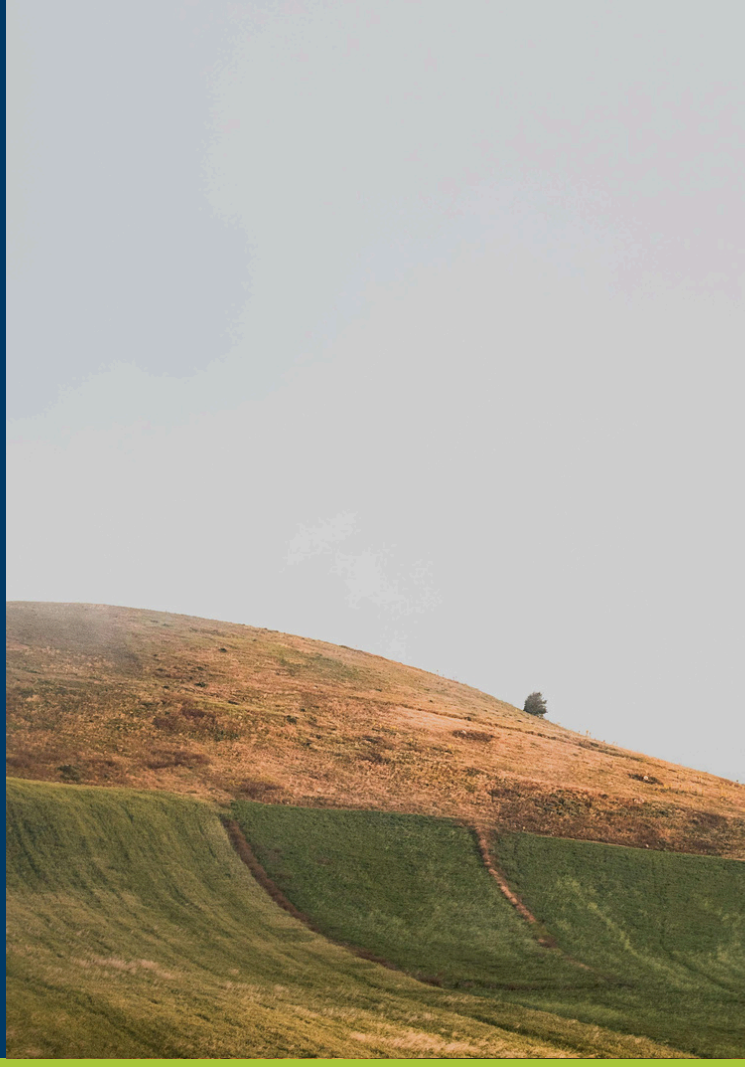
ЗЕМЛЯ
Незламності



ЗЕМЕЛЬНИЙ РИНОК В УКРАЇНІ

АНАЛІТИЧНИЙ ЗВІТ
ШЛЯХИ УДОСКОНАЛЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОГО ЗАКОНОДАВСТВА

USAID FROM THE AMERICAN PEOPLE
Chemonics Development works here.
KSE Center for Food and Land Use Research

КЛЮЧОВІ ЗМІНИ У ЗЕМЕЛЬНОМУ ЗАКОНОДАВСТВІ У ПЕРШОМУ ПІВРІЧЧІ 2025 РОКУ

Україна продовжує впровадження реформи земельного законодавства з метою створення ефективної та прозорої системи управління земельними ресурсами.

Протягом першого півріччя 2025 року було ухвалено низку правових актів, спрямованих на посилення контролю, прозорості та оптимізацію процедур у сфері земельних відносин.

Зміни у порядку внесення обмежень до Державного земельного кадастру

У січні цього року уряд вніс зміни до Порядку ведення Державного земельного кадастру (ДЗК). **Постанова Кабінету Міністрів України № 6 від 07.01.2025 «Про внесення змін до Порядку ведення Державного земельного кадастру»** спрямована на підвищення точності, доступності та оперативності внесення даних щодо обмежень у використанні земельних ділянок.

Зокрема, передбачено можливість внесення до ДЗК інформації про обмеження (наприклад, пов'язані з оборонними об'єктами) на підставі заяви - як із технічною документацією, так і без неї, якщо її оформлення не вимагається законодавством.

Нормативний акт також забезпечує офіційний доступ до кадастрових даних для правоохоронних органів та органів прокуратури. Ці зміни покликані посилити контроль, прозорість та швидкість оновлення відомостей у кадастрі, що особливо важливо в умовах воєнного стану для ефективного використання земель для цілей національної оборони.

Унормування передання до Державного фонду документації із землеустрою, складеної до 2013 року

8 квітня 2025 року Кабінет Міністрів України ухвалив **Постанову «Деякі питання захисту інтересів власників земельних ділянок та застосування адміністративної процедури у сфері земельних відносин» № 394**. Правовий акт набув чинності 11 квітня 2025 року. Він, зокрема, врегульовує питання передання до Державного фонду документації із землеустрою, складеної до 2013 року без використання електронного цифрового підпису (ЕЦП).

Таке передання може здійснюватися не лише авторами документації, але і їхніми спадкоємцями, користувачами земель, органами місцевого самоврядування. Передбачено безоплатний характер передання.

У зв'язку з воєнним станом тимчасово обмежено публічний доступ до інформації про координати меж земельних ділянок у кадастрі, аби запобігти зловживанням й гарантувати безпеку об'єктів.

Також цією постановою визнано такими, що втратили чинність, застарілі Типові

договори на розробку проектів землеустрою зразка 2004 року, що дозволяє уникнути правової плутанини.

Основна мета акту – впорядкування нормативної бази, забезпечення збереження цінної технічної документації та захист даних в умовах війни.

Індексація нормативної грошової оцінки земель у 2025 році

Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру (Держгеокадастр) оновила **коефіцієнт індексації нормативної грошової оцінки земель у 2025 році.** Коефіцієнт індексації був встановлений на рівні 1,12 на основі індексу споживчих цін за попередній рік та був застосований до всіх категорій земель. Витяги з нормативної грошової оцінки земель (НГО) були автоматично проіндексовані згідно з цим коефіцієнтом з 16.01.2025 року.

Також було уточнено граничні ставки земельного податку: для сільськогосподарських угідь – у межах 0,3–1 % від нормативної оцінки, для лісових земель – до 0,1 %, а для комунальних земель – до 1 %.

Ці зміни мають на меті відобразити актуальну вартість земельних ресурсів у податковій базі та забезпечити стабільні надходження до місцевих бюджетів. Вони також створюють підґрунтя для диференціації податкового навантаження відповідно до цільового призначення та використання земельних ділянок.

Ключові зміни у земельному законодавстві у 1-му півріччі 2025 року

Зміни у порядку внесення обмежень до Державного земельного кадастру	Унормування передання до Державного фонду документації із землеустрою, складеної до 2013 року	Індексація нормативної грошової оцінки земель у 2025 році
Постанова Кабінету Міністрів України № 6 від 07.01.2025 «Про внесення змін до Порядку ведення Державного земельного кадастру»	Постанова № 394 від 08.04.2025 «Деякі питання захисту інтересів власників земельних ділянок та застосування адміністративної процедури у сфері земельних відносин»	Повідомлення Держгеокадастру про Індексацію нормативної грошової оцінки земель у 2025 році:
— Можливість внесення до ДЗК інформації про обмеження на підставі заяви - як із технічною документацією, так і без неї — Офіційний доступ до кадастрових даних для правоохоронних органів та органів прокуратури	— Передання до Державного фонду документації із землеустрою, складеної до 2013 року без використання електронного підпису може здійснюватися як авторами документації, так і їхніми спадкоємцями – ОМС, які є користувачами земель — Передання є безоплатним — Публічний доступ до координат меж земельних ділянок у кадастрі на період воєнного стану обмежений	— Коефіцієнт індексації був встановлений на рівні 1,12 — Уточнено граничні ставки земельного податку: для сільськогосподарських угідь – у межах 0,3–1 % від нормативної оцінки, для лісових земель – до 0,1 %, а для комунальних земель – до 1 %.

РЕКОМЕНДАЦІЇ ЩОДО ВДОСКОНАЛЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОГО ЗАКОНОДАВСТВА

Поряд із зазначеними позитивними змінами, залишається низка проблем і прогалин у земельному законодавстві, які потребують вирішення. Зокрема йдеться про надмірну централізованість функцій ведення Державного земельного кадастру, недостатність механізмів контролю та відповідальності, а також ускладненість процедури земельних торгів. З метою розв'язання зазначених проблем розроблено декілька важливих законодавчих ініціатив.

Децентралізація повноважень Державного земельного кадастру

Проєкт Закону «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо надання органам місцевого самоврядування та сертифікованим інженерам-землевпорядникам повноважень у сфері ведення Державного земельного кадастру» (реєстр. № 12453 від 28.01.2025) спрямований на розв'язання системної проблеми перевантаження та централізації функцій державної реєстрації земельних ділянок.

На сьогодні функції державних кадастрових реєстраторів зосереджені переважно в Держгеокадастрі, що призводить до затримок, бюрократичного навантаження та обмежує доступ громадян і органів місцевого самоврядування до кадастрових сервісів.

Законопроєкт розроблений на виконання положень Стратегії реформування державного управління та Державної антикорупційної програми на 2023-2025 рр., та пропонує передати частину повноважень кадастрових реєстраторів на місця – органам місцевого самоврядування та сертифікованим інженерам-землевпорядникам.

Проєкт закону передбачає надати сертифікованим інженерам-землевпорядникам статусу державних кадастрових реєстраторів з відповідними правами, обов’язками та відповідальністю, а також делегувати відповідні повноваження посадовим особам виконавчих органів місцевого самоврядування. Рішення щодо внесення відомостей до кадастру ухвалюватимуться автоматично за допомогою програмного забезпечення на основі принципу випадковості, що мінімізує корупційні ризики. Передбачене обов’язкове стажування перед отриманням таких повноважень, а також запроваджується процедура моніторингу та оскарження дій відповідних суб’єктів.

Ухвалення цього законопроєкту дозволить суттєво спростити процедуру державної реєстрації земельних ділянок, підвищити її доступність та швидкість, зменшити адміністративне навантаження на центральні органи влади, а також посилити підзвітність та прозорість у сфері ведення Державного земельного кадастру.

Децентралізація цих функцій матиме особливе значення в умовах повоєнного відновлення, коли громади потребуватимуть ефективних інструментів для управління земельними ресурсами.

Проєкт Закону України «Про внесення зміни до статті 536 Кодексу України про адміністративні правопорушення щодо встановлення відповідальності державних кадастрових реєстраторів, а також інших публічних реєстраторів Державного земельного кадастру» (реєстр. № 12454 від 28.01.2025) розроблений у зв'язку з планованим розширенням кола суб'єктів, уповноважених на ведення кадастру, зокрема - сертифікованих інженерів-землевпорядників та посадових осіб органів місцевого самоврядування. Проєкт є логічним продовженням законодавчої ініціативи № 12453 щодо децентралізації функцій державної реєстрації земельних ділянок. Його мета – забезпечити дієвий інструмент притягнення нових реєстраторів до адміністративної відповідальності у випадку порушень при внесенні відомостей до кадастру або їх безпідставної відмови.

Обґрунтуванням для розроблення акта слугує необхідність створити правовий запобіжник зловживань у разі делегування критично важливих повноважень поза межі центрального органу виконавчої влади.

Згідно з чинною редакцією статті 536 КУпАП, адміністративна відповідальність передбачена виключно для державних кадастрових реєстраторів – посадових осіб Держгеокадастру. Водночас новий формат децентралізації, передбачений стратегіями реформування держуправління, Державною антикорупційною програмою та планом законопроєктної роботи, вимагає поширити таку відповідальність на інших суб'єктів, які вноситимуть відомості до Державного земельного кадастру. Саме тому законопроєкт пропонує внести зміни до статті 536 КУпАП, щоб її положення поширювались також на інших публічних кадастрових реєстраторів.

Основна зміна полягає в тому, що штрафи (від 20 до 50 неоподатковуваних мінімумів доходів громадян) за порушення строків, вимагання надмірних документів або внесення неправомірних відомостей, накладатимуться не лише на державних кадастрових реєстраторів, а й на сертифікованих інженерів-землевпорядників і посадових осіб органів місцевого самоврядування у разі, якщо їм буде делеговано відповідні функції.

Таким чином, законопроєкт забезпечує рівність юридичної відповідальності для всіх суб'єктів ведення кадастру та сприяє підвищенню якості послуг і правової захищеності власників і користувачів земель.

Залучення саморегулівних організацій до професійного контролю у сфері землеустрою та геодезії

Законопроєкт «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо

ефективної реалізації повноважень саморегулівними організаціями у сфері землеустрою та топографо-геодезичної й картографічної діяльності» (реєстр. № 13163 від 08.04.2025) спрямований на впровадження нової моделі професійного регулювання через делегування частини функцій держави саморегулівним організаціям. Йдеться, зокрема, про передання повноважень щодо професійної атестації, контролю та позбавлення кваліфікаційного сертифіката інженерів-землевпорядників і геодезистів. Законопроєкт розроблений на виконання положень Державної антикорупційної програми на 2023–2025 роки та плану законопроєктної роботи Верховної Ради на 2024 рік.

Необхідність прийняття документа зумовлена потребою зменшити монополію держави в питаннях сертифікації та контролю у сфері земельних і геодезичних робіт, а також стимулювати розвиток професійного самоврядування.

Законопроєкт встановлює правові засади для офіційного передання відповідних функцій Держгеокадастром саморегулівним організаціям та передбачає запровадження державних реєстрів сертифікованих фахівців. Також документ визначає порядок надання й анулювання кваліфікаційного сертифіката, вимоги до професійної підготовки та процедуру контролю за дотриманням фахових стандартів.

У законопроєкті пропонується внести зміни до законів України «Про землеустрій», «Про топографо-геодезичну і картографічну діяльність», «Про оцінку земель» та «Про Державний земельний кадастр». Передбачається створення механізму делегування повноважень у частині атестації фахівців, визначення прав та відповідальності саморегулівних організацій, а також забезпечення прозорого контролю за реалізацією цих функцій. Законопроєкт відкриває шлях до дерегуляції, професіоналізації галузі й зменшення корупційних ризиків через розподіл відповідальності між державою та фаховими спільнотами.

Удосконалення механізмів використання земель державної власності сільськогосподарського призначення

Проєкт Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів щодо удосконалення використання земельних ділянок сільськогосподарського призначення» (реєстр. № 13203 від 21.04.2025) спрямований на підвищення ефективності управління державними сільськогосподарськими землями та зниження ризиків корупції у процесі передання цих земель у користування.

Ухвалення Законопроєкту №13203 передбачене планом пріоритетних дій Уряду на 2025 рік і пов’язане з необхідністю забезпечення продовольчої безпеки, раціонального землекористування, спрощення процедур зміни цільового призначення, поділу, реєстрації прав та проведення земельних торгів.

Законопроєкт розроблено у контексті реалізації норм Закону № 3272-IX, який визначив нову модель передання прав на землі, що перебували в постійному користуванні державних підприємств, - шляхом перетворення цих підприємств на господарські товариства з подальшою орендою та можливістю суборенди таких земель виключно через торги.

Проєкт усуває складнощі, пов’язані з поділом земельних ділянок, на яких розміщене майно, що залишатиметься у державних підприємств, і ділянок, які виставлятимуться на аукціони. Він також передбачає вдосконалення регламенту проведення торгів, встановлення чітких строків їх повторного проведення, посилення гарантійної відповідальності учасників, підвищення вимог до прозорості суб'єктів, які мають право брати участь у торгах, а також виключення необґрунтованих обмежень на передачу в суборенду.

Окремо передбачено підвищення гарантійного внеску до 100 % стартової орендної плати та механізм перерахування цього внеску організатору торгів у разі невиконання переможцем умов. Крім того, передбачено конкретизацію застосування статті 130 Земельного кодексу України щодо обмеження для осіб, які підпадають під санкції або не мають права набувати у власність чи користування сільськогосподарські землі.

Таким чином, законопроєкт є комплексним інструментом для підвищення прозорості обігу державних сільськогосподарських земель, забезпечення сталого управління, мінімізації ризиків маніпуляцій на торгах та зловживань у процедурах реєстрації й землеустрою. Його реалізація дозволить збільшити надходження до бюджету, підвищити довіру до земельних відносин і закласти нові правові підвалини для сталого розвитку аграрного сектору.

Реалізація зазначених вище законодавчих ініціатив дозволить комплексно покращити управління земельними ресурсами України, посилити прозорість процедур, підвищити ефективність використання земель, що позитивно вплине на розвиток економіки, зокрема аграрного сектору, і забезпечить продовольчу безпеку країни.

Пріоритетні кроки з удосконалення земельного законодавства в Україні

Законодавча ініціатива	Ключові новели
Децентралізація повноважень Держгеокадастру	
Проєкт Закону № 12453 «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо надання органам місцевого самоврядування та сертифікованим інженерам-землевпорядникам повноважень у сфері ведення Державного земельного кадастру»	Передбачає передання частини повноважень кадастрових реєстраторів на місця : — надання сертифікованим інженерам-землевпорядникам статусу державних кадастрових реєстраторів з відповідними правами, обов'язками та відповідальністю — делегування повноважень посадовим особам виконавчих органів місцевого самоврядування — автоматичне внесення відомостей до ДЗК на основі принципу випадковості — обов'язкове стажування перед отриманням повноважень

Проєкт Закону України № 12454 «Про внесення зміни до статті 536 Кодексу України про адміністративні правопорушення щодо встановлення відповідальності державних кадастрових реєстраторів, а також інших публічних реєстраторів Державного земельного кадастру»	Доповнює ЗП №12453, створюючи правовий запобіжник зловживань: — Поширення дії статті 536 Кодексу України про адміністративні правопорушення на сертифікованих інженерів-землевпорядників і посадових осіб органів місцевого самоврядування, у разі, якщо їм буде делеговано функції кадастрових реєстраторів
Залучення саморегулівних організацій до професійного контролю у сфері землеустрою та геодезії	
Проєкт Закону № 13163 «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо ефективної реалізації повноважень саморегулівними організаціями у сфері землеустрою та топографо-геодезичної й картографічної діяльності»	Дозволяє передання від держави саморегулівним організаціям (професійним асоціаціям) повноважень щодо: — професійної атестації — контролю — надання та анулювання кваліфікаційного сертифіката інженерів-землевпорядників і геодезистів.
Ефективне використання земель сільськогосподарських земель державної власності	

Проєкт Закону № 13203 «Про внесення змін до деяких законодавчих актів щодо удосконалення використання земельних ділянок сільськогосподарського призначення»	Визначає нову модель передання в оренду земель, що перебувають у постійному користуванні державних підприємств: — перетворення державних підприємств на господарські товариства — оформлення державних земель на правах оренди з можливістю передання таких земель у суборенду виключно через торги — посилення гарантійної відповідальності учасників торгів: підвищення гарантійного внеску до 100 % стартової орендної плати та механізм перерахування цього внеску організатору торгів у разі невиконання переможцем умов.

Розширення можливостей Фонду гарантування кредитів у сільському господарстві

Розширення доступу дрібних і середніх виробників до кредитів під гарантії	Скасування прямої заборони на участь юридичних осіб з перехресним володінням, якщо їхній сукупний земельний банк не перевищує встановленого порогу. Для підтримки фермерів, які релокували свою господарську діяльність з окупованих територій, до ліміту у 500 га, не враховувати землі, які на момент звернення за кредитом, знаходяться в окупації.

Реформування безоплатної приватизації земель

Скасування безоплатної приватизації сільськогосподарських земель	Скасування механізму безоплатної приватизації як такого, що породжує нерівність, сприяє неефективному використанню ресурсів, створює серйозні корупційні ризики та позбавляє місцеві бюджети потенційних доходів від оренди чи продажу земель через аукціони.

Впровадження масової оцінки земель

Потребує розробки закон про масову оцінку земель, який скасує нормативну грошову оцінку та дозволить встановити реалістичні ринкові ціни на землю	Об’єктивність в оподаткуванні, встановленні справедливих цін продажу та більш ефективне вирішення земельних спорів. Ринковий підхід до визначення бази для оподаткування земель та інших обов’язкових платежів.

Дозвіл на купівлю державних і комунальних земель під садами

Розробити та ухвалити закон, що дозволяє викуповування державних і комунальних земель під садами	Дозволити власникам багаторічних насаджень викупати земельні ділянки державної чи комунальної власності, на яких ці насадження розташовані.

КОНТАКТИ

Автори: Олег Нів'євський, Роман Нейтер, Елліна Юрченко, Ігор Піддубний, Іван Колодяжний, Григорій Стольникович, Елліна Юрченко, Дарина Манжура, Сергій Замідра, Павло Кулініч та Сергій Кубах

Більше про KSE Агроцентр:
https://agrocenter.kse.ua
https://t.me/kseagrocenter

Контакти:
Центр досліджень продовольства та землекористування
(KSE Агроцентр)

agrifood@kse.org.ua

USAID FROM THE AMERICAN PEOPLE
Chemonics Development works here.
KSE Center for Food and Land Use Research