

1. Що необхідно для включення індустріального парку до Реєстру?

Перелік документів, які подаються до уповноваженого державного органу (Мінекономіки) для включення індустріального парку до Реєстру, визначені статтею 15 Закону України "Про індустріальні парки" (далі – Закон). Це:

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

Водночас Законом передбачено певні вимоги та умови щодо земельних ділянок, на яких створено індустріальні парки, зокрема:

відповідність містобудівній документації території, яка визначена для створення індустріального парку;

придатність земельної ділянки (земельних ділянок) у межах індустріального парку для промислового використання з урахуванням умов та обмежень, встановлених відповідною містобудівною документацією;

наявність договору оренди земельної ділянки/ділянок та змін до нього (у разі ініціювання створення на орендованих землях);

наявність рішення орендодавця про погодження концепції індустріального парку (у разі ініціювання створення на орендованих землях);

інформація про об'єкти, розміщені на території індустріального парку (за наявності);

відсутність прийнятих в експлуатацію протягом 10 останніх років до моменту прийняття рішення про створення індустріального парку закінчених будівництвом об'єктів виробничого призначення та/або відсутність об'єктів виробничого призначення, що експлуатувалися протягом п'яти останніх років до моменту прийняття рішення про створення індустріального парку (крім об'єктів 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).

Враховуючи зазначене, ініціатор має забезпечити дотримання відповідних законних вимог і їх підтвердження.

Заява із відповідними документами на вибір ініціатора:

- надсилається поштовим відправленням,
- подається нарочно через поштову скриньку Мінекономіки,
- онлайн через портал електронних сервісів Мінекономіки (my.gov.ua),
- відсканований пакет документів із заявою направляється на електронну адресу Мінекономіки (meconomy@me.gov.ua).

Включення індустріального парку до Реєстру відбувається протягом 45 робочих днів з моменту надходження до Мінекономіки заяви від ініціатора за умов відповідності поданих документів вимогам Закону.

Документи про включення індустріального парку до Реєстру розглядаються відповідно до Порядку розгляду документів про включення індустріального (промислового) парку до Реєстру індустріальних (промислових) парків, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 19.01.2022 № 25.

2. Які вимоги повинні дотримуватись для включення індустріального парку до Реєстру?

Згідно статті 8 Закону земельна ділянка, використання якої планується для створення та функціонування індустріального парку повинна:

- належати до земель промисловості;
- бути придатною для промислового використання з урахуванням умов та обмежень, встановлених відповідною містобудівною документацією;
- площа земельної ділянки або сукупна площа суміжних земельних ділянок повинна становити не менше 10 гектарів та не більше однієї тисячі гектарів.

Згідно 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 та/або відсутні об'єкти виробничого призначення, що експлуатувалися протягом п'яти останніх років до моменту прийняття рішення про створення індустріального парку (крім об'єктів 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, на які не поширюються обмеження цієї статті).

Згідно статті 16 Закону індустріальний парк повинен мати підтримку з боку органів місцевого самоврядування та місцевих органів виконавчої влади.

3. Як отримати статус учасника індустріального парку?

Згідно Закону учасник індустріального парку – це 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 має здійснювати 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.

Відповідно до статті 29 Закону суб'єкт господарювання набуває статусу учасника, за умови виконання таких двох критеріїв:

- 1) укладення з керуючою компанією договору про здійснення господарської діяльності у межах індустріального парку;
- 2) 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.

Водночас, варто врахувати, що відповідно до визначення учасника, він має також бути зареєстрований на території (в межах) індустріального парку. До такої реєстрації суб'єкт господарювання може набувати статусу іншого суб'єкта індустріального парку.

4. Чим відрізняється статус іншого суб'єкта від учасника індустріального парку?

Згідно Закону інший суб'єкт індустріального парку – суб'єкт господарювання будь-якої форми власності, який згідно із законодавством набув право на земельну ділянку та/або інший об'єкт (частину об'єкта) нерухомого майна в межах індустріального парку, уклав відповідний договір з керуючою компанією та здійснює свою господарську діяльність у сферах, що не заборонені цим Законом, на території (в межах) індустріального парку.

Інший суб'єкт, на відміну від учасника, не повинен бути зареєстрованим на території індустріального парку та може здійснювати будь-яку господарську діяльність, не заборонену Законом. Втім, інший суб'єкт індустріального парку не має права на отримання державного стимулювання відповідно до Закону.

5. Чи може ініціатор створення індустріального парку бути одночасно його керуючою компанією?

Ні, відповідно до статті 1 Закону:

керуюча компанія індустріального парку – створена згідно із законодавством України юридична особа незалежно від організаційно-правової форми та вибрана відповідно до цього Закону, з якою ініціатором створення укладений договір про створення та функціонування індустріального парку. Статтею 626 Цивільного кодексу України визначено, що договором є домовленість двох або більше сторін, спрямована на встановлення, зміну або припинення цивільних прав та обов'язків.

6. Чи може ініціатор створення індустріального парку заснувати керуючу компанію та укласти з нею договір про створення та функціонування індустріального парку (на землях приватної власності)?

Так, Законом не регулюється питання створення керуючої компанії індустріального парку.

Водночас, такі дії можуть попадати під дію Закону України "Про захист економічної конкуренції".

7. Чи може ініціатор створення індустріального парку укладати договори оренди та суборенди землі безпосередньо із учасником індустріального парку?

Так, відповідно до статті 11 Закону:

Якщо індустріальний парк створюється на землях приватної власності, права на земельні ділянки можуть передаватися учасникам індустріального парку та/або керуючій компанії ініціатором його створення у формах та в порядку, передбачених законодавством.

Якщо ініціатор – орендар землі, то він може надавати землю учасникам в суборенду без попереднього погодження з орендодавцем, якщо це не суперечить договору оренди такої земельної ділянки.

8. Чи може ініціатор створення індустріального парку надати в оренду керуючій компанії не всі земельні ділянки, на яких створено індустріальний парк?

Відповідно до пункту 2 частини другої статті 25 Закону ініціатор створення зобов'язаний надати керуючій компанії та/або учасникам права на земельні ділянки, наявні об'єкти інженерно-транспортної інфраструктури та інші об'єкти, розміщені у межах індустріального парку.

Водночас у Законі відсутні положення щодо обов'язковості надання в оренду керуючій компанії усієї земельної ділянки (усіх земельних ділянок), на якій (яких) створено індустріальний парк.

9. Чи може одна керуюча компанія обслуговувати два та більше індустріальні парки?

Так, якщо з боку цієї компанії виконуються всі вимоги Закону щодо статусу керуючої компанії.

При цьому варто врахувати, що відповідно до статті 33 Закону суб'єкти господарювання, які отримують державне стимулювання відповідно до цього Закону, зобов'язані вести відокремлений бухгалтерський та податковий облік господарської діяльності у межах індустріального парку.
