

ПОНЯТТЯ ТА ЗМІСТ ПРАВОВОГО РЕЖИМУ ЗЕМЕЛЬ ІНДУСТРІАЛЬНИХ ПАРКІВ В УКРАЇНІ

О.П. КУЛИНИЧ, кандидат юридичних наук,
доцент кафедри аграрного, земельного та екологічного права
імені академіка В.З. Янчука,
Національний університет біоресурсів і природокористування України
E-mail: Olgakulynych1987@gmail.com

Анотація. У статті досліджується поняття та зміст правового режиму земель індустриальних парків як об'єкта земельних правовідносин. За результатами дослідження автор екстраполюючи зміст та основні ознаки поняття «правовий режим земель» на землі індустриальних парків формулює визначення правового режиму земель індустриальних парків.

Встановлено, що особливістю правового режиму земель індустриальних парків є рівні права юридичних осіб приватного та публічного права на отримання у користування земельних ділянок в межах індустриальних парків для здійснення господарської діяльності. Вибір форми використання земель індустриальних парків залежить від належності земельної ділянки до земель приватної чи публічної власності.

Сформульовані пропозиції щодо напрямків вдосконалення чинного законодавства України стосовно правового режиму земель індустриальних парків.

Ключові слова: індустриальні парки, правовий режим земель, земельні правовідносини

Актуальність.

Індустриальні парки є потужним інструментом залучення інвестицій в Україну. Водночас визначення юридичної природи поняття та змісту правового режиму земель індустриальних парків дозволить окреслити загаль-

ну сферу наукового пошуку з метою з'ясування суті, змісту та динаміки розвитку правового режиму цих земель, що є важливим для розвитку індустриальних парків, здійснення прав на ці землі, забезпечення державного регулювання суспільних відносин, які виникають з приводу їх використання.

Аналіз останніх досліджень та публікацій.

У теорії земельного права питання правового режиму земель індустріальних парків не досліджувалися. Натомість, дослідженням поняття «правовий режим земель» займалися провідні українські учені: В.І. Андрейцев, М.В. Гребенюк, Г.І. Балюк, А.П. Гетьман, В.К. Гуревський, І.І. Каракаш, Т.О. Коваленко, П.Ф. Кулинич, А.В. Луняченко, А.М. Мірошніченко, В.Л. Мунтян, В.В. Носік, О.О. Погрібний, В.І. Семчик, В.Д. Сидор, Н.І. Титова, Ю.С. Шемшученко, М.В. Шульга, В.З. Янчук та інші.

Метою статті є дослідження правового режиму земель індустріальних парків.

Результати.

У вітчизняній земельно-правовій науці правовий режим земель вчені досліджують спираючись на загальнотеоретичне поняття правого режиму. Такий підхід дає можливість ґрунтовно та всебічно дослідити дане правове явище в усіх його площинах. Наслідком цього є достатньо дискусійний плюралізм поглядів вчених на визначення цього поняття, адже кожен вчений, який досліджував дане питання, зробив свій теоретичний внесок на даній ниві.

Так, за визначенням М.В. Шульги, правовий режим земель складається із права власності на землю, права землекористування, управління у сфері використання і охорони земель та правової охорони земель і визначальним для правового режиму є основне цільове призначення землі (Шульга, 1988: 116). Практично аналогічної думки дотримується Н.В. Ільницька,

яка визначає особливості правового режиму земель сільськогосподарського призначення з урахуванням цільового призначення земель, належності їх певним суб'єктам і правомочностей цих суб'єктів, повноважень державних органів по управлінню землями та рис, притаманних цьому об'єкту навколишнього природного середовища (Ільницька, 2001: 8–9).

В.Д. Сидор зазначає що, правовий режим земель можна визначити як особливий порядок правового регулювання поведінки учасників суспільних відносин у галузі використання та охорони земель, а також управління земельними ресурсами, що виражається в поєднанні юридичних засобів, спрямованих на забезпечення раціонального використання та охорони земель в інтересах всього суспільства і конкретних землевласників та землекористувачів. Також науковець пропонує запровадити поділ правового режиму земель на підставі їх економічного або господарського значення на такі види, як: загальний правовий режим (правовий режим земельного фонду, земель України); спеціальний правовий режим (правовий режим категорії земель); специфічний правовий режим (правовий режим виду земель певної категорії) (Сидор, 2010: 30).

Таким чином, поняття правового режиму земель будь-якої категорії слід розглядати як сукупність правових норм, які встановлюють права на земельні ділянки, належність до певної категорії земель, а також визначають порядок здійснення управління та правової охорони таких земель, встановлюють заходи юридичної відповідальності за порушення земельного законодавства про використання та охорону земель.

Екстраполюючи зміст та основні ознаки поняття «правовий режим земель» на землі індустріальних парків, ми можемо приступити до визначення поняття й особливостей «правового режиму земель індустріальних парків». Правовий режим земель індустріальних парків становить сукупність правових норм, до яких належать, насамперед, правові норми Глави 13 Земельного кодексу України (далі – ЗКУ) (Земельний кодекс України, 2001), що має назву «Землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення, правові норми Закону України «Про індустріальні парки» («Про індустріальні парки», 2012), також правові положення деяких підзаконних нормативно-правових актів.

У чинному земельному законодавстві України відсутнє легальне визначення поняття «землі індустріальних парків». Однак на підставі припису правової норми ст. 67-1 ЗКУ цілком слушно визначити дві правові ознаки земель індустріальних парків. По-перше, землі індустріальних парків безпосередньо віднесено до земель промисловості (ч. 1 ст. 67-1 ЗКУ), а, по-друге, у чинному земельному законодавстві України закріплений фіксований розмір земельних ділянок для розміщення індустріальних парків з метою забезпечення принципу раціонального використання земель. Так, індустріальні парки створюються на земельних ділянках площею не менше 15 гектарів і не більше 700 гектарів (ч. 2 ст. 67-1 ЗКУ). Аналогічна вимога закріплена у ч. 1 ст. 8 Закону України «Про індустріальні парки», відповідно змісту якої земельна ділянка, використання якої планується для створення та функціонування індустріального пар-

ку, може розташовуватися у межах або за межами населених пунктів і повинна відповідати таким вимогам: 1) належати до земель промисловості; 2) бути придатною для промислового використання з урахуванням умов та обмежень, встановлених відповідною містобудівною документацією; 3) площа земельної ділянки або сукупна площа суміжних земельних ділянок повинна становити не менше 15 гектарів та не більше 700 гектарів. Проте особливістю правового режиму земель промисловості є визначення розмірів земельних ділянок, які надаються для потреб промисловості, відповідно до затверджених в установленому порядку державних норм і проектної документації (ч. 3 ст. 66 ЗКУ). У ч. 3 ст. 66 ЗКУ мова йде про відведення земельних ділянок для розміщення окремих промислових підприємств та комплексів промислових підприємств, а не таких великих промислових агломерацій, як індустріальні парки.

Отже, земельні ділянки індустріальних парків належать до земель промисловості. Останні використовуються з метою забезпечення промислових потреби суспільства як територіальний базис 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 (ч. 1 ст. 66 ЗКУ). На території індустріального парку можуть провадитися будь-які види підприємницької діяльності, не заборонені законодавством. У чинному Земельному кодексі України визначається уніфікований правовий режим для земель промисловості, який

поширюється на землі індустріальних парків, та закріплюються окремі правові ознаки, що характеризують землі індустріальних парків як об'єкт земельних правовідносин.

Особливістю правового режиму земель промисловості є така правова ознака, як відведення земельних ділянок для потреб промисловості з урахуванням черговості їх освоєння (ч. 3 ст. 66 ЗКУ). Однак для створення індустріального парку можуть бути надані як освоєні території (промислові зони), так і неосвоєні території, де відсутня промислова забудова. Порядок використання земель індустріальних парків встановлюється законом згідно з ч. 2 ст. 65 ЗКУ, а саме – Законом України «Про індустріальні парки» («Про індустріальні парки», 2012). Вибір території для індустріального парку на землях державної чи комунальної власності здійснюється органами державної влади та органами місцевого самоврядування з урахуванням вимог Закону України «Про індустріальні парки» (ч. 1 ст. 10 Закону України «Про індустріальні парки»). Відповідно до п. 1 ч. 1 ст. 1 згаданого закону в процесі відбору території для індустріального парку виконується 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. Отже, в на підставі аналізу положень п. 1 ч. 1 ст. 1 та ч. 1 ст. 10 Закону України «Про індустріальні парки» можна зробити висновок, що в Україні можуть бути створені два типи індустріальних парків, які є поширеними у світі, а саме це – ін-

дустріальні парки типу «браунфілд» та «грінфілд». Перший тип індустріальних парків створюється в межах існуючих промислових зон, а другий – передбачає відведення вільних від забудови земельних ділянок для промислових потреб. Разом з тим, поділ індустріальних парків на парки типу «браунфілд» та типу «грінфілд» не отримав закріплення у положеннях Закону України «Про індустріальні парки», як і відмінності правового режиму земель індустріальних парків різного типу.

Землі індустріальних парків, як і землі промисловості можуть перебувати у державній, комунальній або приватній власності (ч. 2 ст. 66 ЗКУ). Право на створення індустріальних парків на землях державної і комунальної власності мають органи державної влади, органи місцевого самоврядування, які згідно з Конституцією України здійснюють право власника на землю від імені Українського народу і відповідно до закону наділені повноваженнями розпорядження земельними ділянками, а також орендарі земельних ділянок, які згідно з Законом України «Про індустріальні парки» відповідають вимогам щодо використання їх для індустріального парку (ч. 1 ст. 5 Закону України «Про індустріальні парки»). Разом з тим, згідно з ст. 9 Закону України «Про індустріальні парки» використання земельних ділянок у межах індустріального парку на землях державної чи комунальної власності здійснюється з додержанням наступних умов: 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.

Індустріальні парки можуть бути створені на земельних ділянках, які перебувають у приватній власності громадян та юридичних осіб. Відповідно до ч. 1 ст. 5 Закону України «Про індустріальні парки» створювати індустріальні парки на землях приватної власності мають право власники чи орендарі земельних ділянок, які відповідають вимогам щодо використання їх для індустріального парку, встановленим у ст. 8 згаданого закону України. Такі земельні ділянки повинні належати до земель промисловості та відповідати вимогам щодо площі земельних ділянок. У випадку створення індустріальних парків на земельних ділянках, що не належать до земель промисловості, необхідно спершу змінити цільове призначення земельної ділянки. Прямодок зміни цільового призначення земельних ділянок для розміщення індустріальних парків визначений у ст. 20 ЗКУ та є загальним.

Разом з тим, індустріальні парки можуть бути створені на орендованих землях. Зокрема, в чинному земельному законодавстві України передбачено мінімальний строк оренди земель, що надаються для створення індустріальних парків. Так, у разі створення індустріального парку на землях державної чи комунальної власності земельна ділянка надається в оренду на строк не менше 30 років (ч. 10 ст. 93 ЗКУ). Якщо орендарем земельної ділянки є ініціатор створення індустріального парку, така земельна ділянка або її частини передаються ним у суборенду учасникам індустріального парку відповідно до земельного законодавства України без попереднього погодження з орендодавцем

за умови, що не суперечить договору оренди такої земельної ділянки (ч. 7 ст. 93 ЗКУ). Потрібно зазначити, що у чинному законодавстві передбачене право на створення індустріального парку на орендованих землях з ініціативи орендарів. Згідно з ч. 1 ст. 7 Закону України «Про індустріальні парки» дозволяється створювати індустріальні парки на орендованих земельних ділянках після внесення відповідних змін до договору оренди земельної ділянки та прийняття орендодавцем рішення про погодження концепції індустріального парку. Н.Ю. Гальчинська слушно зазначає, що під час вибору земельної ділянки для індустріального (промислового) парку необхідно врахувати вимоги чинного містобудівного, земельного, екологічного законодавства щодо надання у користування чи відчуження у власність таких ділянок, можливості використання земельних ділянок для промислових потреб (Гальчинська, 2010: 149).

Право на створення індустріальних парків на землях державної і комунальної власності мають органи державної влади, органи місцевого самоврядування, які згідно з Конституцією України здійснюють право власника на землю від імені Українського народу і відповідно до закону наділені повноваженнями розпорядження земельними ділянками, а також орендарі земельних ділянок, які згідно з Законом України «Про індустріальні парки» відповідають вимогам щодо використання їх для індустріального парку (ч. 1 ст. 5 Закону України «Про індустріальні парки»). Отже, у чинному законодавстві України передбачено широке коло суб'єктів, які мають права на створення індустріального парку.

Таким чином, суб'єктами прав на землі індустріальних парків виступають власник земельної ділянки, ініціатор створення індустріального парку, керуюча компанія індустріального парку та учасники індустріального парку (промислові підприємства, а також громадяни, які здійснюють підприємницькою діяльністю). Вибір форми використання земель індустріальних парків залежить від належності земельної ділянки до земель приватної чи публічної власності. Землі державної або комунальної власності надаються керуючій компанії на праві оренди, а учасникам індустріального парку на праві суборенди.

Землі приватної власності, на яких розміщується індустріальний парк, можуть належати керуючій компанії на праві власності або використовуватися нею на праві оренди. У першому випадку учасники індустріального парку використовують земельні ділянки в межах індустріального парку на праві оренди, у другому випадку – на праві суборенди.

У межах індустріального парку використання учасниками земельних ділянок може здійснюватися у правових формах, передбачених Земельним кодексом України відповідно до ч. 1 ст. 11 Закону України «Про індустріальні парки». Однак, чинним земельним законодавством України не передбачено такої правової форми використання земель індустріальних парків, як встановлення права суперфіції чи правового титулу постійного користування земельною ділянкою, на якому державні та комунальні підприємства промисловості традиційно використовують землі. Отже, вибір форми використання земель індустріальних парків не залежить від форми власності суб'єкта права на

земельну ділянку. Натомість форми використання земель індустріальних парків чітко визначені у положеннях чинного земельного законодавства України та законодавства України про індустріальні парки.

Юридичні особи приватного та публічного права наділені рівними правами на здійснення господарської діяльності в межах індустріального парку та рівними правами у набутті прав на земельні ділянки, що розміщені у межах індустріальних парків. Однакова земельна правосуб'єктність юридичних осіб, які здійснюють підприємницьку діяльність на землях індустріальних парків, яскраво ілюструє зміст основних принципів правового регулювання суспільних відносин у сфері створення та функціонування індустріальних парків. Так, відповідно до ч. ст. 4 Закону України «Про індустріальні парки» створення і функціонування індустріальних парків на території України здійснюються на таких засадах: 1) вільного доступу до інформації про можливість використання земель для створення індустріальних парків; 2) конкурентності у виборі керуючої компанії на землях державної та комунальної власності; 3) гарантування прав на земельні ділянки у межах індустріального парку; 4) державної підтримки створення індустріальних парків; 5) державного стимулювання залучення інвестицій в індустріальні парки.

Висновки і перспективи.

Таким чином, правовий режим земель індустріальних парків становить сукупність правових норм, до яких належать, насамперед, правові норми Глави 13 ЗКУ, що має назву «Землі промисловості, транспорту,

зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення, правові норми Закону України «Про індустриальні парки», також правові положення деяких підзаконних нормативно-правових актів, які встановлюють правові форми використання земельних ділянок індустриальних парків, належність земель індустриальних парків до земель промисловості, а також визначають порядок здійснення управління та правової охорони таких земель, встановлюють заходи юридичної відповідальності за порушення земельного законодавства про використання та охорону земель.

Запровадження в Україні всесвітньо визнаної платформи для залучення інвестицій, якою є індустриальні парки, зумовило необхідність внесення змін до земельного законодавства України, що визначає правовий режим земель промисловості. З прийняттям Закону України «Про індустриальні парки» на законодавчому рівні були врегульовані організаційно-правові питання вибору земель для створення індустриальних парків, встановлені критерії для відбору земельних ділянок для зазначених потреб, закріплені правові форми використання земель індустриальних парків. Правовий режим земель індустриальних парків базується на принципі рівності прав учасників індустриального парку, зокрема, у набутті права користування земельними ділянками в межах індустриального парку. На наше переконання, чинне земельне законодавство про правовий режим земель індустриальних парків потребує вдосконалення в частині запровадженні спеціальних заходів правової охорони земель індустриальних парків.

Список використаних джерел

1. Гальчинська Н.Ю. Правовий режим земель промислових зон в Україні: дис. ... к.ю.н: 12.00.06. Одеса, 2010. 188 с.
2. Земельний кодекс України: Закон України від 25 жовтня 2001 р. № 2768-III. Відомості Верховної Ради України. 2002. № 3–4. Ст. 27.
3. Ільницька Н.В. Оренда земель сільськогосподарського призначення: правові аспекти : автореф. дис. ... к. ю. н.: 12.00.06. Київ, 2001. 19 с.
4. Про індустриальні парки: Закон України від 21 червня 2012 р. № 5018-VI. Відомості Верховної Ради України. 2013. № 22. Ст. 212.
5. Сидор В.Д. Правовий режим земель в земельному законодавстві України. Адвокат. 2010. № 8 (119). С. 27–31.
6. Шульга М.В. Вопросы правового регулирования земельных отношений в населенных пунктах УССР. Проблемы социалистической законности. Харьков: Вища школа, 1988. Вып. 22. С. 116.

References

1. Halchynska, N.Yu. (2010). Pravovyi rezhym zemel promyslovykh zon v Ukraini [The legal regime of the lands of industrial zones in Ukraine]. Candidate's thesis. Odessa: The National University «Odessa Academy of Law» (in Ukrainian).
2. Zemelnyi kodeks Ukrainy : Zakon Ukrainy vid 25.10.2001 № 2768-III [The Land code of Ukraine of 25 October, 2001 № 2768-III] (2001, October). Vidomosti Verkhovnoi Rady Ukrainy, 3 (in Ukrainian).
3. Ilnytska, N.V. (2001). Orenda zemel silskohospodarskoho pryznachennia: pravovi aspekty [The lease of the lands of agricultural purpose: legal aspects]. Kyiv, 19 (in Ukrainian).
4. Pro industrialni parky: Zakon Ukrainy vid 21.06.2012 № 5018-VI [The law of Ukraine

- of 21 June, 2012 № 5018-VI «On Industrial Parks»] (2013, October). Vidomosti Verkhovnoi Rady Ukrainy, 22 (in Ukrainian).
5. Sydor, V.D. Pravovyi rezhym zemel v zemelnomu zakonodavstvi Ukrainy [The legal regime of land in the land legislation of Ukraine]. Advokat, 8 (119): 27–31 (in Ukrainian).
6. Shulha, M.V. (1988). Voprosi pravovoho rehulyrovanyia zemelnikh otnosheniy v naselennikh punktakh USSR [The issues of legal regulation of land usage relationships in the localities of the USSR]. Problemy sotsyallysticheskoi zakonnosti. Kharkov, 22, 116 (in Russian).

O.P. Kulynych (2019). The concept and content of the legal regime of industrial parks in Ukraine. Law.Human. Environment, 10(4): 54-61
<https://doi.org/10.31548/law2019.04.001>.

Summary. The article explores the concept and content of the legal regime of industrial parks as an object of land relations. According to the results of the study, the author extrapolates the definition and legal features of the concept of «legal regime of lands» on the land of industrial parks for mulates the definition of the legal regime of lands of industrial parks.

It is established that the peculiarity of the legal regime of lands of industrial parks is the equal rights of legal entities of private and public right to obtain the use of land within industrial parks for carrying out economic activities. The choice of the form of land use of industrial parks depends on the ownership of the land plot to land of private or public ownership.

The proposals on directions of improvement of the current legislation of Ukraine concerning the legal regime of lands of industrial parks are formulated.

Keywords: industrial parks, legal regime of land, land relations
