

Створення та функціонування індустріальних парків в Україні

1. Участь у створенні індустріальних парків в Україні
2. Ініціювання створення індустріального парку в Україні
3. Створення та реєстрація індустріального парку

В

1. Участь у створенні індустріальних парків в Україні

Іноземні інвестори можуть приймати участь у створенні індустріальних парків та веденні бізнесу в них в таких формах:

- ініціювати створення індустріального парку;
- створити або придбати в Україні керуючу компанію індустріального парку;
- стати учасником індустріального парку.

Вас може також зацікавити: Індустріальні парки в Україні: правові та податкові аспекти

Плануючи участь в створенні індустріальних парків в Україні та ведення в них бізнесу, іноземному інвесторові необхідно враховувати такі особливості:

А) керуюча компанія індустріального парку повинна бути створена за законодавством України. Іноземний інвестор може як заснувати та зареєструвати компанію в Україні для цієї мети, так і придбати вже створену українську компанію;

Б) компанія-ініціатор створення індустріального парку, керуюча компанія, учасник індустріального парку не можуть бути заснованими:

- громадянами Російської Федерації;
- компаніями або пов'язаними з ними особами, зареєстрованими в Російській Федерації;
- компаніями або пов'язаними з ними особами, щодо яких застосовано санкції (міжнародні або національні);
- компаніями, в яких резиденти Російської Федерації володіють більш ніж 10% акцій або є кінцевими бенефіціарами.

Важливо! Якщо в компанії, яка є учасником індустріального парку, змінився власник, то така компанія повинна повідомити про це керуючу компанію індустріального парку протягом 5 робочих днів.

2. Ініціювання створення індустріального парку в Україні

Іноземний громадянин або іноземна компанія може ініціювати створення індустріального парку в Україні, якщо:

- має у власності або орендує земельну ділянку з призначенням «Землі промисловості» розміром від 10 до 1000 гектарів;
- володіє часткою в українській компанії, яка має у власності або орендує земельну ділянку з призначенням «Землі промисловості» розміром від 10 до 1000 гектарів;
- не підпадає під обмеження, встановлені Законом «Про індустриальні парки», зазначені вище.

Законодавством України встановлені права та обов'язки ініціатора створення індустриального парку, крім тих, які він приймає на себе за договорами з керуючою компанією та учасниками. Ініціатор створення має право, зокрема:

- здійснювати контроль за дотриманням керуючою компанією умов укладених договорів;
- передавати керуючій компанії або учасникам в оренду (суборенду), відчужувати об'єкти (частини об'єктів) нерухомого майна у межах індустриального парку.

При цьому, ініціатор створення зобов'язаний:

- здійснити облаштування індустриального парку відповідно до умов договору про створення та функціонування індустриального парку;
- надати керуючій компанії та/або учасникам права на земельні ділянки, наявні об'єкти інженерно-транспортної інфраструктури та інші об'єкти, розміщені у межах індустриального парку;
- зберігати комерційну таємницю керуючої компанії;
- не втручатися в поточну господарську діяльність керуючої компанії та учасників;
- розглядати пропозиції керуючої компанії щодо надання згоди на здійснення невід'ємних поліпшень його майна, переданого у користування керуючій компанії;
- здійснювати контроль за дотриманням концепції індустриального парку;
- у разі відсутності керуючої компанії щопівроку подавати Міністерству економіки України звіти про результати функціонування індустриального парку;

Важливо! Необхідно прискіпливо слідкувати за виконанням цього обов'язку керуючою компанією, оскільки неподання такого звіту протягом двох звітних періодів (наразі – це становить загалом 1 рік) може бути підставою для виключення індустриального парку з Реєстру.

- при укладенні договору про створення та функціонування індустриального парку передбачити в його умовах використання в діяльності, пов'язаній із створенням та функціонуванням індустриального парку, працівників - громадян України, у тому числі звільнених у зв'язку з ліквідацією державного або комунального підприємства, майно якого надано в користування керуючій компанії.

3. Створення та реєстрація індустриального парку

Процедура створення та реєстрації індустриального парку в Україні включає:

1. Придбання земельної ділянки або укладення договору оренди земельної

www.DLF.ua

ділянки або придбання частки в українській компанії, яка володіє або користується необхідною земельною ділянкою.

Іноземці можуть мати у власності або орендувати землі промисловості. Але треба мати на увазі, що іноземні компанії можуть придбати землі промисловості:

А) у межах населених пунктів:

- у разі придбання нерухомості;
- для спорудження нерухомості для ведення бізнесу в Україні.

Б) за межами населених пунктів – у разі придбання нерухомості.

Плануючи придбати або орендувати земельну ділянку для створення індустріального парку, іноземному інвестору треба мати на увазі не тільки вимоги щодо призначення та розміру земельної ділянки. Необхідно також перевірити, щоб на такій земельній ділянці були відсутні:

- об'єкти виробничого призначення, які були прийняті в експлуатацію протягом 10 останніх років до моменту прийняття рішення про створення індустріального парку;
- об'єкти виробничого призначення, що експлуатувалися протягом п'яти останніх років до моменту прийняття рішення про створення індустріального парку.

Ці вимоги не стосуються вугледобувних підприємств, що були ліквідовані, ліквідовуються або плануються до ліквідації.

Важливо! Якщо виявиться, що вказані вище об'єкти є на земельній ділянці, то створений на ній індустріальний парк не зможе бути включений до Реєстру індустріальних парків, і, відповідно, бізнес не зможе користуватися перевагами державного стимулювання.

2. Прийняття рішення про створення індустріального парку.

Таке рішення повинно бути викладене в письмовій формі, оскільки воно надається як в процедурах реєстрації, так і в процедурах укладення договорів з керуючою компанією. В рішення рекомендується включити базові відомості щодо основних параметрів індустріального парку – місцезнаходження, відомості про ініціатора, мету створення, тощо.

3. Розробка та затвердження концепції індустріального парку.

Концепція повинна містити інформацію про:

- назву індустріального парку;
- ініціатора створення індустріального парку;
- мету, завдання створення та функціональне призначення індустріального парку;
- місце розташування, розмір земельної ділянки та об'єкти, розміщені на ній, у тому числі об'єкти виробничого призначення (якщо такі є);

- строк, на який створюється індустріальний парк;

Важливо! індустріальний парк створюється на строк не менше 30 років.

- вимоги до учасників індустріального парку;
- інформацію про орієнтовні сумарні обсяги споживання енергоресурсів, води тощо, а також про необхідну інженерно-транспортну інфраструктуру та план забезпечення відповідними ресурсами індустріального парку;
- план розвитку індустріального парку;
- орієнтовні ресурси (фінансові, матеріальні, технічні, трудові, природні тощо), необхідні для створення та функціонування індустріального парку, очікувані джерела їх залучення;
- організаційну модель функціонування індустріального парку;
- очікувані результати функціонування індустріального парку;

В концепцію ініціатор також може включити іншу інформацію та плани щодо індустріального парку, але зазначені вище відомості повинні бути відображені обов'язково.

4. Подання до Міністерства економіки України копії рішення про створення індустріального парку та концепції індустріального парку.

Важливо! рішення і концепцію до Міністерства економіки України треба подати протягом 5 робочих днів з дня прийняття рішення про створення індустріального парку.

5. Подання до Міністерства економіки України пакету документів для реєстрації індустріального парку в Реєстру індустріальних парків.

Пакет на реєстрацію повинен включати:

- заяву про включення індустріального парку до Реєстру індустріальних парків;
- рішення ініціатора про створення індустріального парку;
- концепцію індустріального парку;
- витяг з Державного земельного кадастру України щодо земельної ділянки та правостановлюючі документи на розташовану на ній нерухомість (витяги з реєстру речових прав України на нерухоме майно, договір купівлі-продажу);
- найменування керуючої компанії та учасників (якщо такі є на момент подачі заяви).

6. Включення індустріального парку до Реєстру індустріальних парків України.

За українським законодавством процес включення індустріального парку до Реєстру індустріальних парків не повинен перевищувати 45 робочих днів з моменту надходження до Міністерства економіки України заяви від ініціатора. У випадку, якщо ініціаторові було відмовлено в реєстрації індустріального парку, він може звернутися до Мінекономіки України повторно.

7. Укладення договору про створення та функціонування індустріального парку з керуючою компанією

Про укладення такого договору ініціатор створення повинен повідомити Міністерство економіки України протягом трьох днів з моменту укладення (про припинення договору – в день припинення). Інформація про керуючу компанію включається до Реєстру індустріальних парків України.

8. Укладення договорів про здійснення господарської діяльності у межах індустріального парку між керуючою компанією та учасниками індустріального парку. В такий договір повинні бути включені, в т.ч., наступні умови:

- переважне використання праці працівників - громадян України;
- умови, обсяги та порядок створення і поліпшення об'єктів інженерно-транспортної інфраструктури та інших об'єктів на земельній ділянці учасника;
- інвестиційні зобов'язання учасника.

9. Подання через Міністерство економіки України переліку устаткування та обладнання, призначеного для облаштування та діяльності індустріального парку, на затвердження Кабінетом Міністрів України.

Такий перелік необхідний для звільнення від ввізного мита обладнання та устаткування, яке буде ввозитись на територію України для облаштування та функціонування індустріального парку.

Для цього ініціатор створення (керуюча компанія, учасник) індустріального парку подає до Міністерства економіки звернення, до якого додає, в т.ч.:

- копії документів, які підтверджують необхідність ввезення товарів. Ініціатор створення та керуюча компанія подають також копію бізнес-плану індустріального (промислового) парку;
- перелік та обсяги товарів, необхідних для облаштування ініціатором створення (керуючою компанією) індустріального (промислового) парку або провадження господарської діяльності учасником в межах індустріального (промислового) парку.

Міністерство економіки перевіряє подані документи та погоджує їх з Міністерством фінансів, Державною фіскальною службою та профільними органами, зокрема, що товари з поданого переліку не виробляються в Україні.

В