

Кулинич А.П.

*студент юридичного факультету,
Київський національний університет імені Тараса Шевченка*

ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ ВИКУПУ ТА ВИЛУЧЕННЯ ЗЕМЕЛЬ ДЛЯ СТВОРЕННЯ ІНДУСТРІАЛЬНИХ ПАРКІВ

З метою економічного розвитку та підвищення конкурентоспроможності територій, активізації інвестиційної діяльності, створення нових робочих місць, розвитку сучасної виробничої та ринкової інфраструктури було прийнято Закон України «Про індустриальні парки».

Відповідно до ч.3 ст.1 Закону індустриальний (промисловий) парк – визначена ініціатором створення індустриального парку відповідно до містобудівної документації облаштована відповідною інфраструктурою територія, у межах якої учасники індустриального парку можуть здійснювати господарську діяльність у сфері промислового виробництва, а також науково-дослідну діяльність, діяльність у сфері інформації і телекомунікацій на умовах, визначених цим Законом та договором про здійснення господарської діяльності у межах індустриального парку [1].

Індустриальний парк може бути створений на земельних ділянках, що належать до земель промисловості, придатні для промислового використання з урахуванням умов та обмежень, встановлених відповідною містобудівною документацією та мають загальну площу не менше 15 гектарів та не більше 700 гектарів.

Законом передбачено, що вибір території для індустриального парку здійснюють органи державної влади та органи місцевого самоврядування у формі комплексу організаційно-правових, планувальних та інших дій щодо пошуку, викупу, відведення і встановлення в натурі (на місцевості) вільних від забудови або забудованих земельних ділянок, призначених для створення індустриального парку. Таким чином саме органи державної влади та місцевого самоврядування мають право на вилучення та викуп земельних ділянок для створення індустриальних парків [1].

Питання вилучення земельних ділянок регулюються Земельним кодексом України (ЗК України). Так, ч.5 ст. 116 ЗК України передбачає, що земельні ділянки, які перебувають у власності чи користуванні громадян або юридичних осіб, передаються у власність чи користування за рішенням органів виконавчої влади чи органів місцевого самоврядування лише після припинення права власності чи користування ними в порядку, визначеному законом. Норма статті 141 Кодексу встановлює, що, у випадках, передбачених Кодексом, вилучення земельної ділянки є однією із підстав припинення права користування земельною ділянкою [2].

Порядок вилучення земельних ділянок визначений статтею 149 Кодексу. Зокрема вилучення земельних ділянок провадиться за згодою землекористувачів на підставі рішень Кабінету Міністрів України, Ради міністрів Автономної Республіки Крим, місцевих державних адміністрацій, сільських, селищних, міських рад відповідно до їх повноважень. У разі

незгоди землекористувача з вилученням земельної ділянки питання вирішується в судовому порядку (частина десята статті 149 Кодексу).

Викуп земельних ділянок може здійснюватись для суспільних потреб на підставі ст. 146 ЗК України – органи державної влади та органи місцевого самоврядування відповідно до їх повноважень мають право викупу земельних ділянок, які перебувають у власності громадян та юридичних осіб. Крім того ЗК України передбачає примусове відчуження земельних ділянок з мотивів суспільної необхідності. Дана процедура регулюється Законом України «Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності». Однак даним Законом не передбачено підстав викупу чи примусового відчуження земельних ділянок для створення індустріальних парків, що створює колізію з положеннями Закону України «Про індустріальні парки», якими органи державної влади та місцевого самоврядування уповноважені здійснювати викуп земельних ділянок для створення індустріальних парків [3].

На нашу думку, існування даної колізії створює суттєві перешкоди для функціонування індустріальних парків, оскільки для створення індустріальних парків необхідні значні за площею земельні ділянки з розвинутою інфраструктурою (в першу чергу транспортною та енергетичною). Також, враховуючи, що економічно доцільно створювати індустріальні парки з тривалістю діяльності 30 років, актуальним постає питання розширення площі індустріальних парків за рахунок вилучення чи викупу суміжних земельних ділянок. З метою вирішення даної проблеми необхідно внести зміни до Закону України «Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності» в частині встановлення підстав та механізму викупу та примусового відчуження земельних ділянок для створення індустріальних парків.

Список використаних джерел:

1. Про індустріальні парки: Закон України від 21.06.2012 № 5018-VI [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/5018-17>
2. Земельний кодекс України від 25.10.2001 № 2768-III [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>
3. Закон України «Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності» від 04.08.2013, підстава 402-18 [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/1559-17>