

Вступ

Майже 19 тисяч разів компанії змінили своє місце реєстрації від початку 2022 року. 173 компанії, які переїхали, згодом знову повернулись у свій регіон. 18 944 переїзди бізнесу з одного регіону в інший було зафіксовано в Україні від початку повномасштабної війни. Очевидно, що підприємства, які переміщалися в інші регіони країни, орієнтувалися на індустріальні парки, що були створені раніше, однак кількість цих парків, їх облаштування та наявність умов для відкриття релокованих підприємств не задовольняє потребам. На сайті Мінекономіки повідомляється що протягом 2024 року до Реєстру було включено 10 нових парків. Зокрема, рішення про включення парків «КОВЕЛЬ ПОРТО», «Добросин» та «ГРІН ЛАКТИК» до Реєстру індустріальних парків Уряд ухвалив на засіданні 5 липня 2024 року.

В українське законодавство поняття індустріальних парків було введено [Законом України «Про індустріальні парки» від 21.06.2012 № 5018-VI](#), прийнятим у 2012 році. З того часу до Реєстру індустріальних парків було включено 97 індустріальних парків, причому значну кількість - вже після початку повномасштабного вторгнення російської федерації. Створення індустріального парку передбачає реновацію, відновлення колись діючих промислових об'єктів значних площ з метою пожвавлення економіки, створення нових робочих місць і соціально-економічного розвитку територій. Процес створення індустріального парку та вибору території має свою специфіку з точки зору містобудівної та землевпорядної компоненти що і будуть розглянуті далі.

В консультації розглянуті питання:

1. Основні поняття та визначення;
2. Реєстр індустріальних парків;
3. Нормативно-правова база формування земельних ділянок під індустріальними парками;
4. Основні вимоги відведення земель під індустріальні парки;
5. Визначення виду цільового призначення земельної ділянки;
6. Особливості зміни меж земельної ділянки парку;
7. Оренда та суборенда на землях індустріального парку;
9. Особливості під час дії воєнного стану;
8. Економічні переваги утворення індустріальних парків;

1. Основні поняття та визначення

Відповідно до [Закону України «Про індустріальні парки» від 21.06.2012 № 5018-VI](#), індустріальний (промисловий) 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.

Інакше кажучи, індустріальний парк — це облаштована відповідною інфраструктурою територія, у межах якої учасники індустріального парку можуть на пільгових умовах

здійснювати господарську діяльність. Дозволеними видами діяльності в межах індустріального парку є, зокрема, переробна промисловість, переробка відходів (крім захоронення), виробництво біопалива, певних видів транспортних засобів, а також віднедавна - вироблення енергії з альтернативних джерел. Окрім цього, [Закон № 5018-VI](#) дозволяє здійснювати на території індустріального парку науково-технічну діяльність та діяльність у сфері інформації й електронних комунікацій. Отже, фактично основою для створення індустріального парку є земельна ділянка чи земельні ділянки відповідного цільового призначення, правового статусу та розміру.

Відповідно до [ст. 1 Закону № 5018-VI](#) Створення і функціонування індустріальних парків на території України здійснюються на засадах вільного доступу до інформації про можливість використання земель для створення індустріальних парків; конкурентності у виборі керуючої компанії на землях державної та комунальної власності; гарантування прав на земельні ділянки у межах індустріального парку; державної підтримки створення індустріальних парків; державного стимулювання залучення інвестицій в індустріальні парки.

Відповідно до ст. [11¹ Закону № 5018-VI](#), до об'єктів, що можуть розміщуватися на території індустріального парку належать:

- 1) офіси керуючої компанії, учасників та інших суб'єктів індустріального парку, фінансові установи, об'єкти маркетингу та реклами;
- 2) заклади дошкільної освіти, заклади загальної середньої освіти, заклади вищої, фахової передвищої та професійної (професійно-технічної) освіти;
- 3) наукові парки, акселератори, лабораторії з розвитку інноваційних технологій;
- 4) багатоцільові зали для проведення наукових конференцій та інших заходів;
- 5) пожежні частини;
- 6) озеленені території;
- 7) виробничі, складські будівлі та споруди, об'єкти логістичної інфраструктури;
- 8) інженерні будівлі та споруди;
- 9) об'єкти поводження з відходами (крім захоронення відходів);
- 10) інші об'єкти, не заборонені законодавством.

Індустріальні парки можуть бути розташовані на землях приватної, державної або комунальної власності.

Згідно зі [ст. 5 Закону № 5018-VI](#), 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 цим Законом відповідають вимогам щодо використання їх для індустріального парку.

Відповідно до [ст. 6 Закону № 5018-VI](#) право на створення індустріальних парків на землях приватної власності мають власники чи орендарі земельних ділянок, які згідно з цим Законом відповідають вимогам щодо використання їх для індустріального парку.

[Ст. 7 Закону № 5018-VI](#) передбачено, що на земельних ділянках, які передані в оренду, індустріальні парки можуть створюватися з ініціативи орендарів після внесення відповідних змін до договору оренди земельної ділянки та прийняття орендодавцем рішення про погодження концепції індустріального парку.

2. Реєстр індустріальних парків

Обов'язковою умовою створення індустріального парку є його включення до Реєстру індустріальних парків.

Реєстр є єдиною інформаційною системою обліку індустріальних парків для надання державної підтримки ініціаторам створення індустріальних парків – суб'єктам господарювання, керуючим компаніям індустріальних парків та учасникам індустріальних парків передбаченої [Розділом VIII Закону № 5018-VI](#).

Реєстр містить відомості щодо:

- назви індустріального парку;
- реєстраційного номеру і дати включення індустріального парку до Реєстру;
- ініціатора створення та його реквізитів;
- місцезнаходження індустріального парку;
- строку, на який створено індустріальний парк;
- мети, завдань створення та функціонального призначення індустріального парку;
- кадастрового номеру земельної ділянки, на якій створено індустріальний парк;
- площі індустріального парку;
- керуючої компанії та учасників, їх реквізити.

Перелік документів, які подаються до уповноваженого державного органу (Мінекономіки) для включення індустріального парку до Реєстру, визначені [ст. 15 Закону № 5018-VI](#). Це:

- 1) заява про включення індустріального парку до Реєстру індустріальних парків;
- 2) рішення ініціатора про створення індустріального парку;
- 3) концепція індустріального парку;
- 4) витяг з Державного земельного кадастру щодо земельної ділянки та правовстановлюючі документи на розташовані на ній об'єкти нерухомого майна;
- 5) найменування керуючої компанії та учасників (за наявності).

Враховуючи зазначене, ініціатор має забезпечити дотримання відповідних законних вимог і їх підтвердження.

Включення індустріального парку до Реєстру відбувається протягом 45 робочих днів з моменту надходження до Мінекономіки заяви від ініціатора за умов відповідності поданих документів вимогам Закону.

З актуальним переліком індустріальних парків включених до реєстру індустріальних парків можливо ознайомитись на сайті Міністерства економіки за [посиланням](#).

Документи про включення індустріального парку до Реєстру розглядаються відповідно до [Порядку розгляду документів про включення індустріального \(промислового\) парку до Реєстру індустріальних \(промислових\) парків, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 19.01.2022 № 25](#).

Згідно [аб. 3 ч. 5 ст. 14 Закону № 5018-VI](#), індустріальний парк може бути включений до Реєстру індустріальних парків за умови, що на час включення на його території (в межах) відсутні прийняті в експлуатацію протягом 10 останніх років до моменту прийняття рішення про створення індустріального парку закінчені будівництвом об'єкти виробничого призначення та/або відсутні об'єкти виробничого призначення, що експлуатувалися протягом п'яти останніх років до моменту прийняття рішення про створення індустріального парку (крім об'єктів виробничого призначення вугледобувного підприємства та/або його окремого (суміжного) відокремленого підрозділу, який не має статусу юридичної особи, що було ліквідовано, перебуває в стадії ліквідації (припинення) або планується до ліквідації, на які не поширюються обмеження цієї статті).

Отже, якщо в індустріальному парку наявні прийняті в експлуатацію протягом 10 останніх років до моменту прийняття рішення про створення індустріального парку закінчені будівництвом об'єкти виробничого призначення та/або наявні об'єкти виробничого призначення, що експлуатувалися протягом п'яти останніх років до моменту прийняття рішення про створення індустріального парку (крім об'єктів виробничого призначення вугледобувного підприємства та/або його окремого (суміжного) відокремленого підрозділу, який не має статусу юридичної особи, що було ліквідовано, перебуває в стадії ліквідації (припинення) або планується до ліквідації), то такий індустріальний парк не може бути включений до Реєстру індустріальних парків.

Відповідно до [п. 3 ч. 3 ст. 16 Закону № 5018-VI](#) рішення про відмову у включенні індустріального парку до Реєстру індустріальних парків приймається у разі наявності на території індустріального парку об'єктів виробничого призначення, визначених частиною п'ятою [статті 14 Закону № 5018-VI](#).

У разі наявності на земельній ділянці, на якій створюється індустріальний парк, об'єктів виробничого призначення інформація про такі об'єкти зазначається у концепції індустріального парку (відповідно до [п. 4 ч. 1 ст. 17 Закону № 5018-VI](#)).

Дату введення об'єкта виробничого призначення в експлуатацію та термін його експлуатації можливо визначити скориставшись [Порядком прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів, затвердженим Постановою КМУ від 13.04.2011 № 461](#) та [Порядком обліку платників податків і зборів, затвердженим наказом Міністерства фінансів України від 09.12.2011 № 1588](#).

Так, [п. 11 Порядку прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів](#) визначено, що датою прийняття в експлуатацію об'єкта є дата реєстрації декларації про готовність об'єкта до експлуатації або видачі сертифіката.

Пунктом [8.4 Порядку обліку платників податків і зборів](#) передбачено, що повідомлення про об'єкти оподаткування або об'єкти, пов'язані з оподаткуванням або через які провадиться діяльність, за формою № 20-ОПП (додаток 11) подається протягом 10 робочих днів після їх реєстрації, створення чи відкриття до контролюючого органу за основним місцем обліку платника податків. У вказаному повідомленні зазначається стан об'єкта оподаткування, зокрема, чи такий об'єкт будується/готується до введення в експлуатацію; чи експлуатується; чи тимчасово не експлуатується; чи не придатний до експлуатації.

Враховуючи зазначене, інформацію щодо термінів експлуатації об'єктів виробничого призначення можливо отримати, звернувшись, зокрема, до органів державного архітектурно-будівельного контролю та податкових органів.

3. Нормативно-правова база формування земельних ділянок під індустріальними парками

Основною нормативно-правовою базою щодо формування земельних ділянок зайнятих індустріальними парками є:

- [Земельний кодекс України від 25.10.2001 № 2768-III](#);
- [Закон України «Про індустріальні парки» від 21.06.2012 № 5018-VI](#);
- [Постанова КМУ «Про затвердження Порядку ведення Реєстру індустріальних \(промислових\) парків» від 19.01.2022 №27](#);

- [Постанова КМУ «Про затвердження Порядку розгляду документів про включення індустріального \(промислового\) парку до Реєстру індустріальних \(промислових\) парків» від 19.01.2022 №25.](#)

Згідно [з статтею 66-1. Земельного Кодексу](#) Землі індустріальних парків належать до земель промисловості. Індустріальні парки створюються на земельних ділянках площею не менше 10 гектарів і не більше однієї тисячі гектарів. Це може бути єдина ділянка або сукупність земельних ділянок за умови дотримання встановлених вимог.

Допускається розташування між земельними ділянками індустріального парку земельних ділянок, на яких розташовано або передбачається розташувати відповідно до містобудівної документації виключно об'єкти інженерно-транспортної інфраструктури.

Чинним нормативно-правовим законодавством не встановлено окремих процедур чи особливостей формування земельних ділянок під індустріальні парки, отже формування таких земельних ділянок відбувається відповідно до загальної процедури, тобто за допомогою розробки землепорядної документації відповідно до вимог [Закону України «Про землеустрій» від 22.05.2003 № 858-IV](#). Безпосередньо земельні ділянки що будуть використані для створення індустріальних парків повинні відповідати кільком вимогам що наведені далі.

4. Вимоги до земельних ділянок під індустріальні парки

Відповідно до [ст. 8 Закону № 5018-VI](#), земельна ділянка, використання якої планується для створення та функціонування індустріального парку, може розташовуватися у межах або за межами населених пунктів і повинна відповідати таким вимогам:

- належати до земель промисловості;
- бути придатною для промислового використання з урахуванням умов та обмежень, встановлених відповідною містобудівною документацією;
- площа земельної ділянки або сукупна площа суміжних земельних ділянок повинно становити не менше 10 гектарів та не більше 1000 гектарів. Допускається розташування між земельними ділянками індустріального парку земельних ділянок, на яких розташовано або передбачається розташувати відповідно до містобудівної документації виключно об'єкти інженерно-транспортної інфраструктури.

Водночас [Законом № 5018-VI](#) передбачено додаткові умови щодо земельних ділянок, на яких утворюються індустріальні парки, зокрема:

- відповідність містобудівній документації території, яка визначена для створення індустріального парку;
- наявність договору оренди земельної ділянки/ділянок та змін до нього (у разі ініціювання створення на орендованих землях);
- наявність рішення орендодавця про погодження концепції індустріального парку (у разі ініціювання створення на орендованих землях);
- інформація про об'єкти, розміщені на території індустріального парку (за наявності).

Тож, варто зауважити, що не будуть вважатися суміжними земельні ділянки, розділені землею, на якій розташовані об'єкти інженерно-транспортної інфраструктури, якщо зазначена земля не оформлена як земельна ділянка. [Законом № 5018-VI](#) встановлено вимоги і щодо об'єктів виробничого призначення на території індустріального парку, дотримання яких є однією з передумов включення індустріального парку до Реєстру.

Також, згідно з [ст. 16 Закону № 5018-VI](#) індустріальний парк повинен мати підтримку з боку органів місцевого самоврядування та місцевих органів виконавчої влади.

Використання земельних ділянок у межах індустріального парку на землях державної чи комунальної власності здійснюється з додержанням таких умов, що передбачено [ст. 9 Закону № 5018-VI](#):

- 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.

Також, під час формування земельних ділянок, на землях промисловості часто виникає ситуація, що за адресою земельних ділянок чи споруд, на яких планується створення індустріального парку, будуть зареєстровані інші суб'єкти підприємницької діяльності. У такому разі слід пересвідчитися, яке відношення вони мають до адреси майбутнього індустріального парку та чи здійснювали вони там діяльність з огляду на вимоги [Закону № 5018-VI](#) щодо відсутності експлуатації об'єктів виробничого призначення.

Ініціатору створення індустріального парку важливо ретельно аналізувати актуальну містобудівну документацію на місцевому рівні. Зокрема, слід звертати увагу на генеральні плани населених пунктів комплексні плани (за наявності), а також на особливості існуючих або планованих детальних планів територій за обраною локалізацією. Недоліки або розбіжності в місцевій містобудівній документації можуть не лише ускладнити, а й повністю заблокувати процес реєстрації індустріального парку. Наприклад, однією з поширених проблем є відсутність належним чином оформленої стратегічної екологічної оцінки (СЕО) у складі містобудівної документації або її затвердження з порушеннями законодавства. Це може стати перешкодою для погодження концепції парку Міністерством захисту довкілля, яке оцінює відповідність проєкт вимогам закону.

5. Визначення виду цільового призначення земельної ділянки

Відповідно до [Класифікації видів цільового призначення земельних ділянок \(затвердженої постановою КМУ №1051\)](#), землі промисловості можуть мати декілька видів цільового призначення, основними з яких є:

- землі для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємствами, що пов'язані з користуванням надрами (код 11.01);
- для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості, включаючи об'єкти оброблення відходів, зокрема із енергогенеруючим блоком (код 11.02.);
- для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд будівельних організацій та підприємств (код 11.03);
- для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд технічної інфраструктури (виробництва та розподілення газу, постачання пари та гарячої води, збирання, очищення та розподілення води (код 11.04).

Враховуючи передбачені [Законом № 5018-VI](#) сфери діяльності, що можуть здійснюватися в межах індустріального парку, земельна ділянка, використання якої планується для створення та функціонування індустріального парку, має відповідати цільовому призначенню 11.02 «Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості, включаючи об'єкти оброблення відходів, зокрема із енергогенеруючим блоком», згідно із [Класифікацією видів цільового призначення земельних ділянок \(Постанова КМУ №1051\)](#).

Слід врахувати, що не кожна земельна ділянка віднесена до земель промисловості може бути використана для створення індустріального парку. Більшість населених пунктів має власну розроблену та затверджену містобудівну документацію, до якої відносяться генеральні плани, плани зонування території або детальні плани території, які складаються з текстових та графічних матеріалів та регулюють питання планування, забудови та іншого використання певних територій.

Інформація про відповідність містобудівній документації території, яка визначена для створення індустріального парку є обов'язковою під час внесення відомостей про індустріальний парк до Реєстру.

Крім того, непоодинокі випадки, коли серед земельних ділянок промислового призначення розташовано землі з іншою категорією або видом цільового призначення. В такому випадку, за загальним правилом зміна цільового призначення земельної ділянки допускається виключно за умови дотримання правил співвідношення між новим видом цільового призначення земельної ділянки та видом функціонального призначення території, визначеного відповідною містобудівною документацією на місцевому рівні.

Таким чином вимоги містобудівної документації на місцевому рівні є першочерговими для врахування, адже вони можуть значно ускладнити процес будівництва бажаного підприємства або й зовсім зробити його неможливим. Звичайно, містобудівна документація може бути за певних умов змінена або уточнена, але цей процес є однозначно досить тривалим в часі, потребує значних фінансових та часових ресурсів.

В даному контексті найбільш доцільним є планування територій потенційно придатних для розміщення індустріальних парків на етапі розробки містобудівної документації. Застосування в процесі розробки сучасних вимог законодавства зокрема формування геоданих у середовищі ГІС дозволяє серед іншого аналізувати території для формування переліків ділянок які є потенційно привабливими з точки зору потенційного розміщення індустріальних парків.

6. Особливості зміни меж земельної ділянки індустріального парку

Відповідно до [п. 8 ч. 1 ст. 25 Закону № 5018-VI](#), ініціатор створення індустріального парку має право за зверненням керуючої компанії та здійснювати заходи щодо розширення меж індустріального парку, якщо в межах наявної території неможливо розмістити нових учасників.

При цьому, право ініціювати розгляд питання стосовно розширення меж індустріального парку у разі, якщо у межах наявної території неможливо розмістити нових учасників, відповідно до [п. 9 ч. 1 ст. 26 Закону № 5018-VI](#), має керуюча компанія.

В такому випадку, зміна меж земельної ділянки відбуватиметься на підставі звернення ініціатора створення індустріального парку за зверненням керуючої компанії шляхом внесення змін в координати поворотних точок меж земельної ділянки, за розробленою відповідно до [ст. 55 Закону № 858-IV](#), Технічною документацією із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості).

7. Оренда та суборенда на землях індустріального парку

Відповідно до [ст. 11 Закону № 5018-VI](#), якщо індустріальний парк створюється на землях приватної власності, права на земельні ділянки можуть передаватися учасникам індустріального парку та/або керуючій компанії ініціатором його створення у формах та в порядку, передбачених законодавством.

Якщо ініціатор – орендар землі, то він може надавати землю учасникам в суборенду без попереднього погодження з орендодавцем, якщо це не суперечить договору оренди такої земельної ділянки.

Відповідно до [п. 2 ч. 2 ст. 25 Закону № 5018-VI](#), ініціатор створення зобов'язаний надати керуючій компанії та/або учасникам права на земельні ділянки, наявні об'єкти інженерно-транспортної інфраструктури та інші об'єкти, розміщені у межах індустріального парку.

Водночас у [Законі № 5018-VI](#) відсутні положення щодо обов'язковості надання в оренду керуючій компанії усієї земельної ділянки (усіх земельних ділянок), на якій (яких) створено індустріальний парк.

8. Особливості під час дії воєнного стану

На цей час один з механізмів передбачених земельним законодавством, а саме передача земельних ділянок державної або комунальної власності в оренду для розміщення виробничих потужностей підприємств, переміщених (евакуйованих) із зони бойових дій можлива без проведення земельних торгів згідно [Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо особливостей регулювання земельних відносин в умовах воєнного стану» від 12.05.2022 № 2247-IX](#) може бути потенційно використаний

Порядок визначення підприємств, виробничі потужності яких підлягають переміщенню (евакуації) із зони бойових дій, та осіб, яким надається право на одержання в оренду без проведення земельних торгів земельної ділянки державної, комунальної власності для розміщення виробничих потужностей підприємств, переміщених (евакуйованих) із зони бойових дій, затверджується Кабінетом міністрів. Проте нині такий порядок ще не затверджено, є тільки проєкт, який проходить етапи погодження та експертизи.

Важливо врахувати, що перелік осіб, яким надається право на одержання в оренду без проведення земельних торгів земельної ділянки державної, комунальної власності для розміщення виробничих потужностей підприємств, переміщених (евакуйованих) із зони бойових дій, а також перелік підприємств, виробничі потужності яких підлягають переміщенню (евакуації) із зони бойових дій, визначаються спільним рішенням обласної, Київської міської військової адміністрації, з території якої переміщуються (евакууюються) виробничі потужності, та обласної, Київської міської військової адміністрації, на територію якої такі потужності переміщуються (евакууюються) ([Закон № 2247-IX](#)).

9. Економічні переваги утворення індустріальних парків

Органи місцевого самоврядування мають право надавати учасникам індустріальних парків окремі пільги щодо податку на нерухоме майно, орендної плати, земельного податку.

Згідно з [п. 142.4 ст. 142 та п. 197.28¹ ст. 197 Податкового кодексу України](#), зі звільненням від оподаткування прибутку та податку на додану вартість можуть здійснювати господарську діяльність учасники індустріального парку, включеного до Реєстру індустріальних парків, що здійснюють таку діяльність у сферах переробної промисловості (крім виробництва підакцизних товарів, за виключенням виробництва автомобілів легкових, кузовів до них, причепів та напівпричепів, мотоциклів, транспортних засобів, призначених для перевезення 10 осіб і більше, транспортних засобів для перевезення вантажів); у сфері збирання, оброблення й видалення відходів; відновлення матеріалів, крім захоронення відходів, або науково-дослідної діяльності на території (в межах) індустріального парку.

Головною перевагою створення індустріального парку для резидентів є право на отримання пільг і державного стимулювання, а саме:

- компенсації відсоткової ставки за кредитами (позиками) на облаштування індустріального парку, здійснення господарської діяльності у межах індустріального парку;
- отримання з державного, місцевих бюджетів і з інших джерел, не заборонених законодавством, на безповоротній основі коштів на облаштування індустріального парку та/або будівництво об'єктів суміжної інфраструктури;
- компенсації витрат на підключення та приєднання до інженерно-транспортних мереж;
- звільнення учасників від сплати мита і податку на додану вартість при ввезенні нового устаткування та комплектуючих виробів для використання на території індустріального парку;
- звільнення учасників від сплати податку на прибуток від здійснення на території індустріального парку господарської діяльності протягом 10 послідовних років при дотриманні умов, встановлених законодавством;
- пільг з податку, що сплачується з об'єктів нежитлової нерухомості, що розташовані на території індустріального парку;
- зменшення ставки земельного податку або звільнення від його сплати, а також зменшення орендної плати за земельні ділянки, що входять до складу території індустріального парку.

Варто зауважити, що перелічені вище пільги та стимулювання можуть отримати лише індустріального парку, які було включено до Реєстру.

Наприклад щодо плати за землю відповідно до [статті 284.6. ПКУ](#) У частині плати за землю за земельні ділянки, що входять до складу території індустріальних парків, включених до Реєстру індустріальних парків, нормативну грошову оцінку яких проведено, що використовуються ініціаторами створення індустріального парку, керуючою компанією індустріального парку та учасниками індустріальних парків, органи місцевого самоврядування можуть:

- 1) встановлювати ставки земельного податку та орендну плату в розмірі, меншому за розмір земельного податку, встановлений рішенням відповідного органу місцевого самоврядування для певної категорії земель, що сплачується на відповідній території;
- 2) звільняти від сплати земельного податку.

До таких рішень органів місцевого самоврядування та/або рішень про внесення змін до таких рішень не застосовуються вимоги підпункту 4.1.9 пункту 4.1 та пункту 4.5 статті 4, підпунктів 12.3.3, 12.3.4 і 12.3.7 пункту 12.3, підпункту 12.4.3 пункту 12.4 (у частині прийняття та набрання чинності рішеннями) та пункту 12.5 (у частині строку набрання чинності рішеннями) статті 12 ПКУ та [Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності»](#). Тобто такі рішення щодо пільг можуть набрати чинності одразу після їх прийняття.

Щодо переваг створення індустріальних парків та території громад вони є очевидні, це залучення інвестицій та інвесторів, створення нових робочих місць розвиток інфраструктури. Базисом для успішного вибору та формування земельних ділянок для індустріальних парків у Територіальних громадах є попереднє раціональне планування території на основі сучасної містобудівної та землевпорядної документації.

Посилання на НПА, що згадані у роз'ясненні:

- ✓ Податковий кодекс України від 02.12.2010 р. №2755-VI. Електронний ресурс. Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2755-17#Text>.
- ✓ Земельний кодекс України від 25.10.2001 р. № 2768-III. Електронний ресурс. Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#n261>.
- ✓ Закон України «Про землеустрій» від 22.05.2003 року № 858-IV. Електронний ресурс. Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-15#n490>.
- ✓ Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо особливостей регулювання земельних відносин в умовах воєнного стану» від 12.05.2022 № 2247-IX. Електронний ресурс. Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/go/2247-20>.
- ✓ Закон України «Про індустриальні парки» від 21.06.2012 № 5018-VI. Електронний ресурс. Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/go/5018-17>.
- ✓ Постанова Кабінету міністрів України «Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру» від 17.10.2012 р. № 1051. Електронний ресурс. Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/go/1051-2012-%D0%BF>.
- ✓ Постанова КМУ «Про затвердження Порядку ведення Реєстру індустриальних (промислових) парків» від 19.01.2022 №27. Електронний ресурс. Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/go/27-2022-%D0%BF>.
- ✓ Постанова КМУ «Про затвердження Порядку розгляду документів про включення індустриального (промислового) парку до Реєстру індустриальних (промислових) парків» від 19.01.2022 №25. Електронний ресурс. Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/go/25-2022-%D0%BF>.
- ✓ Постанова КМУ «Питання прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів» від 13.04.2011 № 461. Електронний ресурс. Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/461-2011-%D0%BF#Text>.
- ✓ Наказ Міністерства фінансів України «Про затвердження Порядку обліку платників податків і зборів» від 09.12.2011 № 1588. Електронний ресурс. Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1562-11#Text>.

(с) Ця публікація стала можливою завдяки щирій підтримці американського народу, наданій через Агентство США з міжнародного розвитку (USAID). Зміст є відповідальністю Глобал Ком'юнітіз (Global Communities) і не обов'язково відображає точку зору USAID чи Уряду Сполучених Штатів.