроінтеграції	Висока	Високий	В аналітичних матеріалах до пунктів 2.5.4.* та 2.5.5.* наголошується на невирішених проблемах взаємодії кадастрів, дискреційних процедурах погодження та відсутності інституалізованого інструменту масової оцінки земель. Ці питання є ключовими передумовами для приведення системи управління земельними відносинами у відповідність до норм і стандартів ЄС (Глави 22, 27, 16).
6	Втрата каналів «зеленого» фінансування	Середня	Середньо-високий	Масова оцінка земель залишається пілотним проєктом (пункт 2.5.5.1), а супровідна нормативна база відсутня. Через це Україна не має належної правової основи для розширення моделей оцінки земель відповідно до сучасних стандартів, зокрема з урахуванням екологічних характеристик, передбачених ініціативами ЄС.
7	Ризик для проєктів у сфері культурної спадщини	Середня	Середній	Державний реєстр нерухомих пам'яток України залишається неповним і ненадійним, а його цифровізація не реалізована. Згідно з пунктом 2.5.6.1, історико-архітектурні опорні плани не фінансуються та не мають належного правового регулювання. Щойно виявлені об'єкти культурної спадщини не мають чіткої процедури реєстрації, що гальмує або блокує розвиток у історичних зонах. Публічні інструменти для моніторингу прогресу в цій сфері відсутні.

*Примітка щодо кількісної шкали:

Високий = дуже ймовірний/дуже значний;

Середньо-високий = ймовірний/значний;

Середній = можливий/середній.



Додаток III

Дорожня карта пріоритетних заходів
для Державної антикорупційної програми
на 2026–2030 роки (пов'язаних із розділами
Угоди про асоціацію з ЄС)



№	Рекомендована дія (узагальнено)	Нормативно-правовий шлях	Провідні та співвідповідальні органи влади *	Цільовий термін**	Відповідність законодавству ЄС
---	---------------------------------	--------------------------	--	-------------------	--------------------------------

КОРОТКОСТРОКОВА ПЕРСПЕКТИВА (2026)

1	Продовження пілотного проєкту з масової оцінки земель	Постанова КМУ	КМУ Мінагро Держгеокадастр	II кв. 2026 р.	Розділ 16 (оподаткування)
2	Внесення змін до Постанови КМУ про публічний моніторинг земельних відносин	Зміни до Постанови КМУ №474 від 12 травня 2023 р.	КМУ Мінагро Держгеокадастр	II кв. 2026 р.	Бенчмарки прозорості, Розділ 23
3	Запровадження електронних торгів як обов'язкового механізму для всіх операцій із земельними ділянками державної та комунальної власності (для сільськогосподарських площ до 20 га, для земель під забудову – до 2 га)	Постанова КМУ на основі ст. 137 Земельного кодексу України; оновлення правил використання платформи Prozorro.Продажі	КМУ Мінагро Мінцифри	II кв. 2026 р.	Правила і стандарти у сфері публічних закупівель, Розділ 5
4	Забезпечення функціонування реєстру чинної містобудівної документації з обов'язковим завантаженням генеральних планів, планів зонування та детальних планів територій; прив'язка видачі містобудівних умов і обмежень до наявності даних у реєстрі	Зміни до п. 2.5.1 ДАП та Розпорядження КМУ щодо виділення субвенції	Мінрозвитку / Мінагро/ Держгеокадастр	III кв. 2026 р.	Директиви INSPIRE та про відкриті дані, Розділ 22
5	Інструмент публічної перевірки земельних актів до 2013 року (надання публічного доступу до сканованих копій у ДЗК)	Розпорядження КМУ про забезпечення доступу до API бази даних ДЗК	Держгеокадастр Мінцифри	IV кв. 2026 р.	Бенчмарки прозорості, Розділ 23

№	Рекомендована дія (узагальнено)	Нормативно-правовий шлях	Провідні та співвідповідальні органи влади *	Цільовий термін**	Відповідність законодавству ЄС
6	Єдиний шаблон метаданих XML/JSON для всіх публічно-правових обмежень	Постанова КМУ «Про базову модель НІГД»	Мінцифри Мінагро Мінрозвитку Мінкульт	IV кв. 2026 р.	
7	Ініціювання реінжинірингу Національної кадастрової системи	Закон України «Про Державний бюджет на 2027 рік»	Держгеокадастр Мінагро Мінцифри	IV кв. 2026 р.	Відповідність бенчмаркам прозорості, Розділ 23; забезпечення юридичної визначеності, Розділ 23; відповідність стандартам INSPIRE, Розділ 27

СЕРЕДНЬОСТРОКОВА ПЕРСПЕКТИВА (2027-2028)

8	Новий Закон про Єдиний державний містобудівний кадастр (ЄДМК) (єдина цифрова платформа)	Новий закон, ухвалений ВРУ	ВРУ Мінрозвитку	II кв. 2027 р.	Розділ 22 (НІГД)
9	Внесення змін до Земельного кодексу України та Закону України про Державний земельний кадастр для запровадження обов'язкової реєстрації обмежень і штрафів за невнесення даних	Зміни до Земельного кодексу України (глава 18) та Закону №3613-VI	ВРУ Мінагро	II кв. 2027 р.	Розділ 23 (юридична визначеність)
10	Єдиний електронний реєстр об'єктів культурної спадщини з відкритими шарами даних INSPIRE	Новий закон або внесення змін до Закону №1805-III	ВРУ Мінкульт	IV кв. 2027 р.	Розділ 27 (культурна спадщина та довкілля)

№	Рекомендована дія (узагальнено)	Нормативно-правовий шлях	Провідні та співвідповідальні органи влади *	Цільовий термін**	Відповідність законодавству ЄС
11	Окремий Закон про масову оцінку земель – визначення оціночної вартості земельних ділянок як бази для оподаткування; створення наглядової ради	Новий закон та внесення змін до Податкового кодексу України	ВРУ Мінагро Мінфін	IV кв. 2027 р.	Розділ 16 (оподаткування)
12	Містобудівний кодекс – кодифікація ієрархії зонування; врегулювання статусу ІАОП	Консолідований кодекс (зміни до Законів №3038-VI та №1805-III)	ВРУ Мінрозвитку Мінкульт	II кв. 2028 р.	Розділ 23, Розділ 27

ПЕРЕДВСТУПНИЙ ПЕРІОД (2029-2030)

13	Скасування необґрунтованих обмежень на право власності / довгострокову оренду на підставі громадянства відповідно до статті 65 ДФЄС	Зміни до Земельного кодексу та галузевих законів	ВРУ Мінагро	II кв. 2029 р.	Розділ 4 (вільний рух капіталу)
14	Запровадження уніфікованої системи компенсацій при примусовому відчуженні, включаючи випадки археологічних знахідок	Новий закон	ВРУ Мінагро Мінкульт	IV кв. 2029 р.	Розділ 16, Розділ 33
15	Запровадження законодавчої норми про вимогу “тільки в електронній формі” для всіх документів щодо земельних ділянок та планування; обов’язковий електронний підпис	Зміни до Закону про електронний документообіг та посилення у відповідних галузевих законах	ВРУ Мінцифри	IV кв. 2030 р.	Норми і стандарти Єдиного цифрового ринку ЄС

