

ПРОПОЗИЦІЇ

Міністерства аграрної політики та продовольства України
до проекту Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів
України щодо вдосконалення функціонування індустріальних парків»
(далі – проект Закону)

внесений народними депутатами України Дмитром Кисилевським,
Дмитром Наталухою, Ігорем Марчуком та іншими

реєстраційний номер 12117 від 14.10.2024

до першого читання

1. Мінагрополітики підтримує проект Закону із зауваженнями.

2. Проектом Закону пропонується внести зміни до Земельного кодексу України, Законів України «Про індустріальні парки», «Про розвиток та державну підтримку малого і середнього підприємництва в Україні», «Про оцінку впливу на довкілля», які спрямовані на зміну деяких норм щодо створення, реєстрації індустріальних парків та розширення сфери їх діяльності.

2.1. Підпунктом 2 пункту 1 розділу I проекту Закону пропонується викласти статтю 1 Закону України «Про індустріальні парки» (далі – Закон) у новій редакції, зокрема визначивши, що індустріальний парк – визначена ініціатором створення відповідно до містобудівної документації облаштована відповідною інфраструктурою територія, у межах якої ініціатор створення, керуюча компанія, учасники та інші суб'єкти індустріального парку здійснюють господарську діяльність відповідно до цього Закону.

В межах індустріальних парків не може здійснюватися господарська діяльність з виробництва підакцизних товарів (за виключенням виробництва біологічних видів палива (біопалива), виробництва біокомпонентів, вироблення та/або зберігання енергії, в тому числі 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, 22 частини першої статті 7 Закону України «Про ліцензування видів господарської діяльності» (пункт 4 частини першої статті 1 Закону у редакції проекту Закону).

При цьому, відповідно до пунктів 8, 10 частини першої статті 1 Закону у редакції проекту Закону пропонується визначити, що:

промисловий симбіоз в межах індустріального парку – співпраця на договірних засадах між ініціатором створення, керуючою компанією, учасниками та іншими суб'єктами індустріального парку щодо: виробництва, виконання і постачання товарів, робіт і послуг, обміну ними; оброблення відходів, утворених на одних виробництвах іншими (крім захоронення відходів); використання побічних продуктів; повторного використання води; комбінованого виробництва електричної та теплової енергії (когенерації); виробництва та використання енергії з відновлюваних джерел енергії та/альтернативних видів палива;



UB
Міністерство аграрної політики та продовольства України
№190-6010-2024 від 11.11.2024
КЕП: Коваль В. С. 11.11.2024 12:55
382367105294AF9704000000DDDB42B01F883D502
Сертифікат дійсний з 09.09.2024 17:58 до 09.09.2025 17:58

учасник індустріального парку (далі - учасник) – суб'єкт господарювання будь-якої форми власності, зареєстрований 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 здійснює господарську діяльність лише в межах індустріального парку виключно у сфері переробної промисловості, оброблення відходів (крім захоронення відходів), а також наукових досліджень та науково-технічних (експериментальних) розробок, діяльність у сфері інформації і електронних комунікацій та може здійснювати господарську діяльність у сфері, вироблення та/або зберігання енергії, у тому числі з альтернативних джерел.

Разом з цим, відповідно до статті 11¹ Закону у редакції проекту Закону до об'єктів, що можуть розміщуватися у межах індустріального парку належать, зокрема, об'єкти альтернативної енергетики та установки зберігання енергії; інші об'єкти, не заборонені законодавством, які можуть розміщуватись на землях промисловості (підпункт 13 пункту 1 розділу I проекту Закону).

Водночас, підпунктом 1 пункту 2 розділу I проекту Закону пропонується серед іншого доповнити статтю 66¹ Кодексу частиною третьою, згідно з якою на землях індустріальних парків можуть розміщуватися об'єкти, передбачені статтею 11¹ Закону.

З огляду на викладене, зазначені положення проекту Закону потребують взаємоузгодження стосовно визначення господарської діяльності, що може здійснюватися в межах індустріальних парків.

Окрім цього, слід врахувати, що відповідно до частини третьої статті 19, частини першої статті 20 Земельного кодексу України (далі – Кодекс) земельна ділянка, яка за основним цільовим призначенням належить до відповідної категорії земель, відноситься в порядку, визначеному цим Кодексом, до певного виду цільового призначення, що характеризує конкретний напрям її використання та її правовий режим.

При встановленні цільового призначення земельних ділянок здійснюється віднесення їх до певної категорії земель та виду цільового призначення.

При зміні цільового призначення земельних ділянок здійснюється зміна категорії земель та/або виду цільового призначення.

Згідно з абзацом п'ятнадцятим статті 1 Закону України «Про землеустрій» цільове призначення земельної ділянки – допустимі напрями використання земельної ділянки відповідно до встановлених законом вимог щодо використання земель відповідної категорії та визначеного виду цільового призначення.

Відповідно до частини першої статті 66 та частини першої статті 66¹ Кодексу до земель промисловості належать землі, надані для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд промислових, гірничодобувних, транспортних та інших підприємств, їх під'їзних шляхів, інженерних мереж, адміністративно-побутових будівель, інших споруд.

Землі індустріальних парків належать до земель промисловості.

При цьому слід врахувати, що відповідно до частин першої та четвертої статті 76 Кодексу землями енергетичної системи визнаються землі, надані під електрогенеруючі об'єкти (атомні, теплові, гідроелектростанції, електростанції з використанням енергії вітру і сонця та інших джерел), під об'єкти транспортування електроенергії до користувача, крім визначених законом випадків розміщення таких об'єктів на землях іншого цільового призначення.

Лінійні об'єкти енергетичної інфраструктури можуть розміщуватися на земельних ділянках усіх категорій земель без зміни їх цільового призначення, у тому числі за договорами сервітуту.

Статтею 6 Закону України «Про землі енергетики та правовий режим спеціальних зон енергетичних об'єктів» визначено, що до земель енергетики відносяться землі, надані в установленому законом порядку у власність та користування для розміщення, будівництва і експлуатації об'єктів з виробництва і передачі електричної та теплової енергії, об'єктів альтернативної енергетики, об'єктів технологічної інфраструктури об'єктів енергетики, в тому числі адміністративних та виробничих будівель підприємств, що здійснюють таку діяльність.

Враховуючи зазначене, розміщення у межах індустріального парку об'єктів альтернативної енергетики та установок зберігання енергії не узгоджується з нормами земельного законодавства, оскільки землі індустріальних парків належать до земель промисловості, а не до земель енергетики.

2.2. Підпунктом 3 пункту 2 розділу I проекту Закону пропонується внести зміни до абзацу вісімнадцятого частини другої статті 134 Кодексу, відповідно до яких не підлягатимуть продажу, передачі в користування на конкурентних засадах (на земельних торгах) земельні ділянки державної чи комунальної власності у разі надання в оренду земельних ділянок індустріальних парків, зокрема, учасникам, іншим суб'єктам цих індустріальних парків.

Відповідно до статті 1 Закону України «Про оренду землі» оренда землі – це засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для проведення підприємницької та інших видів діяльності.

Згідно з пунктами 10, 11 частини першої статті 1 Закону у редакції проекту Закону пропонується визначити, що:

учасник індустріального парку – суб'єкт господарювання будь-якої форми власності, зареєстрований 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 здійснює господарську діяльність лише в межах індустріального парку виключно у сфері переробної промисловості, оброблення відходів (крім захоронення відходів), а також наукових досліджень та науково-технічних (експериментальних) розробок, діяльність у сфері інформації і електронних комунікацій та може здійснювати господарську діяльність у сфері, вироблення та/або зберігання енергії, у тому числі з альтернативних джерел;

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 та уклав з керуючою компанією договір про здійснення господарської діяльності у межах індустріального парку та здійснює свою господарську діяльність у сферах, що не заборонені цим Законом, на в межах індустріального парку. Інший суб'єкт індустріального парку не має права на отримання державного стимулювання відповідно до цього Закону (підпункт 2 пункту 1 розділу I проекту Закону).

Водночас частинами першою – третьою та п'ятою статті 11 Закону у редакції проекту Закону пропонується визначити, що у межах індустріального парку використання учасниками та іншими суб'єктами індустріальних парків земельних ділянок може здійснюватися у правових формах, передбачених Кодексом.

Керуюча компанія, що у встановленому законом порядку набула право оренди на землі у межах індустріального парку, передає у володіння та користування земельні ділянки (суборенду) з правом їх забудови учасникам, іншим суб'єктам індустріальних парків відповідно до земельного законодавства України.

Земельні ділянки із земель державної чи комунальної власності у межах індустріального парку надається керуючій компанії на умовах оренди у встановленому законодавством порядку, крім випадку, передбаченого частиною п'ятою цієї статті.

Якщо ініціатором створення індустріального парку виступає орендар земельної ділянки, ця земельна ділянка або її частини передаються ним у суборенду безпосередньо учасникам та/або іншим суб'єктам індустріального парку відповідно до земельного законодавства України без попереднього погодження з орендодавцем, якщо це не суперечить договору оренди такої земельної ділянки (підпункт 12 пункту 1 розділу I проекту Закону).

Враховуючи наведене, незрозумілими є зміни, відповідно до яких проектом Закону пропонується можливість передачі земельних ділянок у користування (оренду) безпосередньо учасникам, іншим суб'єктам індустріальних парків, якщо передбачається, що земельні ділянки державної або комунальної власності у межах індустріального парку передаються розпорядником земель державної чи комунальної власності в оренду без проведення земельних торгів керуючій компанії індустріального парку, яка надалі передає ці земельні ділянки в суборенду безпосередньо учасникам, іншим суб'єктам індустріальних парків.

2.3. Підпунктом 2 пункту 1 розділу I пропонується визначити, що ініціатор створення індустріального парку (далі – ініціатор створення) – орган виконавчої влади, орган місцевого самоврядування, які передають землі у власність, користування відповідно до повноважень, визначених Земельним кодексом України, а також юридична особа - власник чи орендар земельної ділянки/земельних ділянок, які згідно з цим Законом відповідають вимогам щодо використання їх для створення індустріального парку (пункт 5 частини першої статті 1 Закону у редакції проекту Закону).

Також підпунктом 7 пункту 1 розділу I проекту Закону пропонується передбачити, що право на створення індустріальних парків на землях державної і

комунальної власності мають органи виконавчої влади, органи місцевого самоврядування, які передають такі землі у власність, користування відповідно до повноважень, визначених Земельним кодексом України, а також орендарі земельних ділянок державної, комунальної власності, які згідно з цим Законом відповідають вимогам щодо використання їх для створення індустріального парку (стаття 5 Закону у редакції проекту Закону).

Частиною першою статті 79 Кодексу визначено, що земельна ділянка – це частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами. Формування земельних ділянок здійснюється згідно з вимогами статті 79¹ Кодексу.

Відповідно до частин дев'ятої та десятої статті 79¹ Кодексу земельна ділянка може бути об'єктом цивільних прав виключно з моменту її формування (крім випадків суборенди, сервітуту щодо частин земельних ділянок) та державної реєстрації права власності на неї.

Державна реєстрація речових прав на земельні ділянки здійснюється після державної реєстрації земельних ділянок у Державному земельному кадастрі.

Право власності на земельну ділянку, а також право постійного користування та право оренди земельної ділянки виникають з моменту державної реєстрації цих прав та оформлюються відповідно до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (статті 125, 126 Кодексу).

Повноваження органів виконавчої влади, Верховної Ради Автономної Республіки Крим, органів місцевого самоврядування щодо передачі земельних ділянок у власність або у користування визначено статтею 122 Кодексу.

З огляду на зазначене, пропонуємо у пункті 2 розділу I проекту Закону:

у абзаці дев'ятому підпункту 2 слова «які передають землі» замінити словами «що передають земельні ділянки»;

у абзаці третьому підпункту 7 слова «які передають такі землі» замінити словами «що передають такі земельні ділянки».

**Міністр аграрної політики
та продовольства України**

Віталій КОВАЛЬ

_____ 2024 р.