



УДК 342.922

DOI <https://doi.org/10.32782/yuv.v1.2025.32>**М. Святненко,**

аспірант юридичного факультету

Національного університету біоресурсів і природокористування України

ПОРЯДОК СТВОРЕННЯ ТА ОРГАНІЗАЦІЇ ДІЯЛЬНОСТІ ІНДУСТРІАЛЬНИХ ПАРКІВ: ДОСВІД ДЕРЖАВ-ЧЛЕНІВ ЄС

Постановка проблеми. Особливості правової природи індустріальних парків як спеціальних економічних зон з власним правовим режимом створення та функціонування, оподаткування, залучення інвестицій, правових відносин між керуючою компанією, учасниками індустріальних парків тощо, насамперед визначаються на нормативному рівні, зумовлюючи необхідність вивчення специфіки вітчизняного регулювання та передового зарубіжного досвіду, насамперед у країнах-членах ЄС. Вбачається, що саме попереднє звернення до нормативних засад діяльності індустріальних парків дозволить надалі встановити адміністративно-правові принципи побудови ефективної системи управління та здійснення господарської діяльності на території індустріальних парків, виокремити специфіку внутрішніх та зовнішніх зв'язків у діяльності індустріальних парків.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Окремі складові проблематики створення та діяльності індустріальних парків у вітчизняній правовій думці досліджувалися такими вченими як О. М. Бойко, В. В. Галасюк, О. О. Єгорова, О. Івашко, Я. Я. Калат, В. С. Колтун, К. Л. Маркевич, О. В. Марчишинець, А. П. Павлюк, В. Г. Панченко, В. П. Приходько, О. Терсіна, Ю. В. Чириченко, Н. В. Шамрай, В. Юзба та іншими. Разом із тим, потреби адаптації українського зако-

нодавства у численних сферах і галузях до права ЄС, поруч із необхідністю врахування кращих світових практик організації роботи індустріальних парків, потребують проведення подальших наукових розвідок у цих аспектах.

Метою цієї статті є вивчення актуального зарубіжного досвіду (на прикладі вибраних держав-членів ЄС) у контексті нормативних підходів до створення, правового статусу та порядку функціонування індустріальних парків як спеціальної території із відповідним режимом господарювання на ній суб'єктів підприємництва.

Виклад основного матеріалу. У контексті вивчення європейського досвіду нормативного регулювання питань створення та діяльності індустріальних парків, заслуговують на увагу положення нового Закону Болгарії про індустріальні парки, прийнятого 21 березня 2021 року [1], який встановлює положення про статус індустріальних парків та умови їх створення, будівництва, функціонування та розвитку та серед цілей прийняття ставить – підвищення економічної ефективності підприємств, залучення та стимулювання інвестицій у високотехнологічні виробництва та державну підтримку створення індустріальних парків. Розглянемо низку ключових позицій цього нормативного акту. Так, відповідно до ст. 4(1) Закону «індустріальний парк» – це окрема територія, розташована на території одного чи кіль-

кох муніципалітетів, на якій створені структурні, технічні та організаційні умови для виробничої діяльності.

Закон передбачає три категорії індустріальних парків з урахуванням виробничої діяльності, яка в них здійснюватиметься:

1) тип А – загальний, при якому відсутня спеціалізація виробничої діяльності;

2) тип Б – спеціалізований, в якому здійснюється лише один вид виробництва та пов'язана з ним діяльність або подібна виробнича діяльність;

3) тип С – спеціалізований, в якому виконуються високотехнологічні та супутні види діяльності.

Тобто пропонується класифікувати індустріальні парки виходячи з типу господарської діяльності, що здійснюється в їх межах з виокремленням в окрему категорію високотехнологічних парків з високим рівнем інноваційності виробництва. При цьому, згідно з новим законом, індустріальні парки, створені на його умовах, будуть внесені до спеціального електронного реєстру, створення та ведення якого покладається на Міністра економіки. Норми нового закону та заходи, вжиті в рамках реалізації державної політики щодо популяризації індустріальних парків, стосуватимуться лише парків, внесених до електронного реєстру. Тобто, на відміну від сучасного українського підходу, реєстрація індустріальних парків, для отримання заходів державного стимулювання їх діяльності, є обов'язковим, а не факультативним заходом. Таким чином ефективніше здійснювати й державну політику у цій сфері. Додатково встановлено, що заява на реєстрацію подається оператором парку в електронному вигляді із засвідченим електронним підписом. До заявки додаються концепція та положення про загальну організацію індустріального парку, які опубліковані в електронному реєстрі. Такий порядок безумовно здешевлює та пришвидшує державну реєстрацію

індустріальних парків, сприяє прозорості збереження та надання доступу громадськості до відомостей, пов'язаних із діяльністю індустріального парку.

Подібно до підходів, прийнятих на рівні Закону України «Про індустріальні парки» [2], новий болгарський Закон встановлює можливість належності прав власності на індустріальний парк у держави, муніципалітетів та приватних осіб, проте передбачає й змішану власність – коли власником є держава і один або кілька муніципалітетів, а також коли власником є два або більше муніципалітетів. Цікавим є підхід Закону Болгарії про індустріальні парки до розмежування операторів (управителів) індустріальних парків, інвесторів, партнерів та користувачів. Оператором індустріального парку є особа, яка здійснює діяльність з експлуатації індустріального парку. Спосіб визначення оператора залежить від права власності на парк: коли власником парку є держава та/або муніципалітет, оператором може бути державне підприємство або концесіонер, визначений у порядку, встановленому Законом про концесії; якщо власником парку є комерційна компанія або об'єднання комерційних компаній, то оператором може бути як сам власник, так і інша юридична особа. Відносини між власником індустріального парку та оператором регулюються договором на експлуатацію індустріального парку, до укладення та змісту якого Законом, за тим ж принципом, що й в українському законодавстві, встановлено чіткі вимоги (ст. 28 Закону Болгарії про індустріальні парки).

Стосовно правового статусу інвесторів, партнерів та користувачів, аналізований Закон Болгарії визначає, що інвестором є трейдер, який здійснює виробничу діяльність у парку на підставі господарського договору, укладеного з оператором; партнером є особа, яка за договором з оператором підтримує функціонування та



розвиток індустріального парку. При цьому власники об'єктів технічної інфраструктури, крім внутрішньої технічної інфраструктури, що належать власнику індустріального парку, не є партнерами. Користувачами є інвестори та партнери, які працюють у парку.

До низки інших важливих положень досліджуваного Закону Болгарії про індустріальні парки варто віднести регулювання засад державної політики стосовно функціонування індустріальних парків та приписи Закону щодо створення, будівництва, функціонування та розвитку індустріальних парків. У світлі першого з аспектів Закон визначає, що реалізація державної політики щодо індустріальних парків покладена на Раду Міністрів, Міністра економіки та органи місцевого самоврядування. За пропозицією Міністра економіки Рада міністрів може приймати програми та рішення щодо стимулювання створення та/або функціонування та/або розвитку індустріальних парків. Міністр економіки, при цьому, виконуватиме покладені на нього Радою міністрів заходи щодо стимулювання індустріальних парків та надаватиме інформацію про можливості створення парків. Вжиття заходів щодо стимулювання розвитку індустріальних парків на території відповідного муніципалітету покладається на місцеве самоврядування, яке складається з муніципальних рад. Ці заходи можуть мати форму:

1) визначення пільгових розмірів місцевих зборів за технічні та адміністративні послуги, пов'язані з діяльністю, що здійснюється на території індустріального парку;

2) звільнення власників та інвесторів від місцевих зборів, якщо плата стосується об'єктів внутрішньої технічної інфраструктури та об'єктів комунального обслуговування на території індустріальних парків.

Власники індустріальних парків також зможуть користуватися спрощеним режимом надання адміністра-

тивних послуг під час будівництва та розвитку парку. Крім того, власникам та інвесторам надається можливість отримати підтримку згідно з умовами Закону про сприяння інвестиціям, а також через національні програми та Європейські структурні та інвестиційні фонди.

Болгарським Законом пропонується розмежовувати спосіб створення індустріального парку, який залежить від права власності на нього: державні та спільні індустріальні парки з державною та муніципальною участю створюються рішенням Ради Міністрів за поданням Міністра економіки; муніципальні індустріальні парки та спільні індустріальні парки з муніципальною або з державною та муніципальною участю створюються рішенням міської ради за поданням міського голови; приватні індустріальні парки створюються згідно з установчим актом відповідної юридичної особи чи об'єднання. Остання норма пропонує вартій уваги підхід до врахування положень установчих положень юридичних осіб – ініціаторів створення юридичних парків. Серед документів, які потрібно додавати при реєстрації індустріального парку, окрім концепції останнього, Закон Болгарії також визначає положення про загальну організацію парку, бізнес-план оператора парку, проект договору на розвідку (крім випадків, коли власник буде оператором), який регулює відносини між власником та оператором, у тому числі діяльність парку, які закріплені за оператором, умови функціонування та розвитку індустріального парку, права та обов'язки оператора щодо майна власника та фінансових відносин між сторонами.

Також встановлюються обмеження щодо мінімальної площі індустріальних парків. За загальним правилом індустріальний парк повинен мати площу не менше 300 га. Винятки допускаються для парків, які спеціалізуються на високотехнологіч-



ній діяльності в розумінні Закону про сприяння інвестиціям. При створенні індустріального парку власник повинен мати право власності на майно, що входить до його території. Виняток допускається для державних, муніципальних або об'єднаних індустріальних парків, де майно передано у власність оператору (особі, яка здійснюватиме діяльність з експлуатації індустріального парку), якщо він є державним підприємством. При реєстрації індустріального парку не допускається включення до його території земельних ділянок, щодо яких вирішується спір про права власності.

Крім цього, територія індустріальних парків повинна в обов'язковому порядку бути диференційована та регламентована спеціалізованим детальним планом розвитку індустріального парку. План визначатиме структуру території індустріального парку, зони забудови та території з режимом забудови та цільовим призначенням земельних ділянок у розумінні Закону про територіальний розвиток. За загальним правилом, земельні ділянки, що входять до складу індустріального парку, повинні мати призначення для виробничої діяльності. Виняток допускається для земельних ділянок під допоміжну та обслуговуючу діяльність, для комунальних послуг, для зелених насаджень та для спеціальних ділянок. Загальна площа об'єктів нерухомості, які не призначені для виробничої діяльності, повинна становити менше половини площі парку. Аналізованим Законом Болгарії встановлені вимоги до технічної інфраструктури на території парку, а також створення транспортної технічної інфраструктури, мережі водопостачання та водовідведення та електромережі. До технічної інфраструктури дозволяється включати інші елементи, пов'язані з функціонуванням парку. Рішенням про створення індустріального парку визначаються назва, тип і площа парку, затверджуються концепція та

положення про загальну організацію індустріального парку, дається згода на укладення договору на експлуатацію тощо. Наявність рішення, що відповідає мінімальним вимогам законодавства, є обов'язковою умовою для внесення парку до електронного реєстру. Після прийняття рішення про створення парку між власником та оператором повинен бути укладений договір на розвідку. Такий договір не потрібен, коли власник парку виконуватиме й функції оператора.

Заслужовує на запозичення втілений у Законі Болгарії про індустріальні парки підхід до взаємодії з органами державної влади ініціаторів та керуючої компанії індустріального парку. Так, оскільки будівництво індустріального парку передбачає видання та набрання чинності низки адміністративних актів, Законом передбачено спрощену процедуру видання цих актів, оскільки всі адміністративні органи, особи, які виконують державні функції, та організації, що надають державні послуги мають зобов'язання забезпечити проведення відповідної процедури повністю в електронному вигляді за допомогою електронних засобів. Додатково Закон містить чіткі вказівки щодо кола прийнятної діяльності для експлуатації та використання індустріального парку. Виробнича діяльність і діяльність, яку здійснюють партнери, повинні відповідати умовам і порядку, передбаченим положенням про загальну організацію в індустріальному парку.

Втім, загалом слід відзначити, що сприйнятий у Болгарії підхід до детального та спеціального врегулювання аспектів функціонування індустріальних парків на рівні окремого законодавчого акту, не є притаманним для держав-членів ЄС, на що вказує аналіз нормативної бази та наявних у вільному доступі в мережі Інтернет правових джерел. Натомість норми, якими регулюється діяльність індустріальних, наукових або технологічних парків містяться у загальних



актах про здійснення інвестиційної діяльності, актах про спеціальні економічні зони, про засади промислової політики тощо.

До прикладу Законом Чехії про інвестиційні стимули встановлюється, що до механізмів державного сприяння при розбудові промислової інфраструктури належать:

а) знижка на корпоративний податок відповідно до спеціального закону;

б) передача технічно освоєної землі за вигіднішою ціною;

в) матеріальне забезпечення створення нових робочих місць відповідно до спеціального закону;

г) матеріальне забезпечення перекваліфікації або навчання працівників відповідно до спеціального закону;

д) передача землі відповідно до спеціального закону, яка внесена до кадастру нерухомого майна як землі сільськогосподарського призначення, або передача іншої землі за цінами, передбаченими спеціальним законом, чинним на час завершення договору передачі [3, с. 123].

У деяких європейських державах відсутність спеціального законодавства у сфері індустріальних парків пов'язується з особливостями історичних процесів становлення спеціальних економічних зон та подібних об'єктів. Так, у Німеччині національна технологічна політика ніколи не надавала прямої переваги «технополітичному» руху. Існує дуже велика кількість бізнес-інкубаторів із надійним управлінням і суворими критеріями на місцевому, а не на національному чи регіональному рівні. Радше як виключення можна згадати про Бремен, де з'явилися конкретні ініціативи на рівні землі (німецька адміністративно-територіальна одиниця), з акцентом на залученні більших німецьких інвесторів, таких як компанія Siemens [4].

Ефективність залучення кількох стейкхолдерів до планування та організації роботи індустріальних парків відзначається у Міжнарод-

ному керівництві для індустріальних парків (*International Guidelines for Industrial Parks*), розроблених під егідою Організація Об'єднаних Націй з промислового розвитку (*UNIDO*) [5]. У цьому документі також надаються детальні рекомендації стосовно планування створення індустріального парку, питань отримання прав на земельні ділянки, їх обробки та розвитку інфраструктури, здійснення загального та операційного управління індустріальним парком, вжиття маркетингових заходів тощо. Окремим блоком у Міжнародному керівництві йде визначення засад регуляторної політики у сфері організації діяльності індустріальних парків. До рекомендацій у цьому питанні розробниками віднесено можливість охоплення законодавством про індустріальні парки наступних питань та сфер регулювання:

а) ефективний вибір індустріального парку для виробництва та торгівлі;

б) покращення транспортно-комунікаційних засобів і сполучення між індустріальними парками та ринками;

в) поліпшення фізичної інфраструктури та надбудови промислових парків, у тому числі шляхом планування та контролю розвитку;

г) права щодо створення, використання та експлуатації об'єктів інфраструктури в межах індустріальних парків;

д) кваліфікація інвестора та розподіл земельної ділянки;

е) інвестиційні стимули (до яких належать: фінансові стимули (прямі субсидії, гранти та позики), фіскальні стимули (податкові канікули та знижені податкові ставки) та інші стимули, включаючи субсидовані землі, інфраструктуру та послуги, а також різні регуляторні поступки;

ж) програми підтримки кластерів в індустріальних парках;

з) екологічні (тобто забруднення та енергія) зобов'язання розробників, операторів і користувачів індустріальних парків;



і) розширення співпраці між підприємствами індустріальних парків, а також між індустріальними парками та дослідницькими центрами; і

ж) визначення та організація системи управління індустріальним парком та відповідальних установ, включаючи органи експлуатації, управління та нагляду, а також їхні обов'язки та повноваження, а також механізми адміністративної підтримки, такі як «єдине вікно».

Щодо останнього з положень у Міжнародному керівництві додатково відзначається, що діяльність індустріальних парків включає широкий спектр зацікавлених сторін. Ефективне та скоординоване функціонування індустріального парку часто є проблемою в цьому контексті через різноманітність цих суб'єктів та їхніх інтересів, а також різний рівень їхньої участі в індустріальному парку. Індустріальний парк «єдине вікно» з належними повноваженнями для прийняття рішень є хорошим рішенням для забезпечення єдиної точки контакту для задоволення вимог різних зацікавлених сторін, зокрема щодо відповідності нормативним вимогам. Це покращує адміністративну ефективність в отриманні необхідних послуг та дозволів уряду, а також спрощує відповідні процедури. Якби оператор парку був приватною особою, він, як правило, не міг би надавати ці послуги, крім функції сприяння «фронт-офіс».

У світлі цього резюмується, що типи послуг, які надаються центрами «єдине вікно», та типи представлених установ відрізняються залежно від національного законодавства та особливостей кожного індустріального парку. У всьому світі в індустріальному парку «єдине вікно» можуть надаватися такі послуги: реєстрація та ліцензування бізнесу; інформація про інвестиційні стимули; дозволи на працевлаштування; планування та будівництво; реєстрація соціального страхування та управління обліко-

вими записами; податкові та митні послуги; порт або аеропорт оформлення вантажів; доступ до фінансованих державою послуг інновацій та запуску; послуги з контролю якості (наприклад, лабораторні випробування); управління рахунками комунальних послуг (електрика, телекомунікації, вода та газ); екологічні дозволи; легалізація та нотаріальне посвідчення; інформаційні послуги з туризму; адміністрування земельних ділянок; доступ до банківських послуг (які надаються комерційними банками, розташованими на території або в окремих приміщеннях); доступ до житла.

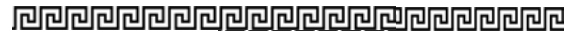
Висновки. Таким чином, попри відмінні підходи до безпосередньо нормативного закріплення питань організації та функціонування індустріальних парків: у окремих спеціальних законах чи в межах інших нормативних актів, у розвинених юрисдикціях Європи спостерігається закріплення тих ж сутнісних принципів побудови нормативного матеріалу щодо засад діяльності індустріальних парків. До них можливо віднести:

1) диверсифікацію форм власності, фінансових джерел створення та підтримання роботи індустріальних парків, до яких можуть належати об'єкти державної, комунальної (муніципальної) або приватної та навіть змішаної форм власності;

2) договірна природа створення індустріальних парків, закріплення на рівні концепцій, внутрішніх правил та іншої програмної та організаційної документації ключових позицій щодо особливостей здійснення господарської діяльності в межах індустріальних парків;

3) встановлення міцної територіальної прив'язки при облаштуванні індустріального парку, додаткових вимог до оброблення, підготовки та експлуатації земельних ділянок і розміщених на ній об'єктів інфраструктури;

4) безпосередній зв'язок з впровадженням наукомістких технологій, інно-



ваційних засобів і способів ведення бізнесу в індустріальному парку;

5) повсюдне впровадження механізмів державного стимулювання функціонування індустріальних парків: від заходів податкового та митного регулювання, пільгових умов ведення господарської діяльності, до державних програм сприяння в залученні інвестицій та впровадженні здобутків науково-технічного прогресу на виробництві;

6) розмежування прав та обов'язків, аспектів взаємодії ініціаторів створення індустріальних парків, їх операторів (керуючої компанії) та учасників;

7) покладення функцій державного контролю та сприяння роботі індустріальних парків на конкретно визначені уповноважені державні органи або конкретних посадових осіб.

У статті здійснюється вивчення актуального зарубіжного досвіду (на прикладі вибраних держав-членів ЄС) у контексті нормативних підходів до створення, правового статусу та порядку функціонування індустріальних парків як спеціальної території із відповідним режимом господарювання на ній суб'єктів підприємництва. Автор резюмує, що попри відмінні підходи до безпосередньо нормативного закріплення питань організації та функціонування індустріальних парків: у окремих спеціальних законах чи в межах інших нормативних актів, у розвинених юрисдикціях Європи спостерігається закріплення тих ж сутнісних принципів побудови нормативного матеріалу щодо засад діяльності індустріальних парків.

До таких принципів у тексті статті віднесено наступні: 1) диверсифікацію форм власності, фінансових джерел створення та підтримання роботи індустріальних парків, до яких можуть належати об'єкти державної, комунальної (муніципальної) або приватної та навіть

змішаної форм власності; 2) догівірної природа створення індустріальних парків, закріплення на рівні концепцій, внутрішніх правил та іншої програмної та організаційної документації ключових позицій щодо особливостей здійснення господарської діяльності в межах індустріальних парків; 3) встановлення міцної територіальної прив'язки при облаштуванні індустріального парку, додаткових вимог до оброблення, підготовки та експлуатації земельних ділянок і розміщених на ній об'єктів інфраструктури; 4) безпосередній зв'язок з впровадженням наукомістких технологій, інноваційних засобів і способів ведення бізнесу в індустріальному парку; 5) повсюдне впровадження механізмів державного стимулювання функціонування індустріальних парків: від заходів податкового та митного регулювання, пільгових умов ведення господарської діяльності, до державних програм сприяння в залученні інвестицій та впровадженні здобутків науково-технічного прогресу на виробництві; 6) розмежування прав та обов'язків, аспектів взаємодії ініціаторів створення індустріальних парків, їх операторів (керуючої компанії) та учасників; 7) покладення функцій державного контролю та сприяння роботі індустріальних парків на конкретно визначені уповноважені державні органи або конкретних посадових осіб.

Ключові слова: індустріальні парки, зарубіжний досвід, реєстрація індустріальних парків, інвестиційні стимули, стейкхолдери, статус індустріальних парків.

Sviatnenko M. The procedure for creating and organizing the activities of industrial parks: the experience of EU member states

The article examines contemporary foreign experience (based on selected EU member states) in the context of regulatory approaches to



the establishment, legal status, and operational framework of industrial parks as special zones with a designated economic regime for business entities operating within them. The author concludes that, despite differences in the regulatory formalization of the organization and functioning of industrial parks—whether through dedicated special laws or within the framework of other regulatory acts—developed European jurisdictions demonstrate the consolidation of the same fundamental principles in structuring regulatory provisions for industrial park operations.

The article identifies the following principles: 1) diversification of ownership forms and financial sources for the establishment and maintenance of industrial parks, which may include state-owned, municipal, private, or even mixed-ownership facilities; 2) the contractual nature of industrial park formation, with key aspects of economic activity within these parks enshrined in conceptual frameworks, internal regulations, and other programmatic and organizational documents; 3) a strong territorial link in the development of industrial parks, with additional requirements for land preparation, processing, and utilization, as well as the infrastructure located within them; 4) a direct connection with the implementation of high-tech solutions, innovative business models, and advanced technologies within the industrial park; 5) the widespread application of

government incentives for industrial park operations, ranging from tax and customs regulations, preferential business conditions, to state programs supporting investment attraction and the introduction of scientific and technological advancements into production; 6) the delineation of rights and responsibilities and interaction aspects among industrial park initiators, operators (management companies), and participants; 7) the assignment of state control and facilitation functions regarding industrial parks to specifically designated government authorities or officials.

Key words: industrial parks, foreign experience, registration of industrial parks, investment incentives, stakeholders, status of industrial parks.

Література:

1. The New Industrial Parks Act. URL: <https://www.globallawexperts.com/NewsArticle.aspx?PID=2702>
2. Про індустриальні парки: Закон України від 21.06.2012 р. № 5018-VI. Відомості Верховної Ради України. 2013. № 22 Ст. 212.
3. urkala V. Industrial parks and zones in the Czech Republic and the Slovak Republic – the comparative legal analysis. Право і громадянське суспільство. 2014. № 4. С. 116–133.
4. Plan and Manage a Science Park in the Mediterranean. Guidebook for Decision Makers. P. 127. URL: <https://surli.cc/hxbgaf>
5. International Guidelines for Industrial Parks, 2019 United Nations Industrial Development Organization. URL: <https://surl.gd/zegpcg>