



Створення індустріальних парків та включення їх до Реєстру індустріальних парків відповідно до Закону України «Про індустріальні парки» (зі змінами)





Ініціатори створення індустріальних парків

(пункт 4 частини першої статті 1, стаття 13 Закону)



Орган державної влади (на земельних ділянках державної власності)

Орган місцевого самоврядування (на земельних ділянках комунальної власності)

Юридичні та фізичні особи – орендарі земельних ділянок державної, комунальної та приватної власності

Юридичні та фізичні особи – власники земельних ділянок приватної власності

ВАЖЛИВО! Законом передбачено, що:

- ініціатор створення не може бути учасником індустріального парку;*
- керуюча компанія не може провадити господарську діяльність, аналогічну діяльності учасників індустріального парку*



Використання землі для створення індустріальних парків

(пункт «ж¹» статті 99, частина перша статті 208,
пункт «г» частини першої статті 168 Земельного кодексу)

Власники або землекористувачі земельних ділянок чи інші заінтересовані особи можуть вимагати встановлення такого земельного сервітуту, як право на будівництво та проходження інженерних, кабельних, трубопровідних мереж, необхідних для повноцінного функціонування індустріальних парків

Громадяни та юридичні особи у разі використання земельних ділянок для розміщення індустріальних парків **звільняються від відшкодування втрат** сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва

Категорія земель та вид цільового призначення земельної ділянки визначаються в межах відповідного виду функціонального призначення території, передбаченого затвердженням комплексним планом просторового розвитку території територіальної громади або генеральним планом населеного пункту, як передбачено частиною третьою статті 24 Земельного кодексу

Власники земельних ділянок та землекористувачі мають право здійснювати зняття та перенесення ґрунтового покриву земельних ділянок **без спеціального дозволу** для проведення робіт з облаштування, будівництва, технічного обслуговування індустріальних парків

***ВАЖЛИВО!** Створення індустріального парку має враховувати положення частини п'ятої статті 11 Господарського кодексу*



Вимоги до земельних ділянок індустріального парку

(стаття 8 Закону, частина друга статті 66¹ Земельного кодексу)

Земельна ділянка, 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;

Код КВЦПЗ 11.02 «Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої 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 10 гектарів та не більше 1000 гектарів.

Допускається розташування між земельними ділянками індустріального парку земельних ділянок, на яких розташовано або передбачається розташувати відповідно до містобудівної документації виключно об'єкти інженерно-транспортної інфраструктури



Учасники, інші суб'єкти індустріальних парків

(пункти 8 і 9 частини першої статті 1 Закону)



Учасником індустріального парку може бути:

суб'єкт господарювання будь-якої форми власності, зареєстрований **на території (в межах) індустріального парку**, який згідно із законодавством

набув право на земельну ділянку та/або інший об'єкт (частину об'єкта) нерухомого майна у межах індустріального парку,

уклав з керуючою компанією договір про здійснення господарської діяльності у межах індустріального парку відповідно до концепції індустріального парку

та здійснює діяльність виключно у сфері переробної промисловості, переробки промислових та/або побутових відходів (крім захоронення відходів), а також науково-технічну діяльність, діяльність у сфері інформації і телекомунікацій

лише на території (в межах) індустріального парку

ВАЖЛИВО! Учасником не може бути фізична особа-підприємець, оскільки його місцезнаходженням є адреса проживання



Обмеження щодо створення індустріальних парків

(стаття 7¹ Закону)



► Ініціатор створення

► Керуюча компанія

► Учасник

► Інший суб'єкт

не можуть бути створені/засновані фізичними особами - громадянами держави, визнаної Верховною Радою України державою-агресором або державою-окупантом, або юридичними чи пов'язаними з ними особами, зареєстрованими у державі, визнаній Верховною Радою України державою-агресором або державою-окупантом, або щодо яких застосовано санкції відповідно до законодавства України або міжнародного права, або **юридичними особами - власниками 10 відсотків і більше акцій (часток) та/або кінцевим бенефіціарним власником (контролером)** яких є резидент держави, визнаної Верховною Радою України державою-агресором або державою-окупантом, чи держава, визнана Верховною Радою України державою-агресором або державою-окупантом



Повідомлення про створення індустріального парку

(стаття 14 Закону)



Ініціатори створення індустріальних парків **зобов'язані** повідомляти уповноважений державний орган (Мінекономіки) про створення індустріального парку, надавши протягом **п'яти календарних днів** з дня прийняття рішення про створення індустріального парку :

➤ **копію рішення про створення індустріального парку**

ВАЖЛИВО! *Індустріальний парк вважається створеним з моменту прийняття рішення про його створення. Законом передбачено (пункт 1 частини першої статті 9), що строк використання земельної ділянки державної і комунальної власності у межах індустріального парку повинен бути не менше 30 років. Індустріальний парк створюється на строк не менше 30 років. Законом не передбачено подовження строку, на який створено індустріальний парк*

➤ **концепцію індустріального парку**

Інформація про створені індустріальні парки є публічною, доступ до неї забезпечує уповноважений державний орган шляхом її розміщення на своєму офіційному веб-сайті

ВАЖЛИВО! *Подання повідомлення про створення індустріального парку не є підставою для включення індустріального парку до Реєстру індустріальних парків*



Основні документи, необхідні для включення індустріального парку в Реєстр

(стаття 15 Закону)



- заява про включення індустріального парку до Реєстру індустріальних парків
- рішення ініціатора про створення індустріального парку
- концепція індустріального парку
- витяг з Державного земельного кадастру щодо земельної ділянки та правовстановлюючі документи на розташовані на ній об'єкти нерухомого майна
- найменування керуючої компанії та учасників *(за наявності)*



Вимоги до території індустріального парку, для включення до Реєстру

(частина п'ята статті 14 Закону)

Індустріальний парк може бути включений до Реєстру індустріальних парків за умови, що на час включення на його території (в межах) відсутні:

- прийняті в експлуатацію протягом 10 останніх років до моменту прийняття рішення про створення індустріального парку закінчені будівництвом об'єкти виробничого призначення
дата реєстрації декларації про готовність об'єкта до експлуатації або видачі сертифіката
та/або
- об'єкти виробничого призначення, що експлуатувалися протягом п'яти останніх років до моменту прийняття рішення про створення індустріального парку
повідомлення про об'єкти оподаткування або об'єкти, пов'язані з оподаткуванням або через які провадиться діяльність, за формою № 20-ОПП

Обмеження цієї статті не поширюються на об'єкти виробничого призначення вугледобувного підприємства та/або його окремого (суміжного) відокремленого підрозділу, який не має статусу юридичної особи, що було ліквідовано, перебуває в стадії ліквідації (припинення) або планується до ліквідації



Концепція індустріального парку

(стаття 17 Закону)



Розробляється ініціатором створення і затверджується його рішенням.

Концепція індустріального парку має включати:

- 1) назву індустріального парку;
- 2) ініціатора створення індустріального парку;
- 3) мету, завдання створення та функціональне призначення індустріального парку;
- 4) місце розташування та розмір земельної ділянки (не менше 10 гектарів та не більше 1000 гектарів);
- 5) строк, на який створюється індустріальний парк (**Важливо!** Цей строк починається з дати прийняття ініціатором рішення про створення індустріального парку);
- 6) вимоги до учасників індустріального парку;
- 7) інформація про орієнтовні сумарні обсяги споживання енергоресурсів, води тощо, а також про необхідну транспортну інфраструктуру та план забезпечення відповідними ресурсами індустріального парку;
- 8) план розвитку індустріального парку;
- 9) орієнтовні ресурси, необхідні для створення та функціонування індустріального парку, очікувані джерела їх залучення;
- 10) організаційна модель функціонування індустріального парку;
- 11) очікувані результати функціонування індустріального парку;
- 12) інші відомості на розсуд ініціатора створення



Процедура включення індустріальних парків до Реєстру індустріальних парків

(частина перша і п'ята статті 16 Закону)



Включення індустріального парку до Реєстру відбувається протягом 45 робочих днів з моменту надходження до уповноваженого державного органу заяви від ініціатора створення.

Уповноважений державний орган у порядку, затвердженому Кабінетом Міністрів України, розглядає документи протягом 21 робочого дня з дня надходження документів від ініціатора створення.

Уповноважений державний орган подає до Кабінету Міністрів України проект рішення

- про включення індустріального парку до Реєстру
- або
- про відмову у включенні індустріального парку до Реєстру


*Уповноважений державний орган зобов'язаний **протягом трьох робочих днів** з дня прийняття Кабінетом Міністрів України рішення про включення індустріального парку до Реєстру включити відповідний індустріальний парк до Реєстру, письмово повідомити ініціатора створення, керуючу компанію, відповідні місцеві державні адміністрації та органи місцевого самоврядування, а також розмістити відповідну інформацію на своєму офіційному веб-сайті*



Прийняття рішення про включення індустріального парку до Реєстру здійснюється з урахуванням таких критеріїв

(частина друга статті 16 Закону)

- 1) доступність трудових ресурсів, необхідних для розвитку індустріального парку згідно з концепцією;
- 2) наявність та/або можливість залучення ініціатором створення фінансових та матеріально-технічних ресурсів, необхідних для розвитку індустріального парку згідно з концепцією;
- 3) підтримка індустріального парку з боку органів місцевого самоврядування та місцевих органів виконавчої влади;
- 4) очікувані результати функціонування індустріального парку згідно з концепцією щодо залучення інвестицій, створення нових робочих місць, експорту продукції, залучення суб'єктів малого та середнього підприємництва



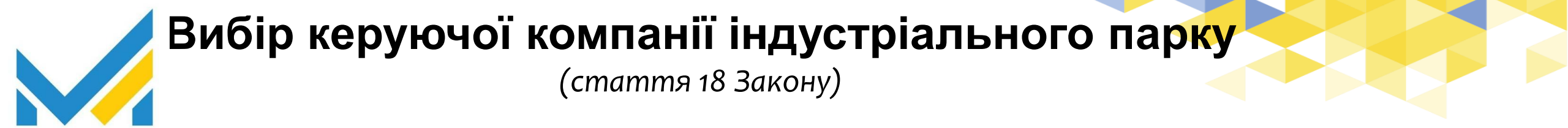
Прийняття рішення про відмову у включенні індустріального парку до Реєстру

(частина третя статті 16 Закону)

Рішення про відмову у включенні індустріального парку до Реєстру індустріальних парків приймається у разі:

- 1) якщо земельна ділянка, використання якої планується для створення та функціонування індустріального парку, не відповідає вимогам, встановленим статтею 8 цього Закону;
- 2) відсутності підтримки індустріального парку з боку органів місцевого самоврядування та місцевих органів виконавчої влади;
- 3) наявності на території індустріального парку об'єктів виробничого призначення, визначених частиною п'ятою статті 14 цього Закону

Відмова у включенні індустріального парку до Реєстру не обмежує можливість повторного звернення ініціатора створення до уповноваженого державного органу з питанням включення індустріального парку до Реєстру індустріальних парків



Вибір керуючої компанії індустріального парку

(стаття 18 Закону)

Вибір керуючої компанії індустріального парку, створеного **на землях державної чи комунальної власності**, здійснює ініціатор створення такого парку на конкурентних засадах шляхом організації і проведення відкритого конкурсу в порядку, визначеному цим Законом

Якщо земельні ділянки, призначені для створення індустріального парку, **перебувають у приватній власності**, керуюча компанія визначається ініціатором створення самостійно

Якщо ініціатор створення **є орендарем земельної ділянки**, керуюча компанія такого парку визначається ним самостійно з письмовим повідомленням про це відповідного органу державної влади, органу місцевого самоврядування та орендодавця не пізніше трьох робочих днів



Набуття та втрата статусу керуючої компанії індустріального парку

(стаття 24 Закону)



Юридична особа **набуває статусу** керуючої компанії з дня укладення договору про створення та функціонування індустріального парку, про що ініціатор створення зобов'язаний протягом трьох робочих днів письмово повідомити уповноважений державний орган

Інформацію про набуття юридичною особою статусу керуючої компанії індустріального парку, включеного до Реєстру індустріальних парків, уповноважений державний орган вносить до Реєстру індустріальних парків та розміщує на своєму офіційному веб-сайті не пізніше трьох робочих днів з дня надходження такого повідомлення від ініціатора створення

Юридична особа **втрачає статус** керуючої компанії з дня припинення договору про створення та функціонування індустріального парку, про що ініціатор створення зобов'язаний протягом того самого дня повідомити уповноважений державний орган

Інформацію про втрату юридичною особою статусу керуючої компанії індустріального парку, включеного до Реєстру індустріальних парків, уповноважений державний орган вносить до Реєстру індустріальних парків та розміщує на своєму офіційному веб-сайті не пізніше одного робочого дня з дня надходження такого повідомлення від ініціатора створення



Набуття статусу учасника індустріального парку

(частина третя статті 11 і частина перша статті 29 Закону)

У разі якщо на одну земельну ділянку у межах індустріального парку претендують два і більше потенційних учасників, керуюча компанія зобов'язана провести конкурс з вибору учасника з урахуванням концепції індустріального парку

Суб'єкт господарювання набуває статусу учасника, **за умови виконання таких двох критеріїв:**

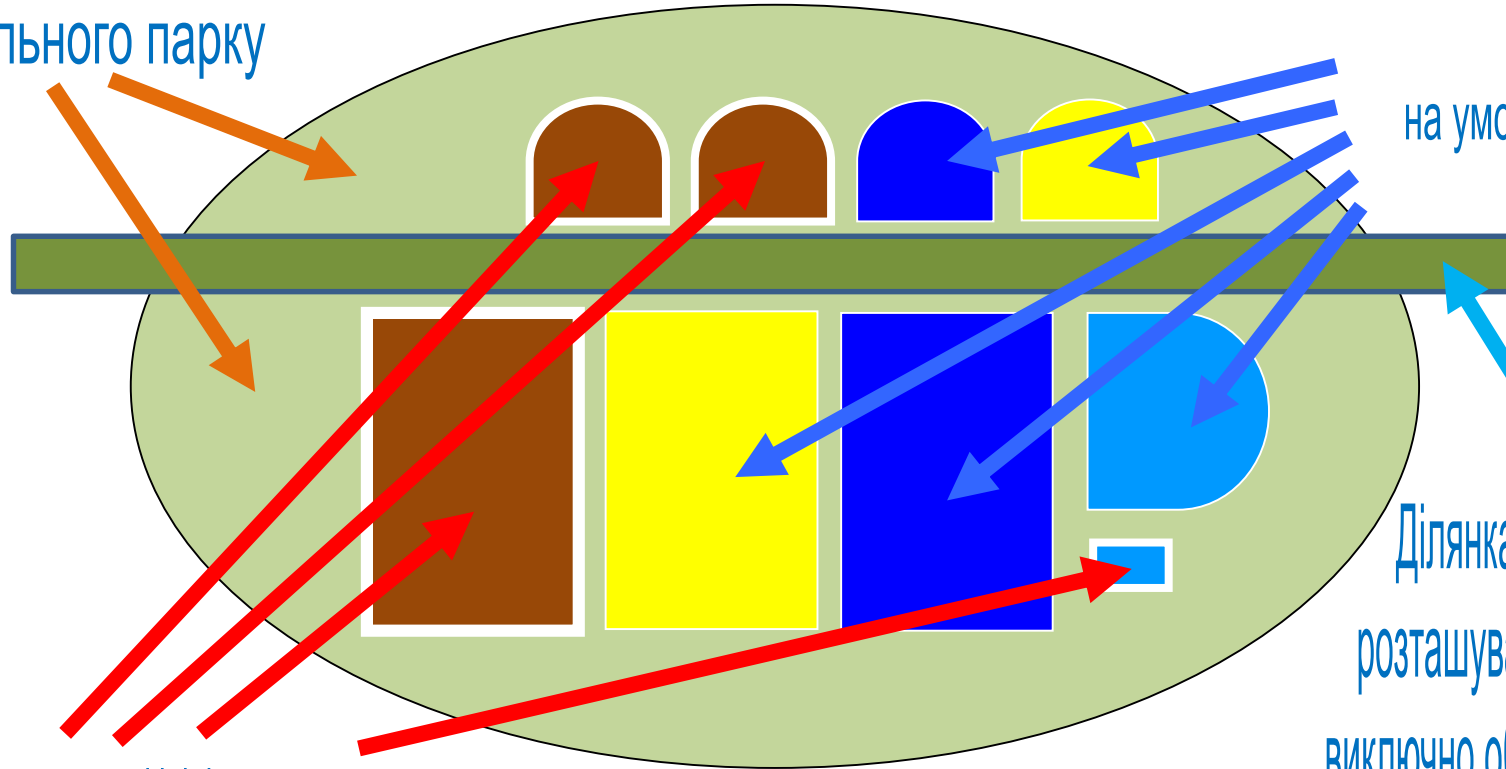
- ▶ укладення з керуючою компанією договору про здійснення господарської діяльності у межах індустріального парку
- ▶ набуття права на земельну ділянку на підставах та в порядку, встановлених земельним законодавством України, та/або на інший об'єкт (частину об'єкта) нерухомого майна у межах індустріального парку

***ВАЖЛИВО!** Учасник має бути зареєстрований на території (в межах) індустріального парку та здійснювати діяльність виключно у визначених Законом сферах лише на території (в межах) індустріального парку*



Можлива схема реалізації земельних відносин у рамках функціонування індустріального парку

Ділянки ініціатора створення індустріального парку



Ділянки, надані ініціатором на умовах оренди (суборенди) або відчужені керуючій компанії для облаштування і забезпечення функціонування індустріального парку

Ділянки, надані ініціатором на умовах оренди (суборенди) або відчужені учасникам для провадження господарської діяльності

Ділянка на якій розташовано або передбачається розташувати відповідно до містобудівної документації виключно об'єкти інженерно-транспортної інфраструктури

ВАЖЛИВО! Керуюча компанія може орендувати/ придбати лише ті ділянки в межах індустріального парку, які необхідні їй для забезпечення виконання нею своїх зобов'язань за договором про створення та функціонування індустріального парку



Можливість забезпечення електропостачання в межах індустріального парку шляхом створення малої системи розподілу (Кодекс систем розподілу)



Оператор малої системи розподілу – юридична особа, відповідальна за безпечну, надійну та ефективну експлуатацію, технічне обслуговування малої системи розподілу і забезпечення довгострокової спроможності малої системи розподілу щодо задоволення обґрунтованого попиту на розподіл електричної енергії з урахуванням вимог щодо охорони навколишнього природного середовища та забезпечення енергоефективності

Функції Оператора малої системи розподілу можуть виконувати **власники МСР, юридичні особи, створені власниками/співвласниками МСР, або юридичні особи, що виконують ці функції на договірних засадах**

Користувачі малої системи розподілу – юридичні або фізичні особи, у тому числі фізичні особи-підприємці, які відпускають або приймають електричну енергію до/з мереж малої системи розподілу для задоволення своїх потреб

Оператор малої системи розподілу **виконує функції, має права та обов'язки** Оператора системи розподілу щодо Користувачів такої системи з урахуванням особливостей, визначених цим Кодексом та Правилами роздрібного ринку електричної енергії, **без відповідних ліцензій**



Створення малої системи розподілу електроенергії в межах індустріального парку

(Кодекс систем розподілу)



Плата за послуги з розподілу в межах малої системи розподілу визначається за домовленістю сторін – Оператора такої системи та її Користувача, але не може перевищувати максимальну (граничну) плату за послуги з розподілу малими системами розподілу, визначену відповідно до методики, затвердженої Регулятором

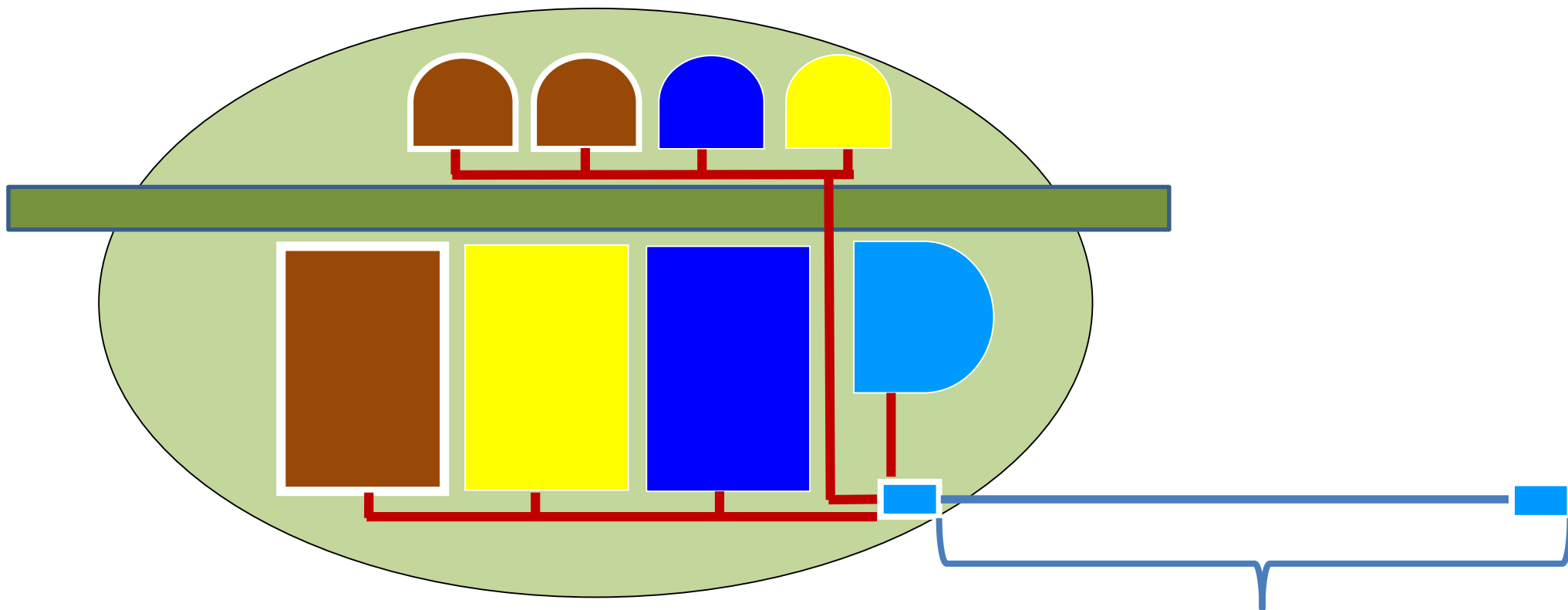
Замовник послуги з приєднання індустріального парку – ініціатор створення індустріального парку або керуюча компанія, які мають намір укласти договір про приєднання з оператором системи розподілу або оператором системи передачі

У разі приєднання індустріального парку, **створеного відповідно до вимог законодавства**, замовником з приєднання індустріального парку додатково до заяви додаються:

- 1) копія документа про право власності чи користування земельною ділянкою, кадастрові номери земельних ділянок, на яких створено індустріальний парк;
- 2) копія витягу з Реєстру індустріальних (промислових) парків;
- 3) копія договору про створення та функціонування індустріального парку (якщо замовником послуги з приєднання індустріального парку є керуюча компанія індустріального парку)



Можлива схема реалізації електропостачання в межах індустріального парку шляхом створення малої системи розподілу (Кодекс систем розподілу)



ВАЖЛИВО! Електроустановки зовнішнього електрозабезпечення замовника, збудовані, реконструйовані чи технічно переоснащені від точки забезпечення замовленої потужності до точки приєднання об'єкта замовника, є власністю Оператора системи розподілу



Відповідно до підпункту 1 пункту 3 Прикінцевих положень Закону України від 07.09.2021 № 1710-IX “Про внесення змін до Закону України "Про індустриальні парки" та деяких інших законодавчих актів України щодо залучення інвестицій у промисловий сектор економіки шляхом стимулювання створення індустриальних парків” до моменту створення центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику щодо створення і функціонування індустриальних парків на території України, але не пізніше 01.01.2025, функції уповноваженого державного органу виконує центральний орган виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізує державну інвестиційну політику, яким є **Мінекономіки**

З питань підготовки щодо створення індустриальних парків, включення їх у Реєстр, функціонування, вибору керуючих компаній та залучення учасників, інших питань, пов'язаних зі створенням та функціонуванням індустриальних парків в Україні, пропонуємо звертатися до **департаменту інвестицій**