

ЗЕМЛЕВПОРЯДНЕ ВИРОБНИЦТВО

УДК 332.32

ІННОВАЦІЇ ЩОДО СТВОРЕННЯ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ ІНДУСТРІАЛЬНИХ ПАРКІВ НА МІСЦЕВОМУ РІВНІ

Колганов А.Ю., інженер
ДП «Київський інститут землеустрою»
Колганова І.Г., асистент
Національний університет біоресурсів
і природокористування України

Проаналізовано сучасний стан використання земель на території міста Боярки Києво-Святошинського району Київської області. Обґрунтовано перспективи створення землекористування індустріальних парків на місцевому рівні, які забезпечують інвестиції.

Ключові слова: *індустріальні парки, землекористування індустріальних парків, містобудівна документація, промислова зона, інновації.*

Постановка проблеми

Відповідно до Указів Президента України 1995–1999 років [7–11] у деяких регіонах нашої держави запроваджено спеціальні режими інвестиційної діяльності. У результаті функціонування зазначених спеціальних режимів протягом останніх років на території України було розв'язано ряд економічних проблем, що сприяло активізації діяльності підприємств, створено позитивний інвестиційний імідж регіонів, забезпечено розвиток ринкової інфраструктури, а також підвищено виробничий потенціал підприємств, які одержали інвестиції.

Проте в березні 2005 року згідно із Законом України «Про внесення змін до Закону України «Про Державний бюджет України на 2005 рік» та деяких інших законодавчих актів України» [2] податкові пільги на території всіх спеціальних економічних зон і територій пріоритетного розвитку були скасовані. За період з 2005 по 2012 рік знизилася інвестиційна активність та зменшилися обсяги залучення інвестицій. Прийнятий Закон України «Про індустріальні парки» від 21.06.2012 року № 5018-VI [3] дасть змогу здійснити промислову модернізацію країни й відновити конкурентоспроможність національного товаровиробника і є інструментом для залу-

чення інвестицій, швидкого економічного зростання та частково доповнює правила використання земель промисловості.

За таких умов, набуває актуальності проблема організаційно-правового забезпечення створення землекористувань індустріальних парків на місцевому рівні.

Аналіз останніх наукових досліджень і публікацій

Проблематика створення землекористування у нових економіко-правових умовах досліджується такими вітчизняними науковцями, як Д.С. Добряк, Й.М. Дорош, Л.Я. Новаковський, С.О. Осипчук, М.П. Стецюк, А.М. Третяк [1, 6, 13]. Усупереч цьому, підходи до створення землекористувань індустріальних парків є дискусійними, стандарти, які б встановлювали вимоги до розроблення такої документації дотепер відсутні. Однак конкретне розв'язання питань, пов'язаних з створенням землекористувань індустріальних парків, потребує вивчення та врахування місцевих економічних і екологічних умов.

Мета статті – оцінити сучасний стан земель промисловості на території міста Боярки Києво-Святошинського району Київської області та обґрунтувати перспективи створення землекористувань індустріальних парків.

Виклад основного матеріалу

Відповідно до Закону України від 21.06.2012 року № 5018-VI «Про індустріальні парки» [3] індустріальний (промисловий) парк (далі індустріальний парк) – визначена ініціатором створення індустріального парку згідно з містобудівною

документацією облаштована відповідною інфраструктурою територія, в межах якої учасники індустріального парку можуть здійснювати господарську діяльність у сфері промислового виробництва, а також науково-дослідну діяльність, діяльність у сфері інформації й телекомунікацій на умовах, визначених цим Законом та договором про здійснення господарської діяльності в межах індустріального парку.

Право на створення індустріальних парків на землях державної й 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 із Законом відповідають вимогам щодо використання їх для індустріального парку.

Право на створення індустріальних парків на землях приватної власності мають власники чи орендарі земельних ділянок, які згідно із Законом відповідають вимогам щодо використання їх для індустріального парку.

На земельних ділянках, переданих 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 [3].

Згідно із Законом України «Про індустріальні парки» земельна ділянка, на якій плануються створення й функціонування індустріального парку, може розташовуватися у межах

або за межами населених пунктів і повинна відповідати таким вимогам:

– належати до категорії земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення;

– бути придатною для промислового використання з урахуванням умов і обмежень, установлених відповідною містобудівною документацією;

– площа земельної ділянки або сукупна площа суміжних земельних ділянок має становити не менше 15 га та не більше 700 га.

– Використання земельних ділянок для індустріального парку на землях державної чи комунальної власності здійснюється з дотриманням таких умов:

– термін використання земельної ділянки для індустріального парку повинен бути не менше 30 років із дня прийняття рішення про створення індустріального парку;

– використання земель індустріальних парків має відповідати санітарно-епідеміологічним та екологічним вимогам.

Варто зазначити, що парк створюється на термін не менше 30 років. Рішення про створення індустріального парку є підставою для укладення договору про створення і функціонування індустріального парку між ініціатором створення та керуючою компанією індустріального парку [3].

Істотними умовами договору про створення й функціонування індустріального парку є:

1) предмет договору;

2) строк договору;

3) кадастрові номери, місце розташування та розміри земельних ділянок, на яких створено індустріальний парк;

4) порядок і умови облаштування індустріального парку;

5) порядок та умови здійснення наукової діяльності у межах індустріального парку;

6) порядок і умови залучення учасників;

7) порядок та умови надання учасникам прав на земельні ділянки й об'єкти в межах індустріального парку;

8) порядок і умови надання послуг та прав користування інженерно-транспортною інфраструктурою;

9) порядок та умови страхування керуючою компанією активів ініціатора створення, одержаних у користування;

10) правовий режим майна, створеного керуючою компанією у межах індустріального парку, а також переданого для використання майна, що є власністю ініціатора створення;

11) склад і порядок надання керуючою компанією звітності ініціаторові створення та уповноваженому державному органу;

12) порядок набрання чинності цим договором, але не пізніше дня підписання цього договору.

Зміни до договору про створення та функціонування індустріального парку вносяться за взаємною згодою сторін.

Невід'ємними частинами договору про створення і функціонування індустріального парку є:

1) рішення про створення індустріального парку;

2) концепція індустріального парку;

3) бізнес-план індустріального парку.

Договір про створення та функціонування індустріального парку припиняється у разі закінчення строку, на який його було укладено, якщо сторо-

ни не уклали угоди про його продовження у межах терміну, на який створено індустріальний парк.

Державна підтримка облаштування індустріальних парків може здійснюватися за рахунок коштів державного і місцевих бюджетів та з інших джерел, не заборонених законодавством.

Уповноважений державний орган, Рада міністрів Автономної Республіки Крим, місцеві державні адміністрації, виконавчі органи відповідних місцевих рад у порядку, передбаченому законодавством, щороку подають пропозиції до проекту Державного бюджету України і проектів рішень про відповідні місцеві бюджети щодо фінансової підтримки облаштування індустріальних парків.

Пришвидшений розвиток індустріально розвинутих міст Київської області призвів до поступового зосередження економічного життя у кількох конкурентоспроможних містах із розвинутою інфраструктурою, в яких концентруються фінансові, інноваційні та трудові ресурси. Протягом останніх років проблемою м. Боярки Києво-Святошинського району є поглиблення диспропорцій соціально-

економічного розвитку, дефіцит ресурсу розвитку міста і зниження рівня конкурентоспроможності на інвестиційному ринку, що призводить до економічного занепаду, руйнування виробничої та іншої інфраструктури, а отже, до безробіття, міграції населення, зокрема молоді, виникнення демографічних проблем і соціального напруження в суспільстві.

У Боярці знаходиться кілька значних промислових об'єктів, що нині майже не діють, але мають великий потенціал, будівлі й споруди та інфраструктуру (ВАТ «Арсіс», завод «Іскра», швейна фабрика, хлібозавод). Стабільно працюють підприємства газового комплексу, які є основними донорами міського бюджету. Проте доходи бюджету міста неспроможні задовольнити потреби його нормального функціонування і розвитку.

За даними державного земельного кадастру [9], в межах м. Боярки налічується 834 га земель, причому землі промисловості, транспорту та зв'язку сукупно становлять 115,8 га, або 13,9 %. Структуру земельних угідь наведено в таблиці.

**Структура земельних угідь у межах міста Боярки
Києво-Святошинського району Київської області**

Групи земель	Площа в межах адміністративно-територіального утворення	
	га	%
Громадяни, яким надані землі у власність і користування	543,5	65,2
Заклади, установи й організації	67,8	8,1
Промислові та інші підприємства	23,3	2,8
Підприємства й організації транспорту	24,7	3,0
Частини, підприємства, організації, установи та навчальні заклади оборони	13,7	1,6
Організації, підприємства й установи природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення	3,2	0,4
Лісогосподарські підприємства	0,2	0,1
Землі запасу та землі, не надані у власність і постійне користування	157,6	18,8
Усього земель	834,0	100

Найвагоміша частка земель промисловості (30,1 га) припадає на колишній завод «ІСКРА», що сконцентрував найбільші виробничі потужності міста, які є морально

застарілими та фізично зношеними. Отже, виникла потреба у формуванні землекористування індустріального парку як групи підприємств бізнесу (рис.).



— — — межа рекомендованої земельної ділянки для створення індустріального парку

Фрагмент території міста Боярки Києво-Святошинського району Київської області

Формування землекористування індустріального парку забезпечить:

- збереження фінансових витрат на інженерне і шляхове облаштування землекористування;
- підвищення землеємності і ділової активності у м. Боярці;
- зростання вартості землі шляхом збільшення кількості фірм і компаній, розширення спектра їхніх послуг, а відповідно й наповнення бюджету міста;
- підвищення рівня зайнятості населення в результаті створення нових робочих місць.

Висновки

Створення землекористування індустріального парку в м. Боярка на базі колишнього заводу «ІСКРА» позитивно вплине на розбудову сучасної виробничої та ринкової інфраструктур, сприятиме переходу до високотехнологічного виробництва і зростання вартості землі. Наведений у цій статті інноваційний підхід до формування землекористування індустріальних парків слід розглядати як основу для підготовки відповідних рішень органів місцевого самоврядування та виконавчої влади.

Список літератури

1. *Дорош Й.М.* Земельна реформа на регіональному рівні (на прикладі Київської області за 1991–2011 рр.) / Й.М. Дорош, С.О. Осипчук, М.П. Стецюк, О.С. Дорош – К. : ВІПОЛ, 2011. – 182 с.

2. Закон України «Про внесення змін до Закону України «Про Державний бюджет України на 2005 рік» та деяких інших законодавчих актів України»: прийнятий 25 березня 2005 року № 2505-IV // Відом. Верхов. Ради України (ВВР). – 2005. – № 17. – Ст. 267.

3. Закон України «Про індустріальні парки»: прийнятий 21 червня 2012 року № 5018-VI // Відом. Верхов. Ради України (ВВР). – 2012. – № 59. – Ст. 2365.

4. Земельний кодекс України: прийнятий 25 жовтня 2001 року № 2768-III // Відом. Верхов. Ради України (ВВР). – 2002. – № 3–4. – Ст. 27.

5. Про затвердження форм державної статистичної звітності з земельних ресурсів та Інструкції з заповнення державної статистичної звітності з кількісного обліку земель (форми № 6-зем, ба-зем, бб-зем, 2-зем): наказ Держкомстату України від 05.11.1998 року № 377 // Офіц. вісн. України. – 1998. – № 50. – С. 218.

6. *Новаковський Л.Я.* Соціально-економічні проблеми сучасного землекористування / Л.Я. Новаковський, М.А. Олещенко – К. : Урожай, 2007. – 276 с.

7. Про спеціальний режим інвестиційної діяльності на території міста Шостки Сумської області: Указ Президента України від 27 червня 1999 року № 726/99 // Відом. Верхов. Ради України (ВВР). – 1999. – № 27. – Ст. 86.

8. Про спеціальний режим інвестиційної діяльності на територіях пріоритетного розвитку в Житомирській області: Указ Президента України від 3 грудня 1999 року № 1276-XIV року // Відом. Верхов. Ради України (ВВР). – 2000. – № 2. – Ст. 15.

9. Про спеціальний режим інвестиційної діяльності на територіях пріоритетного розвитку в Луганській області: Указ Президента

України від 18 грудня 1998 року № 1359/98 // Відом. Верхов. Ради України (ВВР). – 1998. – № 51. – Ст. 5.

10. Про спеціальний режим інвестиційної діяльності на територіях пріоритетного розвитку в Чернігівській області: Указ Президента України від 27 червня 1999 року № 729/99 // Відом. Верхов. Ради України (ВВР). – 1999. – № 27. – Ст. 91.

11. Про спеціальний режим інвестиційної діяльності на територіях пріоритетного розвитку та спеціальну економічну зону «Порт Крим» в Автономній Республіці Крим: Указ Президента України від 21 грудня 2000 року № 2189-III // Відом. Верхов. Ради України (ВВР). – 2001. – № 9. – Ст. 40.

12. Публічна кадастрова карта // Режим доступу. – Електронний ресурс <http://map.dazru.gov.ua/kadastrova-karta>.

13. *Третяк А.М.* Землевпорядне проектування: Теоретичні основи і територіальний землеустрій: навч. посіб. для підготовки бакалаврів напряму «Геодезія, картографія та землевпорядкування» (спец. «Землевпорядкування та кадастр») в аграр. вищ. навч. закл. – К. : Вища освіта, 2006. – 526 с.

Проанализировано современное состояние использования земель на территории города Боярки Киево-Святошинского района Киевской области. Обоснованы перспективы создания землепользования индустриальных парков на местном уровне, обеспечивающих инвестиции.

Ключевые слова: индустриальные парки, землепользование индустриальных парков, градостроительная документация, промышленная зона, инновации.

The modern state of earth of industry is analysed on territory of city Boyarka to the district of the Kyiv area and possibility of creation of industrial parks at local level, providing investments.

Keywords: industrial parks, industrial parks, land use, planning documentation, Industrial Area, innovation.
