

# ГОСПОДАРСЬКЕ ПРАВО. ГОСПОДАРСЬКО-ПРОЦЕСУАЛЬНЕ ПРАВО

УДК 346.1

<https://doi.org/10.31548/law2019.02.016>

## ПОНЯТТЯ ТА ПРАВОВІ ОЗНАКИ ІНДУСТРІАЛЬНИХ ПАРКІВ

**О. П. КУЛИНИЧ**, кандидат юридичних наук,  
доцент кафедри аграрного, земельного та  
екологічного права імені академіка В.З. Янчука,  
Національний університет біоресурсів і природокористування України  
Email: [Olgakulynych1987@gmail.com](mailto:Olgakulynych1987@gmail.com)

**Анотація.** У статті досліджується поняття та правові ознаки індустріальних парків. Узагальнюються наукові погляди щодо правової природи індустріальних парків.

За результатами дослідження встановлено, що індустріальний парк – це спеціально організована для розміщення нових виробництв, керована єдиним оператором територія або комплекс об'єктів нерухомості, що складається із земельної ділянки (ділянок) з виробничими, адміністративними, складськими та іншими приміщеннями і спорудами, забезпечений енергоносіями, інженерною та транспортною інфраструктурою та адміністративно-правовими умовами для розміщення виробництв.

**Ключові слова:** індустріальні парки, правові ознаки індустріальних парків

### **Актуальність.**

З метою поліпшення конкурентоспроможності економіки України, прискорення темпів економічного розвитку, залучення інвестицій в економічний розвиток регіонів, в Україні у період 2004–2006 рр. було запроваджено спеціальні осередки – індустріальні парки, які повинні стати «точками регіонального зростання».

**Метою статті** є аналіз чинного законодавства України про індустріальні парки та визначення їх поняття і правових ознак.

### **Аналіз останніх досліджень та публікацій.**

У науковій юридичній літературі відсутні фундаментальні монографічні чи дисертаційні досліджен-

ня щодо індустріальних парків в Україні. Окремі аспекти створення та функціонування індустріальних парків в Україні розкриваються у працях Н.Ю. Гальчинської, К. Глаз, М.О. Ковальчука, В.Г. Чорної та деяких інших дослідників.

### *Результати.*

У сучасних умовах розвитку України одним із пріоритетів її державної політики є формування якісного інституційного середовища. У зв'язку з цим, набуває все більшого поширення в якості інструменту реалізації інвестиційної політики така форма інститутів розвитку як індустріальні парки. Останні за рахунок концентрації підприємств на одній території дозволяють створити умови для динамічного розвитку виробництва, технічних і технологічних можливостей, сприятимуть прискореному інтегруванню розрізнених компаній на вирішення конкретних задач в області виробництва та переробної промисловості, маркетингу ідей, розробок, винаходів і корисних моделей, технологій, розвитку перспективних напрямків досліджень і розробок, а також дають змогу зменшити витрати на утримання капіталомісткої інфраструктури та пов'язаних з цим ресурсів, що в цілому підвищить конкурентоздатність регіонів.

Індустріальний (промисловий) парк, як зазначено у ст.1 Закону України «Про індустріальні парки» (далі – Закон) [10], це – визначена відповідно до містобудівної документації облаштована відповідною інфраструктурою територія, у межах якої учасники індустріального парку можуть здійснювати господарську діяльність у сфері переробної промисловості, а також на-

уково-дослідну діяльність, діяльність у сфері інформації і телекомунікацій на умовах, визначених законом та договором про здійснення господарської діяльності у межах індустріального парку. За визначенням економічного словника, індустріальний парк – це вид спеціальної економічної зони з інфраструктурою, що включає дороги, комунікації, будівлі для розміщення промислових підприємств [11].

Як зазначив генеральний директор девелоперської компанії Concorde Development Валерій Кирилко, індустріальний парк – це так звана комплексна забудова mixed used, яка включає, перш за все, офісну забудову, торгівельну, а іноді і складську мережу. Велика частина території забудовується офісними об'єктами. Торговельні та складські об'єкти виконують супутню роль. Як правило, всі вони розташовані на великих територіях. За рахунок цього існує можливість будувати невеликі офісні башти. Але тим не менше в обов'язковому порядку повинні бути якісь супутні об'єкти у вигляді торгових центрів, виставкових і складських комплексів [4].

У свою чергу, Артем Новіков, консультант компанії «Діалог Класик», вважає, що індустріальний парк – це, перш за все, інженерно підготовлені земельні ділянки, виробничі, складські та адміністративні приміщення, призначені для здійснення виробничої діяльності низкою компаній. З позиції власника, індустріальний парк являє собою спеціалізований об'єкт дохідної нерухомості, організація роботи якого здійснюється керуючою компанією. До характерних рис індустріального парку він відносить: надання комунікацій усіх типів, необхідних для організації виробничого процесу; наявність виробничих,

складських та офісних приміщень в межах території індустріального парку; професійна та ефективна система організації під'їзних шляхів, місць стоянки вантажного і легкового автотранспорту, зон навантаження-вивантаження, контрольно-пропускних зон та іншого; система організації роботи парку, у тому числі надання різних видів послуг компаніям-учасникам індустріального парку [9].

О.О. Молдаван підкреслює, що індустріально промисловий парк – це юридично відокремленні цілісні земельні ділянки, призначені для промислового виробництва, на яких досить часто(але не обов'язково) поширюються спеціальні режими економічної діяльності, а в окремих випадках – і особливий податковий режим, відмінний від загального [8].

Н.Ю. Гальчинська вважає, що індустріальний парк доцільно було б розглядати як визначену відповідно до містобудівної документації просторову територію, на якій вже є споруджені промислові об'єкти, або ж на якій передбачається забудова і використання виробничих та інших об'єктів тієї чи іншої галузі промисловості [2, с. 133].

В.М. Вовк стверджує, що індустріальний парк – це ділянка землі, розвинена і розділена на сегменти відповідно до всеосяжного плану, зі (або без) спорудами, загальною інфраструктурою, і призначена для використання групою промисловців [1, с. 133].

Як підкреслює В.Г.Чорна, індустріальний парк – це спеціально облаштована земельна ділянка, незалежно від форми власності, у межах якої учасники індустріального парку можуть здійснювати господарську діяльність у сфері промислового виробництва, науково-дослідної діяльності, інформаційно-телекомукаційної та інших

видів господарської діяльності, відповідно до норм чинного законодавства на підставі договору [12, с. 101].

На думку М.О. Ковальчука, індустріальний парк – це концептуально розроблена зона (область), розташована на «юридично оформленій землі» (земельній ділянці з правами користування нею, оформленими належним чином), з високою концентрацією інфраструктури, що містить, окрім промислових будівель, зелені зони, комерційні і адміністративні будівлі і складські приміщення [6, с. 145].

З точки зору К. Глаз, індустріально-промисловий парк – це інженерно підготовлені земельні ділянки і розміщені на них виробничі, складські та адміністративні приміщення, призначені для виробничої діяльності ряду компаній-орендарів. З позиції власника, індустріальний парк є спеціалізованим об'єктом дохідної нерухомості, роботу якого організовує керуюча компанія [3].

Як зазначає Л. Малюта, індустріальним парком є промислова площа, на якій ведуть свою діяльність кілька незалежних підприємств з однієї або різних галузей. Розмістивши свої виробництва на загальній території, такі суб'єкти господарювання найчастіше пов'язані загальними ланцюжками створення доданої вартості і ділять спільну інфраструктуру парку та послуги, що надаються громадською або приватною керуючою компанією [7].

Таким чином, на основі аналізу відповідних положень Закону «Про індустріальні парки» та доктринальних характеристик індустріального парку ми вважаємо доцільним надати таке його визначення. Індустріальний (промисловий) парк – це спеціально організована для розміщення нових виробництв, керована єдиним опера-

тором територія або комплекс об'єктів нерухомості, що складається із земельної ділянки (ділянок) з виробничими, адміністративними, складськими та іншими приміщеннями і спорудами, забезпечений енергоносіями, інженерною та транспортною інфраструктурою та адміністративно-правовими умовами для розміщення виробництва.

Отже, основна функція індустріального парку полягає у тому, що вони слугують провідником та інструментом реалізації стійкого економічного розвитку регіону та його коопераційних зв'язків через використання сучасних технологій і сучасного бізнес-інструментарію, забезпечувати широку доступність і ефективне використання всього різноманіття сучасних технологій, експертних знань, необхідних для розвитку регіональної економіки, удосконалювання системи державного управління.

Як зазначалося вище, переваги та можливості індустріальних парків усвідомлені і в нашій державі. Переважна більшість з них створюється на основі моделі «грінфілд», яка передбачає відведення вільних від забудови земельних ділянок для промислових потреб, та на основі моделі «браунфілд», яка передбачає оренду/купівлю учасниками парку земельної ділянки з вже побудованими спорудами (виробничими, адміністративними) та об'єктами відповідної інфраструктури.

На основі аналізу чинного законодавства та узагальнення теоретичних поглядів провідних науковців можна виділити загальні юридичні ознаки індустріальних парків. На наш погляд, до юридичних ознак індустріального парку слід віднести мету їх створення та функціонування, яка полягає у забезпеченні економічного розвитку та підвищенні конкурентоспроможності конкретно визначених територій, акти-

візації інвестиційної діяльності, створення нових робочих місць, розвитку сучасної виробничої та ринкової інфраструктури. Ми вважаємо, що наявність вищезазначеної мети дає можливість відмежовувати індустріальні парки від традиційних, стихійно сформованих промислових територій, на якій сконцентровані та здійснюють свою діяльність промислові підприємства.

Другою юридичною ознакою індустріальних парків є, на нашу думку, особливий суб'єктний склад правовідносин щодо створення та функціонування. З аналізу Закону випливає висновок про те, що до суб'єктного складу таких правовідносин належать ініціатор створення індустріального парку, керуюча компанія та учасники індустріального парку.

Ініціатор створення індустріального парку – орган державної влади, орган місцевого самоврядування, який згідно з Конституцією України здійснює право публічної – державної або комунальної – власності на землю і відповідно до закону наділений повноваженнями розпорядження землею, а також юридична або фізична особа – власник чи орендар земельної ділянки, яка пропонується ним для створення індустріального парку.

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. Таким чином, будь-яких кваліфікаційних вимог для керуючої компанії Закон не встановлює. Отже, нею може бути пов'язана з ініціатором особа, або ж особа, спеціально створена ним під формат конкретного індустріального

парку. Керуюча компанія, яка у встановленому законом порядку набула право оренди на землі індустріального парку, передає у володіння та користування земельні ділянки (суборенду) з правом їх забудови учасникам індустріального парку відповідно до земельного законодавства України. Завдання керуючої компанії полягає у підготовці та плануванні території, облаштуванні всієї інфраструктури, забезпеченні ефективного управління та залучення інвесторів в освоєння конкретної території відповідно до концепції створення індустріального парку.

Учасниками індустріального парку є суб'єкти господарювання будь-якої форми власності, зареєстровані на адміністративно-територіальній одиниці України, в межах якої розташований індустріальний парк, які уклали з керуючою компанією договір на здійснення господарської діяльності у межах індустріального парку та набули право на земельну ділянку в межах індустріального парку.

Третьою юридичною ознакою індустріального парку є наявність договору про здійснення господарської діяльності у межах індустріального парку між керуючою компанією та відповідним суб'єктом господарювання. Згідно зі ст. 30 Закону, господарська діяльність учасників індустріального парку здійснюється на основі договору про здійснення господарської діяльності у межах індустріального парку між керуючою компанією та відповідним суб'єктом господарювання. Підставою для укладення договору про створення та функціонування індустріального парку між ініціатором створення та керуючою компанією індустріального парку є рішення ініціатора створення індустріального парку про його створення.

Четвертою юридичною ознакою індустріальних парків є наявність спеціально сформованого об'єкта господарювання (об'єкта здійснення суб'єктивних прав інвесторів), яким є земельні ділянки, що розташовані в межах підкатегорії земель промисловості (складова категорії земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення), та знаходяться в державній, комунальній чи приватній власності (ст. 66 Земельного кодексу України [5]).

Як правило, для створення індустріального парку використовуються вільні від забудови земельні ділянки державної чи комунальної власності, які надаються керуючій компанії на умовах оренди у встановленому законодавством порядку. Водночас індустріальний парк може створюватися і на землях приватної власності. У таких випадках права на земельні ділянки можуть передаватися учасникам індустріального парку ініціатором його створення у формах та в порядку, передбачених законодавством.

У будь-якому випадку, якщо ініціатором створення індустріального парку виступає орендар земельної ділянки, ця земельна ділянка або її частини передаються ним у суборенду безпосередньо учасникам відповідно до земельного законодавства України.

Вибір земельних ділянок для розміщення індустріальних парків включає в себе певні умови, щодо того, яка повинна бути земельна ділянка та її площа. Так, у ч. 1 ст. 8 Закону чітко передбачено, що площа земельної ділянки або сукупна площа суміжних земельних ділянок повинна становити не менше 15 гектарів та не більше 700 гектарів, ділянка має належати до земель промисловості, а також має бути придатною для промислового

використання з урахуванням умов та обмежень, встановлених відповідною містобудівною документацією. А згідно з п. 1 ч. 1 ст. 9 Закону строк використання земельної ділянки у межах індустріального парку повинен бути не менше 30 років з дня прийняття рішення про створення індустріального парку, використання земельних ділянок у межах індустріальних парків повинно відповідати санітарно-епідеміологічним та екологічним вимогам.

### **Висновки і перспективи.**

Індустріальний парк – це спеціально організована для розміщення нових виробництв, керована єдиним оператором територія або комплекс об'єктів нерухомості, що складається із земельної ділянки (ділянок) з виробничими, адміністративними, складськими та іншими приміщеннями і спорудами, забезпечений енергоносіями, інженерною та транспортною інфраструктурою та адміністративно-правовими умовами для розміщення виробництв.

До правових ознак індустріального парку слід віднести: мету їх створення та функціонування, яка полягає у забезпеченні економічного розвитку та підвищенні конкурентоспроможності конкретно визначених територій, активізації інвестиційної діяльності, створення нових робочих місць, розвитку сучасної виробничої та ринкової інфраструктури; особливий суб'єктний склад правовідносин щодо створення та функціонування індустріального парку, який включає ініціатора створення індустріального парку, керуючу компанію та його учасників; укладення між керуючою компанією та відповідним суб'єктом господарювання договору про здійснення господарської діяльності; наявність спеціального об'єкта

господарювання (об'єкта здійснення суб'єктивних прав інвесторів), яким є земельні ділянки.

### **Список використаних джерел**

1. Вовк В.М. Моделювання виробничих процесів у великопанельному домобудуванні: навчальний посібник. Київ: НМК ВО, 1991. 191 с.
2. Гальчинська Н.Ю. Правовий режим земель промислових зон в Україні: дис ...канд. юрид. наук: 12.00.06. Одеса, 2010. 188 с.
3. Глаз К. Створення індустріальних парків в Україні: проблеми, перспективи, законодавчі ініціативи. URL: <http://investukraine.com>.
4. Заседание онлайн-клуба Pro Retail. URL: <http://proretail.info/?id=16>.
5. Земельний кодекс України: Закон України від 25 жовтня 2001 р. № 2768-III. Відомості Верховної Ради України. 2002. № 3–4. Ст. 27.
6. Ковальчук М.О. Земля як об'єкт інвестиційного розвитку за законодавством України: дис ... канд. юрид. наук: 12.00.06. Київ, 2014. 196 с.
7. Малюта Л. Індустріальні парки – інноваційний вектор розвитку промислового виробництва. Соціально-економічні проблеми і держава. 2014. Вип. 1 (10). С. 264–276.
8. Молдаван О.О. Щодо механізмів запровадження індустріальних парків в Україні. URL: <http://www.niss.gov.ua/articles/509>.
9. Новиков А. Виробництво в оренду. Індустріально-промислові парки – новий сегмент вітчизняного ринку комерційної нерухомості. Дзеркало тижня. 2006. 1–7 липня. № 25 (604).
10. Про індустріальні парки: Закон України від 21 червня 2012 р. № 5018-VI. Відомості Верховної Ради України. 2013. № 22. Ст. 212.
11. Словник бізнес-термінів. URL: <http://dic.academic.ru>.
12. Чорна В.Г. Індустріальні парки в Україні. Вісник Запорізького національного уні-

верситету: Юридичні науки. Запоріжжя: Вид-во ЗНУ, 2013. С. 98–103.

---

### References

1. Vovk, V.M. (1991). Modeliuvannia vyrobnychkh protsesiv u velykopanelnomu domobuduvanni [Modeling of production processes in large-panel housebuilding]. Kyiv: NMK VO, 191.
2. Halchynska, N.Yu. (2010). Pravovyi rezhym zemel promyslovykh zon v Ukraini [The legal regime of the lands of industrial zones lands in Ukraine]. Odessa: The National University «Odessa Academy of Law», 188.
3. Hlaz, K. Stvorennia industrialnykh parkiv v Ukraini: problemy, perspektyvy, zakonodavchiinitsiatyvy [Creating the industrial parks in Ukraine: problems, perspectives, legislative initiatives]. URL: <http://investukraine.com>.
4. Zasedanye onlain-kluba Pro Retail [Meeting the online Pro Retail Club]. URL: <http://pro-retail.info/?id=16>.
5. Zemelnyi kodeks Ukrainy [The Land code of Ukraine] (2001): Zakon Ukrainy 25.10.2001 № 2768-III. Vidomosti Verkhovnoi Rady Ukrainy, 3–4, 27.
6. Kovalchuk, M.O. (2014). Zemlia yak ob'iekt investytsiynoho rozvytku za zakonodavstvom Ukrainy [Land as an object of investment development under the legislation of Ukraine]. Kyiv: Taras Shevchenko National University of Kyiv, 196.
7. Maliuta, L. (2014). Industrialni parky – innovatsiynyi vektor rozvytku promyslovoho vyrobnytstva [Industrial parks as an innovative vector of development of industrial production]. Sotsialno-ekonomichni problemy i derzhava, 1 (10), 264–276.
8. Moldavan, O.O. Shchodo mekhanizmv zaprovadzhennia industrialnykh parkiv v Ukraini [On the mechanisms of the introduction of industrial parks in Ukraine]. URL: <http://www.niss.gov.ua/articles/509>.
9. Novykov, A. (2006). Vyrobnytstvo v orendu. Industrialno-promyslovi parky – novyi sehment vitchyznianoho rynku komertsii noi nerukhomosti [Production for rent. Industrial Parks as A New Segment of the Domestic Commercial Real Estate Market]. DzerkaloTyzhne, 25 (604).
10. Pro industrialni parky [On Industrial Parks] (2012): Zakon Ukrainy 21.06.2012 № 5018-VI. Vidomosti Verkhovnoi Rady Ukrainy, 22.
11. Slovyk biznes-terminiv [The dictionary of business terms] URL: <http://dic.academic.ru/dic.nsf/business/9619>.
12. Chorna, V.H. (2013). Industrialni parky v Ukraini [Industrial parks in Ukraine] Visnyk Zaporizkoho natsionalnoho universytetu, 98–103.

---

**O. P. Kulynych (2018). Concept and legal characteristics of industrial parks. Law. Human. Environment, 10(2): 126–132, <https://doi.org/10.31548/law2019.02.016>.**

**Summary.** The article examines the concept and legal characteristics of industrial parks. The scientific views on the legal nature of industrial parks are summarized.

According to the results of the study, it was established that the industrial park is a specially organized place for new production, a territory or a complex of objects of real estate managed by a single operator consisting of a land plot (sites) with industrial, administrative, warehouse and other premises and facilities, provided with energy carriers, engineering and transport infrastructure and administrative and legal conditions for the placement of productions.

**Keywords:** industrial parks, the legal features of industrial parks