

**Закон України "Про
індустріальні парки".
Науково-практичний
коментар**

Даний Науково-практичний коментар до Закону України «Про індустриальні парки» не є офіційним тлумаченням чинного законодавства України, носить рекомендаційний характер і пропонується для використання учасниками індустриальних парків, керуючими компаніями і ініціаторами створення індустриальних парків, іншими суб'єктами індустриальних парків, нотаріусами, адвокатами та спеціалістами в галузі земельного законодавства для використання в практичній роботі.

ЗАКОН УКРАЇНИ
«ПРО ІНДУСТРІАЛЬНІ
ПАРКИ»

НАУКОВО-ПРАКТИЧНИЙ
КОМЕНТАР

СТАНОМ НА 8 СІЧНЯ 2025 РОКУ

*За загальною редакцією
доктора юридичних наук, професора
Чубенка Антона Григоровича*

Видавництво
«Центр учбової літератури»
Київ — 2025

УДК 349.414(477)

3-19

АВТОРСЬКИЙ КОЛЕКТИВ:

Бесчастний В. М., Бортняк В. А., Вітвіцький С. С., Гараміта Р. Б., Григоренко А. В., Григоренко Л. С., Дніпров О. С., Дрозд О. Ю., Журавльов Д. В., Кваснікова І. С., Кічук Я. В., Копотун І. М., Кучмак Ю. Я., Марковський Н. О., Мартин О. В., Микитюк М. А., Оніщенко Н. М., Павленчик Н. Ф., Петков В. П., Петков С. В., Пляшко Ю. А., Погребняк А. Т., Проць І. М., Скриньковський Р. М., Скупейко А. В., Соболев Є. Ю., Хмиз М. В., Ховпун О. С., Чубенко А. Г., Явний О. І.

Закон України «Про індустриальні парки». Науково-практичний коментар.
3-19 Станом на 8 січня 2025 року. / За заг. ред. Чубенка А. Г. — Київ: Вид. «Центр
учбової літератури», 2025. 252 с.

ISBN 978-611-01-3466-8

Даний Науково-практичний коментар до Закону України «Про індустриальні парки» не є офіційним тлумаченням чинного законодавства України, носить рекомендаційний характер і пропонується для використання учасниками індустриальних парків, керуючими компаніями і ініціаторами створення індустриальних парків, іншими суб'єктами індустриальних парків, нотаріусами, адвокатами та спеціалістами в галузі земельного законодавства для використання в практичній роботі.

УДК 349.414(477)

ISBN 978-611-01-3466-8

© Авторський колектив, 2025.

© Видавництво «Центр учбової літератури», 2025.

ВВЕДЕННЯ

Індустріальні парки являються одним з інструментів промислового розвитку, які незважаючи на більш ніж 100-річну історію, залишаються ефективним засобом залучення інвестицій для багатьох країн світу.

Найуспішнішими у використанні індустріальних парків як механізму розвитку є Польща, Туреччина, Чехія, Словаччина, Китай і Південна Корея.

Так, на території Польщі функціонують понад 70 індустріальних і технологічних парків. Вони можуть отримати компенсацію 85% витрат на облаштування своєї інфраструктури та рекламу, а також гранти на навчання персоналу і фінансову допомогу в разі інвестування у пріоритетні галузі, податкові стимули. Також функціонує профільне державне агентство. Мережа індустріальних парків у Катовіце в поєднанні з регіональним фондом розвитку дала можливість депресивному шахтарському місту залучити понад 10 млрд. доларів США прямих іноземних інвестицій.

У Туреччині виробники в індустріальних парках через локальні та національні інвестиційні стимули звільняються від податку на додану вартість і ввізного мита на імпортоване обладнання, отримують зниження ставки податку на прибуток (до 90%), звільняються від сплати внесків на соціальне страхування, податку на нерухомість. Також вони отримують здешевлене виділення землі, зниження вартості електроенергії, води, газу та зв'язку, спрощений порядок найму спеціалістів.

В Україні станом на 2012 рік була відсутня законодавча база з питань створення і функціонування індустріальних парків як однієї з ефективних форм залучення інвестицій у економічний і соціальний розвиток територій, а також законодавчо не було закріплено преференції інвесторам у зв'язку із створенням індустріальних парків.

Дана проблема була вирішена із прийняттям Верховною Радою України 21 червня 2012 року Закону України №5018-VI «Про індустріальні парки» (далі – Закон №5018-VI), який набрав чинності 04 вересня 2012 року.

Необхідність розробки і прийняття Закону №5018-VI була зумовлена:

– створенням законодавчої бази з питань створення і функціонування індустріальних парків як однієї з ефективних форм залучення інвестицій у економічний і соціальний розвиток територій, а також законодавчим закріпленням преференцій інвесторам у зв'язку із створенням індустріальних парків;

– об'єктивними потребами у забезпеченні раціонального і ефективного використання земель промисловості у ринкових умовах, оптимізації використання земель промислових підприємств, відведенні земель для розвитку промислового виробництва з метою активізації інноваційно-інвестиційного потенціалу і підвищення конкурентоспроможності української промислової продукції на внутрішньому і зовнішньому ринках в умовах участі України у Світовій організації торгівлі;

– необхідністю визначення правил створення та експлуатації індустріальних парків та управління ними для забезпечення економічного розвитку та підвищення конкурентоспроможності територій, активізації інвестиційної та інноваційної діяльності, створення нових робочих місць, розвитку сучасної виробничої та ринкової інфраструктури.

Законом №5018-VI:

– було визначено поняття «індустріальний парк», «вибір земельних ділянок для індустріального парку», «ініціатори створення індустріального парку», «керуюча компанія індустріального парку», «учасники індустріального парку», «облаштування території індустріального парку»;

– закріплено основні засади створення та функціонування та види індустріальних парків;

– встановлено, хто має право на створення індустріальних парків в Україні на землях державної, комунальної і приватної власності;

– закріплено законодавчі вимоги до вибору земельних ділянок для індустріальних парків;

– встановлено правові умови створення індустріальних парків та використання земель для індустріальних парків;

– визначено юридичну природу договору про створення та діяльність індустріального парку;

– закріплено основні права та обов'язки ініціатора та керуючої компанії індустріального парку;

– встановлено умови та порядок здійснення господарської діяльності на території індустріального парку;

– визначено форми та види державних преференцій учасникам індустріального парку;

– встановлено підстави і порядок ліквідації індустріальних парків.

07 вересня 2021 року Верховна Рада України прийняла Закон України №1710-IX «Про внесення змін до Закону України «Про індустріальні парки» та деяких інших законодавчих актів України щодо залучення інвестицій у промисловий сектор економіки шляхом стимулювання створення індустріальних парків», яким було визначено механізм державного стимулювання облаштування та функціонування індустріальних парків, а саме:

– надання повної або часткової компенсації відсоткової ставки за кредитами (позиками) на облаштування та/або здійснення господарської діяльності у межах індустріальних парків;

– надання коштів на безповоротній основі для облаштування індустріальних парків та/або забезпечення будівництва об'єктів суміжної інфраструктури (автомобільних шляхів, ліній зв'язку, засобів тепло-, газо-, водо- та електропостачання, інженерних комунікацій тощо), необхідних для створення та функціонування індустріальних парків;

– здійснення компенсації витрат на підключення та приєднання до інженерно-транспортних мереж;

– надання податкового та митного стимулювання відповідно до законодавства.

Національною економічною стратегією на період до 2030 року, затвердженою постановою Кабінету Міністрів України №179 від 03 березня 2021 року, визначено стратегічний курс державної політики щодо підвищення інвестиційної привабливості, що передбачає розширення та створення нових індустріальних парків, створення умов для ведення бізнесу в межах індустріального парку. Цільовим індикатором до 2030 року за стратегічною ціллю 4 «Створення нових виробничих потужностей через стимулювання інноваційної діяльності підприємств у всіх регіонах країни із використанням конкурентних переваг кожного з них» напряму 10 «Промисловість» є залучення інвестицій в обсязі 8 млрд. доларів США через механізм індустріальних парків.

Для розвитку індустріальних парків Національною економічною стратегією передбачається виконання таких завдань:

– забезпечення умов для створення та розвитку індустріальних парків як інвестиційних майданчиків з наявною інженерно-транспортною інфраструктурою;

– забезпечення використання стимулів для резидентів індустріальних парків;

– забезпечення пріоритетності розвитку мережі індустріальних парків у регіональних стратегіях розвитку і включення до планів заходів з їх реалізації відповідних конкретних заходів;

– забезпечення електрифікації територій, на яких створюються індустріальні парки, та приєднання їх до електричних мереж;

– забезпечення державної підтримки індустріальних парків, включених до Реєстру, шляхом фінансування заходів, спрямованих на покращення екологічних, енергетичних та економічних показників їх функціонування (з метою запровадження моделі еко-індустріальних парків).

Національна економічна стратегія на період до 2030 року також визначає, зокрема, такі орієнтири, принципи та цінності в економічній політиці, як європейська інтеграція (реалізація стратегічного курсу держави на набуття повноправного членства України в Європейському Союзі) та декарбонізація економіки (підвищення енергоефективності, розвиток відновлюваних джерел енергії, розвиток циркулярної економіки та синхронізація з ініціативою «Європейський зелений курс»).

Розпорядженням Кабінету Міністрів України №176-р від 24 лютого 2023 року було схвалено и Стратегію розвитку індустріальних парків на 2023-2030 роки (далі – Стратегія), яка була розроблена з метою визначення напрямів і способів забезпечення розвитку індустріальних парків, сприяння формуванню привабливого інвестиційного середовища, сталому розвитку національної економіки та зменшенню обсягу викидів вуглецю.

Стратегія базується на таких основних принципах:

1) обґрунтований вибір території для створення індустріальних парків з урахуванням:

– суспільних інтересів, пріоритетів, цілей та завдань, що містяться у державних документах економічного і соціального розвитку, регіональних стратегіях розвитку і планах заходів з їх реалізації, а також стратегіях розвитку територіальних громад;

– уже створених індустріальних парків (їх функціонального призначення, площі вільних ділянок, можливості розширення);

– результатів аналізу фактичного і прогнозного попиту, а також пропозиції доступних трудових ресурсів;

– результатів аналізу наявних виробничо-господарських зв'язків, у тому числі щодо використання раніше утилізованих відходів (побутових, твердих, рідких тощо) одних виробництв іншими для отримання цінного побічного продукту;

– наявності містобудівної документації, яка встановлює умови та обмеження промислового використання земельних ділянок, на яких створюються індустріальні парки;

– можливостей використання місцевих виробничих ресурсів;

– доступності для осіб, які працюють у межах індустріального парку, об'єктів соціальної інфраструктури, в тому числі за його межами;

2) недопущення в межах індустріальних парків неправомірного використання суб'єктами господарювання ринкового становища, в тому числі зловживання монопольним (домінуючим) становищем, концентрації суб'єктів господарювання;

3) орієнтація на розвиток в індустріальних парках малого та середнього бізнесу;

4) сприяння розвитку індустріальних парків на основі моделі еко-індустріального парку (впровадження принципів сталого розвитку, підходів циркулярної економіки, ресурсоефективного та чистого виробництва, зменшення негативного впливу, зумовленого забрудненням навколишнього природного середовища, підвищення ефективності використання ресурсів і відходів, зокрема шляхом створення замкнутих циклів їх використання та промислового симбіозу, використання енергії з відновлюваних джерел, покращення якості соціальної складової, як у межах парку, так і поза його межами, в тому числі в місцевому та регіональному масштабі, підвищення якості управління на рівні парку);

5) забезпечення збереження та розвитку природоохоронних територій та об'єктів згідно з пунктом 9 Додатка до Закону України №554-ІХ від 13 квітня 2020 року «Про національну інфраструктуру геопросторових даних»;

6) забезпечення єдиного підходу до розуміння змісту понять «індустріальний парк» і «еко-індустріальний парк» та критеріїв віднесення індустріального парку до еко-індустріального парку;

7) сприяння сталому розвитку територій з урахуванням забезпечення участі індустріальних парків у розвитку інноваційної та дослідницької інфраструктури, інноваційних підприємств, гармонізованому міському та промислового розвитку;

8) поступова мінімізація участі держави у питаннях інституційного забезпечення функціонування індустріальних парків.

В результаті реалізації Стратегії на початок 2031 року очікується:

- створення, включення до Реєстру індустріальних парків та функціонування не менше 30 індустріальних парків, в кожному з яких є більше двох учасників, у тому числі не менше п'яти індустріальних парків у вугільних регіонах;
- залучення у п'яти індустріальних парках, функціонування яких відповідає моделі еко-індустріального парку, більше 10 учасників;
- створення в індустріальних парках не менше одного наукового парку, реалізація проектів наукових парків;
- фінансування проектів створення інфраструктури індустріальних парків та їх облаштування за рахунок коштів державного та місцевого бюджетів в обсязі не менше 12 млрд. гривень;
- залучення інвестицій в межах індустріальних парків в обсязі не менше 8 млрд. доларів США;
- здійснення розвитку виробничих територій переважно шляхом планування та створення індустріальних парків, як на територіях, вільних від забудови, так і на територіях підприємств та промислових районів, які втрачають своє виробниче значення, а також на територіях у межах портів та на припортових територіях;
- забезпечення надання керуючими компаніями індустріальних парків визначеного переліку послуг для учасників у режимі «єдиного вікна» за усталеними підходами надання таких послуг;
- утворення центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику щодо створення і функціонування індустріальних парків на території України;
- утворення державної установи для здійснення підтримки ініціаторів створення, керуючих компаній та учасників індустріальних парків з метою активізації створення та розвитку індустріальних парків, а також для сприяння у реалізації Стратегії;
- створення та забезпечення функціонування щонайменше однієї саморегульованої професійної організації, яка представляє спільні інтереси не менше третини індустріальних парків, включених до Реєстру індустріальних парків.

Поглиблення відносин України з Європейським Союзом передбачає формування індивідуального підходу в застосуванні до України механізму коригування вуглецю на кордоні (Carbon Border Adjustment Measure, CBAM) як до держави, що взяла на себе зобов'язання стосовно політичної асоціації та економічної інтеграції з Європейським Союзом в рамках Угоди про асоціацію між Україною, з однієї сторони, та Європейським Союзом, Європейським співтовариством з атомної енергії і їхніми державами-членами, з іншої сторони (далі – Угода), ратифікованої із заявою Законом №1678-VII від 16 вересня 2014 року, а також перегляд Додатків XXX і XXXI до Угоди (навколишнє природне середовище).

Відповідно до пункту (f) частини третьої статті 262 Угоди передбачено, що вважатиметься сумісною з належним функціонуванням Угоди допомога для інвестицій з метою забезпечення відповідності обов'язковим стандартам, визначеним директивами Європейського Союзу, зазначеними у Додатку XXX до

Глави 6 «Навколишнє середовище» Розділу V Угоди, протягом зазначеного в ньому періоду імплементації, зокрема адаптації підприємств та обладнання до нових вимог, може бути дозволена в обсязі до 40 відсотків прийнятних витрат.

Частинами другою та третьою статті 293 Угоди передбачається докладання зусиль Сторонами Угоди для сприяння і заохочення торгівлі та прямих іноземних інвестицій в екологічно чисті товари, послуги і технології, використання збалансованих джерел відновлюваної енергії та енергозберігаючих продуктів і послуг. Також Сторони докладають зусиль для спрощення торгівлі товарами з метою сприяння сталому розвитку, зокрема товарами, які є предметом «чесної та етичної торгівлі», а також тими, що пов'язані з принципами корпоративної соціальної відповідальності та підзвітності.

Відповідно до пунктів (a), (b) та (c) статті 365 Угоди співробітництво охоплює, *inter alia*, такі цілі, як розвиток всеосяжної стратегії у сфері навколишнього середовища, розвиток галузевих стратегій в галузях покращення якості повітря; якості води та управління водними ресурсами, включаючи морське середовище; управління відходами та ресурсами; захист природи; промислове забруднення та промислові аварії; хімічні речовини, зокрема чітко визначені строки і основні етапи імплементації, адміністративну відповідальність, а також фінансові стратегії залучення інвестицій в інфраструктуру і технології; розвиток та імплементація політики з питань зміни клімату, зокрема, як визначено у Додатку XXXI до Угоди.

Згідно з інформацією наданої пресслужбою Верховної ради України за січень – квітень 2024 року:

– Бурштинська громада Івано-Франківської області затвердила концепцію індустріального парку. Очікується, що індустріальний парк буде приватним і серед іншого займатиметься переробкою кукурудзи.

– Уряд зареєстрував індустріальний парк «Смарт Тех Індастрі» який планує залучати інвестиції у переробку зерна кукурудзи для виробництва борошна та кормів для тварин. Парк розташований на 13 гектарах у Лубенському районі на Полтавщині. Все більше індустріальних парків у своїх планах щодо залучення інвестицій роблять ставку на глибоку агропереробку;

– Хорошівська громада Житомирщини узгодила з компанією Ma'Rijany, яка спеціалізується на вирощування та переробці технічних конопель, створення індустріального парку. Компанія повідомила про готовність інвестувати у проект 11 млн. доларів США;

– Терешківська громада Полтавської області передала на реєстрацію в Міністерство економіки України проект індустріального парку «Заворскло» площею 53 гектари. Передбачається, що парк спеціалізуватиметься на агропереробці;

– Уряд зареєстрував індустріальний парк «Універсал Індастрі». Він розташований у селищі Рокитне Білоцерківського району Київської області на території 13,3 га. Планується залучити інвестиції у виробництво харчових продуктів;

– Уряд включив до державного реєстру індустріальний парк «Дністер», який розташований на території Ямпільської міської територіальної громади Могилів-Подільського району Вінницької області. На площі 17,2 га планується створити 265 робочих місць на підприємствах з виробництва паперу та переробці рослинної продукції;

– компанія «Хімзавод Калуш» ініціювала створення індустріального парку і вже отримала попереднє погодження від міськради Калуша. Триває розробка концепції та викуп земельної ділянки площею 24 га. Планується, що новий індустріальний парк залучатиме інвестиції у виробництво хімічної продукції, деревообробну та меблеву промисловість, металообробку та виробництво фурнітури, а також інші напрямки;

– на засіданні архітектурно-містобудівної ради Полтавської ОВА схвалили проєкт детального плану території під індустріальний парк у Терешківській громаді. Відповідно до концепції індустріального парку з 27 га загальної площі близько 6 га відведуть під сміттєпереробний комплекс.

ЗАКОН УКРАЇНИ

Про індустріальні парки

(Відомості Верховної Ради (ВВР), 2013, № 22, ст.212)

{Із змінами, внесеними згідно із Законами
№ 406-VII від 04.07.2013, ВВР, 2014, № 20-21, ст.712
№ 818-VIII від 24.11.2015, ВВР, 2016, № 2, ст.16
№ 440-IX від 14.01.2020, ВВР, 2020, № 28, ст.188
№ 1089-IX від 16.12.2020
№ 1710-IX від 07.09.2021, ВВР, 2021, № 49, ст.390
№ 2330-IX від 21.06.2022
№ 2849-IX від 13.12.2022
№ 3220-IX від 30.06.2023
№ 3311-IX від 09.08.2023}

{У тексті Закону слова «центральный орган виконавчої влади, що реалізує державну податкову політику, центральный орган виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері митної справи» замінено словами «центральный орган виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізує державну податкову і митну політику» згідно із Законом № 406-VII від 04.07.2013}

{У тексті Закону слова «центральный орган виконавчої влади, що реалізує державну податкову політику та політику у сфері державної митної справи» замінено словами «центральный орган виконавчої влади, що реалізує державну податкову політику, центральный орган виконавчої влади, що реалізує державну митну політику» згідно із Законом № 440-IX від 14.01.2020}

{У тексті Закону слова «державна підтримка» у всіх відмінках замінено словами «державне стимулювання» у відповідному відмінку згідно із Законом № 1710-IX від 07.09.2021}

{У тексті Закону слова «засоби масової інформації» у всіх відмінках і числах замінено словом «медіа» згідно із Законом № 2849-IX від 13.12.2022}

Цей Закон визначає 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.

Розділ I

ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ

Стаття 1. Визначення термінів

1. У цьому Законі наведені нижче терміни вживаються в такому значенні:

1) вибір території для індустріального парку – комплекс організаційно-правових, планувальних та інших дій ініціаторів створення індустріальних парків щодо пошуку, викупу, відведення і встановлення в натурі (на місцевості) вільних від забудови або забудованих земельних ділянок, призначених для створення індустріального парку;

{Пункт 1 частини першої статті 1 із змінами, внесеними згідно із Законом № 818-VIII від 24.11.2015}

2) здійснення господарської діяльності у межах індустріального парку – господарська діяльність учасників, керуючої компанії, ініціатора створення, інших суб'єктів індустріального парку на умовах договорів про створення та функціонування індустріального парку та/або про здійснення господарської діяльності у межах індустріального парку;

{Пункт 2 частини першої статті 1 в редакції Закону № 3220-IX від 30.06.2023}

3) індустріальний (промисловий) парк (далі – індустріальний парк) – 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, переробки промислових та/або побутових відходів (крім захоронення відходів), альтернативної енергетики, зберігання енергії, а також науково-технічну діяльність, діяльність у сфері інформації і електронних комунікацій на умовах, визначених цим Законом та договором про здійснення господарської діяльності у межах індустріального парку.

На території індустріальних парків не може здійснюватися діяльність з виробництва підакцизних товарів (за виключенням виробництва біологічних видів палива (біопалива), виробництва біокомпонентів, вироблення енергії з альтернативних джерел енергії, виробництва автомобілів легкових, кузовів до них, причепів та напівпричепів, мотоциклів, транспортних засобів, призначених для перевезення 10 осіб і більше, транспортних засобів для перевезення вантажів) та господарська діяльність, що підпадає під ліцензування згідно з пунктами 18, 18¹, 20-22, 32 частини першої статті 7 Закону України «Про ліцензування видів господарської діяльності»;

{Пункт 3 частини першої статті 1 із змінами, внесеними згідно із Законом № 818-VIII від 24.11.2015; в редакції Закону № 1710-IX від 07.09.2021; із змінами, внесеними згідно із Законом № 1089-IX від 16.12.2020; в редакції Закону № 3220-IX від 30.06.2023}

4) ініціатор створення індустріального парку (далі – ініціатор створення) – орган державної влади, орган місцевого самоврядування, який згідно з Конституцією України здійснює право власника на землю від імені Українського народу і відповідно до закону наділений повноваженнями розпорядження землею, а також юридична або фізична особа – власник чи орендар земельної ділянки, яка може бути використана та пропонується ним для створення індустріального парку;

5) керуюча компанія індустріального парку (далі – керуюча компанія) – 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;

б) облаштування індустріального парку – виконання згідно з умовами договору про створення та функціонування індустріального парку та відповідно до Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» комплексу робіт і послуг з підготовки земельних ділянок, а також проектування, будівництва, реконструкції, ремонту та облаштування об'єктів інженерно-транспортної інфраструктури чи інших об'єктів керуючою компанією, ініціатором створення та/або іншим суб'єктом індустріального парку за рахунок бюджетних, власних, запозичених або інших коштів з метою створення належних умов для здійснення учасниками господарської діяльності;

{Пункт 6 частини першої статті 1 із змінами, внесеними згідно із Законом № 3220-ІХ від 30.06.2023}

б⁻¹) транскордонний індустріальний парк – індустріальний парк, що створюється і функціонує на підставі міжнародного договору України, який укладається між урядами держав або уповноваженими ними ініціаторами створення. Порядок створення і функціонування таких індустріальних парків регулюється міжнародними договорами України;

{Частину першу статті 1 доповнено пунктом б¹ згідно із Законом № 818-VIII від 24.11.2015}

7) уповноважений державний орган – центральний орган виконавчої влади, що реалізує державну політику щодо створення і функціонування індустріальних парків на території України, діяльність якого спрямовується і координується Кабінетом Міністрів України;

{Пункт 7 частини першої статті 1 із змінами, внесеними згідно із Законом № 818-VIII від 24.11.2015; в редакції Закону № 1710-ІХ від 07.09.2021}

8) учасник індустріального парку (далі – учасник) – 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;

{Пункт 8 частини першої статті 1 із змінами, внесеними згідно із Законом № 818-VIII від 24.11.2015; в редакції Закону № 1710-IX від 07.09.2021}

9) 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 та/або про здійснення господарської діяльності у межах індустріального парку з керуючою компанією та здійснює свою господарську діяльність у сферах, що не заборонені цим Законом, на території (в межах) індустріального парку. Інший суб'єкт індустріального парку не має права на отримання державного стимулювання відповідно до цього Закону.

{Частину першу статті 1 доповнено пунктом 9 згідно із Законом № 1710-IX від 07.09.2021; із змінами, внесеними згідно із Законом № 3220-IX від 30.06.2023}

До частини 1.

Стаття досить детально роз'яснює терміни, які вживаються в Законі №5018-VI. Є необхідність в роз'ясненні лише окремих термінів.

Так, індустріальним (промисловим) парком (далі – індустріальний парк) є 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, переробки промислових та/або побутових відходів (крім захоронення відходів), альтернативної енергетики, зберігання енергії, а також науково-технічну діяльність, діяльність у сфері інформації і електронних комунікацій на умовах, визначених Законом №5018-VI та договором про здійснення господарської діяльності у межах індустріального парку.

Згідно Закону України №3038-VI від 17 лютого 2011 року «Про регулювання містобудівної діяльності» містобудівна документація – це затверджені текстові та графічні матеріали з питань регулювання планування, забудови та іншого використання територій.

Відповідно до Господарського кодексу України під господарською діяльністю розуміється діяльність суб'єктів господарювання у сфері суспільного виробництва, спрямована на виготовлення та реалізацію продукції, виконання робіт чи надання послуг вартісного характеру, що мають цінову визначеність.

Згідно Закону України № 555-IV від 20 лютого 2003 року «Про альтернативні джерела енергії» альтернативна енергетика – це сфера енергетики, що забезпечує вироблення електричної, теплової та механічної енергії з альтернативних джерел енергії. Альтернативні джерела енергії – це відновлювані джерела енергії, до яких

належать енергія сонячна, вітрова, геотермальна, гідротермальна, аеротермальна, енергія хвиль та припливів, гідроенергія, енергія біомаси, газу з органічних відходів, газу каналізаційно-очисних станцій, біогазів, та вторинні енергетичні ресурси, до яких належать доменний та коксівний газ, газ метан дегазації вугільних родовищ, перетворення скидного енергопотенціалу технологічних процесів;

Під науково-технічною діяльністю відповідно до Закону України № 848-VIII від 26 листопада 2015 року «Про наукову і науково-технічну діяльність» розуміється наукова діяльність, спрямована на одержання і використання нових знань для розв'язання технологічних, інженерних, економічних, соціальних та гуманітарних проблем, основними видами якої є прикладні наукові дослідження та науково-технічні (експериментальні) розробки.

Законом України «Про електронні комунікації» №1089-IX від 16 грудня 2020 року визначено, що електронна комунікація (телекомунікація, електрозв'язок) – це передавання та/або приймання інформації незалежно від її типу або виду у вигляді електромагнітних сигналів за допомогою технічних засобів електронних комунікацій.

Ініціатором створення індустріального парку є:

1) орган державної влади, орган місцевого самоврядування, який згідно з Конституцією України здійснює право власника на землю від імені Українського народу і відповідно до закону наділений повноваженнями розпорядження землею;

Орган державної влади, в тому числі колегіальний державний орган, інший суб'єкт публічного права – це орган, якому згідно із законодавством надані повноваження здійснювати від імені держави владні управлінські функції та юрисдикція якого поширюється на всю територію України або на окрему адміністративно-територіальну одиницю;

Система місцевого самоврядування включає:

– територіальну громаду;

Первинним суб'єктом місцевого самоврядування, основним носієм його функцій і повноважень є територіальна громада села, селища, міста.

Територіальна громада – це жителі, об'єднані постійним проживанням у межах села, селища, міста, що є самостійними адміністративно-територіальними одиницями, або добровільне об'єднання жителів кількох сіл, селищ, міст, що мають єдиний адміністративний центр;

Територіальні громади в порядку, встановленому законом, можуть об'єднуватися в одну сільську, селищну, міську територіальну громаду, утворювати єдині органи місцевого самоврядування та обирати відповідно сільського, селищного, міського голову;

Територіальні громади села, селища, міста, що добровільно об'єдналися в одну територіальну громаду, можуть вийти із складу об'єднаної територіальної громади в порядку, визначеному законом;

– сільську, селищну, міську раду;

Сільські, селищні, міські ради є органами місцевого самоврядування, що представляють відповідні територіальні громади та здійснюють від їх імені та в їх інтересах функції і повноваження місцевого самоврядування, визначені Конституцією України, цим та іншими законами;

– сільського, селищного, міського голову;

Сільський, селищний, міський голова є головною посадовою особою територіальної громади відповідно села (добровільного об'єднання в одну територіальну громаду жителів кількох сіл), селища, міста;

Сільський, селищний, міський голова обирається відповідною територіальною громадою на основі загального, рівного, прямого виборчого права шляхом таємного голосування в порядку, визначеному законом, і здійснює свої повноваження на постійній основі. Строк повноважень сільського, селищного, міського голови, обраного на чергових місцевих виборах, визначається Конституцією України;

Сільський, селищний, міський голова очолює виконавчий комітет відповідної сільської, селищної, міської ради, головує на її засіданнях;

– виконавчі органи сільської, селищної, міської ради;

Виконавчими органами сільських, селищних, міських, районних у містах (у разі їх створення) рад є їх виконавчі комітети, відділи, управління та інші створювані радами виконавчі органи;

Виконавчі органи сільських, селищних, міських, районних у містах рад є підконтрольними і підзвітними відповідним радам, а з питань здійснення делегованих їм повноважень органів виконавчої влади – також підконтрольними відповідним органам виконавчої влади;

У сільських радах, що представляють територіальні громади, які налічують до 500 жителів, за рішенням відповідної територіальної громади або сільської ради виконавчий орган ради може не створюватися. У цьому випадку функції виконавчого органу ради (крім розпорядження земельними та природними ресурсами) здійснює сільський голова одноособово;

– районні та обласні ради, що представляють спільні інтереси територіальних громад сіл, селищ, міст;

Обласні та районні ради є органами місцевого самоврядування, що представляють спільні інтереси територіальних громад сіл, селищ, міст, у межах повноважень, визначених Конституцією України, цим та іншими законами, а також повноважень, переданих їм сільськими, селищними, міськими радами;

– органи самоорганізації населення;

Сільські, селищні, міські, районні в місті (у разі їх створення) ради можуть дозволяти за ініціативою жителів створювати будинкові, вуличні, квартальні та інші органи самоорганізації населення і наділяти їх частиною власної компетенції, фінансів, майна;

Правовий статус, порядок організації та діяльності органів самоорганізації населення за місцем проживання визначаються законом.

У містах з районним поділом за рішенням територіальної громади міста або міської ради відповідно до Закону №280/97-ВР можуть утворюватися районні в місті ради. Районні в містах ради утворюють свої виконавчі органи та обирають голову ради, який одночасно є і головою її виконавчого комітету.

До відання виконавчих органів сільських, селищних, міських рад, зокрема, належить підготовка програм економічного розвитку сіл, селищ, міст, цільових програм з інших питань самоврядування.

Статтею 13 Конституції України визначено, що земля, її надра, атмосферне повітря, водні та інші природні ресурси, які знаходяться в межах території України, природні ресурси її континентального шельфу, виключної (морської) економічної зони є об'єктами права власності Українського народу. Від імені Українського народу права власника здійснюють органи державної влади та органи місцевого самоврядування в межах, визначених Конституцією України;

2) юридична або фізична особа – власник чи орендар земельної ділянки, яка може бути використана та пропонується ним для створення індустріального парку;

Земельним кодексом визначено, що земельна ділянка – це частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами. Право власності на земельну ділянку поширюється в її межах на поверхневий (грунтовий) шар, а також на водні об'єкти, ліси і багаторічні насадження, які на ній знаходяться, якщо інше не встановлено законом та не порушує прав інших осіб. Право власності на земельну ділянку розповсюджується на простір, що знаходиться над та під поверхнею ділянки на висоту і на глибину, необхідні для зведення житлових, виробничих та інших будівель і споруд;

Право оренди земельної ділянки – це засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для провадження підприємницької та іншої діяльності. Земельні ділянки можуть передаватися в оренду громадянам та юридичним особам, іноземцям і особам без громадянства, міжнародним об'єднанням і організаціям, а також іноземним державам.

Транскордонним індустріальним парком визнається індустріальний парк, що створюється і функціонує на підставі міжнародного договору України, який укладається між урядами держав або уповноваженими ними ініціаторами створення. Порядок створення і функціонування таких індустріальних парків регулюється міжнародними договорами України.

Наразі в Закарпатській області реалізовується відразу декілька ініціатив, пов'язаних з активізацією зовнішньоекономічних зв'язків у межах транскордонних регіонів, сформованих спільно з прикордонними територіями Угорщини, Словаччини та Румунії. Так, закарпатські експерти, представники влади і менеджменту беруть активну участь у реалізації проекту «Створення транскордонних центрів з інвестицій, інновацій та трансферу технологій» спільно з угорськими партнерами, в ході якого відбуваються навчальні поїздки, тренінги, ознайомлення з об'єктами логістики та індустріальних парків на території Угорщини. Угорський партнер із проведення заходу є керуючою компанією

ЗМІСТ

ВВЕДЕННЯ.....	3
ЗАКОН УКРАЇНИ «Про індустриальні парки».....	10
Розділ I. ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ.....	11
Стаття 1. Визначення термінів	11
Стаття 2. Законодавство про індустриальні парки.....	19
Стаття 3. Сфера дії Закону.....	22
Стаття 4. Основні засади створення і функціонування індустриальних парків.....	27
Стаття 4 ¹ . Державне управління у сфері створення та функціонування індустриальних парків на території України	31
Розділ II. ПРАВО НА СТВОРЕННЯ ІНДУСТРІАЛЬНИХ ПАРКІВ	37
Стаття 5. Право на створення індустриальних парків на землях державної і комунальної власності.....	37
Стаття 6. Право на створення індустриальних парків на землях приватної власності.....	41
Стаття 7. Особливості створення індустриальних парків на орендованих землях	43
Стаття 7 ¹ . Обмеження щодо створення індустриальних парків.....	55
Розділ III. ВИБІР, ВИКОРИСТАННЯ ТА ОБЛАШТУВАННЯ ІНДУСТРІАЛЬНИХ ПАРКІВ.....	58
Стаття 8. Вимоги до земельної ділянки у межах індустриального парку.....	58
Стаття 9. Умови використання земельної ділянки у межах індустриального парку	60
Стаття 10. Вибір території для індустриального парку	61
Стаття 11. Правові форми та порядок використання земель у межах індустриальних парків.....	64
Стаття 11 ¹ . Об'єкти, що можуть розміщуватися на території індустриального парку	70
Стаття 12. Джерела фінансування облаштування індустриального парку	73
Розділ IV. ПОРЯДОК ТА УМОВИ СТВОРЕННЯ ІНДУСТРІАЛЬНИХ ПАРКІВ	77
Стаття 13. Ініціатори створення індустриальних парків	77
Стаття 14. Створення індустриального парку та включення його до Реєстру індустриальних парків.....	79
Стаття 15. Перелік документів для включення індустриального парку до Реєстру індустриальних парків	86
Стаття 16. Включення індустриального парку до Реєстру індустриальних парків або відмова у включенні індустриального парку до Реєстру індустриальних парків.....	88

Стаття 16 ¹ . Виключення індустріального парку з Реєстру індустріальних парків	94
Стаття 17. Концепція індустріального парку	101
Стаття 18. Вибір керуючої компанії індустріального парку	118
Стаття 19. Організація і проведення конкурсу з вибору керуючої компанії індустріального парку	118
Стаття 20. Конфіденційність конкурсних пропозицій	151
Розділ V. ДОГОВІР ПРО СТВОРЕННЯ ТА ФУНКЦІОНУВАННЯ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ	151
Стаття 21. Укладення та строк договору про створення та функціонування індустріального парку	151
Стаття 22. Істотні умови договору про створення та функціонування індустріального парку	159
Стаття 23. Припинення договору про створення та функціонування індустріального парку	163
Стаття 24. Набуття та втрата статусу керуючої компанії індустріального парку	165
Розділ VI. ОСНОВНІ ПРАВА ТА ОБОВ'ЯЗКИ ІНІЦІАТОРА СТВОРЕННЯ, КЕРУЮЧОЇ КОМПАНІЇ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ, ПОВНОВАЖЕННЯ УПОВНОВАЖЕНОГО ДЕРЖАВНОГО ОРГАНУ	167
Стаття 25. Права та обов'язки ініціатора створення індустріального парку ...	167
Стаття 26. Права та обов'язки керуючої компанії індустріального парку	180
Стаття 27. Повноваження уповноваженого державного органу	187
Розділ VII. ГОСПОДАРСЬКА ДІЯЛЬНІСТЬ У МЕЖАХ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ	193
Стаття 28. Умови здійснення господарської діяльності у межах індустріального парку	193
Стаття 29. Набуття статусу учасника індустріального парку	197
Стаття 30. Договір про здійснення господарської діяльності у межах індустріального парку	198
Стаття 31. Втрата статусу учасника індустріального парку	201
Стаття 32. Правовий режим майна учасників господарської діяльності у межах індустріального парку	204
Стаття 33. Облік та звітність учасників господарської діяльності у межах індустріального парку	205
Розділ VIII. ДЕРЖАВНЕ СТИМУЛЮВАННЯ ІНДУСТРІАЛЬНИХ ПАРКІВ ...	206
Стаття 34. Державне стимулювання облаштування та функціонування індустріальних парків	206
Стаття 35. <i>{Статтю 35 виключено на підставі Закону № 1710-IX від 07.09.2021}</i>	238

Стаття 36. {Статтю 36 виключено на підставі Закону № 1710-IX від 07.09.2021}.....	238
Розділ IX. ЛІКВІДАЦІЯ ІНДУСТРІАЛЬНИХ ПАРКІВ	239
Стаття 37. Підстави для ліквідації індустриальних парків.....	239
Стаття 38. Порядок ліквідації індустриальних парків	240
Стаття 39. Передача спорів на вирішення міжнародного комерційного арбітражу або третейського суду	242
Розділ X. ПРИКІНЦЕВІ ТА ПЕРЕХІДНІ ПОЛОЖЕННЯ	247

Примітка: міжнародні угоди, закони, кодекси, Укази Президента України, постанови та розпорядження Кабінету Міністрів України, накази Міністерства економіки України, постанови Національної комісії, що здійснює державне регулювання у сферах енергетики та комунальних послуг, які наведені в даному Науково-практичному коментарі, використані з офіційних сайтів Верховної Ради України, Президента України, Кабінету Міністрів України, Міністерства економіки України, Національної комісії, що здійснює державне регулювання у сферах енергетики та комунальних послуг.

АВТОРСЬКИЙ КОЛЕКТИВ:

Бесчастний Віктор Миколайович — доктор юридичних наук, доктор наук з державного управління, професор, заслужений юрист України, керівник Секретаріату Конституційного Суду України;

Бортняк Валерій Анатолійович — кандидат юридичних наук, доцент, ректор, Таврійський національний університет імені В.І. Вернадського;

Вітвіцький Сергій Сергійович — доктор юридичних наук, професор, заслужений юрист України, полковник поліції, ректор, Донецький державний університет внутрішніх справ;

Гараміта Роман Богданович — капітан поліції, інспектор сектору організаційного забезпечення діяльності місць тимчасового тримання осіб Головного управління Національної поліції у Львівській області;

Григоренко Анатолій Володимирович — адвокат, Національна асоціація адвокатів України;

Григоренко Людмила Степанівна — адвокат, Національна асоціація адвокатів України;

Дніпров Олексій Сергійович — доктор юридичних наук, ректор, Київський національний університет будівництва і архітектури;

Дрозд Олексій Юрійович — доктор юридичних наук, професор, заслужений діяч науки і техніки України, керівник Департаменту організації забезпечення діяльності, Бюро економічної безпеки України;

Журавльов Дмитро Володимирович — доктор юридичних наук, професор, заслужений юрист України, заступник керівника Департаменту з питань громадянства, помилування, державних нагород – керівник управління з питань помилування, Офіс Президента України;

Кваснікова Ірина Сергіївна — директор, Ліцей Львівського університету бізнесу та права;

Кічук Ярослав Валерійович — доктор педагогічних наук, професор, ректор, Ізмаїльський державний гуманітарний університет;

Копотун Ігор Миколайович — доктор юридичних наук, професор, заслужений юрист України, головний науковий співробітник науково-дослідної лабораторії з проблем запобігання кримінальним правопорушенням, Донецький державний університет внутрішніх справ;

Кучмак Юрій Ярославович — аспірант, Львівський університет бізнесу та права;

Марковський Назар Олегович — комерційний директор, Приватне підприємство «Текстиль-Контакт-Львів»;

Мартин Орест Володимирович — директор, ТЗОВ «МОДЕЛЬ БУДІВНИЦТВА»;

Микитюк Микола Андрійович — доктор юридичних наук, професор, професор спеціальної кафедри №1 Інституту Управління державної охорони України, Київський національний університет імені Тараса Шевченка;

Онiщенко Наталія Миколаївна — доктор юридичних наук, професор, заслужений юрист України, дійсний член (академік) Національної академії правових наук України, заступник директора, Інститут держави і права імені В.М. Корецького Національної академії наук України;

Павленчик Наталія Федорівна — доктор економічних наук, професор, завідувач кафедри економіки та менеджменту, Львівський державний університет фізичної культури імені Івана Боберського;

Петков Валерій Петрович — доктор юридичних наук, професор, заслужений юрист України, головний науковий співробітник науково-дослідної лабораторії з проблем запобігання кримінальним правопорушенням, Донецький державний університет внутрішніх справ;

Петков Сергій Валерійович — доктор юридичних наук, професор, професор кафедри соціальної роботи у військах (силах), Військовий інститут Київського національного університету імені Тараса Шевченка;

Пляшко Юлія Анатоліївна — адвокат, Національна асоціація адвокатів України;

Погребняк Андрій Тарасович — аспірант, Львівський університет бізнесу та права;

Проць Іванна Миколаївна — кандидат юридичних наук, доцент, доцент кафедри адміністративно-правових дисциплін, Львівський державний університет внутрішніх справ;

Скриньковський Руслан Миколайович — кандидат економічних наук, професор, Львівський університет бізнесу та права;

Скупейко Андрій Васильович — майор поліції, старший інспектор з особливих доручень сектору організаційного забезпечення діяльності місць тимчасового тримання осіб Головного управління Національної поліції у Львівській області;

Соболь Євген Юрійович — доктор юридичних наук, професор, заслужений діяч науки і техніки України, ректор, Центральноукраїнський державний університет імені Володимира Винниченка;

Хмиз Мар'яна Василівна — доктор філософії в галузі права, доцент, Львівський університет бізнесу та права;

Ховпун Олексій Сергійович — доктор юридичних наук, доцент, проректор, Національна академія керівних кадрів культури і мистецтв;

Чубенко Антон Григорович — доктор юридичних наук, професор, заступник начальника, Полтавська обласна військова адміністрація;

Явний Олексій Іванович — аспірант, Львівський університет бізнесу та права.

НАУКОВО-ПРАКТИЧНЕ
ТА НАВЧАЛЬНО-МЕТОДИЧНЕ ВИДАННЯ

ЗАКОН УКРАЇНИ
«ПРО ІНДУСТРІАЛЬНІ
ПАРКИ»

НАУКОВО-ПРАКТИЧНИЙ
КОМЕНТАР

СТАНОМ НА 8 СІЧНЯ 2025 РОКУ

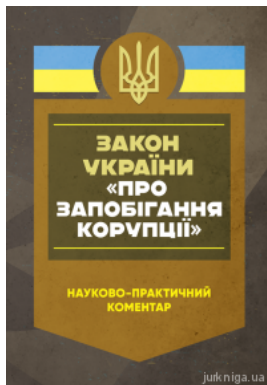
*За загальною редакцією
доктора юридичних наук, професора
Чубенка Антона Григоровича*

Підписано до друку 08.01.2025 р. Формат 60x84 1/8.
Друк цифровий. Папір офсетний. Гарнітура Times New Roman.
Ум. друк. арк. 31,5. Тираж 100 прим.

ТОВ «Центр учбової літератури»
вул. Лаврська, 20 м. Київ

Свідоцтво про внесення суб'єкта видавничої справи
до державного реєстру видавців, виготівників і розповсюджувачів
видавничої продукції ДК № 2458 від 30.03.2006 р.

Книги, які можуть вас зацікавити



Науково-практичний
коментар Закону
України "Про
запобігання корупції"



Науково-практичний
коментар Митного
кодексу України

Перейти до галузі права
Цивільне право та процес



[Перейти на сайт →](#)