

НАДАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ДЛЯ БУДІВНИЦТВА ІНДУСТРІАЛЬНИХ ПАРКІВ В УКРАЇНІ

В умовах сучасності існують різноманітні напрямки фінансування та залучення інвестицій в індустріальний розвиток земельних ділянок. Одним із таких напрямків є організація та розвиток індустріальних (промислових) парків, інвестування учасниками індустріальних парків у здійснення підприємницької діяльності на території таких парків. Вказаний інститут земельного права регулюється окремим Законом України «Про індустріальні парки», однак не має значного поширення на території України. Це відбувається насамперед через відсутність юридичної практики у сфері надання земельних ділянок державної та комунальної власності приватним підприємцям для створення індустріальних парків, а також інші негативні фактори соціального, економічного, юридичного, політичного та технічного характеру, які вповільнюють або унеможливають даний вид інвестування [1].

Індустріальні парки набули значного поширення по всьому світу з того часу, як у 1896 році Ернест Холі придбав земельну ділянку площею 10 гектарів вздовж Манчестерського каналу й створив на ній Траффорд парк – перший у світі індустріальний парк [2].

Зокрема, на території України індустріальні парки почали з'являтися лише після проголошення незалежності шляхом надання надлишків території підприємств і складів орендарям на платній основі із забезпеченням водою, електроенергією та охороною. З часом орендодавцями почала проводитися також реконструкція виробничих та адміністративних будівель, й індустріальні парки перетворилися на комплекси офісних, виробничих, складських та соціально-побутових приміщень [2].

Дослідженням особливостей надання земельних ділянок для будівництва індустріальних парків займалися такі українські вчені, як К. М. Караханян, К. Глаз, В. П. Приходько, М. М. Заверюха та інші. Отже, в контексті науково-технічного розвитку, європейської та євроатлантичної інтеграції України ця тема є дуже актуальною.

За визначенням Закону 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 цим Законом та договором про здійснення господарської діяльності у межах індустріального парку [3]. Зазначена дефініція є точною, однак надскладною для розуміння. Для полегшення розуміння сутності промислового парку його можна визначити як спеціально організовану для розміщення нових виробництв територію, забезпечену енергоносіями, інфраструктурою та необхідними адміністративно-правовими умовами [2].

Стосовно надання земель державної або комунальної власності в оренду для створення індустріальних парків Земельним кодексом визначаються умови, відмінні від умов надання земельних ділянок в оренду для інших цілей.

Так, землі для створення індустріальних парків не підлягають передачі в оренду та продажу на конкурентних засадах, а ініціатором створення індустріального парку може бути як органи державної влади або місцевого самоврядування, які наділені правом розпоряджатися відповідною земельною ділянкою, так і орендарі земельних ділянок, які мають відповідати встановленим законом вимогам [4].

Ініціатор створення індустріального парку приймає рішення про його створення на основі затвердженої відповідно до закону концепції індустріального парку на строк не менше 30 років, а також здійснює вибір керуючої компанії на конкурентних засадах шляхом організації і проведення відкритого конкурсу [4].

Земельні ділянки, які можуть бути використані для створення індустріального парку, мають відповідати певним умовам: 1) розташовуватися у межах або за межами населених пунктів; 2) за цільовим призначенням належати до земель промисловості; 3) бути придатними для промислового використання з урахуванням умов і обмежень, встановлених містобудівною документацією [3].

Можна зробити висновок, що, незважаючи на наявність нормативно-правового регулювання, зазначений інститут земельного права поки що не знайшов свого розвитку в Україні. Збільшення державного фінансування сфери створення індустріальних парків та надання інвесторам певних пільг має стимулювати розвиток цього інституту, що, як наслідок, має полегшити проведення технологічної реформи в Україні, залучити більшу кількість вітчизняних та іноземних інвестицій, а також значно покращити та модернізувати стан економіки України.

Список використаних джерел

1. Індустріальні парки в Україні: закон є, інвестицій немає [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://evris.law/uk/stattja-industrialni-parki-v-ukraini-zakon-ie-investicij-nemaie>.

2. Караханян К. М. Новели законодавства щодо надання земель індустріальних парків / К.М. Караханян [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://dspace.onua.edu.ua/bitstream/handle/11300/6895/%D0%9A%D0%B0%D1%80%D0%B0%D1%85%D0%B0%BD%D1%8F%D0%BD.pdf?sequence=1&isAllowed=y>.

3. Про індустріальні парки: Закон України від 21.06.2012 р. № 5018-VI [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/5018-17>.

4. Земельний кодекс України: Закон України від 25.10.2001 р. № 2768-III [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>.

Науковий керівник: к.ю.н., доцент Годованюк А.Й.