

ПРОЄКТ «ЗЕМЛЯ БЕЗ КОРУПЦІЇ»

РЕКОМЕНДАЦІЇ ЩОДО ПРОТИДІЇ КОРУПЦІЇ ТА РЕЙДЕРСТВУ В ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИНАХ

Проект «Земля без корупції» реалізувався юридичною компанією MORIS за підтримки Програми АГРО, що фінансується Урядом США та впроваджується Chemonics International



M O R I S

ЗМІСТ:

ВСТУП	Вступ, загальна проблематика та мета рекомендацій, опис цільової аудиторії.	3
БЛОК 1	Проблемні питання у сфері земельних відносин та шляхи їх вирішення.	5
БЛОК 2	Боротьба з корупцією/ Корупційні ризики та способи їх подолання.	29

ДОСЛІДЖЕНО КЕЙСИ СТАНУ КОРУПЦІЇ
У СФЕРІ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН700 РЕКОМЕНДАЦІЙНИХ/АНАЛІТИЧНИХ
МАТЕРІАЛІВ ОПУБЛІКОВАНО20 КОНСУЛЬТАЦІЙ
ПРОВЕДЕНО

310

11 ЗАКОНОПРОЄКТІВ ПРОАНАЛІЗОВАНО НА ПРЕДМЕТ НАЯВНОСТІ В НИХ
КОРУПЦІЙНИХ РИЗИКІВ ТА НЕДОСТАТНОСТІ ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ,
ЩО ПІДВИЩУЄ РИЗИКИ КОРУПЦІЇ2 
ЗАХОДИ
ПРОВЕДЕНОУЧАСНИКІВ
ПРОЙШЛИ НАВЧАННЯ101 3 
НАВЧАЛЬНИХ
МОДУЛІВ
СТВОРЕНО
ДЛЯ ПІДВИЩЕННЯ
ПРАВОВОЇ ОБІЗНАНОСТІ
ТА ЗНИЖЕННЯ КОРУПЦІЇ
У СФЕРІ ЗЕМЕЛЬНИХ
ВІДНОСИН

Проект «Земля без корупції»

Загальна характеристика

Проект «Земля без корупції» реалізувався юридичною компанією MORIS за підтримки Програми АГРО, що фінансується Урядом США та впроваджується Chemonics International спрямований на підвищення прозорості та захист прав у сфері земельних відносин в Україні.

У сучасних умовах земля є не лише стратегічним ресурсом держави, а й основою добробуту громад, фермерських господарств та бізнесу. Саме тому питання запобігання корупційним ризикам та протидії рейдерським захопленням мають ключове значення для розвитку економіки та зміцнення правопорядку.

Мета проекту

Проект мав на меті створення ефективних механізмів захисту прав учасників земельних відносин та формування культури нульової толерантності до корупції. Його завданням було надання практичних рекомендацій та алгоритмів дій усім учасникам земельних відносин, забезпечення рівних умов для аграрного бізнесу та утвердження верховенства права на місцевому й національному рівнях.



Проект покликаний:

- надати громадянам і громадам зрозумілий алгоритм дій у випадку корупційних ризиків чи спроб рейдерських захоплень;
- сприяти прозорому та чесному управлінню земельними ресурсами;
- розвивати культуру нульової толерантності до корупції в земельній сфері;
- допомогти аграрному бізнесу працювати в стабільному й передбачуваному правовому полі;
- створити сприятливе середовище для інвесторів, яке гарантує захист їхніх прав, прозорість процедур та передбачуваність правового регулювання, що стимулює залучення інвестицій у розвиток земельних ресурсів та аграрного бізнесу.

Для кого створений проект?

Проект орієнтований на широке коло учасників:



власників та користувачів земельних ділянок;



інвесторів в земельний та аграрний сектор;



фермерів та аграрні підприємства;



правників, представників громадських організацій та активістів, які займаються питаннями розвитку територій.



органи місцевого самоврядування;

Значення проекту

«Земля без корупції» — це практичний інструмент, що допомагає громадянам і бізнесу захищати свої права та інтереси. Він сприяє зміцненню довіри до державних інституцій, створює умови для інвестицій та сталого розвитку сільських територій, а також формує нову культуру у земельних відносинах — культуру законності, прозорості та відповідальності.

01

ПРОБЛЕМНІ ПИТАННЯ У СФЕРІ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН ТА ШЛЯХИ ЇХ ВИРІШЕННЯ

У цьому блоці зібрано найактуальніші проблеми, з якими стикаються власники земельних ділянок, орендарі та аграрні підприємства.

Матеріали ґрунтуються на реальних прикладах із практики консультацій та узагальненому експертному досвіді. У розділах рекомендацій розглядаються питання оренди землі, оформлення прав через спадкування та приватизацію, вирішення спорів щодо меж та самозахоплень, а також процедурні аспекти, пов'язані зі зміною цільового призначення чи отриманням субсидій. Окремо висвітлено використання земель водного фонду та лісів, поширені прояви корупції, рейдерства й зловживань владою. Завершує блок аналіз проблем із виконанням судових рішень у земельній сфері.

Кожен розділ містить матеріали публікацій, у яких експерти надали практичні рекомендації та алгоритми дій щодо відповідних питань. Вони допоможуть громадянам і бізнесу ефективно захищати свої права, попереджати зловживання та знаходити шляхи вирішення типових проблем у сфері земельних відносин.



Розділ 1: Оренда земельних ділянок

Розділ 2: Оформлення прав на землю: приватизація, спадщина, правонаступництво, викуп землі фермерським господарством

Розділ 3: Самозахоплення, межові спори з сусідами

Розділ 4: Практичні, процедурні питання в земельній сфері. Питання оподаткування

Розділ 5: Використання земель водного фонду та лісогосподарського призначення

Розділ 6: Корупція, рейдерство, зловживання владою, невиконання судових рішень

РОЗДІЛ 1:

Оренда земельних ділянок

Проблематика

Оренда земельних ділянок є однією з найбільш поширених форм користування землею в Україні. Проте саме в цій сфері виникає значна кількість конфліктів і зловживань. Найчастіше сторони стикаються з:

- відмовою або затягуванням у поновленні договорів оренди з боку орендодавців;
- порушеннями орендарів, що проявляються в несплаті чи заниженні орендної плати, несвоєчасних розрахунках;
- відсутністю у власників землі чіткого розуміння, які умови важливо передбачити в договорах оренди задля захисту своїх прав й уникнення конфліктів із орендарями;
- складністю визначення моменту набрання чинності договорами оренди, укладеними в різні періоди;
- неврегульованістю в договорах порядку збору врожаю після закінчення строку оренди та компенсації власнику землі;
- невизначеністю в застосуванні правил пролонгації та переважного права орендаря на укладення договору, адже відрізняються механізми, закріплені в договорах та різних редакціях законодавства, що створює плутанину щодо того, які норми діють для договорів різних періодів.



З чим зверталися та про що запитували заявники:



Як орендарю скористатися переважним правом на укладення нового договору оренди?



На що звернути увагу, укладаючи договір оренди землі, щоб захистити свої права?



Що робити, якщо орендар занижує орендну плату або не проводить індексацію?



Кому належить урожай після завершення дії договору оренди?

На що звернути увагу при укладенні договору оренди землі: поради для аграріїв та власників землі

Істотні умови договору

Ключовим етапом перед підписанням договору є погодження істотних умов — без них угода вважається неукладеною. До таких умов належать: об'єкт оренди; дата укладення та строк дії договору оренди; орендна плата із зазначенням її розміру, індексації, способу та умов розрахунків, строків, порядку її внесення й перегляду та відповідальності за її несплату.

Додаткові умови договору

Окрім істотних умов, варто передбачити й інші важливі положення, які допоможуть уникнути спорів у майбутньому: право на збирання незібраного врожаю, повернення земельної ділянки, умови дострокового розірвання договору оренди земельної ділянки, спадкування прав та обов'язків чи правонаступництво.



Висновок

Врахування всіх цих умов і ретельний підхід до укладення договору оренди землі допоможуть мінімізувати ризики та забезпечать прозорі та взаємовигідні правовідносини між власником та орендарем.

Скануйте QR-код і читайте матеріал



[Укладення договору оренди землі: поради для аграріїв та власників](#)



Продовження оренди землі: нові правила і що робити зі старими договорами

Два варіанти продовження

Оренду можна продовжити або через укладення додаткової угоди, або шляхом підписання нового договору. Новий договір іноді вигідніший, бо «обнулює» попередні ризики (наприклад, якщо раніше були протермінування з оплатою).

Зміни після 16 липня 2020 року

За новими правилами орендар має переважне право на укладення нового договору. Для цього йому потрібно не пізніше ніж за місяць до закінчення строку чинного договору направити орендодавцю лист-повідомлення та проект нового договору.

Автоматичне поновлення

Зараз автоматична пролонгація можлива лише тоді, коли така умова прямо прописана в договорі й відсутні заперечення сторін у Державному реєстрі. Але цей механізм не працює для земель державної чи комунальної власності, якщо на них немає будівель/споруд орендаря.

Договори до 16 липня 2020 року і судова практика

Хоча закон прямо говорить, що «старі» договори продовжуються за старими правилами, Верховний Суд у нових рішеннях (справи № 906/1314/21 та № 906/1315/21) застосовує вже нові правила. Тому в спірних випадках безпечніше направляти одразу і проект нового договору, і проект додаткової угоди.



Рекомендація

Задля реалізації переважного права на укладення договору доцільно направляти орендодавцю новий договір, а в деяких випадках — одночасно новий договір і додаткову угоду для максимального захисту права на продовження оренди.

Висновок

Розуміння актуальної законодавчої бази та судової практики є ключем до безпечного та законного продовження оренди земельної ділянки

Скануйте QR-код і
читайте матеріал



[Продовження оренди
землі: нові правила і
що робити зі старими
договорами](#)

 **LATIFUNDIST.COM**
головний сайт про агробізнес

Право на врожай після завершення договору оренди

Орендар, який засіяв землю під час чинності договору, у більшості випадків зберігає право власності на врожай, навіть якщо строк договору сплив. Це підтверджує судова практика та ст. 775 ЦКУ.

Законодавчі прогалини

Чіткої норми в законі щодо врожаю після завершення оренди немає (крім окремих випадків: паї, землі колективної власності, воєнний стан). Законопроект № 9603 мав би врегулювати питання, але його не ухвалили.

Судова практика

Здебільшого висновки судів зводяться до того, що орендар, який законно обробив землю під час дії договору, має право на захист свого врожаю. Водночас орендар має відшкодувати збитки у розмірі орендної плати за період від завершення договору до збору врожаю.

Значення добросовісності орендаря

Суди враховують поведінку орендаря: якщо він засіяв землю свідомо «на ризик» прямо перед закінченням договору, права на врожай можуть не визнати; якщо ж діяв сумлінно, врожай посіяно заздалегідь й орендар очікував продовження договору, ймовірність позитивного рішення зростає.



Практичні поради експертів для уникнення спорів



укласти додаткову угоду до чинного договору із чіткими умовами збору врожаю



після закінчення договору оформити окремий цивільно-правовий договір чи домовленість з новим орендарем



у крайньому випадку — врегулювати через офіційне листування

Скануйте QR-код і читайте матеріал



[Збір урожаю після закінчення договору](#)



Несплата орендної плати

Підготовка письмової вимоги (претензії) до орендаря

Претензія, як правило, складається із чотирьох частин: адресної частини — кому й від кого адресована претензія; описової, у якій зазначається дата укладення договору, сторони, розмір орендної плати та строки сплати; викладення порушень, де коротко описується, що саме не виконано, яка сума та за який період не сплачена. За бажанням, можна вказати правову підставу, наприклад, ч. 1 ст. 526 та ст. 625

ЦК України, що регулюють порядок виконання зобов'язань за договором. Щоб стимулювати орендаря сплатити борг, можна додати, що в разі несплати орендної плати землевласник буде змушений розірвати договір; прохальної частини, де чітко формулюється вимога сплатити заборгованість у визначений строк шляхом перерахування коштів згідно наданих реквізитів.



Грамотно сформульована претензія фактично є шаблоном для позовної заяви в разі подальшого звернення до суду, оскільки вже містить фактичні обставини, суму заборгованості, вимоги та всі необхідні докази.

Тому варто особливо ретельно підходити до складання та надсилання претензії з дотриманням усіх формальних вимог.

Скануйте QR-код і читайте матеріал



[Орендар перестав платити: що робити власнику землі](#)

 **AGRONews.UA**

РОЗДІЛ 2: Оформлення прав на землю: приватизація, спадщина, правонаступництво, викуп землі фермерським господарством

Оформлення прав на землю залишається однією з найбільш уразливих сфер для зловживань і корупційних практик. Власники паїв часто стикаються з відсутністю або втратою правовстановлюючих документів, неточностями в реєстрах, затягуванням реєстраційних процедур чи спробами використати прогалини в законодавстві для незаконного заволодіння землею. У цьому розділі розглядаються ключові питання, які виникають під час оформлення прав: що необхідно знати власнику про документи на пай, як отримати онлайн-послуги Держгеокадастру без зайвих контактів із чиновниками, яким чином правильно здійснюється приватизація, спадкування, правонаступництво чи викуп землі фермерським господарством. Особливу увагу приділено ризикам, що супроводжують ці процедури, адже саме на етапі оформлення прав найчастіше відбуваються рейдерські захоплення або корупційні зловживання.

Завдання цього розділу — надати власникам та користувачам землі чітке розуміння механізмів оформлення прав, допомогти уникнути типових помилок і захистити свої інтереси в умовах підвищених ризиків.



З чим зверталися та про що запитували заявники:



Як оформити право власності на земельну ділянку без кадастрового номеру?



Як перереєструвати право оренди на землю з фізичної особи на фермерське господарство?



Як оформити спадкове право на пай, якщо власник помер, а кадастровий номер відсутній?

Належним чином оформлене право на пай

Проблематика

Багато власників паїв вважають, що наявність державного акта на право власності на земельну ділянку старого зразка достатньо для того, щоб вільно користуватися та розпоряджатися земельною ділянкою.

Майже 19% людей, які зверталися на гарячу лінію «Земля без корупції», не мали зареєстрованого

права власності чи користування в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.

Це призводить до спорів із сусідами, накладення земельних ділянок, ризиків рейдерства та неможливості продати, подарувати чи здати землю в оренду.



Поради експертів MORIS

Перевірити, чи внесені дані про ділянку одночасно у два реєстри: Державний земельний кадастр (ДЗК) — кадастровий номер, межі, площа, цільове призначення. Державний реєстр речових прав на нерухоме майно (ДРРПНМ) — право власності чи користування.

Звернути увагу на колір державного акта на право власності на земельну ділянку:



ЗЕЛЕНІ ТА СИНІ
(2002–2012 рр.)
зазвичай містять кадастровий номер;



РОЖЕВІ/ЧЕРВОНІ/ЖОВТІ
(до 2002 р.)
потребують розроблення технічної документації для визначення меж й отримання кадастрового номера.

Скануйте QR-код і читайте матеріал



[Як захистити свою землю від шахраїв: що власнику треба знати про документи на пай](#)



Дії для власника:

з'ясування, чи має земельна ділянка кадастровий номер та встановлені межі, якщо ні — оформлення землепорядної документації, реєстрація права у ДРРПНМ через ЦНАП, реєстратора або нотаріуса.

Договори оренди також слід обов'язково реєструвати у ДРРПНМ.

Рішення



Якщо ділянка не має кадастрового номера, необхідно звернутися до сертифікованого землепорядника для розроблення документації із землеустрою.



Зареєструвати земельну ділянку в ДЗК, а потім право власності чи оренди — у Державному реєстрі речових прав.



Офіційне підтвердження права — витяг із ДРРПНМ, який дозволяє вільно розпоряджатися землею.

Право викупу землі, наданої засновнику фермерського господарства

Проблематика

Фермери часто стикаються з питанням: хто має право викупити земельну ділянку, якщо державний акт на постійне користування видано фізичній особі, але пізніше вона створила фермерське господарство?

Закон (п. 6-1 Перехідних положень ЗКУ) дозволяє викуп з 1 січня 2024 року, але чіткої відповіді, хто є належним заявником — фермер як фізична особа чи господарство як юридична особа, немає.



Поради експертів MORIS

- Верховний Суд ще в 2020 році визначив: після створення фермерського господарства саме воно, а не засновник, є постійним користувачем землі.
- Земельна ділянка, отримана для ведення фермерського господарства, може використовуватися тільки для підприємницької діяльності, тому суб'єктом прав і обов'язків стає господарство (юрособа).
- При поданні заяви на викуп землі слід виходити з того, що звертатися має господарство, а не фізична особа-засновник.
- Юристи радять уважно враховувати судову практику й готувати документи від імені господарства, щоб уникнути відмов органів влади.
- У 2024 році Сьомий апеляційний адміністративний суд (справа № 120/883/24) підтвердив, що право на викуп має саме фермерське господарство, а не фізична особа, яка колись отримала державний акт.
- Органи місцевого самоврядування діють правомірно, відмовляючи фізособам у праві викупу, якщо зареєстроване господарство вже існує.

Скануйте QR-код і читайте матеріал



[Фермерське господарство чи фізособа: хто має право викупити землю](#)



Висновок:

з моменту державної реєстрації фермерського господарства саме воно вважається постійним користувачем земельної ділянки й має право на її викуп.

РОЗДІЛ 3: Самозахоплення, межові спори з сусідами

Спори між сусідами щодо встановлення та погодження меж, а також випадки самовільного зайняття частини ділянки сусідами, є одними з найпоширеніших питань у земельних правовідносинах. Власники та користувачі землі часто стикаються з тим, що через неточності в кадастрових даних або неналежне оформлення документів виникають конфлікти щодо меж. Додатковою проблемою є випадки самовільного зайняття земельних ділянок, коли сусіди або сторонні особи використовують землю без правових підстав, що призводить до тривалих судових спорів і матеріальних збитків.

Завдання цього розділу — пояснити механізми вирішення земельних спорів, надати власникам і користувачам інструменти для захисту своїх прав, звернути увагу на типові ризики, пов'язані із самозахопленнями та неврегульованістю меж.



З чим зверталися та
про що запитували заявники:



Як діяти, якщо сусід захопив та обробляє частину земельної ділянки?



Що робити, якщо сусід незаконно приватизував земельну ділянку, яка є проїздом?



Як оскаржити результати обмірів, згідно яких змістилися межі земельної ділянки із сусідом?

Як діяти, якщо сусід самовільно захопив частину вашої ділянки

Суперечки через межі земельних ділянок — одна з найчастіших проблем, із якою звертаються землевласники на гарячу лінію проєкту «Земля без корупції»,

що реалізується юридичною компанією MORIS за підтримки Програми АГРО, яка фінансується Урядом США.

Іноді йдеться про кілька десятків сантиметрів, а іноді — про захоплення проїзду, дороги чи частини ділянки.

Проблематика

Суперечки через межі земельних ділянок можуть бути різними за «масштабом». Часом це дрібниця — паркан поставили на пів метра далі, ніж належить. А інколи справа серйозніша — сусід привласнив проїзд, дорогу чи навіть частину земельної ділянки.



Рішення

У більшості випадків питання можна розв'язати в межах чинного законодавства. Юристи проєкту умовно поділяють ситуації на кілька типових:

Земельна ділянка оформлена належним чином.

Якщо сусід захопив частину такої ділянки, його дії слід кваліфікувати як самовільне зайняття земельної ділянки, за що передбачена адміністративна або кримінальна відповідальність.

Власнику потрібно викликати поліцію або звернутися до дільничного для фіксації факту порушення. Якщо ж для відновлення стану ділянки цього недостатньо — варто подати до суду позов про усунення перешкод у користуванні (наприклад, шляхом знесення незаконної забудови).

Земельна ділянка не оформлена, а сусідська — оформлена.

У такому випадку, якщо діалог між сторонами можливий, ситуацію можна вирішити шляхом виправлення помилки у межах через виготовлення технічної документації та погодження нових меж.

Якщо ж компромісу немає, питання вирішується в судовому порядку — залежно від наявних документів і способу оформлення землі сусідом.

Обидві земельні ділянки не оформлені.

Конфлікти часто виникають під час погодження меж. Якщо сусід відмовляється підписувати акт, власник може:

- звернутися до земельної комісії при місцевій раді, яка розгляне спір і може рекомендувати підписати акт;
- або оскаржити відмову кадастрового реєстратора в суді. Верховний Суд неодноразово підтверджував, що відмова сусіда від підписання акта погодження меж не є перешкодою для приватизації (постанова ВП/ВС від 12.02.2020 у справі № 545/1149/17).

Сусід “приватизував” або захопив проїзд чи дорогу.

Спершу варто перевірити, чи ця територія дійсно належить до земель загального користування — за генеральним планом або іншою містобудівною документацією.

Якщо так, приватизація такої землі незаконна. Потрібно оскаржити рішення ради, якою сусід отримав право власності, або звернутися до ради для відновлення прав громади на землю комунальної власності.

Скануйте QR-код і читайте матеріал



[Як діяти, якщо сусід самовільно захопив частину вашої ділянки?](#)



Поради експертів MORIS

- У спірних ситуаціях насамперед варто спробувати мирне врегулювання або медіацію - це допоможе уникнути затяжних судових процесів.
- Якщо домовитися не вдалося, слід діяти в правовому полі: через поліцію, земельну комісію або суд.
- Важливо належно оформити свою земельну ділянку - наявність кадастрового номера, зареєстрованих меж і права власності в реєстрі речових прав є найкращим захистом від подібних ситуацій.

РОЗДІЛ 4: Практичні, процедурні питання в земельній сфері.

Питання оподаткування

Часто проблеми в сфері землекористування пов'язані не лише з порушеннями законодавства, а й із недостатньою обізнаністю власників земельних ділянок щодо дотримання окремих процедур — наприклад, при зміні цільового призначення землі, виправленні помилок у кадастрових даних, отриманні електронних послуг Держгеокадастру чи застосуванні податкових пільг.

У цьому розділі зібрано покрокові роз'яснення та поради юристів MORIS, які допоможуть уникнути помилок і зекономити час.



З чим зверталися та про що запитували заявники:



Як змінити цільове призначення з особистого селянського господарства під будівництво житлового будинку?



Чи повинні сплачувати земельний податок пенсіонери та особи з інвалідністю?



Де і як йому можна отримати витяг з Державного земельного кадастру?



Як виправити помилку в Державному земельному кадастрі щодо даних про земельну ділянку?

Зміна цільового призначення

Проблематика

Зміна цільового призначення земельних ділянок сільськогосподарського призначення часто супроводжується корупційними ризиками.

Дослідження агентства Infosapience (2025) показує, що зміни цільового призначення входять до п'ятірки ситуацій, де найчастіше виникають прояви корупції.

Власники земель стикаються з бюрократичними труднощами, особливо якщо функціональні зони не внесені до Державного земельного кадастру або відсутні в затвердженій містобудівній документації.



Поради експертів MORIS

- Юристи радять використовувати спрощений порядок зміни цільового призначення земельної ділянки, який передбачає можливість такої зміни без розроблення проекту землеустрою.
- Основна умова спрощеного порядку — нове цільове призначення має відповідати функціональній зоні, внесеній до Державного земельного кадастру (ДЗК).

Скануйте QR-код і читайте матеріал



[Зміна цільового призначення: покрокова інструкція](#)



Рішення

Перевіряти наявність функціональної зони в ДЗК:

- Якщо відомості внесені, кадастровий реєстратор самостійно перевіряє відповідність нового цільового призначення зоні.

Якщо функціональна зона відсутня у ДЗК:

- Отримати витяг із містобудівної документації, що підтверджує розташування земельної ділянки в межах встановленої цією документацією функціональної зони;
- Подати витяг разом із заявою про зміну цільового призначення кадастровому реєстратору.

Якщо немає відомостей ні в ДЗК, ні у містобудівній документації:

- Доведеться замовити розроблення проекту землеустрою, затвердити його в органі місцевого самоврядування та лише після цього змінювати цільове призначення.

Ключова порада від експертів MORIS:

зміна цільового призначення без проекту землеустрою можлива лише за наявності в ДЗК інформації про функціональну зону. Це дозволяє уникнути корупційних ризиків та зайвих витрат часу й ресурсів.

Скільки коштують і як отримати онлайн послуги Держгеокадастру?

Опис розділу

Цифровізація державних сервісів у земельній сфері відкрила для громадян нові можливості — швидко, прозоро та безконтактно отримувати послуги, які ще кілька років тому вимагали черг, особистих візитів і часом — «додаткових стимулів». У цьому розділі ми пояснюємо, як саме змінилася система надання послуг Держгеокадастру, які онлайн-сервіси доступні громадянам та як унеможливити себе від типових помилок при користуванні ними.

Проблематика

Протягом багатьох років земельна сфера залишалася однією з найменш прозорих в Україні. Отримання витягів, погоджень чи довідок у підрозділах Держгеокадастру часто супроводжувалося затягуванням строків і неформальними домовленостями з посадовцями. Громадяни були змушені витратити час, нерви та кошти, щоб отримати навіть найпростіші документи.

Особливо гостро це відчувалося під час оформлення витягів про нормативно-грошову оцінку земель — без цього документа неможливо було провести жодну угоду із землею. Усе це формувало в суспільстві недовіру до державних інституцій і створювало передумови для корупції.



Рішення

Ситуація суттєво змінилася з розвитком цифрових сервісів Держгеокадастру.

Сьогодні більшість адміністративних послуг у земельній сфері можна отримати онлайн — без черг, без контактів із чиновниками та без зайвих паперових процедур.

На порталі e.land.gov.ua громадяни можуть:

- зареєструвати або авторизуватися в електронному кабінеті через електронний підпис або систему BankID;
- отримати витяг з Державного земельного кадастру;
- дізнатися інформацію про суб'єкта речового права чи обмеження у використанні земель;
- замовити витяг із реєстру інженерів-землевпорядників або геодезистів;
- завантажити документи в форматі PDF безпосередньо з кабінету користувача.

Скануйте QR-код і читайте матеріал



[Скільки коштують і як отримати онлайн послуги Держгеокадастру](#)



Більшість послуг доступні безкоштовно, а ті, що передбачають адміністративний збір, мають чітко встановлену вартість, розраховану від прожиткового мінімуму.

У 2024 році, наприклад, витяг із ДЗК про земельну ділянку коштував лише 151 грн, що є офіційною й прозорою платою.

За даними Держгеокадастру, 81% витягів у 2024 році було видано онлайн, що свідчить про довіру громадян до цифрових сервісів і реальне зниження корупційних ризиків.

Поради експертів MORIS



Завжди користуйтеся офіційними ресурсами — e.land.gov.ua або порталами державних послуг. Це гарантія автентичності документів і захисту персональних даних.



Слідкуйте за оновленнями сервісів. Держгеокадастр регулярно додає нові онлайн-послуги — наприклад, отримання відомостей із фонду документації із землеустрою чи реєстру оцінювачів.



Перевіряйте реквізити документів. Усі витяги мають унікальний номер заяви та QR-код для перевірки справжності.



Користуйтеся відеоінструкціями. На [YouTube-каналі Держгеокадастру](#) є покрокові ролики, які допомагають швидко оформити потрібну послугу.



Не сплачуєте «посередникам». Усі офіційні платежі здійснюються лише через систему онлайн-оплати, вказану на порталі.



Висновок:

Цифровізація у сфері земельних відносин — це не лише про зручність, а насамперед про довіру до держави.

Завдяки електронним сервісам Держгеокадастру українці можуть самостійно й безконтактно отримувати необхідні документи, що робить систему більш прозорою, справедливою та сучасною.

РОЗДІЛ 5: Використання земель водного фонду та лісогосподарського призначення

Питання використання земель водного фонду та земель лісогосподарського призначення відноситься до категорії таких, що мають спеціальний правовий режим і є одними з найбільш уразливих до корупційних ризиків.

У межах вебінару "Правове регулювання та протидія корупції в сфері використання земель водного та лісового фонду: виклики, судова практика та перспективи" розглянуто типові схеми незаконного відчуження таких земель, особливості їх правового режиму, судову практику, а також дискусійні питання щодо майбутнього комунальних лісів в Україні.



Проблемні питання використання земель водного фонду, їх незаконне відчуження. Судова практика повернення земель водного фонду в державну власність.

Основна проблема полягає в незаконному відчуженні таких земель та порушенні прибережних захисних смуг (ПЗС), що створює ризики корупційних зловживань.

Ключові аспекти:



Визначення земель:

До земель водного фонду належать не лише самі водні об'єкти (річки, озера, моря), але й ключові захисні території – прибережні захисні смуги (ПЗС).



Ключове обмеження:

У прибережних захисних смугах (ПЗС) категорично заборонено будівництво будь-яких споруд (дач, баз відпочинку, гаражів) та встановлення огорож, що перешкоджають доступу громадян до води.



Форма власності:

Переважає більшість цих земель перебуває в державній та комунальній власності. Передача в приватну власність можлива лише у виняткових випадках (замкнені водойми до 3 га).



Корупційний ризик:

Головна проблема полягає в тому, що місцевим радам надано повноваження затверджувати межі ПЗС. Це створює «простір для корупційних схем».

Серед найбільш поширених проблем:

— Маніпуляція з межами ПЗС.

Посадовці неправомірно зменшують встановлені законом розміри прибережних захисних смуг, які мають становити 25 м — для малих річок і ставків до 3 га, 50 м — для середніх річок і ставків понад 3 га, 100 м — для великих річок, водосховищ і озер, уздовж морів, заток і лиманів — не менше 2 км поза населеними пунктами та 100 м у межах населених пунктів (якщо відсутня містобудівна документація).

— Зміна цільового призначення.

Землі ПЗС виділяються у приватну власність чи оренду під виглядом ділянок з іншим цільовим призначенням (наприклад, сільськогосподарським).

— Проблеми документації.

Сертифіковані інженери-землевпорядники розробляють документацію із землеустрою, в якій не зазначають межі прибережних захисних смуг. Це є одним з найпоширеніших порушень за даними Держгеокадастру.

— Відчуження самого водного об'єкта.

Зафіксовано випадки, коли в приватну власність для ведення сільського господарства надавали ділянку, через яку протікає струмок.



Поради експертів MORIS

При поверненні незаконно відчужених водних об'єктів чи ПЗС громадам варто спиратися на усталену практику Верховного Суду:



Пріоритет закону:

Суди чітко вказують, що ПЗС існують внаслідок прямої норми закону (ст. 60 ЗКУ, ст. 88 ВКУ), яка встановлює їхню ширину. Відсутність проекту землеустрою щодо встановлення ПЗС не означає відсутності самої смуги. Тому будь-яка передача цих земель у приватну власність є незаконною.



Позов про усунення перешкод:

Оскільки землі водного фонду за законом не можуть бути в приватній власності, їхнє незаконне зайняття — це порушення. Найефективнішим способом захисту для громади є позов про усунення перешкод та вимога повернути земельну ділянку.

Ключова перевага:

такий позов можна подати упродовж усього часу, поки триває порушення. Це означає, що на такі вимоги не поширюється строк позовної давності, і громада може оскаржити незаконні рішення чи договори та вимагати повернення землі, навіть якщо з моменту порушення пройшло багато часу.

Право власності та користування на землі лісогосподарського призначення. Чи є майбутнє в комунальних лісів?

Судова практика

Проблематика

Землі лісогосподарського призначення мають особливий правовий режим і можуть перебувати в державній, комунальній або приватній власності.

Основні проблеми пов'язані з розмежуванням, обліком та підтвердженням прав на такі землі, що створює ризики незаконного відчуження та судових суперечок.



Ключові аспекти:

- **Форма власності:**
На відміну від земель водного фонду, землі лісогосподарського призначення можуть перебувати в державній, комунальній та приватній власності. Приватна власність можлива, наприклад, для лісорозведення або на самозалісених ділянках, що були набуті у власність.
- **Проблема розмежування (майбутнє комунальних лісів):**
Пункт 24 Перехідних положень Земельного кодексу України передбачає передачу земель державної власності за межами населених пунктів у комунальну власність, крім земель, що перебувають у постійному користуванні державних підприємств, установ та організацій. Багато громад вважають, що всі ліси на їх території автоматично перейшли в комунальну власність. Проте згодом виявляється, що на ці самі землі претендують державні лісогосподарські підприємства або ж комунальні підприємства відповідних обласних рад.
- **Проблема підтвердження права:**
Право постійного користування виникає з моменту держреєстрації. Однак для прав, що виникли до 1 січня 2027 року, право підтверджується планово-картографічними матеріалами лісовпорядкування.
- **Наслідки проблем з документами:**
Ці старі картографічні матеріали часто бувають втрачені або до них вносилися необґрунтовані затверджені документацією із лісовпорядкування зміни. Це призводить до численних судових суперечок між державою, обласними радами, громадами та лісокористувачами.
- **Питання самозалісених ділянок:**
Земельні ділянки, вкриті лісовою рослинністю, яка з'явилась природним шляхом, належать до самозалісених і мають бути внесені до Державного земельного кадастру. Бездіяльність ради щодо неприйняття рішення про віднесення земель до самозалісених органи прокуратури успішно оскаржують у суді.

Поради експертів MORIS

При захисті земель лісогосподарського призначення громадам варто враховувати усталену судову практику Верховного Суду та застосовувати наступні підходи:

Використання матеріалів лісовпорядкування.

Верховний Суд визнає планово-картографічні матеріали, надані профільними організаціями (напр., "Укрдержліспроект"), належними доказами для підтвердження статусу земель лісового фонду.

Спосіб захисту при повному відчуженні (віндикація).

Оскільки закон допускає приватну власність на лісові землі, у випадку їх незаконного відчуження ефективним способом захисту є віндикаційний позов – витребування майна з незаконного володіння (ст. 387 ЦК України). Відповідачем є особа, за якою зареєстроване право власності.

Спосіб захисту при частковому накладенні (негаторний позов).

Часткове накладення не вважається позбавленням володіння. У цьому випадку ефективним є негаторний позов – усунення перешкод у користуванні. Такий позов можна заявити впродовж усього часу тривання порушення.

Щодо самозалісених ділянок.

Якщо ділянка заліснена лише частково, рекомендується поділити її та визнати самозалісненою лише ту частину, яка фактично вкрита лісом.

Скануйте QR-код щоб переглянути вебінар



РОЗДІЛ 6: Корупція, рейдерство, зловживання владою

У межах ініційованого Програмою АГРО проекту «Земля без корупції» юридична компанія MORIS розробила покроковий алгоритм дій для громадян, які стикаються з проявами корупції в сфері земельних правовідносин. Мета ініціативи — підвищити правову обізнаність аграріїв і запровадити дієві механізми протидії корупційним ризикам на місцях.



Алгоритм дій в разі вимагання неправомірної вигоди

Проблематика

У земельній сфері все ще трапляються випадки, коли посадовці вимагають або намагаються отримати неправомірної вигоди за надання адміністративних послуг. Такі дії створюють атмосферу безкарності, підривають довіру до державних інституцій і ставлять під загрозу реалізацію законних прав власників землі та фермерів.

Рішення

MORIS пропонує чіткий алгоритм дій, який допоможе захистити себе у разі вимагання хабаря:

- Зберігайте уважність**
запам'ятайте всі деталі події (ПІБ, посаду, адресу, суму, обставини).
- Фіксуйте факт вимагання**
за можливості зробіть відео чи аудіозапис розмови.
- Залучіть свідків**
запишіть контакти очевидців.
- Зберігайте спокій**
не конфліктуйте, перенесіть зустріч.
- Опишіть ситуацію письмово**
детально зафіксуйте все одразу після інциденту.
- Зверніться до правоохоронців**
у поліцію, прокуратуру, НАБУ або НАЗК.
- Співпрацюйте зі слідством**
беріть участь у розслідуванні та відстежуйте його перебіг.
- Поширюйте інформацію після затримання посадовця**
суспільний розголос допоможе запобігти новим випадкам.

Поради експертів MORIS

- Не намагайтеся «вирішити питання» самостійно — це може бути розцінено як участь у корупційному правопорушенні.
- Фіксуйте всі обставини й звертайтеся до антикорупційних органів — навіть натяк на хабар є підставою для заяви.
- Якщо не знаєте, куди саме звертатися, починайте з поліції — там допоможуть правильно оформити заяву.
- Суспільна активність і публічність — важлива складова ефективної протидії корупції в земельній сфері.

Скануйте QR-код і читайте матеріал



Земля без корупції:
алгоритм дій у разі вимагання хабаря



Кримінальна відповідальність за земельну корупцію: що передбачено

Опис розділу

Земельна сфера в Україні залишається однією з найуразливіших до корупційних проявів. Складні схеми із відведенням ділянок, зміною цільового призначення чи «подарунковими» гектарами стали буденністю. У межах проєкту «Земля без корупції», що реалізується юридичною компанією MORIS за підтримки американського народу, експерти роз'яснюють, які саме дії кваліфікуються як корупційні злочини в земельній сфері, які статті Кримінального кодексу України застосовуються та яка відповідальність передбачена для порушників.

Проблематика

Корупція в земельних відносинах — це системна проблема, яка охоплює як місцевий, так і державний рівні.

Посадовці нерідко вимагають хабарі за відведення землі, зміну цільового призначення, внесення даних до кадастру або сприяння «своїм» особам у розподілі ділянок. Водночас чіткої окремої статті про «земельну

корупцію» у Кримінальному кодексі немає, що ускладнює кваліфікацію таких злочинів і сприяє безкарності.

Справи розглядаються роками, часто закриваються через сплив строків притягнення до відповідальності. Додається й кадрова проблема — нестача суддів, через що правосуддя стає повільним.



Рішення

Кримінальний кодекс України визначає низку статей, які охоплюють корупційні злочини у земельній сфері, серед них:

- **ст. 191**
привласнення чи розтрата майна шляхом зловживання службовим становищем;
- **ст. 368, 369**
прийняття або пропозиція неправомірної вигоди;
- **ст. 364, 365-2**
зловживання владою чи повноваженнями;
- **ст. 368-2, 368-4**
незаконне збагачення та підкуп осіб, які надають публічні послуги.

Скануйте QR-код і читайте матеріал



[Кримінальна відповідальність за земельну корупцію](#)

Юридична Газета
Офіційний інформаційний видання

ККУ також встановлює, що особи, засуджені за корупційні злочини, не можуть бути звільнені від відповідальності через каяття, примирення чи зміну обстановки. Крім того, судимість за корупційний злочин не знімається достроково.

За даними Державної судової адміністрації, у 2023 році 1496 осіб були засуджені за корупційні кримінальні правопорушення, хоча частка земельних справ у цій статистиці не виокремлюється.

Поради експертів

- Будьте пильними у всіх процедурах, пов'язаних із відведенням чи орендою землі — кожен підпис, документ чи рішення може стати інструментом зловживань.
- У разі вимагання неправомірної вигоди не мовчіть — звертайтеся до правоохоронних органів (поліції, прокуратури, НАБУ, НАЗК).
- Системна боротьба з корупцією починається з активної позиції громадян — кожне звернення допомагає викривати схеми й формує нову культуру прозорості в земельних відносинах.

Як територіальним громадам повернути земельні ділянки, вкрадені рейдерами?

Рейдерство в земельній сфері — це не лише силові захоплення, а й «тихі» схеми, коли землі переходять у приватну власність через підроблені документи чи зловживання службовим становищем. Через це багато громад втратили право власності на частину своїх земель. У межах проекту «Земля без корупції» розроблено практичні кроки для виявлення й повернення таких ділянок.



Проблематика

Попри децентралізацію та земельну реформу, значна частина земель, що мала перейти в користування громад, уже була «освоєна» - незаконно передана в приватну власність або оренду.

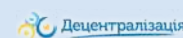
Поширені проблеми:

- Підроблені документи (державні акти, рішення рад, кадастрові дані).
- Незаконна приватизація землі передані особам, які не мали на те право (повторна приватизація).
- Порушення при виділенні земель — невідповідність містобудівній та землевпорядній документації, повторна приватизація, захоплення зелених зон, лісосмуг чи земель водного фонду.
- Відсутність системного аудиту земельних ресурсів у громадах.

Скануйте QR-код і читайте матеріал



[Як територіальним громадам повернути земельні ділянки, вкрадені рейдерами?](#)



Рішення

Повернення земель громадам можливе, якщо діяти послідовно:

1. Провести юридичний та земельний аудит.

- Зібрати інформацію про ділянки з відкритих джерел — публічної кадастрової карти, реєстрів, архівів.
- Проаналізувати підстави набуття прав власності — акти, рішення, договори.
- Залучити юриста для перевірки документів та виявлення підробок

2. Звернутися до суду.

- Використати виникаційний позов — вимогу повернути майно, що незаконно перебуває в чужому володінні.
- Якщо земля вибула без згоди громади, навіть добросовісний набувач не захищений — громада може вимагати повернення (підтверджено постановою ВС від 30.08.2023 в справі №712/9803/20).
- Позови варто подавати безпосередньо до останнього власника, не витрачаючи час на оскарження проміжних рішень і договорів.

3. Взаємодія з прокуратурою.

- Прокуратура може виступати від імені громади з позовами про витребування земель.
- Це особливо ефективно для ділянок, що були передані з порушеннями законодавства або мають корупційні ознаки.

Поради експертів MORIS

- Не зволікайте з аудитом. Чим швидше громада з'ясує, які землі фактично належать їй, тим простіше буде відновити права.
- Фіксуйте всі дані документально. Збирайте витяги з кадастру, архівні рішення, копії актів, картографічні матеріали — це основа доказової бази.
- Використовуйте судову практику. Суди визнають право громад на повернення земель водного фонду, навіть без обмеження строків позовної давності (постанова ВС від 19.06.2024 у справі № 686/18872/21).
- Співпрацюйте з фахівцями. Юристи допоможуть сформулювати стратегію захисту та представити інтереси громади в суді.
- Пам'ятайте: повернення земель — це не лише відновлення справедливості, а й реальний фінансовий ресурс для розвитку громади.

Подання скарги до Мін'юсту при рейдерстві

Рейдерські захоплення земель залишаються однією з найболючіших проблем для українського агросектору. Часто фермери чи громади стикаються із ситуацією, коли їхні земельні ділянки несподівано «перереєстровані» на інших власників або орендарів. Один із способів оперативного реагування — це подання скарги до Міністерства юстиції України. Цей механізм дозволяє швидко поновити права без необхідності судових процесів та фінансових витрат.

Проблематика

Проблема полягає в тому, що не всі незаконні дії реєстраторів можна оскаржити через Мін'юст, і не кожна скарга має перспективу бути задоволеною. Важливо розуміти межі повноважень Колегії з розгляду скарг у сфері державної реєстрації — вона розглядає

лише рішення про державну реєстрацію прав, але не займається оцінкою підроблених документів або експертним підтвердженням фактів фальсифікації. Також, якщо між сторонами вже триває судовий спір, Колегія залишить скаргу без розгляду.



Рішення

Якщо незаконна перереєстрація прав справді мала місце, скарга до Мін'юсту може стати ефективним інструментом захисту. Юристи MORIS наводять приклади успішних кейсів:

Кейс 1:

- реєстратор зареєстрував договір купівлі-продажу на підставі неповного пакету документів, без подання державного акту на право власності. Мін'юст анулював таке рішення реєстратора.

Кейс 2:

- агрофірма незаконно зареєструвала оренду ділянки, що вже перебувала в оренді іншого користувача. Колегія встановила порушення та скасувала рішення реєстратора, а самого посадовця позбавили доступу до Державного реєстру прав.

Скануйте QR-код і читайте матеріал



[Подання скарги до Мін'юсту при рейдерстві: на що слід звернути увагу.](#)

 **AGRONews.UA**

У більшості випадків, якщо документи, подані реєстратору, неповні, суперечливі або не відповідають вимогам законодавства, Мін'юст може скасувати незаконну реєстрацію.

Водночас, якщо в справі є підроблені документи, необхідно звертатися до суду, де можна призначити почеркознавчу або земельно-технічну експертизу.

Поради експертів MORIS

- Перевіряйте підстави для скарги. Мін'юст розглядає лише ті скарги, де йдеться про порушення процедури реєстрації, а не про спір про право чи підробку документів.
- Збирайте максимум доказів. Подання неповного пакету документів або відсутність підтвердження порушення з боку реєстратора може призвести до відмови в задоволенні скарги.
- Не дублюйте процеси. Якщо справа вже розглядається у суді, подавати скаргу до Мін'юсту недоцільно — Колегія залишить її без розгляду.
- Використовуйте цей механізм як швидкий інструмент реагування. Мін'юст розглядає скарги в строк до 30 днів (максимум 45), що дозволяє швидко поновити права без судових витрат.
- У складних випадках — суд. Якщо йдеться про підробку, рейдерське вторгнення з фальшивими угодами або невідповідність земельних актів — правильний шлях лише через судову процедуру.

Висновок

Скарга до Міністерства юстиції — це реальний, швидкий і безкоштовний спосіб повернути земельну ділянку у випадку незаконних дій державних реєстраторів. Однак ефективність цього механізму залежить від ретельної підготовки доказової бази та правильно обраної стратегії. У випадках, де є підробка документів або спір про право, суд залишається єдиним шляхом до відновлення справедливості.

Захист від рейдерства: чому державний реєстратор має зберігати оригінал угоди

Проблематика

В Україні залишається невирішеною проблема притягнення рейдерів до кримінальної відповідальності. Ключова причина — державні реєстратори працюють лише з електронними копіями документів, тоді як їхні оригінали залишаються у заявника. Довести факт підроблення надзвичайно складно.

Законодавство побудоване так, що державний реєстратор не залишає в себе оригінал документа: після сканування він повертає його заявнику. Тому провести почеркознавчу експертизу неможливо — закон вимагає саме оригінал, а не копію. У результаті власник землі фактично позбавлений можливості довести фальсифікацію.



Поради експертів MORIS



Необхідно внести зміни до чинного законодавства, щоб у державного реєстратора залишався один примірник договору оренди або додаткової угоди. Це не створить труднощів для добросовісних сторін, адже зазвичай угоди підписуються в трьох примірниках. Зате така норма зробить процес прозорим і дозволить швидко довести підроблення у випадку спору.



Другим напрямом є цифровізація процесу реєстрації — підтвердження угод власниками через «Дію» або спеціальний електронний кабінет землевласника. Це унеможливить подання підроблених документів на етапі реєстрації.



Поєднання двох підходів — зберігання оригіналів та цифрової верифікації — дозволить створити справжній баланс між правами орендарів і захистом власників.

Скануйте QR-код і
читайте матеріал



[Шахрайство
в реєстрі: як
захистити
право власності на
землю](#)



Скануйте QR-код і
читайте матеріал



[Чому рейдерів
складно
притягувати до
відповідальності
та що упустив
законодавець?](#)



Земельний податок: хто платить, а хто звільняється

Проблематика (Ризики та Часті Запитання)

Стаття виникла як відповідь на часті звернення на гарячу лінію проєкту "Земля без корупції", де власники ділянок отримували "листи щастя" від податкової, не розуміючи своїх обов'язків.



Ключові питання, що потребують роз'яснення:

Сплата податку орендарем:

- Чи зобов'язаний орендар сплачувати земельний податок, якщо земля перебуває в оренді.

Застосування пільг до паїв:

- Чи поширюються пільги зі сплати земельного податку на земельні частки (паї).

Умови звільнення:

- Хто і за яких умов може бути звільнений від сплати податку, окрім випадків оренди.

Скануйте QR-код і
читайте матеріал



[Земельний
податок: хто
платить, а хто
звільняється](#)



Поради експертів MORIS

Експертні рекомендації сфокусовані на мінімізації податкових зобов'язань та правильному оформленні пільг для фізичних осіб:

1. Перевірка податкових зобов'язань при оренді

- Правило договору: Орендар сплачує податок лише якщо це прямо прописано у договорі оренди. Якщо ні – власник не може змусити його платити.
- Автоматичне звільнення: Власник звільняється від сплати податку, якщо його ділянка передана в оренду платнику єдиного податку четвертої групи, незалежно від наявності цього пункту в договорі.

2. Процедура оформлення соціальних пільг

- Категорії: Пільга передбачена для осіб з інвалідністю I/II групи, пенсіонерів за віком, багатодітних осіб, ветеранів війни та постраждалих внаслідок ЧАЕС.
- Обмеження площі: Пільга діє лише для ділянок встановленої законом площі (наприклад, до 2 га для особистого селянського господарства або до 0,10 га у містах для присадибної ділянки). Якщо площа перевищена, пільга не застосовується.
- Обов'язкова дія: Щоб скористатися пільгою, її потрібно оформити у податковому органі за місцем розташування ділянки. Необхідно надати паспорт, код, документи на землю та докази наявності пільги (посвідчення, свідоцтво).
- Вибір ділянки: Якщо особа має кілька пільгових ділянок, чия сумарна площа перевищує ліміт, вона сама обирає, до яких ділянок застосувати пільгу, подавши відповідну заяву до податкової до 1 травня.

3. Виняток для Паїв

- Не застосовується: Згідно з роз'ясненнями податкової, пільги не застосовуються до земельних ділянок, що утворилися за рахунок переданих земельних часток (паїв). Податок за них сплачується на загальних підставах.

02 БОРотьБА З КОРУПЦІЄЮ / КОРУПЦІЙНІ РИЗИКИ ТА СПОСОБИ ЇХ ПОДОЛАННЯ

Упродовж 2024 року та першої половини 2025 року в межах проєкту було проведено огляд стану корупції у сфері земельних відносин, який охопив:

- судову практику
- офіційні дані правоохоронних органів
- публікації провідних медіа

Аналіз проведений експертами проєкту свідчить, що у 2024-2025 роках корупційні ризики в сфері земельних відносин залишаються високими. Водночас останнім часом фіксуються позитивні тенденції у правозастосовній практиці, зокрема в діяльності судових, правоохоронних органів та інших суб'єктів, що забезпечують захист прав на землю та моніторинг стану дотримання земельного законодавства.



Ці тенденції проявляються в кількох ключових напрямках:

- | | | |
|--|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> — Захист права власності громад. У низці справ суди почали демонструвати більш розсудливий підхід до оцінки конкретних ситуацій і стають на захист інтересів територіальних громад. | <ul style="list-style-type: none"> — Персональна матеріальна відповідальність за бездіяльність. Судова практика засвідчує збільшення випадків, коли шкоду, завдану бездіяльністю у сфері охорони лісів, стягують із державних підприємств. Такий підхід формує практику, коли бездіяльність та недбалість лісокористувачів більше не залишаються безкарними. Це посилює превентивний ефект й спонукає державні підприємства активніше забезпечувати охорону земель та природних ресурсів. | <ul style="list-style-type: none"> — Посилення відповідальності посадових осіб. Зростає кількість рішень, де посадовці зобов'язують відшкодовувати шкоду за неналежне виконання службових обов'язків. Такі рішення демонструють, що практика персональної відповідальності стає реальністю: недбалість або формальне ставлення до обов'язків може обернутися не лише кримінальною кваліфікацією, а й значними фінансовими наслідками для посадовців. Це посилює дисципліну та знижує толерантність до корупційних і недбалих дій у земельній сфері. |
| <ul style="list-style-type: none"> — Попередження незаконного вибуття земель. Зростає роль превентивних механізмів у захисті земельних ресурсів. Спостерігається перехід від «реактивних» дій (повернення уже втрачених земель) до «проактивних» — коли ризики корупційних схем попереджаються ще до їх реалізації. | | |

Попри наявність окремих позитивних прикладів, що демонструють зрушення у судовій та правоохоронній практиці, загальна картина свідчить: корупційні ризики в сфері земельних відносин залишаються значними. Більшість корупційних схем не зникли, а лише адаптувалися до нових умов, використовуючи прогалини в законодавстві, недосконалість існуючих систем та слабкі механізми контролю. Саме тому поряд із відзначеними позитивними тенденціями важливо приділити особливу увагу й найбільш поширеним корупційним ризикам, адже саме вони й надалі формують системні загрози для справедливого та прозорого управління земельними ресурсами, підривають довіру до державних інституцій та спричиняють втрати для громад і приватних власників землі.

У межах дослідження було опрацьовано понад 700 кейсів, із яких команда виокремила 154 типові та показові. На основі цієї вибірки визначено найбільш поширені корупційні ризики в сфері земельних відносин, подані нижче.



Незаконне вилучення та зміна цільового призначення земель лісогосподарського призначення

30 кейсів

Вимагання неправомірної вигоди за сприяння у вирішенні питання щодо продажу, передачі в користування земельної ділянки державної та/або комунальної власності, продовження строку дії договору оренди

22 кейси

Недобросовісні дії, пов'язані з підробленням та викривленням інформації в актах органів місцевого самоврядування

22 кейси

Недобросовісні дії, пов'язані з підробленням, викривленням інформації або її зміною на таку, що не відповідає дійсності, у державних електронних реєстрах

Невчинення передбачених законом дій щодо продовження строку дії договору оренди або незвільнення земельної ділянки водного фонду після спливу строку, що призводить до користування земельною ділянкою без сплати орендної плати

Зміна цільового призначення земель, виведення ділянок із земель особливо цінних земель

16 кейсів

15 кейсів

14 кейсів

Заниження ціни на землю при укладенні угод

9 кейсів

Тіньова оренда землі НААН або відмова від права постійного користування такою землею в результаті встановлення контролю над директором підприємства

7 кейсів

Незаконна передача землі через механізм одержання земельної ділянки в межах норм безоплатної приватизації заздалегідь визначеним особам за винагороду

7 кейсів

Зміна цільового призначення земель, у тому числі особливо цінних

7 кейсів

Привласнення землі через механізм отримання ділянки для обслуговування будинку

5 кейсів

Результати аналізу підтверджують, що в сфері земельних відносин поступово простежується позитивна динаміка. З'являються приклади більш зваженого підходу судів до оцінки конкретних ситуацій, активніше застосовуються превентивні механізми захисту, зростає кількість випадків персональної відповідальності посадових осіб. Це свідчить про поступове зміцнення правозастосовної практики, яка починає відігравати не лише реактивну, але й запобіжну роль у боротьбі з корупційними схемами.

Водночас аналіз дозволяє виокремити низку взаємопов'язаних проблем:



1.

Відсутність належного правового оформлення та реєстрації прав власності на землі, які фактично перебувають у користуванні державних підприємств або органів місцевого самоврядування. Тобто використання земель часто відбувається без належного оформлення правостановлюючих документів і відображення ділянок у Державному земельному кадастрі. Це створює ситуацію, коли інформація про землевласників та землекористувачів є неповною або неточною, а волевиявлення землевласника щодо розпорядження землею може бути неідентифікованим або спотвореним. У результаті будь-хто може здійснювати дії з такими ділянками — передавати в оренду, змінювати межі, використовувати не за цільовим призначенням — без згоди землевласника. Для усунення таких ризиків необхідно забезпечити повну інвентаризацію земель державної та комунальної власності та внесення відомостей про них до Державного земельного кадастру та запровадити електронний кабінет власника земельної ділянки для ідентифікації волевиявлення власника щодо будь-яких дій із земельною ділянкою.

2.

Недбале та непрозоре виконання обов'язків посадовими особами в сфері земельних відносин, призводить до значних матеріальних збитків для держави та територіальних громад. Такі дії полягають у допущенні використання земель не за цільовим призначенням, у сприянні зміні цільового призначення земельних ділянок за винагороду, незаконному впливі на прийняття рішень та умисному ігноруванні законодавчих обмежень, а також невнесенні значної частини земель лісгосподарського призначення до Державного земельного кадастру, у сприянні незаконній реєстрації прав на земельні ділянки на підставі підроблених документів, що дає змогу вибувати землям із державної чи комунальної власності в приватну (наприклад, передачі інформації: їх серій, номерів бланків тощо, насправді виданих документів). Подолати цю проблему дозволяє посилення контролю та громадського нагляду за процесами управління земельними ресурсами, зокрема: супутниковий моніторинг земель лісгосподарського призначення, визначення чіткого законодавчого порядку виведення земель з категорії особливо цінних, а саме земель, визначених за своїми фізико-хімічними властивостями, оприлюднення технічної документації та рішень про передачу земель у приватну власність, внесення функціональних зон у Державний земельний кадастр.

3.

Маніпулятивне використання законодавчих механізмів з метою набуття земельних ділянок без сплати їх реальної вартості або уникнення оподаткування, зокрема через використання механізмів безоплатної приватизації або заниження ціни на землю при укладенні угод. Усунути проблему допоможе введення альтернативних форм державної підтримки замість безоплатної приватизації, оприлюднення рішень щодо передачі земель комунальної власності в приватну власність, запровадження IT-рішення для контролю концентрації земель, повноцінне функціонування національного геопорталу національної інфраструктури геопросторових даних після завершення воєнного стану, а також запровадження єдиної автоматизованої системи оцінки землі в складі Державного земельного кадастру, де базою вартісної оцінки є ринкова вартість.

4.

Корупційні дії посадових осіб у сфері земельних відносин, що полягають у вимаганні неправомірної вигоди за сприяння в першочерговій передачі земельних ділянок державної або комунальної власності, а також за сприяння продовженню строку дії договорів оренди. Зменшити прояви проблеми пропонується за допомогою перегляду переліку випадків, передбачених абз. 2 ч. 2 ст. 59 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», для ухвалення рішень кваліфікованою більшістю голосів, доповнивши його випадком надання земель у користування на безконкурентних засадах та вирішення інших питань, пов'язаних із безконкурентним отриманням земель, створення механізму можливості одноразового автоматичного продовження договорів оренди земельних ділянок державної та комунальної власності, цільове призначення яких — будівництво та обслуговування об'єктів нерухомого майна, розташованих на цих ділянках, впровадження адміністративної відповідальності за затягування виставлення земель на електронні торги.

Алгоритм дій у випадку зіткнення з корупцією

Експерти MORIS у межах проекту «Земля без корупції» розробили для протидії корупції в земельній сфері алгоритм дій для громадян у разі вимагання неправомірної вигоди посадовцями під час отримання земельних послуг. Алгоритм передбачає фіксацію деталей інциденту, можливу

фото- чи відеофіксацію, залучення свідків, спокійне реагування, письмове описання ситуації та звернення до правоохоронних органів (поліції, прокуратури, НАБУ, НАЗК). Також надано контакти гарячих ліній для повідомлень про корупційні правопорушення.



ТАКОЖ, ВИ МОЖЕТЕ ЗАТЕЛЕФОНУВАТИ НА ГАРЯЧІ ЛІНІЇ:

📞 НАЦІОНАЛЬНОЇ ПОЛІЦІЇ:

(044) 254-93-90 щодо корупційних правопорушень
0-800-50-02-02 на всі питання

Цілодобово працює служба 102

📞 НАЗК:

(044) 200-06-91

📞 НАЦІОНАЛЬНОГО АНТИКОРУПЦІЙНОГО БЮРО УКРАЇНИ:

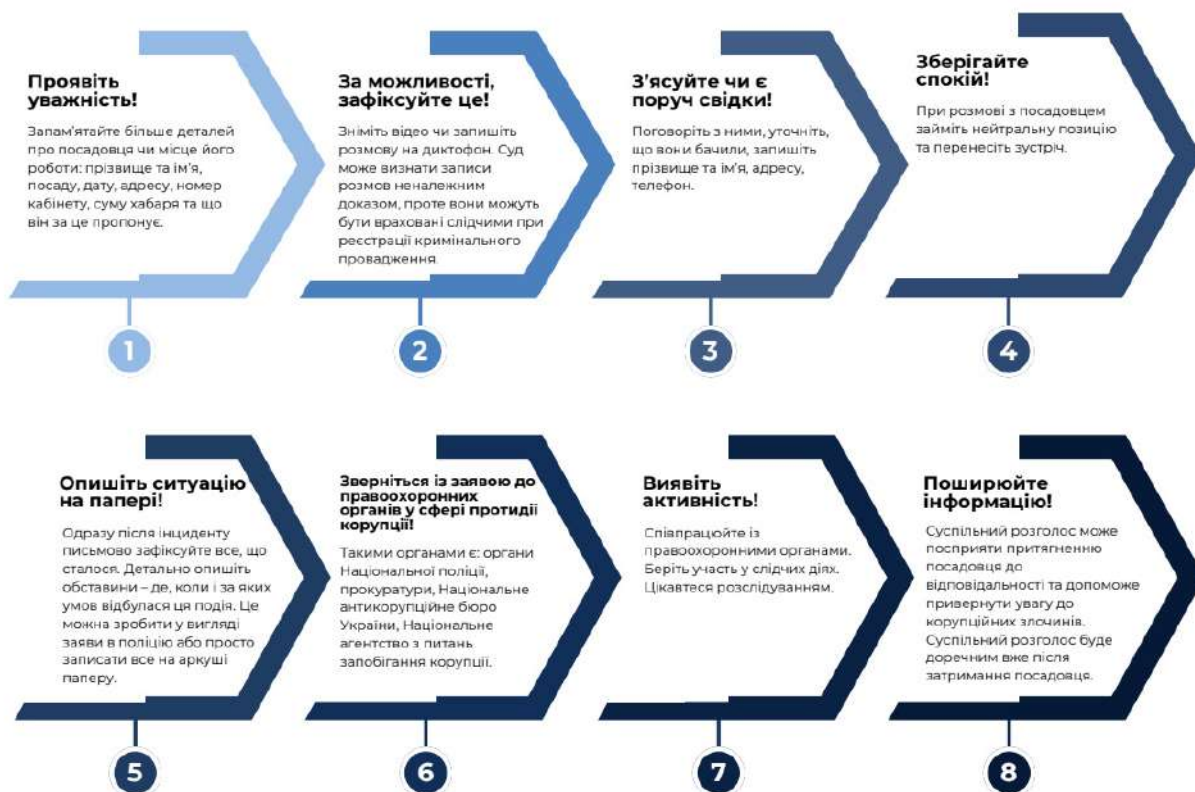
0-800-503-200 безкоштовна телефонна лінія

📞 ПРОКУРАТУРИ:

(044) 200-79-87 «телефон довіри»
Генеральної прокуратури України
(044) 200-76-24 гаряча лінія для звернень



ЯК ДІЯТИ, ЯКЩО ЗА НАДАННЯ ПОСЛУГИ У СФЕРІ ЗЕМЕЛЬНИХ ПРАВОВІДНОСИН ПОСАДОВЦІ ВИМАГАЮТЬ АБО НАТЯКАЮТЬ НА ОТРИМАННЯ ВІНАГОРОДИ



Антикорупційна стратегія в сфері земельних відносин

Аналіз виконання Антикорупційної стратегії 2021-2025 рр. станом на кінець 2025 року свідчить про помірний прогрес. Хоча було закладено важливий фундамент для прозорості, більшість завдань реалізовано лише частково, а ключові системні корупційні ризики не усунуто.



Експертами були визначені наступні досягнення у виконанні Антикорупційної стратегії:

- спрощення процедури відведення земельної ділянки державної/ комунальної власності;
- зменшення кількості погоджувачих інстанцій;
- розроблення та впровадження нормативно-правових актів, які забезпечують можливість подання та розгляду заяв на формування земельних ділянок в електронній формі через відповідні державні електронні сервіси;
- реалізація пілотного проекту масової оцінки земель;
- започаткування наповнення Державного земельного кадастру інформацією про функціональні зони;
- відновлення продажу земельних ділянок через електронну систему "Прозорро. Продажі";
- передача в комунальну власність громад переважної більшості земель за межами населених пунктів;
- запровадження делегування окремих реєстраційних процедур інженерам-землевпорядникам.

У той же час низка системних викликів, які досі залишаються без належного реагування, значною мірою знижують ефективність запроваджених змін у сфері земельних відносин:

механізм безоплатної приватизації досі не реформовано;

процес інвентаризації земель та внесення відомостей про них до Державного земельного кадастру залишається фрагментарним;

масова оцінка земель не запроваджена на законодавчому рівні, не охоплює всю територію країни й не використовується як єдиний стандарт.

Рекомендації щодо реалізації Стратегії

На основі аналізу прогалин проект «Земля без корупції» надав наступні ключові рекомендації для реального усунення корупційних ризиків:

Завершити інституційне розмежування функцій між органами, що здійснюють сервісні (кадастрові) послуги, та органами, що виконують контрольно-наглядові функції в сфері використання та охорони земель. У найкоротший термін слід завершити створення або визначення окремого органу державного контролю за використанням та охороною земель (незалежного від Держгеокадастру). Це може бути нова Держінспекція з питань земельних ресурсів або розширення повноважень Державної екологічної інспекції з включенням земельного нагляду. Головне — відокремити контрольно-наглядову функцію від сервісної. Зокрема, можна розглянути створення окремого центрального органу державного контролю за використанням та охороною земель (наприклад, Державна інспекція земельного контролю) або розширення повноважень Державної екологічної інспекції з включенням функцій земельного нагляду без підпорядкування Держгеокадастру. У статті 2 закону «Про державний контроль за використанням та охороною земель» чітко визначити:

- «Державна інспекція земельного контролю» здійснює контроль за дотриманням законодавства в сфері використання та охорони земель (проведення перевірок, надання приписів, застосування фінансових санкцій).
- Держгеокадастр не має права здійснювати ці функції після створення інспекції.
- передбачити порядок передачі Держгеокадастром усіх наявних матеріалів щодо порушень новому органу протягом 10 робочих днів з моменту набрання чинності відповідними змінами. Після передачі функцій Держгеокадастр не здійснюватиме виявлення порушень і виконуватиме виключно сервісні та кадастрові функції.*



****1.2.** Альтернативно: розширити повноваження Державної екологічної інспекції (ДЕІ) — додати до переліку її функцій контроль за використанням земель (оновити ст. 5 Закону України «Про Державну екологічну інспекцію»), при цьому вилучивши цю функцію у Держгеокадастру. Але в цьому разі:

у новій редакції Закону «Про держконтроль за використанням та охороною земель» зазначити, що всі повноваження Держгеокадастру з контролю передаються ДЕІ з 01.01.2026, а Держгеокадастр залишається органом, що веде Державний земельний кадастр та забезпечує функціонування відповідних інформаційних систем.

затвердити Порядок взаємодії між ДЕІ та Держгеокадастром: наприклад, у разі виявлення самовільного зайняття земель інспектор ДЕІ складає акт, автоматично заносить дані в електронний реєстр - Єдиний реєстр земельних порушень (створюється як окремий модуль, інтегрований з Державним земельним кадастром через API);

після внесення інформації про порушення Держгеокадастр автоматично встановлює обмеження на проведення будь-яких реєстраційних дій щодо цієї ділянки (відчуження, зміна цільового призначення, внесення змін у кадастр) до моменту офіційного усунення порушення.

Такий крок безпосередньо відповідатиме очікуваному результату п. 3.5.9 Стратегії й усуне конфлікт інтересів, коли один орган сам себе контролює.

Рекомендації щодо реалізації Стратегії

Законодавчо врегулювати делегування повноважень та професійне самоврядування. Необхідно прийняти підготовлені законопроекти, зокрема: законопроект № 5432 «Про самоврядування землевпорядних організацій та геодезистів», який визначає процедуру делегування їм повноважень атестації та дисциплінарного нагляду за фахівцями. Це зменшить корупцію при видачі кваліфікаційних сертифікатів і підвищить якість робіт, бо СРО зацікавлені у репутації професії.

Посилити прозорість і підзвітність на місцевому рівні, провадити публічний моніторинг рішень місцевих рад щодо земель:

Сформувати «Модуль публічного моніторингу земельних рішень» (МПМЗР) інтегрований із Державним земельним кадастром. У цьому модулі:

- автоматично імпортуються рішення рад із розпорядження земельними ділянками (через API місцевих реєстрів — як у Естонії, де навігацію даних Рійгікогу інтегровано з порталом maaamet.ee)
- відображаються результати аукціонів (учасники, початкова та кінцева ціна) з прив'язкою до кадастрових номерів
- формується дашборд із кількістю скарг і підозрілих випадків (як у Чеській Республіці, де Agrární komora щоквартально публікує «Карту ризиків»)

Зобов'язати місцеві ради публікувати щоквартальні звіти:

- кількість земельних ділянок, наданих у власність або в користування (окремо — через аукціон, без аукціону)
- суми надходжень від продажу та оренди
- перелік юридичних та фізичних осіб, які отримали права власності, оренди або користування (із зазначенням виду права)
- Як у Польщі (що регулюється ст. 38 Закону «Про обіг земель сільськогосподарського призначення»), місцеві кадастрові ради щорічно подають такі звіти до центрального порталу geoportal.gov.pl.



Це дозволить журналістам, громадськості та правоохоронцям відстежувати підозрілі випадки, як-от: передачу землі за заниженою ціною або одному й тому ж набувачу. Також доцільно зобов'язати громади щорічно звітувати про розпорядження землями (скільки ділянок відведено, скільки через аукціон, суми надходжень).

Європейські партнери відзначають, що відкриті дані та публічна підзвітність місцевої влади є ефективним запобіжником від корупції на місцях.

Підвищення знання про протидію корупції

Однією з ключових проблем, яку виявив проект, є те, що корупція поширюється через недостатню обізнаність громадян та представників бізнесу.

Щоб вирішити цю проблему, команда MORIS за підтримки Програми АГРО, що фінансується урядом США, розробила серію безкоштовних практичних тренінгів.



Цільова аудиторія

Модулі розраховані на землевласників, землекористувачів, аграріїв, представників місцевого самоврядування, кадастрових реєстраторів, інженерів-землевпорядників та всіх, хто прагне прозорості в земельних правовідносинах.

Суть модулів

Програма складається з трьох модулів, які дають чіткі алгоритми дій та практичні знання для захисту своїх прав:

Модуль 1:

“Протидія корупції у земельній сфері” Розповідає, як ідентифікувати земельну корупцію, як правильно реагувати на корупційні пропозиції та яка відповідальність за це передбачена.

Модуль 2:

“Боротьба з земельною корупцією” Фокусується на ризиках конфлікту інтересів, відповідальності посадовців за його недотримання та шляхах розвитку громади через ефективне управління землею.

Модуль 3:

“Як захиститись від рейдерства” Надає алгоритми дій у випадках незаконного заволодіння землею та пояснює, як громадам захистити свої земельні ресурси від основних схем рейдерства.

Скануйте QR-код щоб переглянути курс



[Підвищення знання про протидію корупції](#)

Відгуки

Дякую за цікаве і корисне навчання і сертифікати. Успіхів вам

Nata Shangar

Дякую за надану можливість прийняти участь та отримати нові знання :)

Марина Губиліт-Мурга

Нещодавно пройшла навчальний курс у межах проекту «Земля без корупції», який реалізується за підтримки американського народу, надану через Програму АГРО. Завдяки курсу поглибила свої знання з наступних тем: «Протидія корупції у земельній сфері», «Боротьба з земельною корупцією», «Як захиститися від рейдерства». Дякую MORIS за надану можливість!

#ЗемляБезКорупції #землеустрій #землевпорядкування #протидія_корупції

Анастасія Федіна



M O R I S . L A W

УКРАЇНА, 01010, КИЇВ,
ВУЛ. КНЯЗІВ ОСТРОЗЬКИХ, 8Б, БЦ М8
ТЕЛ.: +38 044 359 03 05
EMAIL: INFO@MORIS.LAW

УКРАЇНА, 76018, М. ІВАНО-ФРАНКІВСЬК
ВУЛ. ГЕТЬМАНА МАЗЕПИ 36/10
ТЕЛ.: +38 0342 75 13 39
EMAIL: OFFICE@MORIS.LAW



MORISGROUP



MORIS-LAW-FIRM