

Policy Paper

ПУБЛІЧНА ЗЕМЛЯ МІЖ ВИНЯТКОМ І КОНКУРЕНЦІЄЮ

Правові механізми, ризики та фінансові
наслідки набуття і забудови публічної
землі поза земельними торгами

вересень 2026

Дослідження підготовлено на основі чинного законодавства, офіційних текстів
законопроектів реєстр. №14038 та №14039, судових рішень, матеріалів державного
аудиту та офіційних повідомлень органів розслідування.

Зміст

Резюме	2
1. Предмет дослідження та правова рамка	6
1. 1. Предмет і джерельна база	7
1. 2. Публічна земля і повноваження власника	7
1. 3. Конкуренція як загальне правило	8
2. Набуття публічної землі через об'єкт нерухомості	10
2. 1. Що означає «туалетна схема»	11
2. 2. Судовий тест необхідної площі	11
2. 3. Реєстрація, огляд і доказування	13
2. 4. Наслідки незаконної передачі	13
3. Забудова публічної землі через інвестиційні договори	15
3. 1. Договірна форма і фактичний зміст	16
3. 2. Межі права постійного користування	16
3. 3. Позиції Верховного Суду	17
3. 4. Що показують державні аудити	18
3. 5. Коли інвестиційний договір є допустимим	19
4. Земельний аукціон, пряме набуття, інвестиційний договір і ППП	21
4. 1. Різний предмет процедур	22
4. 2. Як обрати правовий механізм	23
5. Законопроекти № 14038 і № 14039	24
5. 1. Статус і спільна логіка	25
5. 2. Законопроект № 14039	25
5. 3. Законопроект № 14038	26
6. Оцінка потенційного фінансового ефекту	28
6. 1. Межі та логіка розрахунку	29
6. 2. Розрахунок для моделі № 14038	30
6. 3. Розрахунок для моделі № 14039	33
Висновки	36
Джерела	39

Резюме

Українське земельне законодавство виходить із конкурентного відчуження державних і комунальних земель та прав на них. Виняток для власника будівлі потрібний для обслуговування вже наявної нерухомості. Ризик виникає тоді, коли невеликий або функціонально другорядний об'єкт використовують як юридичну підставу для одержання значно більшої земельної ділянки під нове будівництво без земельних торгів. У публічній комунікації цей спосіб називають «туалетною схемою», але закон такого терміна не містить.

Інвестиційні договори становлять інший механізм. Державне або комунальне підприємство чи установа надає для забудови землю, яка перебуває в його постійному користуванні, а приватний партнер фінансує будівництво й отримує погоджену частину створеної нерухомості. Назва договору не визначає його правової природи. За змістом він може виявитися спільною діяльністю, розпорядженням земельним ресурсом або проектом публічно-приватного партнерства. Для правомірності мають значення повноваження публічної сторони, погодження власника, спосіб відбору приватного партнера, оцінка внеску землі, розподіл ризиків і реальність зустрічного надання.

Обидва механізми поєднує одна економічна проблема: вартість публічної землі переходить у приватний проєкт без надійного ринкового тесту. Земельний аукціон виявляє ціну права власності або користування землею. Конкурс ППП визначає найкращу сукупність умов довгострокового проєкту, включно з фінансуванням, розподілом ризиків і суспільним результатом. Тому ці процедури не є взаємозамінними, але кожна забезпечує конкуренцію для свого предмета.

Законопроект № 14039 пропонує обмежити безконкурентне набуття ділянкою, необхідною для обслуговування об'єкта, а надлишкову площу передавати через електронні торги. Законопроект № 14038 пропонує спрямувати житлові проєкти на публічній землі з поділом майбутніх приміщень у режим ППП, крім випадків, коли девелопер уже має оренду або суперфіцій. Обидва проєкти очікують розгляду і не створюють чинних правил. Їхня практична дія залежатиме від узгодження із земельним і цивільним законодавством, методики визначення необхідної площі, правил оцінки всіх публічних внесків та захисту прав третіх осіб.^{8,9}

1. Власність на будівлю не надає автоматичного права отримати без торгів землю для нового девелоперського проєкту. Виняток охоплює ділянку, функціонально необхідну для наявного об'єкта.

2. Саме співвідношення площ не вирішує спір. Верховний Суд вимагає досліджувати функцію будівлі, ціль використання, землепорядні матеріали, містобудівні обмеження та докази необхідної площі.

3. Постійний землекористувач не набуває повноваження розпоряджатися державною чи комунальною землею. Передача інвестору фактичного контролю над ділянкою потребує окремої законної підстави.
4. Офіційні дані дають змогу оцінити окремі фінансові ефекти. У двох інвестиційних кейсах мінімальний розрив між оцінкою публічного внеску та передбаченою державі компенсацією перевищує 1,225 млрд грн. Для семи київських ділянок сценарний діапазон одноразових валових надходжень від продажу становить 90,8-94,1 млн грн. Показники належать до різних моделей і не утворюють загальнодержавного прогнозу.

Розділ 1:

Предмет дослідження та правова рамка

1. 1. Предмет і джерельна база

Дослідження охоплює два способи залучення публічної землі до приватної забудови: безконкурентне набуття землі власником розташованого на ній об'єкта нерухомості та забудову через інвестиційний договір за участю державного або комунального підприємства чи установи. Аналіз зосереджений на правовій конструкції, судових критеріях, економічному змісті та змінах, запропонованих законопроектами № 14038 і № 14039.

Нормативні твердження перевірено за офіційними текстами законів. Судові висновки наведено за постановами Верховного Суду. Дані про управління активами походять з аудитів Рахункової палати та Державної аудиторської служби. Офіційні повідомлення НАБУ відображають версію слідства, а не встановлену судом винуватість; усі особи вважаються невинуватими, доки їхню вину не доведено обвинувальним вироком суду. Грошові показники з різних джерел не підсумовуються, якщо вони описують різні економічні категорії або часові періоди.

Для судового аналізу відібрано справи, у яких безпосередньо досліджувалися межі винятку з земельних торгів, необхідна для обслуговування площа, правова природа інвестиційного договору, повноваження постійного землекористувача або спосіб захисту після виконання договору. Подібні за побутовим описом, але інші за юридичним механізмом спори до доказової бази не включено.

1. 2. Публічна земля і повноваження власника

Конституція визначає землю об'єктом права власності Українського народу; від його імені права власника здійснюють органи державної влади та місцевого самоврядування в межах Конституції. Земля перебуває під особливою охороною держави. Ці положення не встановлюють конкретної процедури продажу або оренди, але задають вимогу діяти в межах компетенції та зберігати публічну цінність активу ¹.

Земельний кодекс розмежовує повноваження органів щодо державних і комунальних земель та встановлює процедури набуття прав. Право постійного користування означає володіння і користування ділянкою без установленого строку; воно не перетворює землекористувача на власника та не надає загального права продати, передати в оренду, внести землю до спільної діяльності або дозволити іншій особі самотійно використовувати ділянку ².

Звідси впливає принципова відмінність між двома діями. Підприємство може замовити роботи на своїй ділянці, зберігаючи контроль над землею і результатом. Інша ситуація виникає, коли приватна сторона отримує самотійний доступ до ділянки, організовує забудову у власних інтересах і набуває більшість створених площ. У такому разі потрібно встановити окрему земельну та майнову підставу, а не покладатися лише на назву договору.

1. 3. Конкуренція як загальне правило

Продаж державних і комунальних земель та передача прав на них за загальним правилом здійснюються на конкурентних засадах у формі електронних земельних торгів. Винятки перелічено у статті 134 Земельного кодексу. Один із них стосується розташування на ділянці будівель або споруд, що перебувають у власності фізичних чи юридичних осіб. Виняток забезпечує можливість належно використовувати наявний об'єкт, однак не дає власнику будівлі переважного права на будь-яку площу, зручну для нового будівництва ².

Стаття 120 Земельного кодексу та стаття 377 Цивільного кодексу закріплюють єдність юридичної долі нерухомості й землі. Під час переходу права на об'єкт переходить і право на землю в обсязі та на умовах, які мав попередній власник. Коли об'єкт розміщений на несформованій державній або комунальній землі або попереднього приватного права на всю ділянку не існувало, обсяг нового права має бути сформований відповідно до земельного законодавства. Сам факт державної реєстрації будівлі не замінює рішення компетентного власника землі та процедури, встановленої Кодексом ^{2, 3}.

Економічна функція конкуренції полягає у виявленні ринкової ціни права на землю та у відкритому доступі потенційних учасників. Європейська

комісія використовує відкриту, прозору, безумовну й недискримінаційну конкурентну процедуру як один зі способів установити ринкові умови продажу публічного активу. Це не робить аукціон універсальною процедурою для кожної операції, але пояснює, чому відступ від конкуренції має бути вузьким і функціонально обґрунтованим ²⁵.

Розділ 2:

Набуття публічної землі через об'єкт нерухомості

2. 1. Що означає «туалетна схема»

«Туалетна схема» — не правовий термін, а публічна назва способу обходу земельних торгів. Його типовою ознакою є використання права власності на невелику, допоміжну, непридатну або лише формально наявну споруду як підстави для прямого отримання значно більшої державної чи комунальної ділянки. Юридично значущою є не побутова назва об'єкта, а відповідь на два питання: чи існує нерухомість як самостійний об'єкт і яка площа об'єктивно потрібна для її експлуатації.

Механізм може складатися з послідовних дій: набуття або реєстрація споруди; звернення до органу-власника землі; формування великої ділянки; продаж або передача її в оренду без торгів; знесення, реконструкція чи нова забудова після набуття земельного права. Окремі етапи можуть бути формально правомірними. Ризик обходу виникає через їх сукупність, якщо реальна мета полягає в отриманні землі для нового проекту, а споруда виконує лише функцію юридичного «входу» до винятку.

Наявність невеликої будівлі сама по собі не доводить зловживання. Трансформаторна підстанція, насосна, склад, пункт охорони або інша технологічна споруда можуть обслуговувати значну територію. Так само велика ділянка може бути необхідною через санітарні, протипожежні, транспортні або технологічні вимоги. Саме тому універсальне арифметичне співвідношення площ не може замінити функціональне та землевпорядне обґрунтування.

2. 2. Судовий тест необхідної площі

У справі № 910/5201/19 Велика Палата Верховного Суду розглядала передачу в оренду 0,5297 га комунальної землі власнику нежитлової будівлі площею 12,9 м². Суд установив, що отримання без торгів ділянки, яка значно перевищує площу нерухомості та фактично потрібна для нового будівництва, суперечить статтям 134-135 Земельного кодексу. Власність на будівлю дає підставу оформити землю, потрібну для її обслуговування, а потреба в додатковій площі для забудови має реалізовуватися через торги ¹¹.

У справі № 922/1323/20 Верховний Суд сформулював іншу важливу частину тесту: непропорційність площ є обставиною для перевірки, але не самодостатньою підставою недійсності. Особа, яка просить передати ділянку без торгів, повинна довести необхідний розмір належними доказами. Будівельні норми регулюють проєктування й забудову та не завжди визначають площу, потрібну для експлуатації конкретного наявного об'єкта. Потрібні землевпорядні, технічні та функціональні дані, пов'язані саме з цим об'єктом ¹².

У справі № 914/1408/23 предметом була оренда 44,5005 га земель водного фонду, на яких розташовувалися будівлі загальною площею 13,7 м². Верховний Суд залишив у силі висновки про недійсність договору та повернення землі. Рішення важливе тим, що перевірка не обмежилася співвідношенням площ: суди враховували режим земель водного фонду, фактичну мету користування та спеціальні вимоги до рибогосподарської діяльності ¹³.

У справі № 904/2612/24 Верховний Суд погодився з недійсністю прямого продажу 0,9225 га комунальної землі й поверненням ділянки, але одночасно застосував двосторонню реституцію: територіальна громада має повернути покупцеві сплачені 5 307 663 грн. Це показує межі судового виправлення. Повернення активу не дорівнює чистому бюджетному надходженню; воно може створити негайний обов'язок повернути ціну та супроводжуватися витратами на процес і виконання рішення ¹⁴.

Питання	Що підлягає перевірці
Об'єкт	Фактичне існування, самостійність, придатність до використання, відповідність реєстрових і технічних даних
Функція землі	Площа забудови, доступ, під'їзд, інженерні мережі, охоронні та санітарні зони, технологічний цикл
Мета набуття	Обслуговування наявної нерухомості чи створення нового житлового, торговельного або іншого комплексу
Документація	Землевпорядні матеріали, технічні висновки, містобудівні обмеження, кадастрові відомості, розрахунок площі
Процедура	Компетенція органу, підстава винятку з торгів, оцінка землі, рішення про формування й передачу ділянки

2. 3. Реєстрація, огляд і доказування

Державна реєстрація підтверджує зареєстроване право, але не усуває потреби перевірити фізичні характеристики об'єкта та законність земельної процедури. Якщо орган розглядає заяву про землю, доцільними доказами є технічна інвентаризація, фотофіксація, огляд на місці, дані містобудівного кадастру, схема доступу й мереж, а також землевпорядний розрахунок сервісної площі. Така перевірка має проводитися до рішення про передачу, коли публічний власник ще може обрати законний спосіб розпорядження.

Державна антикорупційна програма прямо передбачає законодавче визначення максимального розміру ділянки, необхідної для обслуговування нерухомості, що може передаватися без конкурсу. Станом на останній оприлюднений моніторинг НАЗК відповідний захід був виконаний частково: законодавче рішення залишалось на розгляді, а урядова методика не була затверджена. Це підтверджує наявність нормативної прогалини, але не скасовує чинного обов'язку обґрунтовувати площу в кожній конкретній справі ¹⁰.

Офіційні матеріали операції «Чисте місто» описують версію слідства, за якою права на незначні або фактично відсутні споруди використовувалися для отримання київської землі поза конкурентною процедурою. Ухвала ВАКС від 16 червня 2025 року містить результати семи судових оціночно-земельних експертиз: сукупна ринкова вартість самих земельних ділянок становить 88 923 979 грн. Для двох ділянок окремо оцінено права користування для забудови; ці суми мають інший об'єкт оцінки й у дослідженні не додаються до вартості землі. Ухвалу постановлено під час розгляду питань запобіжного заходу та перевірки обґрунтованості підозри, тому наведені обставини не є остаточним установленням вини або збитку ^{22, 23, 27}.

2. 4. Наслідки незаконної передачі

Залежно від порушення захист може охоплювати оскарження рішення органу, недійсність договору, скасування реєстрації земельного права,

вотребування або повернення ділянки. Вибір вимоги має забезпечувати реальне відновлення права. Якщо договір виконано, застосовується питання реституції: кожна сторона повертає отримане, а коли повернення в натурі неможливе – відшкодовує вартість за правилами цивільного законодавства ^{3, 14}.

Чим довше діє правочин, тим складнішим стає відновлення. На ділянці можуть з'явитися нові об'єкти, права інвесторів і покупців, іпотека, спеціальні майнові права на майбутню нерухомість. Тому перевірка до передачі землі має вищу юридичну та фінансову ефективність, ніж спроба повернути актив після початку забудови.

Розділ 3:

Забудова публічної землі через інвестиційні договори

3. 1. Договірна форма і фактичний зміст

Законодавство не встановлює єдиного типу «інвестиційного договору» для забудови публічної землі. На практиці документ може поєднувати елементи будівельного підряду, спільної діяльності, управління майном, інвестування та розподілу майбутньої нерухомості. Закон «Про інвестиційну діяльність» визначає загальні форми інвестування, але не створює для державного підприємства додаткових повноважень щодо землі ⁴.

Кваліфікація залежить від взаємних прав та обов'язків. Підрядник виконує визначену роботу для замовника й отримує оплату. У спільній діяльності сторони об'єднують внески або спільно діють для досягнення мети, розподіляючи результат і ризики. Якщо публічна сторона надає землю, статус замовника, дозвільні можливості чи наявну будівлю, а приватна сторона фінансує проєкт і отримує більшість нових площ, конструкція може мати ознаки спільної діяльності незалежно від заголовка документа.

Для державних підприємств договори про спільну діяльність, комісію, доручення та управління майном, якщо вони пов'язані з використанням державного майна, підпорядковані спеціальному погоджувальному порядку. Постанова Кабінету Міністрів № 296 передбачає подання економічного обґрунтування, оцінку майна, аналіз істотних умов і погодження уповноваженими органами. Ця процедура не замінює земельного права та конкуренції, але створює додатковий контроль над внесенням публічного активу до спільного проєкту ^{5, 6}.

3. 2. Межі права постійного користування

Постійний землекористувач має право користуватися землею відповідно до її цільового призначення, але власником залишається

держава або територіальна громада. Землекористувач не може за договором надати інвестору більше прав, ніж має сам. Якщо приватна сторона отримує самостійне право будувати й комерційно використовувати ділянку, має існувати належна речова підстава: оренда, суперфіцій, право в межах ППП або інша прямо передбачена законом конструкція ^{2, 7}.

Розмежування проходить не за фактом перебування будівельників на ділянці. Підрядник також має доступ до будівельного майданчика, однак діє під контролем замовника і не набуває права на землю чи створений об'єкт понад погоджену оплату. Натомість довготривалий контроль інвестора, фінансування у власних інтересах і одержання визначеної частки нерухомості свідчать про ширшу майнову операцію.

3. 3. Позиції Верховного Суду

У справі № 910/7975/21 судова палата Касаційного господарського суду наголосила: правову природу договору визначають його умови, зміст прав та обов'язків і фактична мета, а не назва. Справа була направлена на новий розгляд, тому постанова важлива як метод кваліфікації, але не як остаточне вирішення дійсності конкретного договору ¹⁵.

У справі № 910/5188/22 Верховний Суд залишив у силі недійсність договору, названого будівельним. Суди встановили ознаки спільної діяльності: державна сторона надала майнову й організаційну основу проєкту, приватна — фінансування, а результат підлягав розподілу. Відсутність погодження, передбаченого для використання державного майна у спільній діяльності, була істотною для висновку про недійсність ¹⁶.

У справі № 924/1014/23 договір реконструкції передбачав внесок комунальної установи у вигляді земельної ділянки та виконання функцій замовника, а інвестор фінансував роботи. Установа мала отримати 170 м², решта реконструйованого об'єкта переходила приватній стороні. Верховний Суд погодився, що за змістом це спільна діяльність, а не звичайний підряд, і залишив у силі висновки про недійсність через відсутність необхідних повноважень та погоджень ¹⁷.

Справа № 910/7983/21 показує значення належного способу захисту. Верховний Суд зазначив, що вимога лише про недійсність після тривалого виконання договору може бути неефективною, якщо позивач не просить застосувати наслідки недійсності й не враховує створене майно, витрати та права інших осіб. Отже, судові оскарження не звільняє публічного

власника від попередньої оцінки того, як фактично повернути актив і врегулювати результат будівництва ¹⁸.

3. 4. Що показують державні аудити

Рахункова палата дослідила управління майном ДП «Пуща-Водиця». У 2006-2015 роках підприємство уклало шість інвестиційних договорів і два договори часткової участі. Дев'ять ділянок загальною площею 308,1258 га залучили до багатоквартирної забудови без конкурентного відбору забудовників і без експертної грошової оцінки землі на момент укладення договорів. Частка підприємства у шести інвестиційних договорах становила 4-5 % загальної площі майбутніх об'єктів. Наведена у звіті величина 40,396 млрд грн є орієнтовним розрахунком аудиторів на основі цінових даних з мережі Інтернет за 2021 рік, а не незалежною оцінкою землі або встановленим збитком. Окремо аудит зафіксував 4,764 млн грн непродуктивних витрат і 29,026 млн грн земельного податку за 2020-2021 роки ¹⁹.

Моніторинг Рахункової палати від 26 вересня 2024 року зафіксував, що дві рекомендації щодо «Пущі-Водиці» залишилися невиконаними; стан їх виконання закрито із зазначенням, що керівництво приймає пов'язаний ризик. Це свідчить про тривалість проблеми: навіть після аудиту зміна умов багаторічних договорів залежить від згоди контрагентів, судових перспектив та вже сформованих прав ²⁰.

Державна аудиторська служба повідомила, що установи Національної академії наук протягом понад двадцяти років уклали 44 інвестиційні договори, передавши інвесторам для забудови понад 130 га; 34 договори стосувалися 116 га у Києві. У 2020-2023 роках житловий фонд НАН отримав 107 квартир за наявності майже 650 осіб у квартирній черзі, а в окремих договорах 2023 року частка публічної сторони становила 2 відсотки. Ці показники походять з офіційного аудиту й описують умови договорів, але самі по собі не визначають їх недійсність: для юридичного висновку потрібний аналіз кожного договору, прав на землю, оцінки внесків і виконання ²¹.

Ризик	Як він виникає	Що має бути в законній моделі
Зниження внеску землі	Публічна частка визначається відсотком площ без незалежної оцінки землі, будівель, дозвільних і фінансових внесків	Оцінка всіх внесків на одну дату; сценарії доходів і витрат; заборона подвійного врахування
Прихована передача користування	Інвестор фактично контролює ділянку, хоча оренду, суперфіцій або право в межах ППП не оформлено	Чітка речова підстава, межі доступу, цільове використання та державна реєстрація права
Відсутність конкуренції	Партнера обрано прямим договором, а публічна сторона не знає, чи могли інші учасники запропонувати кращу частку або нижчу ціну	Відкрита процедура з оприлюдненими критеріями та порівняннями пропозиціями
Перекладання витрат	Землекористувач сплачує податок, утримує об'єкт або фінансує мережі, тоді як основний комерційний результат отримує інвестор	Повний перелік витрат, компенсація, індексація, графік платежів і забезпечення виконання
Неефективний захист	Недійсність заявляється після будівництва і продажу приміщень без плану реституції	Контроль до укладення і під час виконання; права на результати, кроки у разі розірвання, захист третіх осіб

3. 5. Коли інвестиційний договір є допустимим

Інвестиційний договір не є неправомірним за своєю назвою. Він може використовуватися, якщо публічна сторона має відповідні

повноваження, земля залишається у правовому режимі, який дозволяє проєкт, приватного контрагента обрано за належною процедурою, а публічний внесок оцінено разом із витратами та ризиками. Істотні умови мають визначати строки, обсяг і якість публічної частки, компенсацію податків та інфраструктури, забезпечення виконання, контроль фінансування, наслідки затримки й порядок припинення.

Офіційне повідомлення НАБУ щодо проєкту Мінрегіону від 13 червня 2025 року ілюструє інший аспект оцінки. За версією слідства, державну землю та будівлі оцінили майже у п'ять разів нижче ринкової вартості, а різниця між потенційно належною державі й запропонованою часткою нерухомості перевищувала 1 млрд грн; реалізацію проєкту було зупинено. Це не остаточний висновок про збитки, але приклад того, чому оцінка внесків і незалежний контроль потрібні до укладення договору ²⁴.

Розділ 4:

Земельний аукціон, пряме набуття, інвестиційний договір і ППП

4. 1. Різний предмет процедур

Земельний аукціон і конкурс ППП вирішують різні завдання. На земельних торгах предметом є право власності, оренди, суперфіцію або емфітевзису, а основна конкурентна змінна — ціна права за визначених умов використання. У ППП держава або громада обирає приватного партнера для комплексного проекту: фінансування, створення чи реконструкції об'єкта, технічного обслуговування, управління або надання суспільно значущої послуги з розподілом ризиків ^{2, 7}.

Новий Закон про ППП передбачає відкритий конкурс, конкурс з обмеженою участю та конкурентний діалог, а серед принципів — рівне ставлення, недискримінацію, прозорість і пропорційність. Для житлових проектів закон установлює окремі правила, включно з допороговими проектами. Міжнародні орієнтири OECD так само пов'язують ППП із доведеною доцільністю для публічного сектору, бюджетною спроможністю, конкуренцією та передачею ризику стороні, яка може краще ним управляти ^{7, 26}.

Механізм	Предмет	Коли відповідає природі відносин	Головний контроль
Пряме оформлення землі під будівлю	Ділянка для обслуговування наявного приватного об'єкта	Власник оформлює землю, функціонально необхідну для експлуатації цього об'єкта	Реальність об'єкта, необхідна площа, відсутність прихованої мети нової забудови
Земельний аукціон	Продаж землі або права оренди, суперфіцію, емфітевзису	Публічний власник передає право на землю для приватного комерційного використання	Відкрита конкуренція, стартова оцінка, цільове призначення, обтяження і виконання умов
Підряд	Роботи за завданням публічного замовника за оплату	Результат і контроль залишаються у замовника; підрядник не отримує землю або частку проекту як власний актив	Закупівельна процедура, кошторис, приймання робіт, гарантії якості

Інвестиційний договір / спільна діяльність	Об'єднання внесків і розподіл результату	Публічна сторона має повноваження, погодження й законну земельну підставу; внески та ризики прозоро оцінені	Кваліфікація за змістом, погодження, конкуренція, оцінка внесків, ефективний спосіб припинення
Публічно-приватне партнерство	Комплексний довгостроковий або спеціальний житловий проект із приватним фінансуванням та ризиками	Потрібні суспільний результат, управління життєвим циклом і розподіл проектних ризиків	Оцінка доцільності, конкурентний відбір партнера, фінансова спроможність, показники результативності

4. 2. Як обрати правовий механізм

Якщо публічний власник прагне передати ділянку для звичайної комерційної забудови, земельний аукціон є прямим способом визначити ринкову ціну права. Якщо метою є будівництво публічного житла, соціальної інфраструктури або надання послуг із довгостроковим розподілом ризиків, може бути виправданий конкурс ППП. Якщо потрібні лише будівельні роботи за визначеним завданням, за природою відносин ідеться про підряд і закупівлю.

Вибір між цими моделями не повинен починатися з бажаної назви договору. Спочатку визначають результат, який має отримати публічна сторона; далі — які права на землю і майно вона передає, хто фінансує проект, хто несе будівельний, ринковий, експлуатаційний та фінансовий ризик. Лише після цього обирається процедура. Такий порядок відповідає принципу «value for money»: порівнюються повна вартість і ризики моделей; відсотка квартир або одноразової ціни для такого порівняння недостатньо ^{7, 26}.

Конкуренція має охоплювати реальний предмет вигоди. Земельний аукціон не замінює відбору підрядника для будівництва за бюджетні кошти. Конкурс інвесторів не легалізує приховану передачу земельного права, якого публічна сторона не могла надати. Конкурс ППП не повинен застосовуватися лише для обходу земельних торгів, якщо проект не містить ознак ППП, визначених законом.

Розділ 5:

Законопроекти № 14038 і № 14039

5. 1. Статус і спільна логіка

Обидва законопроекти зареєстровано 15 вересня 2025 року, включено до порядку денного 1 вересня 2026 року та станом на 29 вересня 2026 року вони очікують розгляду. Профільний комітет рекомендував прийняти кожний проект за основу з доопрацюванням. Отже, наведені нижче правила є змістом законодавчих пропозицій і не застосовуються як чинне право ^{8,9}.

Проекти спрямовані на різні етапи однієї проблеми. № 14039 визначає, яка частина публічної землі може перейти власнику нерухомості без конкуренції та як має використовуватися публічний актив в інвестиційному проекті. № 14038 визначає процедуру для житлового проекту, в якому публічна сторона надає землю, а приватна фінансує будівництво й сторони розподіляють майбутні об'єкти.

5. 2. Законопроект № 14039

Проект пропонує пов'язати безконкурентне набуття з «максимальним розміром» ділянки, необхідної для обслуговування нерухомості. Якщо сформована ділянка більша, власник об'єкта має ініціювати її поділ і може отримати в межах винятку сервісну частину. Надлишок пропонується продавати або передавати в користування на електронних торгах. Власник будівлі матиме переважне право купівлі всієї ділянки за ціною торгів; якщо перемагає інша особа, проект передбачає механізми виділення сервісної частини або забезпечення доступу ⁹.

Орган, який розглядає заяву, повинен перевіряти документи про право власності, у тому числі через обстеження об'єкта. Максимальну площу має визначати урядова методика. За наявності ознак недостовірності документів орган звертається до суду, а розгляд земельної заяви зупиняється. Це переносить ключову перевірку на етап до передачі землі, що відповідає проблемам, виявленим у судовій практиці ^{9, 11, 12}.

Для житлового будівництва на державній землі проект установлює мінімальну частку публічної сторони не нижчу за ринкову вартість ділянки, крім випадків, коли девелопер має оренду або суперфіцій чи договір

укладено за Законом про ППП. Також пропонується обмежити інвестиційну діяльність державних і комунальних суб'єктів поза їхніми основними завданнями без погодження уповноваженого органу ⁹.

Для доопрацювання залишаються питання юридичної техніки й виконання. ГНЕУ звернуло увагу, що правила торгів логічно розміщувати у главі 21 Земельного кодексу; запропонований поділ треба узгодити з переходом земельного права за статтею 120 Кодексу і статтею 377 Цивільного кодексу; ініціювання торгів зацікавленою особою не повинно підміняти волю власника; оцінка землі має здійснюватися за спеціальним законодавством про оцінку земель. Необхідно також точно визначити, у чому вимірюється «частка» публічної сторони та як забезпечується доступ до будівлі, якщо право на надлишкову землю придбає третя особа ⁹.

Передбачене збереження раніше набутого права на землю незалежно від її площі означає переважно перспективну дію. Проект може змінити майбутні рішення, але сам по собі не переглядає чинні договори й не повертає ділянки, передані раніше. Законність таких операцій і надалі оцінюватиметься за нормами, що діяли на момент їх вчинення, та у встановлених процесуальних формах.

5. 3. Законопроект № 14038

Проект пропонує вважати проектами ППП житлове будівництво на державній або комунальній землі, якщо майбутні об'єкти розподіляються між замовником і особою, яка організовує або фінансує будівництво. Виняток передбачено для девелопера, який уже користується ділянкою на праві оренди або суперфіцію. Договори, укладені поза запропонованим порядком, визначаються як нікчемні, а споруджені за ними об'єкти — як державна або комунальна власність. Раніше укладені договори зберігаються ⁸.

Проект замінює прямий вибір інвестора конкурентною процедурою ППП для визначеної категорії житлових проектів. Це дає інструменти попередньої оцінки, порівняння пропозицій, розподілу ризиків і контролю виконання. Водночас правовий режим ППП може застосовуватися лише до проекту, який відповідає ознакам Закону № 4510-ІХ: приватне фінансування та створення або обслуговування об'єкта, спеціальний строк і передача приватному партнеру визначеної частини ризиків ^{7, 8}.

ГНЕУ відзначило, що Закон про ППП установлює виключне

регулювання відповідних відносин, тому розширення видів ППП юридично коректніше оформлювати змінами до цього Закону. Автоматичне віднесення будь-якого договору з розподілом майбутніх об'єктів до ППП може охопити відносини, які не мають установлених законом ознак. Потребують уточнення поняття девелопера й предмет розподілу, а також співвідношення запропонованої моделі з уже визначеним законом житловим ППП ⁸.

Нікчемність і автоматичний перехід новозбудованих об'єктів у публічну власність також потребують узгодження з Цивільним кодексом, державною реєстрацією та правами третіх осіб. У проєкті має бути зрозуміло, чи потрібне судове рішення, як повертаються внески сторін, що відбувається з правами покупців майбутньої нерухомості та як обліковуються добудова і витрати. Судова практика у справі № 910/7983/21 підтверджує, що декларація недійсності без здійсненого механізму наслідків може не відновити інтерес держави ^{3, 8, 18}.

Розділ 6:

Оцінка потенційного фінансового ефекту

6.1. Межі та логіка розрахунку

Моделі № 14038 і № 14039 мають різний фінансовий результат. У моделі № 14038 конкурс ППП повинен забезпечити належну компенсацію за землю, майно, функції замовника та ризики публічної сторони. Така компенсація може надходити державному підприємству у грошах або майні й не стає автоматично доходом бюджету. У моделі № 14039 продаж надлишкової комунальної чи державної землі створює одноразове надходження відповідному бюджету; оренда або суперфіцій формують потік платежів упродовж строку договору. Комітет Верховної Ради з питань бюджету також розмежував ці наслідки: для № 14038 прямого впливу на бюджетні показники не встановлено, тоді як № 14039 може збільшити надходження від продажу землі та потребуватиме витрат на обстеження і підготовку ділянок ^{8,9}.

Розрахунок нижче побудовано як контрфактичний аналіз окремих перевірених кейсів. Він порівнює фактичні або передбачені договором умови з офіційною оцінкою активу, результатом конкурентної процедури чи вартістю невиконаного зобов'язання. Такий підхід показує порядок величин, який могла б захистити належна конкурентна процедура. Він не доводить, що кожний досліджений договір обов'язково відповідає ознакам ППП, і не перетворює відвернену втрату на бюджетне надходження.

Категорія	Приклад	Чи є бюджетним доходом
Бюджетне надходження	Ціна продажу, орендна плата або плата за суперфіцій, зарахована до відповідного бюджету	Враховується у фактично отриманій сумі та за відповідний період
Результат підприємства	Гроші, квартири, інше майно, компенсація податку чи зменшення витрат державного підприємства	Впливає на бюджет лише через податки, дивіденди або трансфери; такий вплив рахується окремо
Збережена публічна вартість	Належно оцінена частка держави або актив, вибуттю якого запобігли	Характеризує економічний ефект, але не є отриманими бюджетом коштами

Вартість виконання	Площа житла чи інший результат, який партнер мав передати публічній стороні	Показує обсяг зобов'язань, що потребують строків, гарантій і контролю
Реституційне зобов'язання	Сума, яку треба повернути контрагенту після недійсності правочину	Є видатком або зобов'язанням і оцінюється разом із вартістю поверненого активу

6. 2. Розрахунок для моделі № 14038

Для розрахунку використано чотири групи офіційних даних. Аудит ДП «Пуща-Водиця» містить фактичні площі майнових прав, суми їх викупу, результат електронного аукціону того самого підприємства та сплачений земельний податок. Матеріали НАБУ і САП щодо ДП «Державний будівельний комбінат» та проєкту Мінрегіону містять зіставлення передбаченої договорами публічної частки з оцінкою землі й майна. Аудит житлових проєктів Міноборони фіксує обсяг житла, передання якого було зменшено або відтерміновано. Приклади НАН України використано для правового аналізу, але не монетизовано, оскільки оприлюднені матеріали не містять повного набору оцінок внесків і вартості кожного проєкту ^{19, 21, 24, 37, 38}.

Економічний тест для моделі PPP складається з чотирьох окремих величин: різниці між ринковою вартістю публічного внеску та передбаченою компенсацією; можливого ефекту конкурентного продажу майнових прав; вартості результату, передання якого має бути забезпечене договором; постійних витрат, які належить розподілити між сторонами. Показники не підсумовуються між собою, оскільки вони описують різні об'єкти, періоди та одержувачів.

У справі ДП «Державний будівельний комбінат» договір визначав участь підприємства приблизно у 300 млн грн, тоді як НАБУ і САП оцінили землю та майно у понад 525 млн грн. Мінімальний розрив становить понад 225 млн грн. Передбачена договором компенсація покривала щонайбільше 57,1 % заявленої вартості публічного внеску; для досягнення 525 млн грн її потрібно було збільшити щонайменше на 75 %. В іншому проєкті, за участю Мінрегіону, органи розслідування заявили про майже п'ятикратне

заниження оцінки землі та будівель і можливе недоотримання державою майбутньої нерухомості більш як на 1 млрд грн ^{24, 37}.

Кейс	Вартість публічного внеску	Передбачена компенсація	Мінімальний розрив
ДП «Державний будівельний комбінат»	> 525 млн грн	близько 300 млн грн	> 225 млн грн
Інвестиційний проект Мінрегіону	офіційно заявлено майже п'ятикратне заниження	зменшена частка майбутньої нерухомості	> 1 млрд грн
Разом за двома окремими кейсами	—	—	> 1,225 млрд грн

Сума понад 1,225 млрд грн є аналітичним підсумком двох окремих ідентифікованих розривів в оцінці публічного внеску. Обидві величини належать до однієї економічної категорії, але наведені у номінальних оцінках відповідних джерел без приведення до спільної дати. За належно структурованої моделі ППП така вартість мала б бути відображена у більшій частці держави, грошовій компенсації або іншому еквівалентному наданні. Вона не є прогнозом доходу державного бюджету або остаточно встановленим збитком. Обидва показники походять із версії слідства; справу щодо «Державного будівельного комбінату» скеровано до суду, а повідомлення щодо проекту Мінрегіону стосується стадії досудового розслідування. Вина конкретних осіб може бути встановлена лише обвинувальним вироком суду ^{24, 37}.

Аудит «Пуці-Водиці» дає окремий ринковий тест. У 2015-2019 роках забудовники сплатили підприємству 240 258 300 грн замість 22 653,57 м² майнових прав. Фактична середня ціна становила 10 605,76 грн за м². У липні 2021 року те саме підприємство продало на електронному аукціоні 2 670,1 м² майнових прав за 63 258 415 грн, або 23 691,40 грн за м² після округлення. Застосування неокругленої аукціонної ціни до раніше викупленого обсягу дає індикативну вартість 536 694 855 грн: 22 653,57 м² × (63 258 415 грн ÷ 2 670,1 м²). Різниця з фактично отриманими 240 258 300 грн становить 296 436 555 грн ¹⁹.

Показник	Формула	Результат
Ціна викупу майнових прав у 2015-2019 роках	$240\,258\,300 \text{ грн} \div 22\,653,57 \text{ м}^2$	10 605,76 грн/м ²
Ціна електронного аукціону 2021 року	$63\,258\,415 \text{ грн} \div 2\,670,1 \text{ м}^2$	23 691,40 грн/м ²
Індикативна конкурентна вартість	$22\,653,57 \text{ м}^2 \times (63\,258\,415 \text{ грн} \div 2\,670,1 \text{ м}^2)$	536 694 855 грн
Індикативна різниця	$536\,694\,855 \text{ грн} - 240\,258\,300 \text{ грн}$	296 436 555 грн

Розрахунок «Пущі-Водиці» не є оцінкою збитку. Порівнюються майнові права з різних житлових комплексів і різних років; звіт не дає змоги повністю вирівняти їх за стадією готовності, характеристиками квартир, строками передання, податковим режимом і зміною цін. Його доказове значення вужче: конкурентний продаж підприємства дав ціну за одиницю у 2,23 раза вищу за середню ціну попереднього неконкурентного викупу. Такий результат обґрунтовує обов'язковий ринковий тест під час визначення публічної частки та зміни її форми з квартир на гроші.

Аудит Міноборони показує вартість належного забезпечення виконання. Через додаткову угоду 2015 року Міністерство втратило можливість отримати понад 9 000 м² житла в Одесі. За показником опосередкованої вартості спорудження житла в Одеській області станом на 1 липня 2026 року – 26 069 грн за м² – мінімальна поточна відновна вартість цього обсягу становить понад 234 621 000 грн. Інші чинні інвестиційні угоди відтерміновували передання 120 000 м² житла; за середнім показником для України 27 211 грн за м² поточна відновна вартість такого результату дорівнює 3 265 320 000 грн ^{38, 39}.

Обидві суми є оцінкою вартості договірному результату в цінах 2026 року, а не історичним збитком або доходом від ППП. Вони показують розмір результату, для якого конкурсна модель має передбачати чіткі строки, заборону необґрунтованого зменшення публічної частки, поетапне приймання, банківські гарантії або інше забезпечення та дієві наслідки прострочення.

Окремим елементом є земельний податок. За дев'ять ділянок «Пуща-

Водиця» сплатила 29 025 600 грн у 2020-2021 роках: 12 891 200 грн у 2020 році та 16 134 400 грн у 2021 році. Середній історичний платіж дорівнює 14 512 800 грн на рік; за незмінної номінальної величини — 72 564 000 грн за п'ять років і 145 128 000 грн за десять років. Якщо витрату відшкодовує приватний партнер, місцевий бюджет продовжує отримувати податок, а фінансовий результат державного підприємства поліпшується на суму компенсації. Для консолідованого публічного сектору такий перерозподіл сам по собі не створює нового доходу, тому його не додано до вартості публічної частки ¹⁹.

Наведені кейси визначають практичні фінансові вимоги до моделі № 14038. До оголошення конкурсу мають бути оцінені земля, будівлі, інфраструктура та функції публічної сторони. Пропозиції учасників доцільно порівнювати за приведеною вартістю всіх платежів і майна, строками передання, забезпеченням виконання та ризиками, що залишаються у держави. Номінальна частка квартир без цих параметрів не дає змоги визначити, чи отримує публічна сторона ринкову компенсацію.

6. 3. Розрахунок для моделі № 14039

Для розрахунку використано дві групи даних. Ухвала Вищого антикорупційного суду в межах операції «Чисте місто» містить площі й індивідуальні оцінки семи київських ділянок, які, за версією слідства, намагалися одержати або одержали поза земельними торгами. Дев'ять завершених у січні-серпні 2026 року аукціонів Prozorro.Продажі показують фактичне співвідношення стартової та фінальної ціни продажу комунальної несільськогосподарської землі для будівництва й обслуговування будівель торгівлі. Судові дані формують базу вартості конкретних київських активів, а аукціони — діапазон можливої конкурсної надбавки ²⁷⁻³⁶.

Такий вибір усуває головну проблему міжрегіонального порівняння. Ціна землі за квадратний метр різко залежить від локації, містобудівних параметрів, площі, доступу до мереж та обмежень. Тому середня ціна продажу у різних громадах не переноситься на Київ. Для сценарію використовується лише відсоток зростання від стартової до фінальної ціни, а стартову базу становлять оцінки конкретних київських ділянок.

Локація / ID	Площа, га	Старт, грн	Фінальна ціна, грн	Ціна за м ² , грн	Зростання
Краснокутськ / 08300	0,0310	108 748	130 000	419	19,5 %
Зарудчі / 84948	0,1919	260 044	265 600	138	2,1 %
Біла Церква / 22529	0,0152	159 448	1 680 000	11 053	953,6 %
Борислав, Дрогобицька / 72984	0,0700	273 690	280 000	400	2,3 %
Пасіки-Зубрицькі / 13130	0,0761	1 915 437	2 011 209	2 643	5,0 %
Фурси / 75945	0,1450	665 492	675 000	466	1,4 %
Борислав, Весняна / 96452	0,0065	24 152	25 555	393	5,8 %
Наркевичі / 21063	0,0500	32 380	33 355	67	3,0 %
Благодатне / 91848	0,0400	241 208	243 630	609	1,0 %

Сумарна площа аукціонної вибірки становить 0,6257 га, сума фінальних цін – 5 344 349 грн. Середньозважена ціна дорівнює 854,14 грн за м²: 5 344 349 грн ÷ 6 257 м². Медіана ціни становить 419,35 грн за м², діапазон – від 66,71 до 11 052,63 грн за м². Розкид підтверджує непридатність єдиної міжрегіональної ціни для оцінки київської землі. Натомість приріст від стартової до фінальної ціни у центральній половині вибірки перебуває між 2,1366 % і 5,8090 %, а медіана дорівнює 3,0111 %. Для дев'яти впорядкованих коефіцієнтів нижню та верхню межі визначено за третім і сьомим спостереженнями без інтерполяції. Результат у Білій Церкві – зростання на 953,6 % – не визначає сценарний діапазон, оскільки є явним викидом.

Ухвала ВАКС наводить результати семи судових оціночно-земельних експертиз. Ринкова вартість ділянок становить відповідно 6 155 000 грн,

13 415 000 грн, 7 577 756 грн, 45 421 000 грн, 4 026 601 грн, 4 412 233 грн і 7 916 389 грн. Їх сума – 88 923 979 грн. Для двох ділянок експертиза додатково визначила вартість права користування для забудови – 2 652 294 грн і 3 673 954 грн. Ці права не додано до сценарію продажу: ціна відчуження землі та вартість обмеженого права користування є різними об'єктами оцінки, а їх складання завищило б стартову базу ²⁷.

Сценарій	Конкурсна надбавка	Розрахунок	Валове надходження	Приріст до бази
Експертна база без надбавки	0 %	сума семи оцінок землі	88 923 979 грн	–
Нижня межа центральної половини вибірки	≈ 2,1366 %	$88\,923\,979 \times (265\,600 \div 260\,044)$	90 823 895 грн	1 899 916 грн
Центральний сценарій – медіана	≈ 3,0111 %	$88\,923\,979 \times (33\,355 \div 32\,380)$	91 601 585 грн	2 677 606 грн
Верхня межа центральної половини вибірки	≈ 5,8090 %	$88\,923\,979 \times (25\,555 \div 24\,152)$	94 089 611 грн	5 165 632 грн

За наведених припущень продаж семи ділянок загальною площею 0,8038 га міг би забезпечити бюджету Києва 90,8-94,1 млн грн одноразових валових надходжень; центральний сценарій становить 91,6 млн грн. Конкурентна надбавка в межах сценарію дорівнює 1,9-5,2 млн грн понад експертну базу. Чисте надходження буде нижчим на фактичні витрати громади на обстеження, формування ділянок, оцінку та організацію торгів. Оприлюднених даних для визначення цих витрат немає, тому вони не замінені умовним відсотком.

Розрахунок застосовний лише за умови, що продаж кожної надлишкової частини є юридично можливим, ділянка сформована як окремий лот, права власника розташованої нерухомості та доступ до неї забезпечені, а експертна оцінка залишається актуальною на дату торгів. Для оренди або суперфіцію потрібен інший розрахунок – приведена вартість фактичних щорічних платежів за весь строк права ¹⁴.

Відомості «Чистого міста» наведені у процесуальному рішенні під час перевірки обґрунтованості підозри. Вони не є обвинувальним вироком або остаточно встановленим розміром збитку. Сценарій оцінює можливий бюджетний результат конкурентного продажу активів із відомою площею та оцінкою, а не кримінальну відповідальність конкретних осіб ²⁷.

ВИСНОВКИ

1. Виняток із земельних торгів для власника нерухомості забезпечує користування наявним об'єктом. Він не створює права одержати без конкуренції додаткову землю для нового будівництва.
2. «Туалетна схема» не є окремим правопорушенням або юридичною категорією. Для правової оцінки потрібно довести реальність і функцію об'єкта, необхідну площу, мету набуття землі та дотримання компетенції й процедури.
3. Судова практика не встановлює універсального коефіцієнта між площею будівлі й землі. Значна диспропорція є сигналом для поглибленої перевірки, а необхідна площа має підтверджуватися доказами, пов'язаними з конкретним об'єктом.
4. Повернення незаконно переданої землі може супроводжуватися двосторонньою реституцією, витратами на процес та врегулюванням прав третіх осіб. Перевірка об'єкта, необхідної площі й правової підстави до передачі землі зменшує ризик цих наслідків.
5. Правова природа інвестиційного договору визначається його змістом. Об'єднання внесків, спільна мета, розподіл результату та ризиків можуть свідчити про спільну діяльність або ППП і зумовлюють відповідні вимоги до повноважень, погоджень, оцінки та конкуренції.
6. Право постійного користування не дає державному або комунальному суб'єкту права передати інвестору самостійне користування землею. Земельна підстава приватної сторони має бути прямо встановлена законом і належно оформлена.
7. Земельний аукціон визначає ринкову ціну земельного права; конкурс ППП порівнює комплексні проектні пропозиції та розподіл ризиків. Механізм має обиратися за предметом операції, а не для зручності укладення договору.
8. Законопроект № 14039 пропонує відокремити сервісну площу від надлишкової та спрямувати надлишок на торги. Його дія залежить від методики, узгодження з правилами переходу прав на землю, процедури ініціювання торгів та забезпечення доступу до нерухомості.
9. Законопроект № 14038 пропонує перевести частину житлових інвестиційних проектів у режим ППП. Під час доопрацювання потрібно узгодити його із Законом № 4510-IX, ознаками ППП, цивільно-правовими наслідками нікчемності та правами набувачів майбутньої нерухомості.

10. У двох офіційно описаних інвестиційних кейсах мінімальний розрив між оцінкою публічного внеску та передбаченою компенсацією перевищує 1,225 млрд грн. Окремий ринковий тест «Пущі-Водиці» показує індикативну різницю 296,4 млн грн між неконкурентним викупом майнових прав і ціною одиниці на електронному аукціоні. Для моделі № 14039 сценарний продаж семи київських ділянок дає 90,8-94,1 млн грн одноразових валових надходжень до бюджету Києва. Ці показники мають різну економічну природу та доказовий статус і не підсумовуються у загальнодержавний прогноз.

Джерела

1. Конституція України.
<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/96-%D0%B2%D1%80#Text>
2. Земельний кодекс України.
<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text>
3. Цивільний кодекс України.
<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text>
4. Закон України «Про інвестиційну діяльність».
<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1560-12#Text>
5. Закон України «Про управління об'єктами державної власності».
<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/185-16#Text>
6. Постанова Кабінету Міністрів України від 11.04.2012 № 296 про укладення державними підприємствами договорів про спільну діяльність та інших договорів.
<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/296-2012-%D0%BF#Text>
7. Закон України «Про публічно-приватне партнерство» від 19.06.2025 № 4510-IX.
<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/4510-20#Text>
8. Верховна Рада України. Картка законопроекту № 14038, текст проекту, висновки комітетів і ГНЕУ.
<https://itd.rada.gov.ua/billinfo/Bills/Card/57300>
9. Верховна Рада України. Картка законопроекту № 14039, текст проекту, висновки комітетів і ГНЕУ.
<https://itd.rada.gov.ua/billinfo/Bills/Card/57301>
10. НАЗК. Захід 2.5.7.1.1 Державної антикорупційної програми.
<https://dap.nazk.gov.ua/zahid/696/>
11. Велика Палата Верховного Суду, постанова від 20.07.2022 у справі № 910/5201/19.
<https://reyestr.court.gov.ua/Review/105852860>
12. Касаційний господарський суд у складі Верховного Суду, постанова від 30.03.2021 у справі № 922/1323/20.
<https://reyestr.court.gov.ua/Review/96207729>
13. Касаційний господарський суд у складі Верховного Суду, постанова від 06.11.2024 у справі № 914/1408/23.
<https://reyestr.court.gov.ua/Review/123498698>
14. Касаційний господарський суд у складі Верховного Суду, постанова від 03.12.2025 у справі № 904/2612/24.
<https://reyestr.court.gov.ua/Review/132512212>
15. Судова палата КГС ВС, постанова від 18.05.2023 у справі № 910/7975/21.
https://supreme.court.gov.ua/supreme/pro_sud/rishennya_sud_palat_kgs_vs/2023_05_18_910_7975_21

16. Касаційний господарський суд у складі Верховного Суду, постанова від 07.11.2023 у справі № 910/5188/22.
<https://reyestr.court.gov.ua/Review/115030944>
17. Касаційний господарський суд у складі Верховного Суду, постанова від 29.01.2025 у справі № 924/1014/23.
<https://reyestr.court.gov.ua/Review/125000618>
18. Касаційний господарський суд у складі Верховного Суду, постанова від 23.01.2025 у справі № 910/7983/21.
<https://reyestr.court.gov.ua/Review/124765554>
19. Рахункова палата. Звіт за результатами аудиту ефективності управління об'єктами державної власності, рішення від 20.12.2022 № 26-6.
https://rp.gov.ua/upload-files/Activity/Collegium/2022/26-6_2022/Zvit_26-6_2022.pdf
20. Рахункова палата. Моніторинг виконання рекомендацій за рішенням № 26-6, 26.09.2024.
<https://rp.gov.ua/dopovnennya-do-informaciinogo-povidomlennya-na-vikonannya-risennya-raxunkovoyi-palati-vid-20122022-26-6>
21. Державна аудиторська служба України. Результати державного фінансового аудиту НАН України.
<https://dasu.gov.ua/ua/news/5214>
22. НАБУ. Офіційне повідомлення щодо операції «Чисте місто», 06.02.2025.
<https://nabu.gov.ua/news/zemel-na-koruptciia-v-ky-vs-kiyi-mis-kradi-vykryto-zlochynnu-organizatciiu/>
23. НАБУ. Офіційне повідомлення щодо нових підозр в операції «Чисте місто», 09.12.2025.
<https://nabu.gov.ua/news/operatciia-chyste-misto-novi-pidozry/>
24. НАБУ. Офіційне повідомлення щодо інвестиційного проєкту Мінрегіону, 13.06.2025.
<https://nabu.gov.ua/news/koruptciia-v-minregioni-vykryto-kolyshnikh-derzhsekretaria-ministerstva-radnyka-ministra-ta-dyrektorku-dp/>
25. European Commission. Notice on the notion of State aid, 2016/C 262/01.
<https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN TXT/?uri=CELEX%3A52016-XC0719%2805%29>
26. OECD. Recommendation of the Council on Principles for Public Governance of Public-Private Partnerships, OECD/LEGAL/0392.
<https://legalinstruments.oecd.org/en/instruments/oecd-legal-0392>
27. Вищий антикорупційний суд, ухвала від 16.06.2025 у справі № 991/54 69/25.
<https://reyestr.court.gov.ua/Review/128367536>
28. Prozorro.Продажі. Аукціон LSE001-UA-20260212-08300, Краснокутськ.
<https://prozorro.sale/auction/LSE001-UA-20260212-08300/>

29. Prozorro.Продажі. Аукціон LSE001-UA-20260324-84948, Зарудчі.
<https://prozorro.sale/auction/LSE001-UA-20260324-84948/>
30. Prozorro.Продажі. Аукціон LSE001-UA-20260723-22529, Біла Церква.
<https://prozorro.sale/auction/LSE001-UA-20260723-22529/>
31. Prozorro.Продажі. Аукціон LSE001-UA-20260707-72984, Борислав, вул. Дрогобицька.
<https://prozorro.sale/auction/LSE001-UA-20260707-72984/>
32. Prozorro.Продажі. Аукціон LSE001-UA-20260123-13130, Пасіки-Зубрицькі.
<https://prozorro.sale/auction/LSE001-UA-20260123-13130/>
33. Prozorro.Продажі. Аукціон LSE001-UA-20260109-75945, Фурси.
<https://prozorro.sale/auction/LSE001-UA-20260109-75945/>
34. Prozorro.Продажі. Аукціон LSE001-UA-20260625-96452, Борислав, вул. Весняна.
<https://prozorro.sale/auction/LSE001-UA-20260625-96452/>
35. Prozorro.Продажі. Аукціон LSE001-UA-20260702-21063, Наркевичі.
<https://prozorro.sale/auction/LSE001-UA-20260702-21063/>
36. Prozorro.Продажі. Аукціон LSE001-UA-20260107-91848, Благодатне.
<https://prozorro.sale/auction/LSE001-UA-20260107-91848/>
37. НАБУ. Спроба заволодіння 8 га державної землі у Києві: справу скеровано до суду, 09.11.2024.
<https://nabu.gov.ua/news/zavolodinnia-nardepom-zemleiu-v-kyyevi-skerovano-do-sudu/>
38. Рахункова палата. Рішення від 12.06.2018 № 14-1 про результати аудиту використання коштів на житло для військовослужбовців.
https://rp.gov.ua/upload-files/Activity/Collegium/2018/14-1_2018/R_RP_14-1_2018.pdf
39. Міністерство розвитку громад та територій України. Показники опосередкованої вартості спорудження житла станом на 01.07.2026.
<https://mindev.gov.ua/npas/pro-zatverdzhennia-pokaznykiv-oposeredkovanoi-vartosti-sporudzhennia-zhytla-za-rehionamy-ukrainy-rozrakhovanykh-stanom-na-01-lypnia-2026-roku>