

ОСОБЛИВОСТІ ПРАВОВОГО РЕЖИМУ ЗЕМЕЛЬ ІНДУСТРІАЛЬНИХ ПАРКІВ

Written by КУЧЕР АННА МИКОЛАЇВНА, студентка юридичного факультету Тернопільського національного економічного університету (м.Тернопіль)

Monday, 09 December 2019 16:35

«Індустріальний парк» є відносно новою концепцією вітчизняного права. На сьогодні внаслідок активних процесів глобалізації, що відбуваються в світі та мають системний характер, найважливішу роль у забезпеченні соціально-економічного розвитку провідних держав світу відіграє діяльність підприємств. В зв'язку з цим розвиток інноваційної діяльності, формування та модернізація національних інноваційних систем є одним із найважливіших системних факторів підвищення рівня національної безпеки держави, конкурентоспроможності її економіки, якості життя населення тощо. Саме тому, в зв'язку з останніми змінами є необхідність в дослідження особливостей правового режиму земель індустріальних парків. Варто зазначити, що «Про індустріальні парки» було доповнено ЗК України ст. 66-1, відповідно до якої до земель промисловості також належать землі індустріальних парків. При цьому ч. 2 зазначеної статті закріплює, що індустріальні парки створюються на земельних ділянках площею не менше 15 гектарів і не більше 700 гектарів. Тобто, таке нововведення свідчить, що в структурі земель промисловості з 2012 року почали функціонувати землі індустріальних парків. Ключовою особливістю даної категорії земель є те, що правові та організаційні засади створення і функціонування індустріальних парків на території України з метою забезпечення економічного розвитку та підвищення конкурентоспроможності територій, активізації інвестиційної діяльності, створення нових робочих місць, розвитку сучасної виробничої та ринкової інфраструктури, зокрема й правовий режим земель індустріальних парків регулюється Законом України «Про індустріальні парки». Індустріальний (промисловий) парк – це визначена ініціатором створення індустріального парку відповідно до містобудівної документації облаштована відповідною інфраструктурою територія, у межах якої учасники індустріального парку можуть здійснювати господарську діяльність у сфері переробної промисловості, а також науково-дослідну діяльність, діяльність у сфері інформації і телекомунікацій на умовах, визначених Законом та договором про здійснення господарської діяльності у межах індустріального парку [1].

Відповідно до ст. 5 Закону України «Про індустріальні парки» право на створення індустріальних парків на землях державної і комунальної власності мають органи державної влади, органи місцевого самоврядування, які згідно з Конституцією України здійснюють право власника на землю від імені Українського народу і відповідно до закону наділені повноваженнями розпорядження земельними ділянками, а також орендарі земельних ділянок, які згідно з цим Законом відповідають вимогам щодо використання їх для індустріального парку. А право на створення індустріальних парків на землях приватної власності мають власники чи орендарі земельних ділянок, які відповідають вимогам щодо використання їх для індустріального парку [2, с. 284].

Також відзначимо, що на земельних ділянках, які передані в оренду, індустріальні парки можуть створюватися з ініціативи орендарів після внесення відповідних змін до договору оренди земельної ділянки та прийняття орендодавцем рішення про погодження концепції індустріального парку. При цьому, щодо оренди земельної ділянки, то відповідно до Земельного кодексу, ч. 9 ст. 93 для створення індустріальних парків на землях державної чи комунальної власності, земельна ділянка надається на строк не менше 30 років [3].

Досліджуючи правовий режим земель індустріальних парків необхідно акцентувати також увагу на вимогах до земельної ділянки у межах індустріального парку. Так, відповідно до ст. 8 Закону України «Про індустріальні парки» земельна ділянка,

ОСОБЛИВОСТІ ПРАВОВОГО РЕЖИМУ ЗЕМЕЛЬ ІНДУСТРІАЛЬНИХ ПАРКІВ

Written by КУЧЕР АННА МИКОЛАЇВНА, студентка юридичного факультету Тернопільського національного економічного університету (м.Тернопіль)

Monday, 09 December 2019 16:35

використання якої планується для створення та функціонування індустріального парку, може розташовуватися у межах або за межами населених пунктів і повинна відповідати таким вимогам: 1) належати до земель промисловості; 2) бути придатною для промислового використання з урахуванням умов та обмежень, встановлених відповідною містобудівною документацією; 3) площа земельної ділянки або сукупна площа суміжних земельних ділянок повинна становити не менше 15 гектарів та не більше 700 гектарів [1]. Крім того, в Україні для створення індустріального парку необхідно отримати дозвіл органів державної влади. Хоча в інших країнах існує спрощена система реєстрації. Наприклад, Таїландські індустріальні парки надають послуги «єдиного вікна», тобто можливість отримати всі необхідні дозволи на будівництво та господарську діяльність без необхідності звертатися до різних державних органів, що суттєво полегшує роботу іноземного підприємства [4, с. 5].

Варто зазначити, що сучасна практика виділяє два види земель індустріальних парків: «грінфілд» (greenfield) та «браунфілд» (brownfield). Так, зокрема, індустріальний парк типу «грінфілд» передбачає оренду/купівлю учасниками парку земельної ділянки без будь-якої забудови. Підприємства самостійно забезпечуватимуть забудову промислових площ відповідно до специфіки індустріального парку та власних потреб. Зазвичай такий тип індустріальних парків є найбільш привабливим для корпорацій та великих підприємств. Індустріальні парки типу «браунфілд» передбачають оренду/купівлю учасниками парку земельної ділянки вже побудованих споруд та інфраструктури [2, с. 285].

Станом на вересень 2019 в Україні створено 52 індустріальні парки. Про це свідчать дані Міністерства розвитку економіки, торгівлі сільськогосподарського господарства України. Перший індустріальний парк було створено у 2000 році, а останній в 2019 р. Ці показники свідчать, що індустріальні парки досить активно розвиваються, в зв'язку з чим необхідно вдосконалити нормативну базу, яка регулює порядок створення, функціонування індустріальних парків [5].

Отже, правовий режим земель індустріальних парків – це встановлений нормами Земельного кодексу України та Закону України «Про індустріальні парки» порядок та умови використання за цільовим призначенням земель промисловості, які належать до всіх форм власності на землю, забезпечення та охорона прав власників землі і землекористувачів, здійснення державного управління земельними ресурсами, контролю за раціональним використанням землі і додержанням земельного законодавства, ведення земельного кадастру, проведення землеустрою, моніторингу землі, справляння плати за землю і застосування юридичної відповідальності за порушення земельного законодавства. Для вдосконалення нормативно-правового регулювання діяльності індустріальних парків загалом та правового режиму їх земель зокрема необхідним є надання податкових пільг у вигляді зниження ставки або звільнення на початковий період від податку на землю, спрощена процедура реєстрації та ліцензування нових підприємств, які бажають займатися господарською діяльністю на території індустріального парку.

Список використаних джерел:

1. Про індустріальні парки: Закон України від 21.06.2012 № 5018-VI.

Офіційний вісник України

від 13.08.2012, № 59, стор. 12, стаття 2365.

ОСОБЛИВОСТІ ПРАВОВОГО РЕЖИМУ ЗЕМЕЛЬ ІНДУСТРІАЛЬНИХ ПАРКІВ

Written by КУЧЕР АННА МИКОЛАЇВНА, студентка юридичного факультету Тернопільського національного економічного університету (м.Тернопіль)

Monday, 09 December 2019 16:35

2. Бондарчук Н.В. Актуальні питання створення та функціонування індустріальних парків в Україні.

Часопис Київського університету права.

2016. № 3. С. 284-288.

3. Земельний кодекс України від 25.10.2001 р. № 2768-III.

Відомості Верховної Ради України.

2002. № 3, стаття 27.

4. Левченко С. Правове становлення індустріальних парків.

Юридична газета.

2012. № 35. С. 5-8.

5. Офіційний сайт Міністерства розвитку економіки, торгівлі сільськогосподарського господарства України. URL:

<http://www.me.gov.ua/Documents/List?lang=uk-UA&id=6463d3ba-aa13-4e54-8db9-0f36642c43d9&tag=IndustrialniParkiVUkraini> (дата звернення 08.12.2019).

Науковий керівник: Зигрій О.В., к.е.н., доцент, доц. кафедри цивільного права і процесу юридичного факультету Тернопільського національного економічного університету. {jcomments on}