

ЗАТВЕРДЖЕНО
Рішення
Чернівецької міської
ради VIII скликання
25.07.2024 № 1893



КОНЦЕПЦІЯ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ «ЧЕРНІВЦІ»

Липень 2024

ЗМІСТ

1.	Назва індустриального парку	3
2.	Ініціатор створення індустриального парку	3
3.	Мета, завдання створення та функціональне призначення індустриального парку	4
3.1.	Передумови та аналіз доцільності створення індустриального парку	4
3.2.	Мета створення індустриального парку	12
3.3.	Функціональне призначення індустриального парку	14
3.4.	SWOT-аналіз індустриального парку «Чернівці»	15
4.	Місце розташування та характеристика земельної ділянки	16
4.1.	Основні переваги міста Чернівці як локації для створення індустриального парку	16
4.2.	Місце розташування та розмір земельної ділянки індустриального парку «Чернівці»	18
5.	Строк, на який створюється індустриальний парк	21
6.	Вимоги до учасників індустриального парку	21
7.	Орієнтовні сумарні обсяги споживання необхідних інженерних та комунікаційних мереж, транспортна інфраструктура та план забезпечення відповідними ресурсами індустриального парку	24
7.1.	Орієнтовні обсяги споживання ресурсів	24
7.2.	План забезпечення відповідними ресурсами індустриального парку "Чернівці"	27
8.	План розвитку індустриального парку	34
9.	Орієнтовні ресурси, необхідні для створення та функціонування індустриального парку, очікувані джерела їх залучення	39
9.1.	Фінансові та матеріальні ресурси	39
9.2.	Трудові ресурси	42
10.	Організаційна модель функціонування індустриального парку	43
11.	Очікувані результати функціонування індустриального парку	47

1. НАЗВА ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ

→ Індустріальний парк «Чернівці»
українською мовою

→ Chernivtsi Industrial Park
англійською мовою

2. ІНІЦІАТОР СТВОРЕННЯ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ

Ініціатором створення індустріального парку «Чернівці» є Чернівецька міська рада відповідно до пункту 4 частини першої статті 1 Закону України «Про індустріальні парки», який згідно з Конституцією України здійснює право власника на землю від імені народу України і відповідно до закону наділений повноваженнями розпорядження землею.



Чернівецька міська рада

Центральна площа, 1, Чернівці,
Чернівецька область, 58002

+380 372 525 924

Директор департаменту
соціально-економічного
розвитку та стратегічного
планування

Бостан Сергій Іванович

+380 372 524 870

rozvytok@rada.cv.ua

3. МЕТА, ЗАВДАННЯ СТВОРЕННЯ ТА ФУНКЦІОНАЛЬНЕ ПРИЗНАЧЕННЯ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ

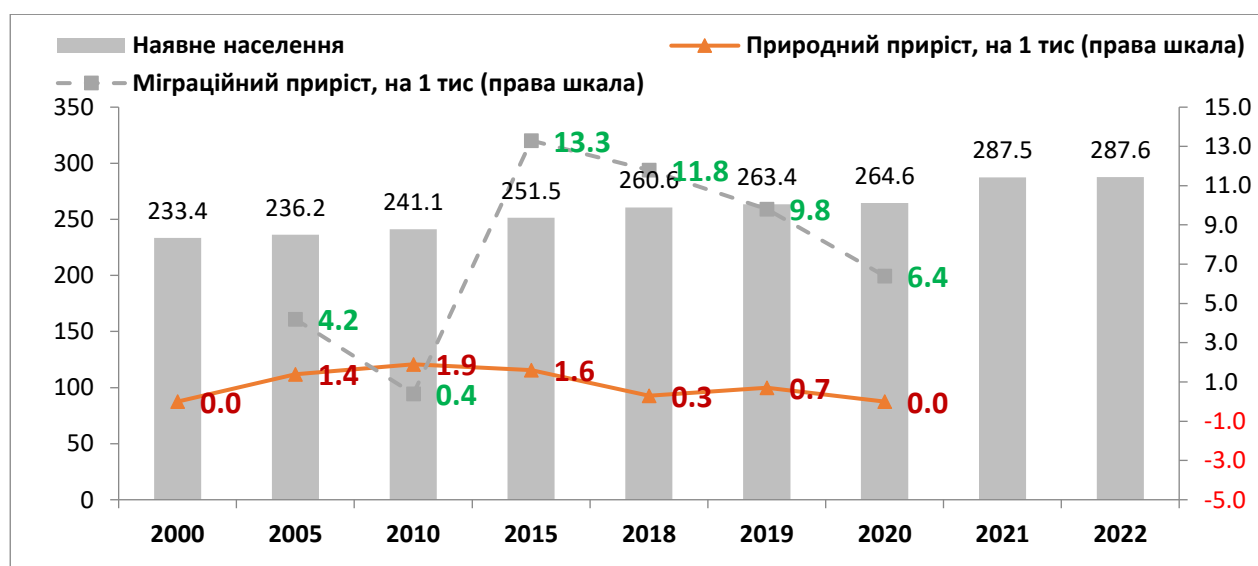
3.1 Передумови та аналіз доцільності створення індустріального парку.

Населення. Чисельність працездатного населення у громаді є одним з ключових факторів для місцевого економічного розвитку (далі - МЕР) як з точки зору пропозиції на ринку праці, так і попиту на споживчому ринку, а також формування доходів місцевого бюджету. Попри національну демографічну кризу Чернівецька МТГ є однією з небагатьох, яка впродовж останніх десятиліть демонструє позитивну динаміку кількості жителів. За даними статистики¹, Чернівці увійшли до переліку 8 обласних центрів України, які за останніх 20 років зафіксували ріст чисельності населення, а саме місто є третім за темпами (+10% або +24,9 тис. мешканців). Це стало результатом позитивних показників міграційного приросту (значною мірою за рахунок студентів - у 7 ВНЗ і 10 закладах ПТО навчаються 28 тис. студентів).

Водночас після початку пандемії міграція до громади припинилася. Певним компенсатором у 2020 році стало приєднання² до складу Чернівецької МТГ 2 сіл із населенням 5,1 тис. осіб.

У 2022 році після повномасштабного вторгнення у громаді зареєструвалися близько 45 тис. ВПО, з яких 23 тис. працездатного віку (станом на 04.01.2023). Однак їхня економічна інтеграція у громаду не відбулася повною мірою, оскільки частина повернулася додому після деокупації рідних регіонів, а частина переїхала в інші області або за кордон.

Рис.1. Наявне населення (тис. осіб, на 1 січня), коефіцієнти природного та міграційного приростів (на 10 тис населення; права шкала) Чернівецької громади³



¹ Збірник «Статистичний щорічник Івано-Франківськ 2020» ГУС в Івано-Франківській області (дані щодо Чернівців)

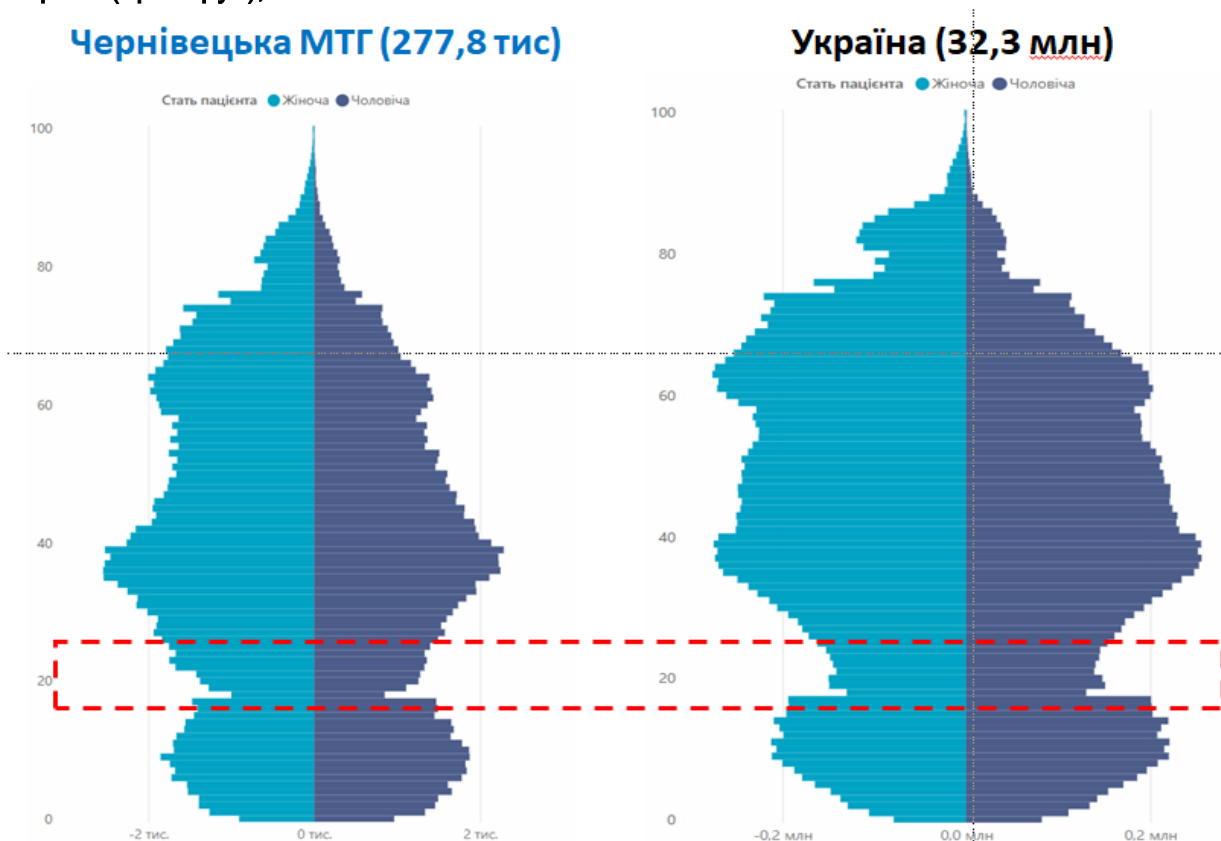
² після завершення етапу консолідації громад реформи децентралізації за рішенням Уряду

³ Збірник «Статистичний щорічник Івано-Франківськ 2020» (дані щодо Чернівців)

Під час воєнного стану статистичний облік населення є ускладнений. Відтак, оцінка чисельності жителів у 2022 та 2023 роках зроблена на підставі даних Національної служби здоров'я (НСЗУ) щодо укладених декларацій про вибір лікаря первинної медичної допомоги⁴. В Чернівецькій громаді кількість таких декларацій зросла (передусім за рахунок ВПО) на 15 тисяч: з 262,8 тис. (на 1.01.2022 року) до 277,8 тис. (на 1.08.2023 року). При цьому треба мати на увазі, що чернівчани, які виїхали закордон, як правило, не розривали декларації з чернівецькими лікарями ПМД.

Дані НСЗУ також дають можливість оцінити статеву-вікову структуру декларантів у громаді. Як видно із «статеву-вікової» піраміди, наведеної у Рис. 2, для Чернівецької громади (як і для переважної більшості міських громад України) актуальною є проблема «демографічної ями» жіночого і чоловічого населення у ранньому працездатному віці.

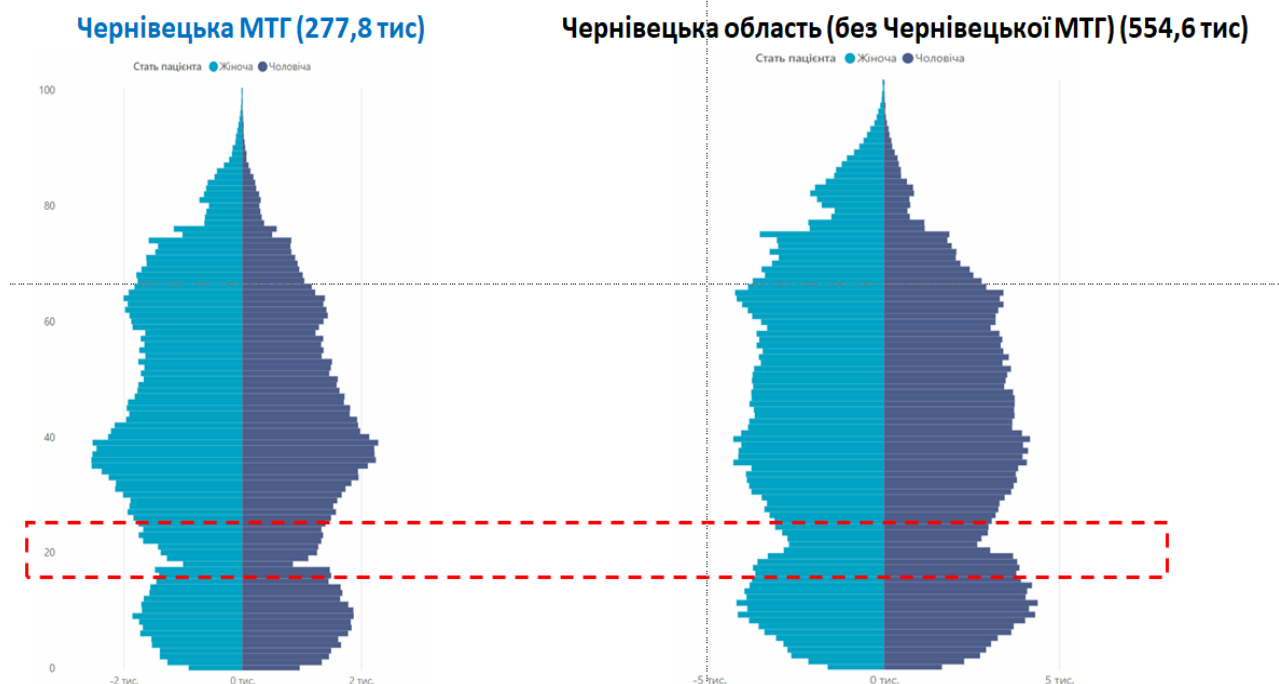
Рис. 2-1. Статеву-віковий розподіл декларацій ПМД у Чернівецькій громаді (ліворуч) та по Україні (праворуч), станом на 1.08.2023⁵



⁴ <https://edata.e-health.gov.ua/e-data/dashboard/declar-stats>

⁵ НСЗУ <https://edata.e-health.gov.ua/e-data/dashboard/declar-stats>

Рис. 2-2. Статеві-віковий розподіл декларацій ПМД у Чернівецькій громаді (ліворуч) та по Чернівецькій області (без врахування Чернівецької МТГ) (праворуч), станом на 1.08.2023⁶



Важливим ресурсом реалізації проекту створення індустріального парку є людські ресурси.

264,3 тис
чисельність
населення

137,2 тис
чисельність
населення від
15-49

9,1%
кількість
безробітних

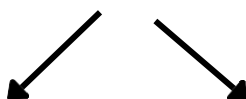
11183 грн
середня заробітна
плата

Важливим конкурентним фактором Чернівецької міської територіальної громади - є наявність великої кількості талановитої молоді та кваліфікованих кадрів.



28 446 студентів

станом на 2021



7 закладів вищої освіти
(4 державних, 3 приватних)

**10 закладів професійно-
технічної освіти**

⁶ НСЗУ <https://edata.e-health.gov.ua/e-data/dashboard/declar-stats>

Галузі підготовки

- Освіта/Педагогіка
- Культура і мистецтво
- Гуманітарні науки
- Соціальні та поведінкові науки
- Журналістика
- Управління та адміністрування
- Право
- Біологія
- Природничі науки
- Математика та статистика
- Інформаційні технології
- Електрична інженерія
- Автоматизація та приладобудування
- Хімічна та біоінженерія
- Архітектура та будівництво
- Аграрні науки та продовольство
- Охорона здоров'я
- Соціальна робота
- Електроніка та телекомунікації
- Виробництво та технології
- обслуговування
- Міжнародні відносини
- Цивільні безпека
- Транспорт
- Механічна інженерія
- Медицина
- Фармація
- Промисловість
- Будівництво
- Торгівля і громадське харчування
- Житлово-комунальне господарство і невиробничі види побутового обслуговування населення

Реальний сектор. Незважаючи на воєнний стан та складне соціально-економічне середовище, бізнес зумів адаптуватися. Спостерігається позитивна тенденція реєстрації суб'єктів господарювання, зокрема, станом на 01.10.2022 року на обліку у Чернівецькій МТГ перебували 32810 суб'єктів підприємництва, з яких: 10693 юридичні особи та 22117 фізичних осіб-підприємців. За 9 місяців 2022 року здійснили реєстрацію 2103 суб'єкта господарювання, з них 316 юридичних осіб та 1787 фізичних осіб - підприємців. Питома вага малих підприємств (32327 од.) від загальної кількості платників податків склала 98,5%, середніх (116 од.) - 0,4%.

Інвестиції. Через брак статистичних даних в умовах воєнного стану обсяги інвестиційної діяльності оцінені на основі порівняння вартості основних засобів у громаді (Рис. 3). Попри воєнний стан капіталовкладення суттєво не змінилися, залишаючися на рівні 0.5 млрд.грн/рік.

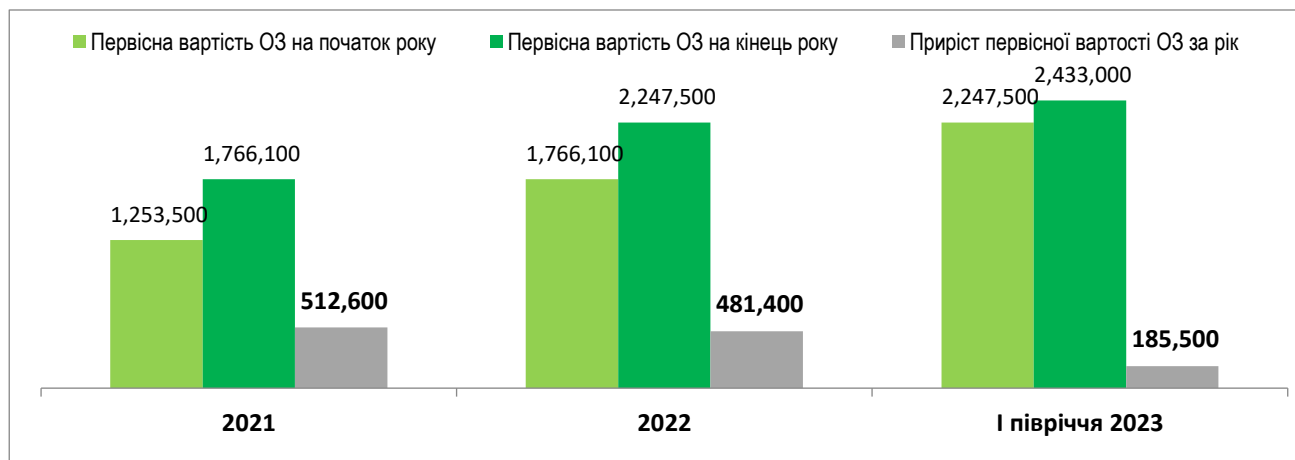
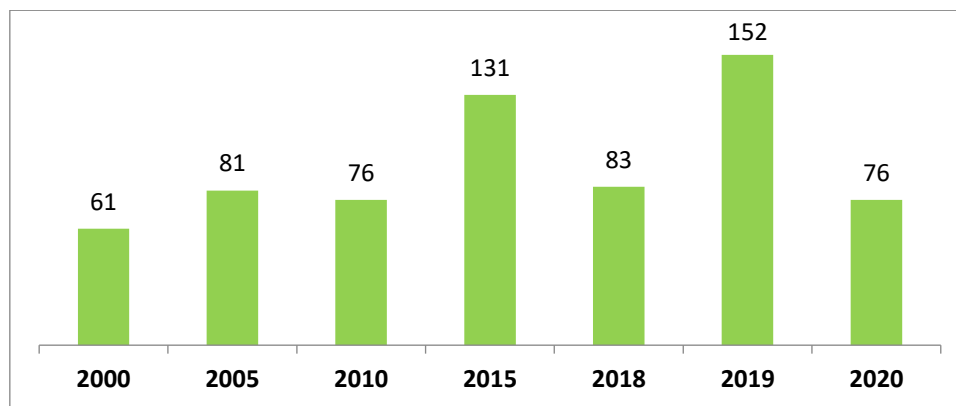


Рис.3. Приріст первісної вартості основних засобів, тис. грн⁷

⁷ Джерело: міська рада

Динаміка інвестиційної діяльності у будівництві. У 2021 році місцевими підприємствами вироблено будівельної продукції на суму 1,09 млрд.грн, (мінус 27% порівняно з 2020р.). У перший рік карантину прийнято в експлуатацію загальної площі у житлових будівлях на 50% менше, ніж у 2019 році (Рис.4).

Рис.4. Загальна площа житлових будівель, прийнятих в експлуатацію, тис.кв.м⁸



Внаслідок успішної релокації підприємств із зони бойових дій до Чернівецької міської територіальної громади, відзначається пожвавленням бізнес-середовища. Слід зауважити, що інвестиційна активність залишається стабільною, це пояснюється тим, що підприємства, що вже функціонують на новій локації перш за все акцентують свою увагу на вирішенні поточних завдань та оптимізації процесів, пов'язаних із переїздом та перезапуском діяльності. Пожвавлення інвестиційної активності пов'язані із переміщенням на території громади виробничих потужностей з регіонів де велися активні бойові дії на початку повномасштабного вторгнення. Динаміка активності релокованих підприємств досить позитивна, бізнес швидко та ефективно розгорнув свою активність на території міської громади і за короткі строки відновив свою діяльність, при цьому масштабуючи та виходячи на зовнішні ринки з експорту певної продукції. Вагому роль у масштабуванні бізнесу відіграла транскордонна локація чернівецької області, що дала швидкими темпами можливість відновити експортну та імпорتنу діяльність підприємств. Станом на 2023 рік, на територію Чернівецької міської територіальної громади **релоковано 50 підприємств** (з них змінили юридичну реєстрацію - лише 13)⁹, це пов'язано з тим, що керівництвом громади прийнято рішення не перереєстровувати одразу бізнес для сплати податків у місцевий бюджет, оскільки релоковані підприємства продовжували наповнювати бюджети тих громад де це було критично необхідно у зв'язку із кризовими ситуаціями у воєнному стані. Найбільше переїхали з Київської області - 44% та Харківської області - 29%. Також з Запорізької (8%), Миколаївської (8%), Дніпропетровської (4%), Донецької (4%), Житомирської (2%) та Луганської (2%) областей.

Серед релокованих підприємств, які вже відновили свою діяльність, є значна частка компаній оптової та роздрібної торгівлі - понад 33% від загальної кількості, 8% - виробництво електричного устаткування, 8% - виробництво одягу, 6% - виробництво гумових і пластмасових виробів, 6% - спеціалізовані будівельні роботи та будівництво споруд, 4% - виробництво машин і устаткування, 4% - діяльність із забезпечення стравами та напоями, 4%

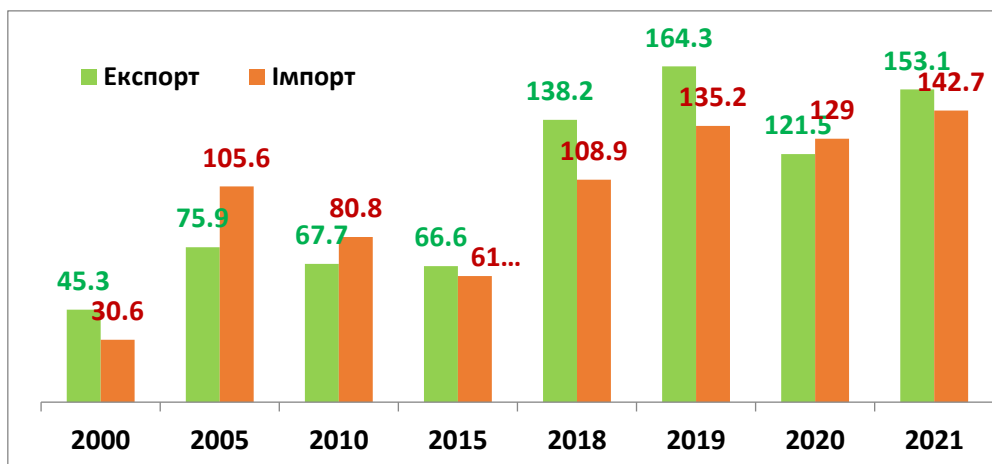
⁸ Збірник «Статистичний щорічник Івано-Франківськ 2020» (дані щодо Чернівців)

⁹ https://city.cv.ua/search/additions/rmr_2_964_20221205_dod1.docx

- металургійне виробництво, 2% - надання інформаційних послуг, 2% - переробна промисловість та інші.

Зовнішньоекономічна діяльність. За доступними статистичними даними, за січень-червень 2021 року обсяг експорту товарів по місту Чернівці склав 75,2 млн.дол.США (в 1,6 рази більше показника за аналогічний період 2020 року). Позитивне сальдо (експорт переважає імпорт) становить 8,7 млн.дол.США. Зовнішньоторговельні операції проводились із партнерами з 83 країн світу.

Рис.6. Обсяги експорту та імпорту товарів, млн. дол. США¹⁰



У товарній структурі експорту переважають виробники кабельної продукції для автомобілів (понад 35% загального обсягу експорту товарів громади - мал.7).

Рис.7. Структура експорту товарів у 2021 році, млн. дол. США¹¹



¹⁰ ГУС у Чернівецькій області

¹¹ ГУС у Чернівецькій області

Посилення експортної орієнтації місцевих компаній є важливим для МЕР в умовах війни та згортання внутрішнього ринку.

Громада у національних рейтингах.



ЧЕСНО

(1) Перше місце в рейтингу прозорості міськрад в плані інформування на основі досліджень руху "Чесно" (2022)

ФОКУС

(8) Восьме місце рейтингу комфортності міст України за версією журналу "Focus" (2021)



(12) У 2021 році Чернівці зайняли 12-е місце в рейтингу міст з населенням понад 90 тис жителів для ведення бізнесу в Україні за версією Forbes Україна¹².



(13) Потрапили в топ-13 рейтингу антикорупційної громадської організації "Transparency International Ukraine" найпрозоріших міст України (2023)



«КОНКУРЕНТОСПРОМОЖНА
ЕКОНОМІКА УКРАЇНИ»



ІНСТИТУТ
ЕКОНОМІЧНИХ ДОСЛІДЖЕНЬ
ТА ПОЛІТИЧНИХ КОНСУЛЬТАЦІЙ



(17) За Індексом конкурентоспроможності міст України 2021¹³ Чернівці посіли 17-е місце. Для цього дослідження програма USAID «Конкурентоспроможна економіка України» у партнерстві з компанією Інфо Сапієнс та Інститутом економічних досліджень та політичних консультацій провела аналіз статистичних та адміністративних даних зі 45-ти міст і результатів опитування 7454 керівників суб'єктів підприємницької діяльності (зокрема у Чернівцях опитано 204 особи).

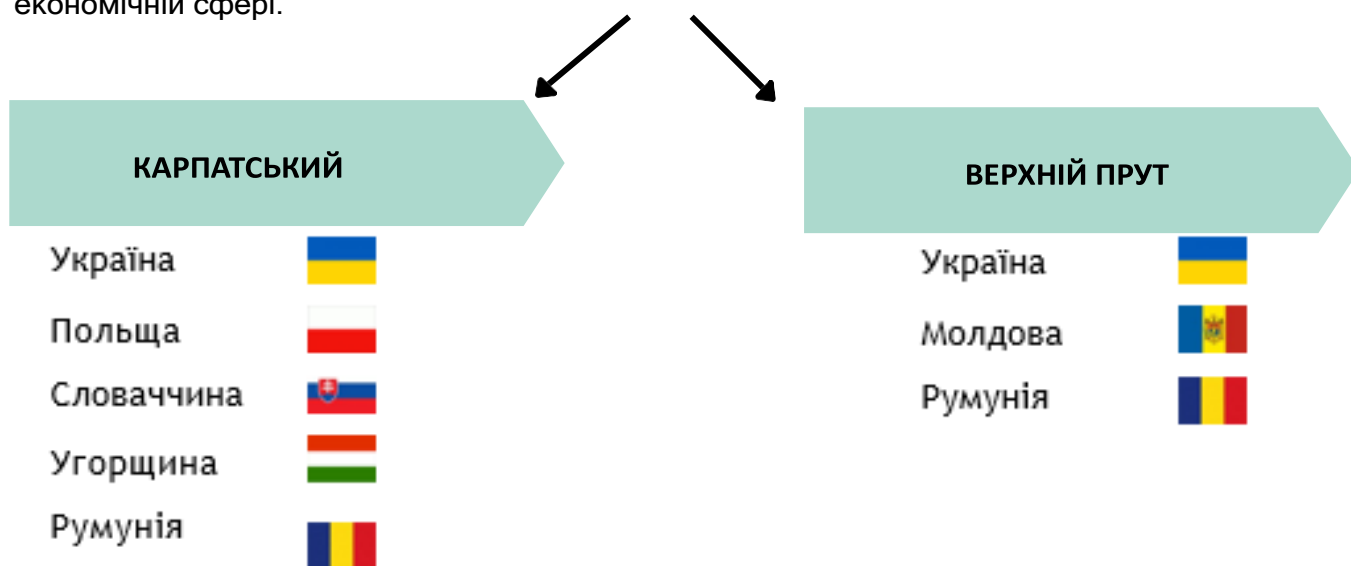
¹² <https://forbes.ua/ratings/naykrashchi-mista-dlya-vedennya-biznesu-2021-05102021-2533>

¹³ http://www.ier.com.ua/ua/mci/index_2021

Інтегрованість індустріального парку «Чернівці» в стратегії ЄС

Створення індустріального парку відповідає Стратегії ЄС для Дунайського регіону, а саме пріоритетам 3-ої платформи «Процвітання регіону»: Конкурентоздатність, Інвестиції в людський капітал та Суспільство знань: наука, освіта та інформаційно-комунікаційні технології.

Територія Чернівців входить до складу двох єврорегіонів - «Карпатський» та «Верхній Прут», що значно покращує вже існуючі механізми взаємодії між окремими адміністративно-територіальними одиницями і національними спільнотами, а також руйнує існуючі бар'єри в торговельно-економічній сфері.



Проект Єврорегіонів підкреслює систему сучасних європейських пріоритетів регіонального співробітництва, розбудови системи європейської безпеки та вдосконалення транскордонних фінансово-економічних, комунікаційних і природоохоронних відносин.



Територія Чернівців межує з міжнародною економічною та інфраструктурною ініціативою, що об'єднує 12 країн Європейського Союзу - Тримор'я. Метою проголошено розбудову інфраструктури регіону вздовж осі Північ-Південь шляхом реалізації проєктів у транспортній, енергетичній і цифровій сферах для подолання розриву з країнами Західної Європи і східною частиною Євросоюзу.

Враховуючи вищенаведене, можна констатувати, що у Чернівцях наявні необхідні передумови для створення індустріального парку, серед яких слід виділити

географічне розташування в тилловому регіоні поруч із країнами ЄС, економічний розвиток певних галузей, наявність кваліфікованих трудових ресурсів та навчальних закладів з підготовки кадрів робітничих професій.

3.2. Мета створення індустріального парку

Створення індустріального парку передбачено Інтегрованою концепцією розвитку міста Чернівці 2030 (надалі - «ІКР»), схваленою рішенням міської ради від 20.06.2019 №1728, та за задумом ініціатора створення індустріального парку «Чернівці» сприятиме досягненню наступних цілей ІКР:

1. Стратегічній цілі ІКР: «Місто науки та креативної економіки».

2. Оперативним цілям ІКР:

2.1. Місто кваліфікованих та освічених кадрів;

2.2. Інвестиційно привабливе місто;

2.3. Місто стартапів та креативного підприємництва;

2.4. Медичний кластер як модель інтеграції освіти, науки, медичної практики та технологій.



Отже, метою створення індустріального парку «Чернівці» є сприяння досягнення цілей інтегрованого розвитку Чернівців до 2030, зазначених в ІКР, зокрема:

Впровадження сучасних технологій промислового виробництва

Підвищення інвестиційного іміджу територіальної громади

Розвиток транскордонного співробітництва з країнами-сусідами



Виробництво виробів медичного призначення

Створення нових робочих місць

Розвиток сучасної ринкової інфраструктури

Створення індустріального парку «Чернівці» сприятиме реалізації поставлених цілей та завдань, зазначених в Програмі розвитку інвестиційної діяльності в Чернівецькій міській територіальній громаді на 2023-2025 роки, затвердженій рішенням Чернівецької міської ради від 27.04.2023 №1187, вирішенням таких проблем:

- відсутність на адміністративній території Чернівецької міської територіальної громади територій спеціальних режимів економічної діяльності, зокрема, індустріальних парків;

- недостатній рівень державної підтримки інвестиційної діяльності, недосконалість системи підготовки інвестиційних програм і проєктів для надання державної підтримки;
- відсутність чіткого механізму супроводу стратегічно важливих для розвитку громади інвестиційних проєктів;
- низька частка зовнішніх інвестицій, в тому числі іноземних, в загальному обсязі інвестування економіки;
- обмеженість дієвих механізмів підтримки діючих та потенційних інвесторів, вт.ч. суб'єктів малого та середнього підприємництва;
- незначна кількість якісно розроблених інфраструктурних інвестиційних проєктів, які б могли претендувати на залучення міжнародних інвестицій;
- відсутність дієвих механізмів щодо інвестування із залученням державно-приватного партнерства.

Створення та функціонування індустріального парку "Чернівці" матиме позитивний вплив на досягнення цілей та задач, затверджених Кабінетом Міністрів України в Державній стратегії регіонального розвитку на період до 2027 року, а саме:

- підвищення рівня конкурентоспроможності регіонів;
- запровадження механізму популяризації інвестиційної привабливості регіонів;
- сприяння створенню регіональних, міжрегіональних та національних кластерів світового рівня, а також інтернаціоналізації кластерних ініціатив;
- створення та зростання експортно орієнтованого виробництва з високою доданою вартістю;
- прискорення економічного зростання регіонів та територій з низьким рівнем соціально-економічного розвитку із забезпеченням покращення стану навколишнього природного середовища та невиснажливого використання природних ресурсів;
- створення та розвиток інвестиційних зон, використання наявних промислових майданчиків, ефективне планування перспективних інвестиційних проєктів;
- впровадження енергоефективних заходів та технологій у секторах транспорту, промисловості, будівництва тощо;
- послідовна зміна структури економіки, її диверсифікація з урахуванням можливостей розвитку діяльності з високою доданою вартістю та фокусування на унікальних можливостях, компетенціях, ресурсах регіонів і формування альтернативної економічної бази розвитку територій на інноваційній основі;
- залучення інвестицій для розвитку інноваційного виробництва;
- розміщення в Україні виробничих потужностей, у тому числі іноземних компаній, зокрема у галузі впровадження енергоефективних технологій;
- забезпечення можливості зайнятості всіх категорій внутрішньо переміщених осіб (ВПО), у тому числі жінок;
- врахування гендерних аспектів та потреб вразливих груп населення при прийомі на роботу.

Індустріальний парк є механізмом залучення інвестицій і державних коштів для облаштування інфраструктури, а також дає можливість місцевим органам самоврядування застосовувати пільги для інвесторів відповідно до Закону України «Про індустріальні парки». Також індустріальний парк стимулюватиме залучення новітніх технологій у виробництво.

Створення індустріального парку є одним із шляхів досягнення вищенаведених

завдань та цілей ІКР міста та Державної стратегії регіонального розвитку, а отже, пріоритетним питанням для місцевого економічного розвитку Чернівецької громади.

Також індустриальний парк має стати інструментом вирішення таких проблем/викликів місцевого соціального-економічного розвитку Чернівців, як:

- припинення відтоку місцевих мешканців закордон та повернення ВПО додому, натомість наявність гідних умов праці сприятиме поверненню місцевих мешканців додому та інтеграції ВПО в економічну активність регіону відповідно;
- підвищення рейтингу та конкурентноспроможності громади та відповідно, привернення уваги національних та іноземних інвесторів
- покращення умов праці на промислових об'єктах, промоція робітничих професій та ПТО, згладжування «демографічної ями»
- збільшення обсягів валового регіонального продукту, інвестицій та експорту.

3.3. Функціональне призначення індустриального парку

Враховуючи географічне розташування, поточну структуру економіки, розвиток певних галузей, пріоритети місцевого економічного розвитку, мету та завдання створення індустриального парку, а також специфіку розташування земельних ділянок, обраних для розміщення індустриального парку, а саме обмеження щодо висоти забудови на приаеродромній території, відсутність та складність заведення залізничної гілки та газопостачання на територію парку, пропонується визначити функціональне призначення індустриального парку з акцентом на переробну промисловість (секція С), транспорт, складське господарство, поштова та кур'єрська діяльність (секція Н) та науково-дослідну діяльність (розділ 72 Секція М) згідно з національним класифікатором видів економічної діяльності (КВЕД) ДК 009:2010, що діє з 01.01.2012 на підставі наказу Державного комітету України з питань технічного регулювання та споживчої політики від 11.10.2010 № 45, серед яких перевага надаватиметься наступним галузям переробної промисловості:

- машинобудування, включаючи приладобудування, електричного устаткування, компонентів для транспортних засобів;
- виробництво готових металевих виробів;
- виробництво бетону готового для використання;
- виробництво пластмас;
- виробництво меблів;
- виробництво виробів медичного призначення;
- здійснення логістичної діяльності;
- розміщенню супутніх виробництв, сервісів та послуг для підприємств, що вже розміщені на території індустриального парку.

У разі якщо на одну земельну ділянку у межах індустриального парку претендуватимуть два і більше потенційних учасників, пріоритет в розміщенні на території індустриального парку матимуть підприємства переробної промисловості, які мають вищу продуктивність праці. На території індустриального парку не можуть бути розміщені підприємства шкідливі для довкілля, які забруднюють екосистему міста та не відповідають Інтегрованій концепції розвитку міста Чернівці. При розміщенні підприємств різного функціонального призначення враховуватимуться санітарно-захисні та охоронні зони наявних підприємств в індустриальному парку та поруч з ним, в т.ч. вимоги щодо розміщення в приаеродромній

території КП «Міжнародний аеродром «Чернівці», а також вимоги зонування території розташування індустріального парку відповідно до містобудівної документації міста Чернівці. На території індустріального парку дозволяється розміщення підприємств, які відносяться до IV-V класу шкідливості.

3.4. SWOT-аналіз індустріального парку Чернівці

Сильні сторони (Strengths)	Слабкі сторони (Weaknesses)
- Вигідне економіко-географічне розташування ділянки індустріального парку (ІП) в промисловій зоні міста поруч з автомобільною дорогою міжнародного значення (М-19), міжнародним аеропортом, митницею вантажний термінал найбільшого оператора кур'єрської доставки, діючими промисловими підприємствами, операторами систем розподілу комунальних послуг - Високий рівень інституційного розвитку громади - Незначна відстань до точок підключення електроенергії, водопостачання та водовідведення, автомобільних доріг; - Наближеність до зупинок громадського транспорту - Зручна транспортна розв'язка - Рівнинний рельєф земельної ділянки	- На території ділянки ІП відсутнє підключення до інженерних мереж: електро-, газо-, водопостачання, водовідведення - Дефіцит робочої сили в регіоні - Низька пропускна спроможність маршрутів автомобільних та залізничних шляхів - непрацюючий міжнародний аеропорт в умовах воєнного стану - Потреба в інтеграції ВПО в економічну активність - Потреба у збільшенні експортної орієнтації місцевої економіки - Використання застарілих технологій у промисловому комплексі - Низький рівень життя та платоспроможності певної частини населення міста - Втрата виробництва унікальної продукції підприємств оборонного комплексу
Можливості (Opportunities)	Загрози (Threats)
- Земельна ділянка має можливості для розширення із земель запасу міста; - Фінансові, податкові та митні стимули для учасників, ініціаторів та керуючої компанії індустріального парку передбачених Законом України "Про індустріальні парки", Податковим та Митним кодексами - Участь у реалізації загальнонаціонального проєкту з відновлення промислового виробництва та працевлаштування ВПО на базі пілотних індустріальних парків - Участь у реалізації загальнонаціонального проєкту з розбудови мережі індустріальних парків - Створення можливостей для залучення інвестицій в інноваційний розвиток галузей економіки - Можливість залучення до транскордонних ланцюгів збуту сільськогосподарської сировини через Румунію	- Нестабільна ситуація в економіці країни, спровокована війною - віялові відключення промислових споживачів електроенергії для стабілізації ситуації в енергомережі - повільний розвиток економіки міста і оновлення основних фондів - відсутні механізми страхування ризиків девелоперських проєктів - недостатність в державному бюджеті коштів на фінансування розбудови індустріальних парків - низький рівень престижності робочих професій

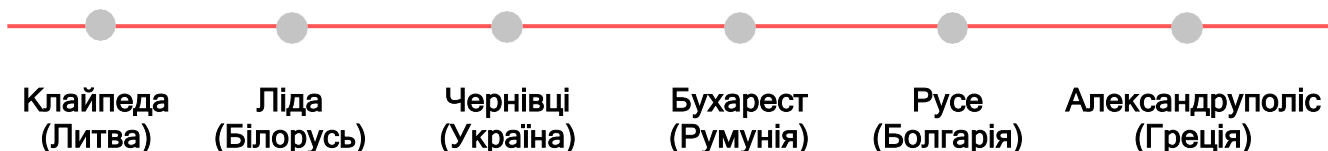
4. МІСЦЕ РОЗТАШУВАННЯ ТА ХАРАКТЕРИСТИКА ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

4.1. Основні переваги міста Чернівці як локації для створення індустріального парку

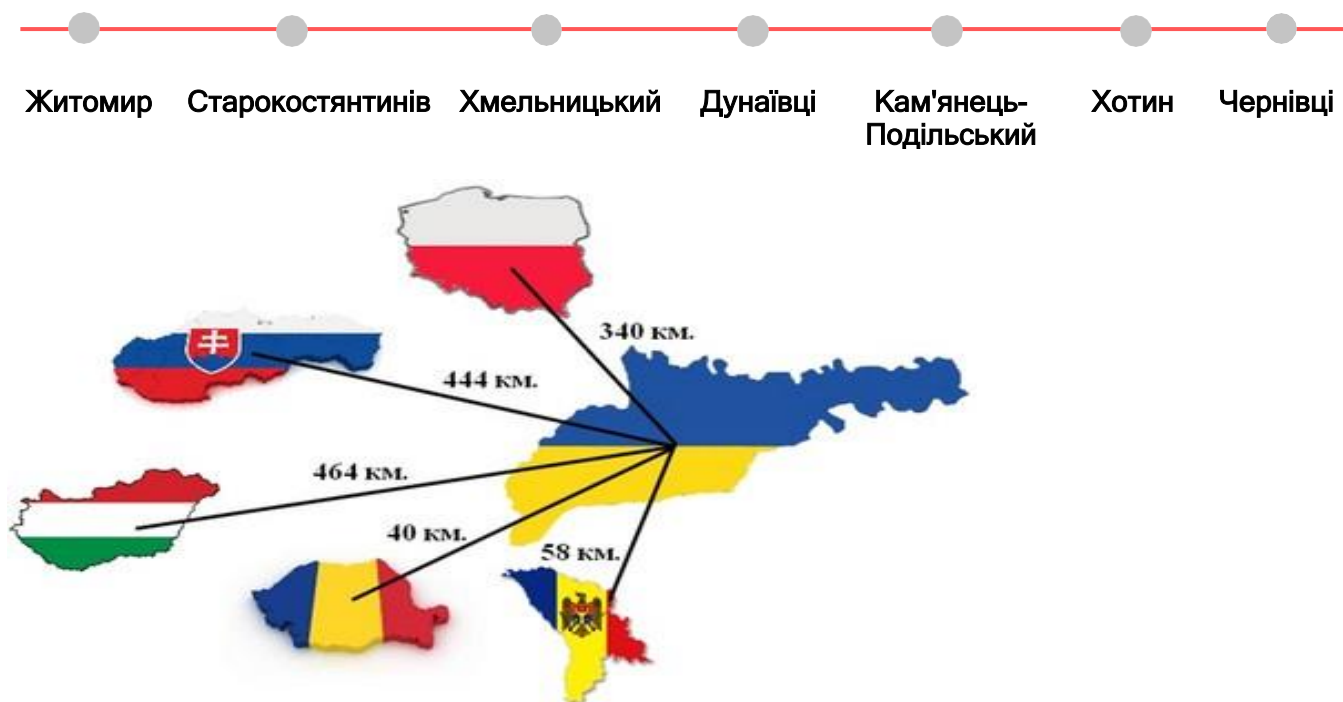
Чернівці знаходяться на перетині транспортних коридорів, доріг загальнонаціонального та міжнародного значення Н03, Н10 та на перетині європейського міжнародного маршруту Е85 (Клайпеді (Литва) - Александруполіс (Греція), що збігається на території України з маршрутом міжнародної автомагістралі М19, прямує через Ковель, Луцьк, Дубно, Кременець, Тернопіль, Чортків, Чернівці й закінчується на пропускному пункті «Порубне» (Чернівецька область), на кордоні з Румунією. Автомобільна магістраль з'єднує обласні центри з країнами Європи



Європейський автомобільний маршрут Е85



Автомобільний шлях національного значення Н03



У місті налічується понад тисяча вулиць та провулків. Місто розташоване в самому центрі Чернівецької області, яка межує з Івано-Франківською, Тернопільською, Хмельницькою та Вінницькою областями України.

Зручність розташування території визначається незначною відстанню до прикордонних пунктів: Порубне-Сірет - 40 км, Мамалига-Крива - 58 км та інших європейських кордонів (Польща - 340 км, Угорщина 406 км, Словаччина - 413 км).



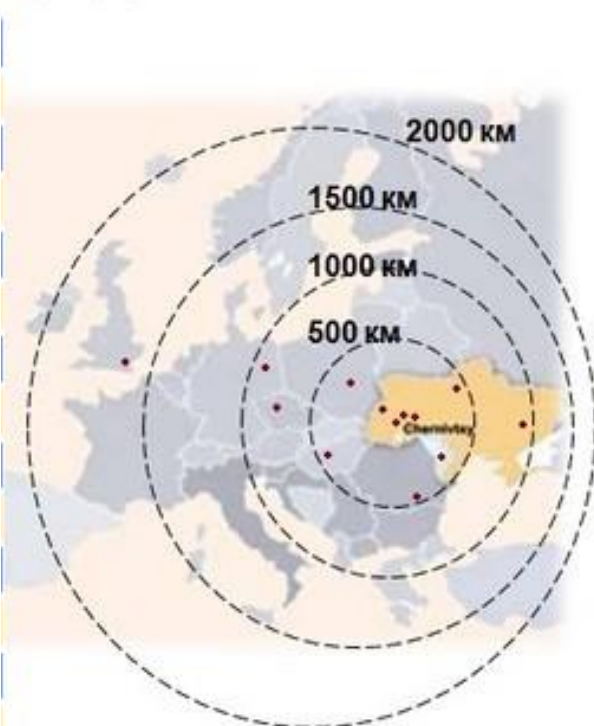
Конкурентною перевагою даної території є близьке розташування до основних транспортних коридорів з прикордонними зонами, відповідно з Європою.

Міжнародний аеропорт «Чернівці» межує з територією, відведеною для створення індустріального парку, що підсилить логістичний напрямок діяльності.

Найближчі аеропорти поблизу Чернівців знаходяться у м. Сучава (Румунія) 109 км,

приблизний час на дорогу 1,5 години, без врахування перетину кордону та у м. Кишинів (Республіка Молдова) 344 км або приблизно 5 годин в дорозі (без урахування часу на перетин кордону).

Івано-Франківськ	135 км
Тернопіль	137 км
Хмельницький	180 км
Львів	265 км
Кишинів	332 км
Київ	517 км
Бухарест	520 км
Варшава	661 км
Прага	1203 км
Будапешт	667 км
Дніпропетровськ	820 км
Відень	1061 км
Берлін	1553 км
Лондон	2405 км



Якщо говорити про віддаленість від морських портів, що мають вихід в Середземне море, то м. Одеса знаходиться на відстані - 682 км/9 год, м. Миколаїв - 688 км/10 год, м. Херсон - 754 км/10 год.

Місто Чернівці має вигідне територіальне розташування відносно країн Європи. Також, відстань до європейських столиць від м. Чернівці: до м. Кишинів - 332 км, до м. Бухарест - 520 км, до м. Варшава - 661 км, до м. Будапешт - 667 км, м. Братіслава - 876 км, м. Прага - 1203 км.

4.2. Місце розташування та розмір земельної ділянки індустріального парку «Чернівці»

Індустріальний парк «Чернівці» створюється на трьох земельних ділянках промислового призначення загальною площею 17,276 га, що розташовані на території міста Чернівці, яке знаходиться у південно-західній частині України у східному Передкарпатті, на межі між Карпатами й Східноєвропейською рівниною, на наступних земельних ділянках, які перебувають у комунальній власності громади:

1. Земельна ділянка №1:

Кадастровий номер	7310136600:35:003:0047
Місцезнаходження	Чернівецька область, м. Чернівці, провулок 1 Комунальників

КОНЦЕПЦІЯ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ «ЧЕРНІВЦІ»

Площа земельної ділянки	10.395 га
Категорія земель	Землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення
Вид цільового призначення земельної ділянки	11.02 Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості
Тип земельної ділянки	«Greenfield» (вільна від забудови земельна ділянка без об'єктів нерухомого майна)

2. Земельна ділянка №2:

Кадастровий номер	7310136600:35:004:0037
Місцезнаходження	Чернівецька область, м. Чернівці, провулок 1 Комунальників
Площа земельної ділянки	5.479 га
Категорія земель	Землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення
Вид цільового призначення земельної ділянки	11.02 Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості
Тип земельної ділянки	«Greenfield» (вільна від забудови земельна ділянка без об'єктів нерухомого майна)

3. Земельна ділянка №3:

Кадастровий номер	7310136600:35:003:0018
Місцезнаходження	Чернівецька область, м. Чернівці, вулиця Лесина Василя, 9
Площа земельної ділянки	1.4020 га
Категорія земель	Землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення
Вид цільового призначення земельної ділянки	11.02 Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості
Тип земельної ділянки	«Greenfield» (вільна від забудови земельна ділянка без об'єктів нерухомого майна)

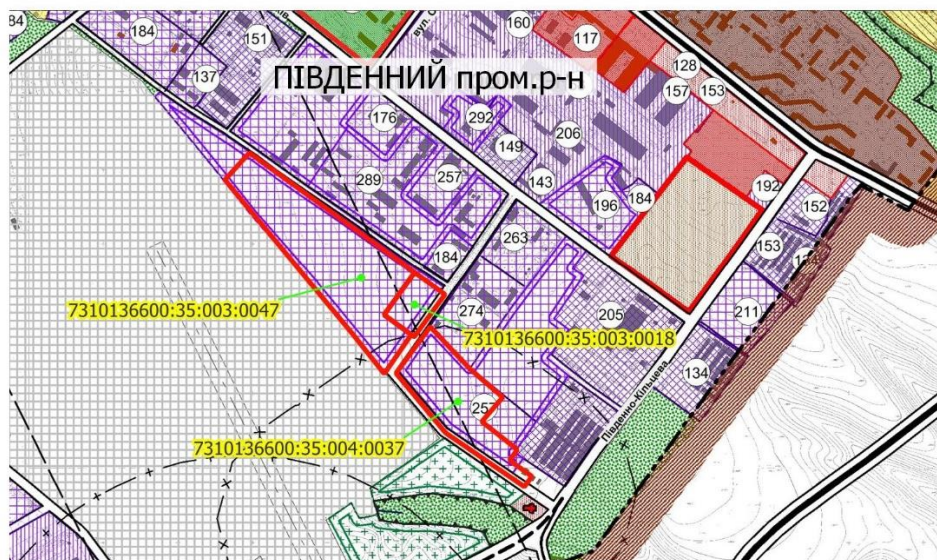
Земельна ділянка №1 та Земельна ділянка №3 є суміжними. Між Земельною ділянкою №2 та Земельними ділянками №1 та №3 проходить автомобільна дорога загального користування (продовження вул. В.Лесина). Генеральним планом м.Чернівців передбачено подовження **автомобільної дороги** (вул. В.Лесина) між земельними ділянками з кадастровими номерами **10,3950га** - кадастровий номер 7310136600:35:003:0047, **1,4020га** - кадастровий номер 7310136600:35:003:0018 та **5,4790га** - кадастровий номер 7310136600:35:004:0037, що відповідає вимогам п.3 ст. 8 Закону України «Про індустриальні парки».

Виробнича територія складається з чотирьох промислових районів: південного, центрального, північного (Садгорського) та району «Магала». В кожному з промислових районів (крім центрального) є резервні території для розміщення промислових, складських об'єктів.

Основні виробничі території міста зосереджені в монофункціональних виробничо-територіальних формуваннях секторного типу на основних транспортних осях міста.

На території міста Чернівці промислові, будівельні та комунально-складські підприємства сконцентровані переважно в трьох промислових районах: північному, центральному та південному. Нові підприємства, а також ті, що виносяться з сельбищної зони зосереджуються в перспективних промрайонах.

Витяг з генерального плану міста Чернівці



Масштаб 1:20 000

Південний промрайон розташований на площі 500 га. В центрі територія аеропорту. На території промрайону розташовано декілька крупних промпідприємств: завод «Кварц», «Вимірювач», «Гравітон», «Граніт».

В південному промрайоні за рахунок інтенсивного використання території та звільнених за рахунок ліквідаційних підприємств територій передбачається розмістити підприємства, що виносяться з сельбищних територій на свої основні площадки.

ІНДУСТРІАЛЬНИЙ ПАРК РОЗМІЩУВАТИМЕТЬСЯ В ПІВДЕННОМУ ПРОМРАЙОНІ

► Площі земельних ділянок - 10,395 га, 1,402 га, 5,479 га.

► Цільове призначення - для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості (код 11.02).

Всі транспортні-пішохідні зв'язки проходять по вул. Головній, Руській, Миколаївській, а також в перспективі по проєктованій внутрішньокільцевій. На цих вулицях формується система обслуговування промрайону, передзаводські площі, центральні прохідні.

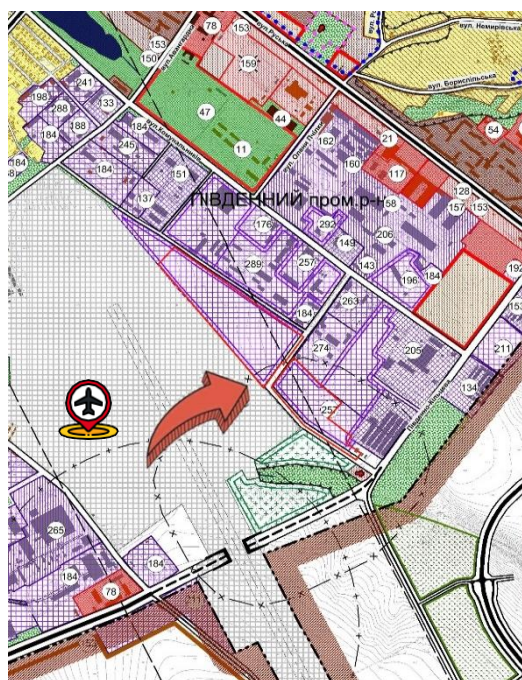
Проєктована південна кільцева дорога візьме на себе значну частину вантажопотоків з південної промзони.

Індустріальний парк створюється на земельних ділянках, розташованих в межах приаеродромної території міста, що передбачена для розташування підприємств та споруд IV-V класу шкідливості, що мають санітарно-захисні зони радіусом 100 та 50 м відповідно до громадської та житлової забудови.

На південний-захід від індустріального парку (суміжний з Земельною ділянкою №1 та через автомобільну дорогу з Земельною ділянкою №2) знаходиться Міжнародний аеропорт «Чернівці» імені Леоніда Каденюка (IATA: CWC, ICAO: UKLN), що накладає певні обмеження на висоту забудови, організацію будівельного процесу та функціональне призначення індустріального парку. Зазначені обмеження враховані при розробці концептуального генерального плану індустріального парку та визначенні його функціонального призначення, а також будуть братись до уваги при облаштуванні та розбудові парку.

У зоні розташування індустріального парку «Чернівці» наявна суміжна розвинена транспортна інфраструктура, земельні ділянки (кадастрові номери: 7310136600:35:003:0047 та 7310136600:35:004:0037) розділені вулицею місцевого значення В. Лесина, що сполучена з вулицею місцевого значення - Комунальників та вулицею Руська, з яких є доступ до автомобільної дороги міжнародного значення - М19, даний маршрут пролягає до пункту пропуску державного кордону з Румунією - «Порубне-Сірет» (відстань: 35 км).

Також, Чернівецькою областю проходить автомобільний шлях національного значення - Н10, що веде до пропускного пункту «Мамалига - Крива» (відстань: 56 км) на кордоні з Республікою Молдова. Важливою перевагою також є те, що даний напрямок пролягає в тому числі до Львівської області, що свідчить про зручне сполучення з пунктами пропуску державного кордону з Польщею - «Краківець- Корчова» (відстань: 345 км) та іншими країнами Європи.



Розташування індустріального парку «Чернівці» на карті міста

- ▶ Термінал Аеропорту  860 м  4,9 км
- ▶ Залізниця 3,4 км
- ▶ Автодорога 20 м
- ▶ Магістраль 2,3 км



5. СТРОК, НА ЯКИЙ СТВОРЮЄТЬСЯ ІНДУСТРІАЛЬНИЙ ПАРК

Відповідно до Закону України «Про індустриальні парки», індустриальний парк «Чернівці» створюється строком на 30 років з дати прийняття рішення про створення індустриального парку.

6. ВИМОГИ ДО УЧАСНИКІВ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ

Суб'єкти господарювання, незалежно від форми власності, які мають намір набути статус учасника індустриального парку, повинні відповідати наступним вимогам:

1. Здійснити державну реєстрацію суб'єкта господарювання на території (в межах)

- індустріального парку «Чернівці»;
2. Мають здійснювати діяльність у сферах переробної промисловості, легкої промисловості, переробки промислових та/або побутових відходів (крім захоронення відходів), а також науково-технічну, інноваційну діяльність, діяльність у сфері інформації і телекомунікацій, логістики лише на території (в межах) індустріального парку;
 3. Не можуть бути створені фізичними особами - громадянами держави, визнаної Верховною Радою України державою-агресором або державою-окупантом, або юридичними чи пов'язаними з ними особами, зареєстрованими у державі, визнаній Верховною Радою України державою-агресором або державою-окупантом, або щодо яких застосовано санкції відповідно до законодавства України або міжнародного права, є юридичними особами - власниками 10 відсотків і більше акцій (часток) та/або кінцевим бенефіціарним власником (контролером) яких є резидент держави, визнаної Верховною Радою України державою-агресором або державою-окупантом, чи держава, визнана Верховною Радою України державою-агресором або державою-окупантом;
 4. Набути право на земельну ділянку та/або інший об'єкт (частину об'єкта) нерухомого майна у межах індустріального парку;
 5. Укласти з керуючою компанією договір про здійснення господарської діяльності в межах індустріального парку у відповідності до вимог ст. 30 Закону України "Про індустріальні парки";
 6. Мати програму свого розвитку та ведення господарської діяльності на території індустріального парку «Чернівці» щонайменше на 5 років.
 7. Відповідати іншим вимогам Закону України "Про індустріальні парки" та виконувати вимоги чинного податкового, трудового, природоохоронного та іншого законодавства.

Суб'єкт господарювання, проти якого порушено справу про банкрутство або який визнаний банкрутом, або перебуває у стадії припинення не може бути учасником індустріального парку.

За умови виконання вищезазначених вимог, суб'єкт господарювання набуває статусу учасника з моменту:

1. Укладення з керуючою компанією договору про здійснення господарської діяльності у межах індустріального парку;
2. Набуття права власності/користування на земельну ділянку на підставах та в порядку, встановлених земельним законодавством України, та/або на інший об'єкт (частину об'єкта) нерухомого майна у межах індустріального парку.

Керуюча компанія, яка буде обрана ініціатором створення індустріального парку «Чернівці» відповідно до порядку, визначеного статтею 19 Закону України "Про індустріальні парки", протягом трьох робочих днів письмово повідомляє уповноважений державний орган про набуття суб'єктом господарювання статусу учасника та робить відповідний запис у переліку учасників.

У разі зміни учасником видів діяльності або власника учасник повинен впродовж п'яти робочих днів повідомити про це керуючу компанію індустріального парку.

Договір про здійснення господарської діяльності у межах індустріального парку має визначати:

1. Виключний перелік видів діяльності, роботи, послуги, які здійснюватимуться учасником у межах індустріального парку.
2. Переважне використання праці громадян України з числа мешканців Чернівецької міської територіальної громади та Чернівецької області, а також осіб з особливими потребами та внутрішньо переміщених осіб.
3. Умови, обсяги та порядок створення і поліпшення об'єктів інженерно-транспортної інфраструктури та інших об'єктів на земельній ділянці учасника.
4. Зобов'язання учасника щодо використання земельних ділянок у межах індустріальних парків у відповідності до санітарно-епідеміологічних та екологічних вимог.
5. Строк дії договору.
6. Інвестиційні зобов'язання учасника.
7. Фінансові відносини сторін.
8. Відповідальність за невиконання сторонами зобов'язань.
9. Порядок продовження і припинення договору.
10. Права та обов'язки сторін.
11. Порядок вирішення спорів між сторонами.
12. Інші положення на розсуд сторін договору, що відповідають вимогам законодавства України, зокрема про захист економічної конкуренції.

Учасник не має права передавати третім особам свої права та/або обов'язки за договором про здійснення господарської діяльності у межах індустріального парку.

Учасники не мають права володіти об'єктами інженерно-транспортної інфраструктури індустріального парку та іншими об'єктами, розташованими у межах індустріального парку, які надані керуючій компанії у користування (управління).

Договір про здійснення господарської діяльності у межах індустріального парку припиняється у разі закінчення строку, на який його укладено, якщо сторони не домовилися про інше.

Договір може бути припинений достроково у разі:

1. Істотного порушення однією із сторін взятих на себе зобов'язань за договором.
2. Ліквідації учасника.
3. Ліквідації керуючої компанії.
4. Настання інших подій, зазначених у договорі про здійснення господарської діяльності у межах індустріального парку.

У разі ліквідації керуючої компанії статус учасників залишається незмінним до підписання договорів про здійснення господарської діяльності у межах індустріального парку між новою керуючою компанією та учасниками у межах строку, на який створено індустріальний парк.

Суб'єкт господарювання втрачає статус учасника з дня припинення договору, укладеного з керуючою компанією, про здійснення господарської діяльності у межах індустріального парку та/або припинення прав на земельну ділянку та/або на всі інші об'єкти (частини об'єктів) нерухомого майна у межах індустріального парку, а також у разі порушення учасником вимог, встановлених Законом України "Про індустріальні парки".

Статус учасника зберігається у разі, якщо новий договір про здійснення господарської діяльності у межах індустріального парку укладається цим учасником у зв'язку з припиненням договору про створення та функціонування індустріального парку, а також у разі ліквідації керуючої компанії.

Керуюча компанія впродовж одного робочого дня з дня втрати суб'єктом господарювання статусу учасника письмово повідомляє про це уповноважений державний орган та робить відповідний запис у переліку учасників індустріального парку.

Втрата суб'єктом господарювання статусу учасника не обмежує його права на набуття такого статусу в майбутньому, але не раніш як через шість місяців, за умови дотримання вимог Закону України "Про індустріальні парки".

7. ОРІЄНТОВНІ СУМАРНІ ОБСЯГИ СПОЖИВАННЯ НЕОБХІДНИХ ІНЖЕНЕРНИХ ТА КОМУНІКАЦІЙНИХ МЕРЕЖ, ТРАНСПОРТНА ІНФРАСТРУКТУРА ТА ПЛАН ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ВІДПОВІДНИМИ РЕСУРСАМИ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ

7.1. Орієнтовні обсяги споживання ресурсів

Загальні параметри інженерного забезпечення індустріального парку розраховувались за аналоговим принципом на основі аналізу та обробки параметрів ряду індустріальних парків, а також виходячи із функціонального призначення парку. Необхідні обсяги постачання ресурсів в подальшому, за потреби, можуть бути скориговані.

Планується, що індустріальний парк матиме наступні техніко-економічні показники, в тому числі потребу в орієнтовних сумарних обсягах споживання ресурсів, що відображено у Таблиці 1.

Таблиця 1. Основні техніко-економічні показники індустріального парку "Чернівці"

Назва показників		Одиниця виміру	Існуючий стан	Повний розвиток
1	Площа території індустріального парку			
1.1	Загальна територія ІП, у тому числі:	га	17,2760	17,2760

1.2	Площа твердого покриття	м ²	-	92 488
1.3	Площа забудови, включаючи:	м ²	-	49 855
1.3.1.	виробничо-складські приміщення	м ²		42 940
1.3.2.	адміністративно-побутові приміщення в складі Виробничо-складських будівель	м ²		4 290
1.3.3.	нежитлові будівлі	м ²		2 625
1.4	Загальна площа будівель, включаючи:	м ²	-	57 250
1.4.1.	виробничо-складські приміщення	м ²		42 940
1.4.2.	адміністративно-побутові приміщення в складі Виробничо-складських будівель	м ²		6 435
1.4.3.	нежитлові будівлі	м ²		7 875
1.5	Площа озеленення	м ²	-	26 606
1.6.	Площа інженерних зон	м ²		3 811
2	Чисельність працюючих	осіб	-	750
3	Інженерні мережі, включаючи:			
3.1	Електропостачання:			
3.1.1	Розрахункова потужність	МВт	-	6,0
3.1.2	річне споживання	тис. МВт/рік	-	16,3
3.2	Водоспоживання:			
3.2.1	розрахункова потужність	м ³ /доба	-	600
3.2.2	річне споживання	м ³ /рік	-	1800
3.3	Каналізація:			
3.3.1	розрахункова потужність	м ³ /доба	-	600
3.3.2	річне споживання	м ³ /рік	-	1800
4.	Інженерно-транспортна інфраструктура			
4.1	Довжина автомобільних доріг загального користування, які необхідно побудувати поза межами парку	м	-	960
4.2	Довжина автомобільних доріг загального користування, які потребують реконструкції поза межами парку	м	-	1000
4.3	Довжина автомобільних доріг загального користування, які необхідно побудувати в межах парку	м	-	500

7.1.1. Електроенергія

Беручи до уваги функціональне призначення індустріального парку, передбачаються потужності та споживання електроенергії в обсягах, наведених у Таблиці 2.

Таблиця 2. Розрахунок потреби в електроенергії індустріального парку "Чернівці"

Потреба у електроенергії								
	Площа освоєння, га	Максимальне очікуване споживання, МВт/год/га	Коефіцієнт корекції гнучкості	Максимальна очікувана потужність, МВт	Кількість робочих годин	Кількість робочих днів	Очікуване споживання електроенергії, тис. МВт/год., рік	Середнє очікуване споживання тис. МВт/год., рік/ га
Існуючий стан	-	-	-	-	-	-	-	-
Повний розвиток	17,276	0,315	1,1	6,0	12	250	16,3	0,945

З огляду на прогнозовану галузеву структуру підприємств індустріального парку за умови його повного розвитку, очікувана потреба в потужності електроенергії становитиме приблизно 6 МВт, робоча потужність становитиме орієнтовно 5,44 МВт, що з врахуванням роботи резидентів парку в середньому 12 годин протягом 250 днів на рік буде еквівалентно 16,3 тис. МВт/год річного споживання.

Зазначені потужності можуть коригуватися на різних етапах розвитку індустріального парку в залежності від розміщених на його території об'єктів та їх потреб в електроенергії.

7.1.2. Газопостачання

Беручи до уваги функціональне призначення індустріального парку, передбачається, що його учасники не використовуватимуть газ для технологічних потреб, а опалення окремих виробничо-складських та адміністративно-побутових приміщень буде здійснюватись за рахунок інших рішень (теплові насоси, електроопалення, рекуперація тощо). Відповідно, газопостачання індустріального парку «Чернівці» не передбачається. У випадку появи учасників, які потребуватимуть газопостачання, можливість та вартість його підведення буде визначатись окремо.

7.1.3. Водопостачання

Зважаючи на галузеву спеціалізацію індустріального парку, передбачаються потужності та споживання води в обсягах, наведених у таблиці нижче.

Таблиця 3. Розрахунок потреби у воді індустріального парку "Чернівці"

Потреба у воді								
	Площа освоєння, га	Максимальне очікуване споживання, м³/доба, га	Коефіцієнт корекції гнучкості	Максимальна очікувана потужність, м³/доба	Кількість робочих годин	Кількість робочих днів	Очікуване споживання води, тис. м³/рік	Середнє очікуване споживання тис. м³/рік, га
Існуючий стан	-	-	-	-	-	-	-	-

КОНЦЕПЦІЯ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ «ЧЕРНІВЦІ»

Повний розвиток	17,276	34,73	1,0	600,0	12	250	1800	8,7
-----------------	--------	-------	-----	-------	----	-----	------	-----

Виходячи із прогнозованої галузевої структури підприємств індустріального парку за умови його повного розвитку, очікувана максимальна потреба в потужності водопостачання, становитиме 600 м³/доба.

Зазначені потужності можуть коригуватися на різних етапах розвитку індустріального парку в залежності від розміщених на його території об'єктів та їх потреб в газопостачанні.

7.1.4. Каналізація

Виходячи із функціонального призначення індустріального парку планується, що потужності та обсяги господарсько-побутових стоків будуть дорівнювати потужності споживання води, оскільки використання води в технологічних цілях учасників не передбачається. Прогнозовані потужності та обсяги господарсько-побутових стоків, наведені у таблиці нижче.

Таблиця 4. Розрахунок обсягів господарсько-побутових стоків індустріального парку

Розрахунок господарсько-побутових стоків								
	Площа освоєння, га	Максимальна очікувана потреба стоку, м ³ /доба, га	Коефіцієнт корекції гнучкості	Максимальна очікувана потужність, м ³ З/доба	Кількість робочих годин	Кількість робочих днів	Очікувана потреба стоку, тис. м ³ /рік	Середня очікувана потреба стоку, тис. м ³ /рік, га
Існуючий стан	-	-	-	-	-	-	-	
Повний розвиток	17,276	34,73	1,0	600,0	12	250	1800	8,7

Беручи до уваги прогнозовану галузеву структуру підприємств індустріального парку за умови його повного розвитку, очікувана потреба в потужності водовідведення, становитиме 600 м³/доба, що буде еквівалентно 150 тис м³ стоків на рік.

Враховуючи відсутність необхідності доочищення господарсько-побутових стоків, а також наявність міської зливової каналізації, будівництво локальних очисних споруд та ємностей для зберігання стічних вод не передбачається.

Зазначені потужності та припущення можуть коригуватися на різних етапах розвитку індустріального парку в залежності від розміщених на його території об'єктів та їх потреб.

7.2. План забезпечення відповідними ресурсами індустріального парку "Чернівці"

7.2.1. Забезпеченість інженерними мережами

Поруч з земельною ділянкою індустриального парку проходять інженерні мережі водопостачання та водовідведення, джерело електропостачання (ПС 110/10 кВ «Гравітон») знаходиться на відстані орієнтовно 1 км.

На даний момент на території земельної ділянки ІП відсутні будь-які інженерно-транспортні комунікації.

Індустриальний парк забезпечуватиметься наступними мережами:

- електропостачання, включаючи відновлювальні джерела енергії;
- водопостачання;
- водовідведення господарсько-побутових та зливових стоків.

Поточний стан інженерних мереж індустриального парку «Чернівці»

Електропостачання	Водопостачання	Водовідведення
можливість доступу (так);	можливість доступу (так);	можливість доступу (так);
відстань до меж індустриального парку (1080 м) тобто відстань до найближчого місця підключення	відстань до меж індустриального парку (1240 м) тобто відстань до найближчого місця підключення	відстань до меж індустриального парку (1440 м) тобто відстань до найближчого місця підключення
підведення до меж індустриального парку (ні)	підведення до меж індустриального парку (ні)	підведення до меж індустриального парку (ні)
затребувана проєктна потужність з можливістю підключення у межах парку (6 мВт/год)	затребувана проєктна потужність з можливістю підключення у межах парку (600 мЗ/добу)	затребувана проєктна потужність з можливістю підключення у межах парку (600 мЗ/добу)

Схеми інженерних мереж будуть визначатися на етапі проєктування.

Планова (перспективна) схема інженерних мереж наведена на наступному малюнку:

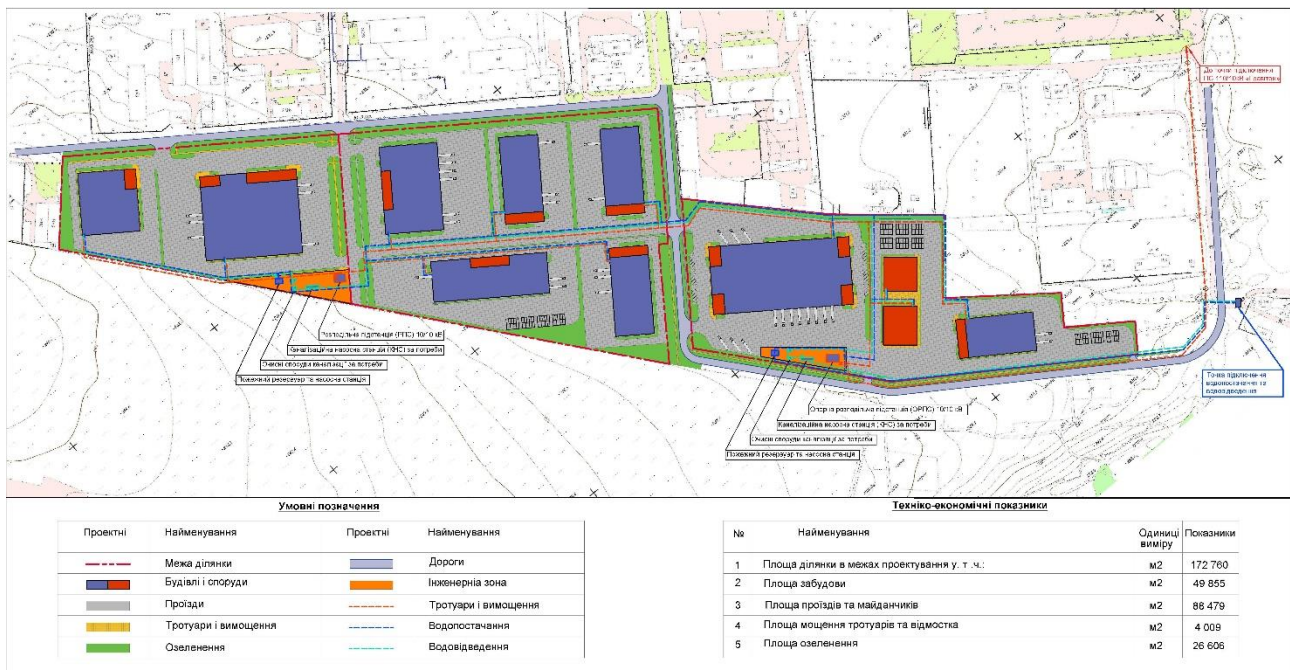


Рис.8 Планова схема інженерних мереж індустріального парку

Загальні вузлові об'єкти обслуговування та інженерного забезпечення розміщуються на територіях, які є найбільш доцільними, виходячи з принципів мінімізації витрат на їх будівництво, приближення до джерел постачання, споживання чи обслуговування, санітарно-гігієнічних факторів, умов рельєфу тощо.

В межах ІП планується розміщення двох інженерних зон відповідно до наступних передпроектних розрахунків:

1. Інженерна зона першої черги індустріального парку на південному-сході Земельної ділянки №2, найбільш наближена до точок приєднання (підключення) до проектних інженерних мереж яка включатиме:

- опорну розподільчу підстанцію (ОРПС) 10/10 кВ, яка забезпечуватиме потреби електропостачання всього індустріального парку, а також трансформаторну підстанцію (ТП) 10/0,4 кВ (за потреби) для електропостачання об'єктів, що будуть розташовані на Земельній ділянці №2;
- пожежний резервуар та насосну станцію потужністю, яка визначиться проектом та задовольнятиме потреби пожежогасіння одночасно одного будь-якого об'єкта в межах східної частини ІП;
- каналізаційну насосну станцію (КНС) (за потреби);
- інші інженерні об'єкти (за потреби).

2. Інженерна зона на Земельній ділянці №1, яка включатиме:

- окремо розташовану РП 10/0,4 кВ, яка забезпечуватиме потреби електропостачання об'єктів, розташованих на Земельній ділянці №1;
- пожежний резервуар та насосну станцію потужністю, яка визначиться проектом та задовольнятиме потреби пожежогасіння одночасно одного будь-якого об'єкта в межах східної частини ІП;
- інші інженерні об'єкти (за необхідності).

3. Інженерні споруди та комунікації об'єктів, що будуть побудовані на території

індустріального парку, включаючи трансформаторні підстанції (ТП) 10/0,4 кВ для окремих об'єктів, розташованих в межах парку, а також очисні споруди для стоків тощо.

7.2.2. Електропостачання

Існуючий стан

Інженерні мережі електропостачання на території індустріального парку відсутні. Найближча точка джерело електропостачання (ПС 110/10 кВ «Гравітон»), що зможе задовольнити потреби парку, знаходиться на відстані орієнтовно 1,08 км.

Проектні пропозиції

Виходячи з розрахунків у потребі електропостачання та враховуючи місцеві умови, планується виконати наступні роботи:

- побудувати ОРПС 10/10 кВ в східній технологічній зоні індустріального парку, яка буде розташована на Земельній ділянці №2, та заживити її від кабельної лінії електропередач напругою 10 кВ від точки забезпечення потужності ПС 110/10 кВ «Гравітон». Від зазначеної ОРПС планується заживити об'єкти ІП, які будуть розташовані поруч із зазначеною інженерною зоною.
- побудувати ПС 10/10 кВ на Земельній ділянці №1 та заживити її від кабельної лінії електропередач напругою 10 кВ від ОРПС 10/10 кВ. Передбачити можливість її підключення по КЛ 10 кВ від ОРПС 10/10 кВ.
- розподіл електроенергії від перспективних ОРПС 10/10 кВ, що буде розташована на Земельній ділянці №2 ПС 10/10 кВ, що буде розташована на Земельній ділянці №1, до ТП 10/0,4 кВ здійснити кабельними лініями 10 кВ з метою мінімізації втрат електроенергії при її транспортуванні в межах парку;
- за необхідності, передбачити ТП 10/0,4 кВ в обох інженерних зонах ІП для електроживлення об'єктів, найбільш наближених до таких інженерних зон;
- передбачити окремо розташовані або вбудовані ТП 10/0,4 кВ на об'єктах, що будуть побудовані в межах парку, які недоцільно заживлювати від ТП 10/0,4 кВ, що будуть розташовані в інженерних зонах ІП, через можливі втрати електроенергії по КЛ напругою 0,4 кВ;
- розподіл електроенергії від перспективних ТП-10/0,4кВ здійснити кабельними мережами 0,4 кВ.

Місце розташування проектних ОРПС 10/10 кВ, РП 10/10 кВ, ТП-10/0,4кВ, схема їх підключення, кількість трансформаторних підстанцій та потужність трансформаторів, а також траси КЛ визначаються проектом після отримання технічних умов від оператора систем розподілу електроенергії.

Планова схема електропостачання об'єктів наведена на рисунку 9.

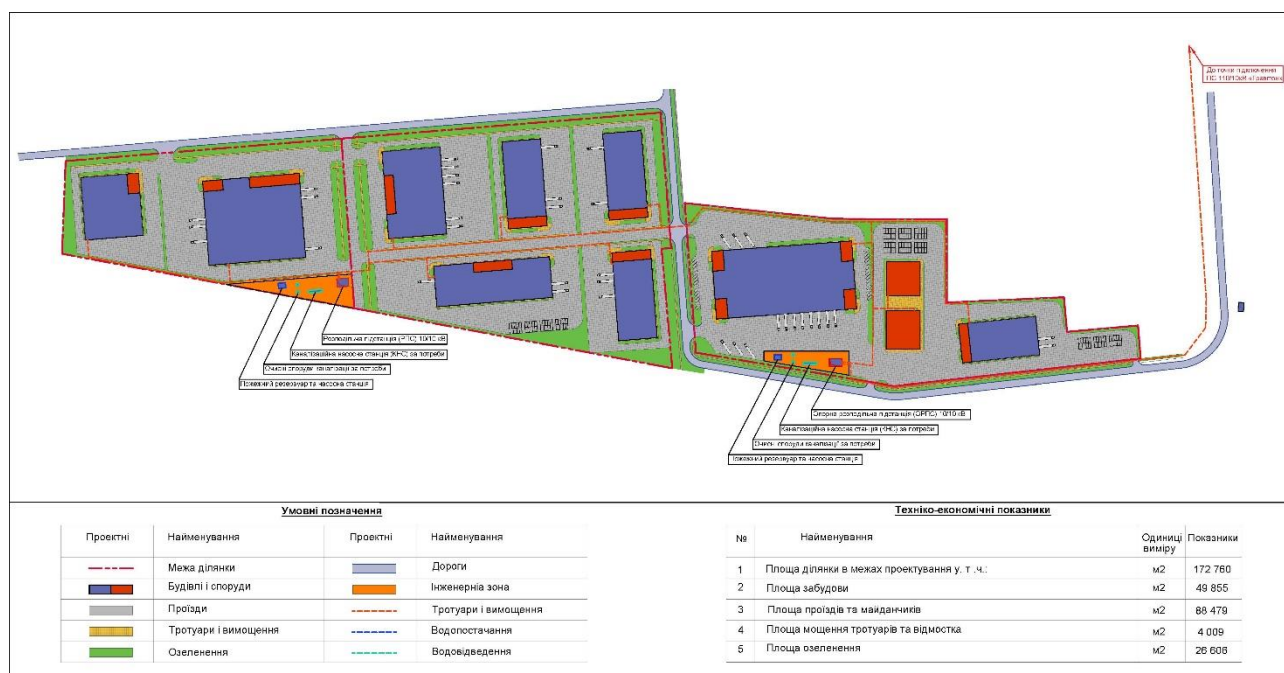


Рис.9 Планова схема електропостачання індустріального парку

7.2.3. Водопостачання

Існуючий стан

Мережі водопостачання на території індустріального парку відсутні. Найближча точка приєднання знаходиться на відстані орієнтовно 200 м від східної межі Земельної ділянки №2.

Проектні пропозиції

Водопостачання індустріального парку планується за рахунок влаштування системи централізованого водопроводу в межах території індустріального парку з його підключенням до міської мережі водопроводу.

Місце розташування ввідів водопроводу планується розмістити в інженерній зоні Земельної ділянки №2, що є найбільш наближеною до точки приєднання до міської мережі водопроводу.

Схема підключення та кількість ввідів водопроводу підлягають визначенню при проектуванні після отримання технічних умов КП «Чернівціводоканал».

Передбачається введення систем водопостачання в експлуатацію одночасно з системою водовідведення (каналізації).

Планова схема мереж водопостачання наведена на рисунку 10.

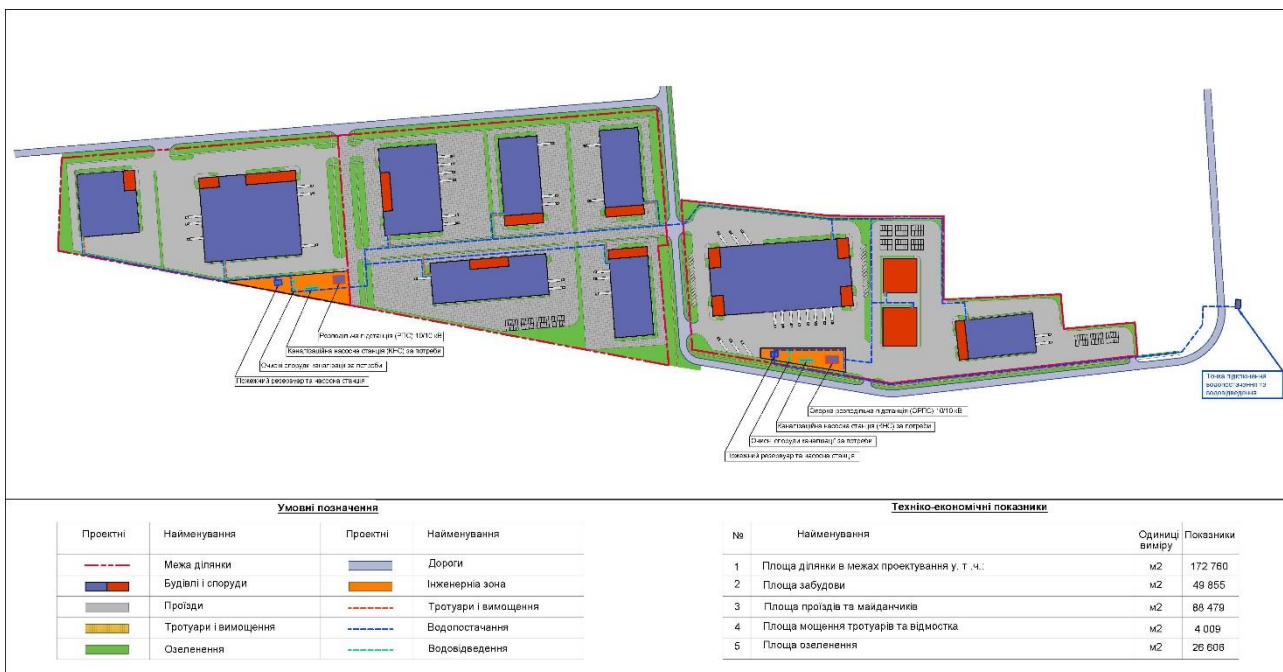


Рис.10 Планова схема мереж водопостачання індустріального парку

7.2.4. Господарсько-побутова каналізація

Існуючий стан

Мережі каналізації на території індустріального парку відсутні. Найближча точка приєднання знаходиться на відстані орієнтовно 200 м від східної межі Земельної ділянки №2.

Проектні пропозиції

Систему господарсько-побутової каналізації індустріального парку планується організувати шляхом будівництва мереж самопливної господарсько-побутової каналізації від об'єктів, що будуть розміщені в межах ІП, з послідовним скидом в існуючу мережу господарсько-побутової каналізації міста. У випадку неможливості організації скиду через мережу самопливної господарсько-побутової каналізації необхідне будівництво каналізаційної насосної станції (КНС) з двома лініями напірного трубопроводу (робоча та резервна).

Місце підключення до існуючої мережі господарсько-побутової каналізації планується розмістити в інженерній зоні Земельної ділянки №2, що є найбільш наближеною до точки приєднання до міської мережі водопроводу, а також найнижчою абсолютною відміткою над рівнем моря (231,2 м).

Схема та інші умови підключення підлягають визначенню при проектуванні після отримання технічних умов від КП «Чернівціводоканал».

Планова схема мереж водовідведення наведена на рисунку 11.

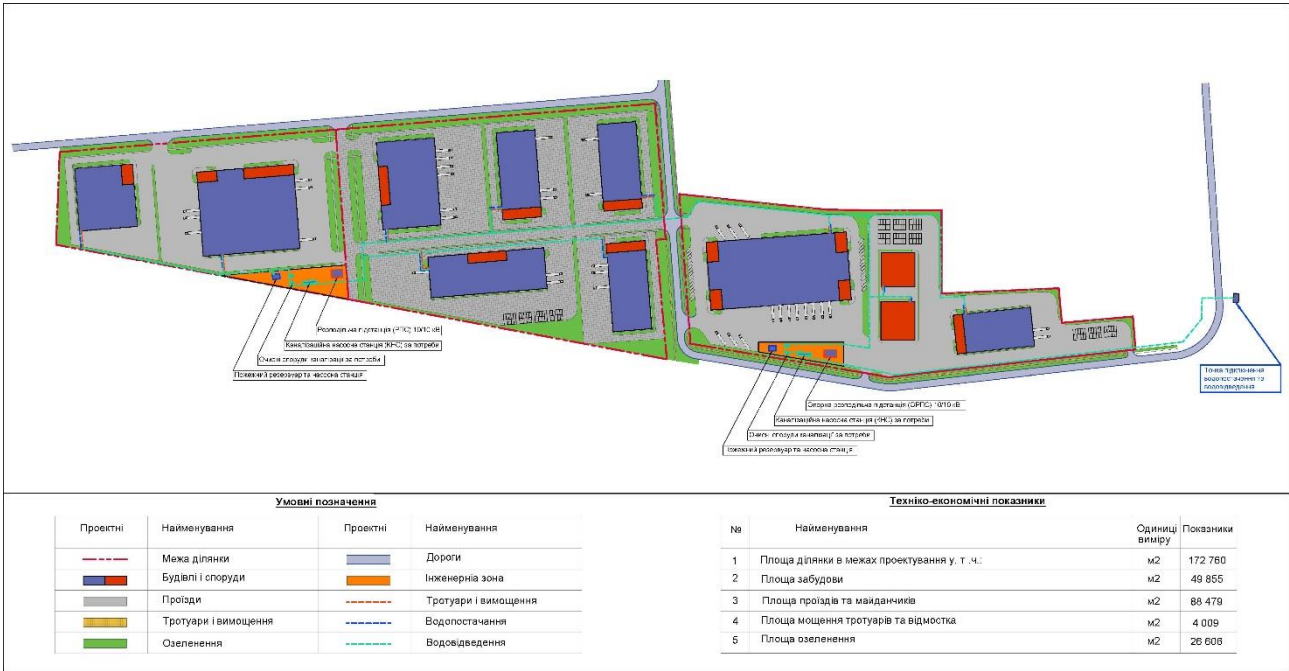


Рис.11 Планова схема мереж водовідведення індустріального парку

7.2.5. Відведення дощових та талих вод

Існуючий стан

На території індустріального парку відсутня централізована система відводу дощової та талої води, яка на даний момент природнім шляхом абсорбується ґрунтом, оскільки територія ІП є незабудованою.

Проектні пропозиції

Відведення дощових стоків з території індустріального парку планується закритою мережею дощової каналізації в міську мережу зливової каналізації. Траса дощової каналізації підлягає визначенню при проєктуванні кожного об'єкту в межах ІП.

7.2.6. Протипожежні заходи

Існуючий стан

Протипожежні заходи на території ІП відсутні у зв'язку із відсутністю забудови.

Проектні пропозиції

Протипожежні заходи передбачають розміщення пункту пожежогасіння (насосна станція) та пожежного резервуару на території індустріального парку. Детальний розрахунок ємності пожежного (их) резервуару(ів) вирішуватиметься на стадії проектування згідно з діючими ДБН.

7.2.7. Вертикальне планування

Існуючий стан

Територія індустріального парку має абсолютні відмітки поверхні землі від 231,2 м (на сході) до 242,6 м (на заході) над рівнем моря. Максимальний перепад висот складає 11,4 м з заходу на схід при протяжності парку біля 1 км, тобто середній перепад висот на території парку становить

1,14 м на 100 м.

Проектні пропозиції

Існуючий стан

Централізоване вертикальне планування до умовної точки нуль всієї території індустріального парку є недоцільним та не планується, оскільки рівнинний рельєф та плавний перепад висот на території ІП можна використати для організації ухилу самопливної господарсько-побутової та зливної каналізації, а також для організації рамп на виробничо-складських об'єктах для вивантаження/завантаження вантажного транспорту (необхідна висота для Єврофури становить 1,2 м).

Отже, організація рельєфу буде здійснюватись під забудову окремих об'єктів на території ІП з отриманням інженерно-геологічних та інженерно-геодезичних вишукувань, зняттям родючого шару ґрунту та поетапним вирівнювання по горизонтальній площині до позначки умовного нуля відповідної ділянки, на якій планується будівництво.

7.2.8. Транспортна інфраструктура індустріального парку

Існуючий стан

Найкращий доступ до Земельної ділянки №1 та №3 по вул. В.Лесина та пров. Комунальників, та до Земельної ділянки №2 по ґрунтових дорогах.

Проектні пропозиції

Забезпечення транспортної доступності індустріального парку з доріг загального користування передбачає проведення наступних робіт:

1. Будівництво під'їздів до індустріального парку з боку доріг загального користування, передбачені містобудівною документацією міста Чернівці, включаючи:
 - реконструкцію з розширенням вул. Південно-Кільцевої, провул. Комунальників та вул. В.Лесина;
 - продовження вул. В.Лесина орієнтовно на 300 м на південний захід для забезпечення автомобільного сполучення між Земельною ділянкою №2 та Земельною ділянкою №1 та №3,
 - продовження вул. Південно-Кільцевої орієнтовно на 80 м на південний захід для забезпечення автомобільного сполучення до Земельної ділянки №2,
 - будівництво автомобільної дороги протяжністю орієнтовно 580 м. по південній межі Земельної ділянки №2 з її з'єднанням з вул. Південно-Кільцевою та вул. В.Лесина.
2. Створення транспортної інфраструктури для розміщення підприємств на території індустріального парку;
3. Будівництво стоянок для автомобільного та вантажного транспорту на території індустріального парку.

Перспективне з'єднання вул. Південно-Кільцевої з об'їзною дорогою м. Чернівці (міжнародна траса М-19), за умови можливості будівництва автомобільної дороги протяжністю орієнтовно 500 м.

8. ПЛАН РОЗВИТКУ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ

Етап 1	Реєстраційний (2023-2024 р.)
Етап 2	Конкурсний (2024 р.)
Етап 3	Інфраструктурний (2024-2027 р.)
Етап 4	Наповнення індустріального парку (2024-2030 р.)
Етап 5	Функціонування індустріального парку (2024-2054 р.)

Опис етапів створення та функціонування ІП «Чернівці»:

ЕТАП 1

- 1.1. Прийняття рішення про створення індустріального парку та затвердження концепції рішенням Чернівецької міської ради про створення індустріального парку «Чернівці».
- 1.2. Створення індустріального парку «Чернівці» та включення його до Реєстру індустріальних (промислових) парків розпорядженням КМУ.

ЕТАП 2

- 2.1. Розробка промоційних матеріалів про індустріальний парк «Чернівці».
- 2.2. Проведення широкої промоційної кампанії через ЗМІ, мережу Інтернет, участь в інвестиційних заходах, персональне розповсюдження інформації серед потенційних партнерів, тощо.
- 2.3. Підготовчі роботи для проведення конкурсу з вибору керуючої компанії індустріального парку: розробка та затвердження умов конкурсу, створення конкурсної комісії, затвердження її складу та порядку роботи, підготовка конкурсної документації та оголошення про початок конкурсу, відповідно до Ст. 19 Закону України «Про індустріальні парки».
- 2.4. Проведення конкурсу та визначення керуючої компанії індустріального парку. Підписання угоди між ініціаторами створення індустріального парку та керуючою компанією - переможцем конкурсу. Необхідно зауважити, що реалізація даного етапу може привести до 2-х результатів:
 - в результаті проведення конкурсу ініціатор знаходить керуючу компанію для індустріального парку і укладає договір з переможцем (Ст. 21 Закону України «Про індустріальний парк»);
 - в результаті конкурсу ініціатор не знаходить керуючої компанії - проводиться повторна робота з промоції індустріального парку та проведення конкурсу. Всі видатки по реалізації даного етапу будуть повністю фінансуватись за рахунок коштів ініціатора створення індустріального парку.

ЕТАП 3

- 3.1. Розробка проектно-кошторисної документації з метою створення необхідної інженерно-транспортної інфраструктури індустріального

парку.

- 3.2. Будівництво необхідної інженерно-транспортної інфраструктури для забезпечення індустриального парку відповідними комунікаціями та транспортними шляхами.

Інвестування в облаштування інфраструктури індустриального парку може здійснюватись за рахунок **державного** та **місцевих** бюджетів, виділеного в порядку та обсягах, передбачених законодавством, коштів керуючої компанії, коштів приватних інвесторів, у тому числі залучених за моделлю **державно-приватного партнерства**, залучення коштів, включаючи кредити банків та інших фінансово-кредитних установ, коштів з інших джерел, не заборонених законодавством України.

ЕТАП 4

- a. Пошук ініціатором та керуючою компанією потенційних учасників для забезпечення розбудови індустриального парку.
- b. Проведення промоційно-агітаційної кампанії серед потенційних учасників.
- c. Проведення зустрічей із зацікавленими учасниками, підготовка інформації за їхніми запитами, прийняття рішення та підписання договорів.

Швидкість наповнення парку у відповідності до
2-х груп факторів



ОБ'ЄКТИВНІ

- політична ситуація в країні;
- економічна ситуація в світі та в країні, зокрема;
- інвестиційний клімат в Україні;
- особливий період і надзвичайний стан в Україні;
- війна Росії проти України

СУБ'ЄКТИВНІ

- менеджмент керуючої компанії та ініціатора в контексті проведення
- промоційної кампанії щодо залучення учасників;
- взаємодія з представниками влади в частині отримання дозвільних документів;
- забезпечення учасників
- консалтинговою допомогою в період прийняття рішення;
- допомога в підборі та залученні кадрового ресурсу для учасників індустриального парку.

ЕТАП 5

5.1. Відповідно до даної Концепції індустриальний парк «Чернівці» почне функціонувати в 2025 році, і вийде на повну потужність після повного інфраструктурного облаштування та наповнення

учасниками індустриального парку орієнтовно в 2030 році

Схема плану забудови індустриального парку «Чернівці» наведена на рисунку 12



Рис. 12 Схема плану перспективної забудови індустриального парку

У схемі попереднього плану забудови індустриального парку (рис.12) передбаченні такі рішення:

- функціонального зонування території;
- послідовне та ефективне освоєння території при розміщенні та забудові підприємств, не порушуючи принципову планувальну структуру схеми забудови індустриального парку;
- дотримання необхідних санітарно-захисних та протипожежних розривів;
- відповідність до Земельного Кодексу України, Водного Кодексу України, Законів України "Про основи містобудування", "Про регулювання містобудівної діяльності", "Про землеустрій", "Про благоустрій населених пунктів", "Про охорону культурної спадщини", "Про охорону навколишнього середовища", "Про індустриальні парки", нормативно-правових актів та нормативно-методичних положень Міністерства регіонального розвитку будівництва та житлово-комунального господарства України.

Розміщення підприємств на території індустриального парку має передбачати їх санітарно-функціональну сумісність між собою та оточуючою забудовою.

За функціональним використанням територія індустриального парку розділяється на зони:

- зони виробничо-складського та адміністративного призначення, паркувальні майданчики для легкового та вантажного транспорту;
- зони інженерного забезпечення;
- автомобільні дороги.

У зоні виробничо-складського та адміністративного призначення передбачається розміщення

учасників індустріального парку.

Рішення щодо експлікації на місцевості, площ, конфігурацій будівель та черг будівництва буде прийматися кожним резидентом окремо. Таким чином, допускається відхилення від попередньої схеми забудови, а також розміщення менших виробничих об'єктів компаній МСБ або розташування декількох невеликих виробництв в одному приміщенні.

Попередня схема забудови індустріального парку може бути уточнена та деталізована під час розробки проєктно-кошторисної документації в залежності від характеристик конкретних підприємств, що розміщуватимуться на території індустріального парку.

Після включення індустріального парку в реєстр в короткостроковій перспективі до 2х років (орієнтовно до середини 2024 року) планується:

- укласти договір про створення та функціонування індустріального парку з керуючою компанією;
- отримати технічні умови та розробити проєктно-кошторисну документацію на електропостачання, водопостачання та водовідведення, газопостачання індустріального парку;
- підвести зовнішньо-майданчикові інженерні мережі до центральної інженерної зони індустріального парку та здійснити належне облаштування території індустріального парку;
- здійснювати заходи з маркетингового просування індустріального парку;
- проводити роботу із залучення учасників в індустріальний парк.

Забудову індустріального парку «Чернівці» умовно планується розділити на 3 етапи. Передбачається забудова індустріального парку «Чернівці», починаючи із Земельної ділянки №2, яка є найбільш наближеною до точок підключення (приєднання) інженерних мереж, та на якій буде розташована основна інженерна зона парку.



Рис. 13 Схема черг забудови індустріального парку

Загальна площа кожної черги забудови та, відповідно, частка від загальної площі індустріального парку назначена в таблиці нижче:

Черга	Площа, м2	% від площі
Перша черга освоєння	54 790	31,71
Друга черга освоєння	75 109	43,48
Третя черга освоєння	42 861	24,81
Разом	172 760	100,00

Орієнтовний розподіл площ забудови зазначений в наступній таблиці:

	Черга 1, м2	Черга 2, м2	Черга 3, м2	Разом, м2
Виробничо-складські будівлі	13350	21280	12600	47230
Нежитлові будівлі	2625			2625
Будівлі разом	15 975	21 280	12 600	49 855
Інженерні зони	1 500		2 311	3 811
Проїзди та майданчики	27 032	43 452	17 995	88 479
Площа мощення тротуарів та відмостка	1 214	1 720	1 075	4 009
Озеленення	8 799	11 876	5 931	26 606
Всього разом	54 520	78 328	39 912	172 760

Таблиця 5. Орієнтовний розподіл площі забудови індустріального парку «Чернівці» по етапах розвитку

9. ОРІЄНТОВНІ РЕСУРСИ, НЕОБХІДНІ ДЛЯ СТВОРЕННЯ ТА ФУНКЦІОНУВАННЯ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ, ОЧІКУВАНІ ДЖЕРЕЛА ЇХ ЗАЛУЧЕННЯ

9.1. Фінансові та матеріальні ресурси

Джерела залучення необхідних фінансових ресурсів для облаштування індустріального парку визначає ст. 12 Закону України «Про індустріальні парки»

- ▶ кошти державного та місцевих бюджетів;
- ▶ кошти приватних інвесторів;
- ▶ кредитні кошти;

▶ інші джерела, які не заборонені чинним законодавством України.

№ з/п	Перелік витрат	Джерело фінансування, відповідальний
1.	Робота над концепцією індустріального парку «Чернівці».	Бюджет Чернівецької міської територіальної громади, інші джерела, які не заборонені чинним законодавством України
2.	Виготовлення презентаційних, інформаційних матеріалів та стендів для поширення Концепції індустріального парку «Чернівці» серед потенційних керуючих компаній та інвесторів	Бюджет Чернівецької міської територіальної громади, інші джерела, які не заборонені чинним законодавством України
3.	Розробка проєктно-технічної документації задля створення інфраструктури індустріального парку (водопостачання, водовідведення, газифікація, електрифікація) та заведення комунікацій до парку	Міжнародна технічна допомога, Державний бюджет України, бюджет Чернівецької міської територіальної громади
4.	Розробка плану забудови території індустріального парку	Ініціатор, Керуюча компанія
5.	Будівництво належної інфраструктури та об'єктів в межах парку	Ініціатор, Керуюча компанія та учасники, інші джерела, які не заборонені чинним законодавством України
6.	Реклама індустріального парку з метою залучення учасників індустріального парку	Керуюча компанія, ініціатор
7.	Передача в користування земельних ділянок учасникам індустріального парку	Керуюча компанія
8.	Інші витрати	Бюджет Чернівецької міської територіальної громади, Державний бюджет України, Керуюча компанія

Фінансові та матеріальні ресурси на етапі розбудови індустріального парку "Чернівці" в першу чергу направляються на:

- облаштування інженерно-транспортної інфраструктури індустріального парку та суміжної інфраструктури;
- будівництво об'єктів в межах індустріального парку, необхідних для ведення господарської діяльності учасників та інших суб'єктів ІП.

Орієнтовні капіталовкладення в реалізацію вищезазначеного варіанту облаштування інженерних мереж та інфраструктури індустриального парку наведені в Таблиці 6.

Таблиця 6. Орієнтовні капіталовкладення у інженерно-транспортну інфраструктуру індустриального парку

№ п.п.	Найменування показника	Одиниця виміру	Потужність / вимір	Загальна вартість, грн. з ПДВ	Вартість одиниці потужності /виміру, грн. з ПДВ
1	Електропостачання	кВт/год.	6 000	31 070 308	5 178
2	Водопостачання	м3/доба	600	47 658 000	79 430
3	Господарсько-побудова каналізація				
4	Відведення дощових та талих вод	га	17,276	9 501 800	550 000
5	Автомобільні дороги загального користування поза межами парку, які необхідно побудувати	м	960	25 536 000	26 600
6	Автомобільні дороги загального користування поза межами парку, які потребують реконструкції	м	1 000	17 500 000	17 500
7	Автомобільні дороги загального користування в межах парку, які необхідно побудувати	м	500	10 500 000	21 000
Разом				141 766 108	-

Вартість облаштування інженерних мереж та інфраструктури розрахована в гривні, виходячи із поточної вартості виконання відповідних робіт та матеріалів (включаючи податок на додану вартість) на внутрішньому ринку.

Передбачається, що ПДВ сплачується в повному обсязі від всієї вартості облаштування інженерних мереж індустриального парку та суміжної інфраструктури незалежно від суб'єкта господарювання, який здійснюватиме закупівлю.

Враховуючи волатильність цін, обмежену пропозицію на певну продукцію тощо, фактична вартість може відрізнятись від розрахункової.

Орієнтовний розподіл капіталовкладень в інженерні мережі та інфраструктуру індустриального парку та суміжної інфраструктури між задіяними суб'єктами господарювання наведений в Таблиці 7.

Таблиця 7. Орієнтовні капіталовкладення у інженерно-транспортну інфраструктуру індустриального парку

№ п.п.	Найменування джерела коштів	Частка, %	Загальна вартість, грн. з ПДВ
--------	-----------------------------	-----------	-------------------------------

КОНЦЕПЦІЯ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ «ЧЕРНІВЦІ»

1.	Ініціатор створення ІП	19%	26 768 000
2.	Керуюча компанія	19%	26 469 032
3.	Інші джерела, в т.ч. компенсація/фінансування за рахунок бюджетних, грантових та кредитних коштів	62%	88 529 076
Разом		100	141 766 108

Фінансування створення та функціонування індустриального парку "Чернівці" здійснюватиметься за рахунок коштів ініціатора створення парку, керуючої компанії, яка буде обрана ініціатором, інших джерел, в т.ч. компенсації/фінансування за рахунок бюджетних, грантових та кредитних коштів.

Ініціатор створення фінансуватиме свою частку облаштування інфраструктури парку за рахунок коштів міського бюджету Чернівецької міської територіальної громади.

На інфраструктурному етапі розвитку парку передбачається можливість залучення коштів, що будуть передбачені в державному бюджеті на програми розбудови індустриальних парків, а також грантового та банківського фінансування в розмірі до 88 529 076 грн.

Виходячи із світового та вітчизняного досвіду розбудови індустриальних парків та функціонального призначення індустриального парку "Чернівці", він здатен залучити у вигляді інвестицій у повний розвиток парку **2 810 736 065** грн. (**162 695 998** грн./га).

Загальний обсяг інвестицій в індустриальний парк з орієнтовним розподілом джерел фінансування наведено в Таблиці 8.

Таблиця 8. Загальний обсяг інвестицій та джерела фінансування індустриального парку

№ п.п	Показник / Джерела фінансування	Повний розвиток (до 2030 включно)	
		грн.	Частка, %
1.	Облаштування інженерно-транспортної інфраструктури індустриального парку:	141 766 108	5,0%
1.1	Ініціатор створення ІП	26 768 000	1,0%
1.2	Керуюча компанія	26 469 032	0,9%
1.3	Учасники, інші суб'єкти індустриального парку	0	0,0%
1.4	Інші джерела, в т.ч. компенсація/фінансування за рахунок бюджетних, грантових та кредитних коштів	88 529 076	3,1%
2.	Вартість об'єктів індустриального парку та технологічного обладнання, в т.ч.:	2 668 969 957	95,0%
2.1	Ініціатор створення ІП	0	0,0%
2.2	Керуюча компанія	683 638 200	24,3%

2.3	Учасники та інші суб'єкти індустріального парку	1 985 331 757	70,6%
3.	Загальний обсяг інвестицій	2 810 736 065	100,0%
4.	Сума інвестицій на 1 га освоєної площі	162 695 998	-

Передбачається, що ініціатор створення індустріального парку інвестує та знайде більшу частку інших джерел для облаштування інфраструктури парку. При цьому, будівництва та облаштування об'єктів, що будуть розташовані на території парку, в основному, планується за рахунок учасників та інших суб'єктів індустріального парку, які кумулятивно мають інвестувати орієнтовно більше 70,6% всіх коштів в розбудову індустріального парку. Очікується, що керуюча компанія вкладе кошти в облаштування парку (26 469 032 грн.), а також будівництво об'єктів першої черги забудови території парку (об'єкти №1,3 та 5 відповідно до **схеми плану перспективної забудови індустріального парку**). Лівову частку всіх інвестицій становитиме вартість будівель та споруд, що становитиме 1 814 916 823 грн (з ПДВ) або 65% всіх необхідних інвестицій.

9.2 Трудові ресурси

Враховуючи плановану галузеву структуру індустріального парку «Чернівці», ініціатор створення розраховує, що реалізація проєкту індустріальний парк «Чернівці» дозволить створити додатково близько 750 нових робочих місць в громаді, що становить 43,4 особи на 1 га площі індустріального парку та відповідає світовому досвіду функціонування індустріальних парків, коли 1 га дозволяє створити в середньому 50 робочих місць. Відповідно, індустріальний парк є інструментом зменшення рівня безробіття, підвищення рівня заробітних плат та повернення мешканців громади додому.

Таблиця 9. Кількість зайнятих на території індустріального парку "Чернівці"

Показник	Повний розвиток (до 2030 року включно)
Чисельність працюючих, осіб	750
Чисельність працюючих, осіб / га	43,4

10. ОРГАНІЗАЦІЙНА МОДЕЛЬ ФУНКЦІОНУВАННЯ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ

Індустріальний парк «Чернівці» матиме 3-рівневу організаційну структуру, а саме: **ініціатори створення, керуюча компанія, учасники та інші суб'єкти** індустріального парку з чітким визначенням прав і обов'язків кожного елемента цієї структури, відповідно до Закону України «Про індустріальні парки».

Індустріальний парк " Чернівці " створюється відповідно до норм та положень Закону України "Про індустріальні парки" та інших нормативно-правових актів, які регулюють порядок створення та функціонування індустріальних парків в Україні.

Ініціатором створення індустріального парку " Чернівці " є Чернівецька міська рада.

Ініціатор створення, керуюча компанія, учасники та інші суб'єкти індустріального парку будуть здійснювати свою господарську діяльність відповідно до Цивільного кодексу України, Господарського кодексу України, Податкового кодексу України, Земельного кодексу України, Закону України "Про індустріальні парки", інших законодавчих актів, а також концепції індустріального парку, договору про створення та функціонування індустріального парку, що буде укладений між ініціатором створення та керуючою компанією, договорів про здійснення господарської діяльності у межах індустріального парку, що будуть укладені між керуючою компанією та учасниками / іншими суб'єктами індустріального парку. Відповідно до вимог Закону України "Про індустріальні парки" керуюча компанія індустріального парку має бути обрана ініціатором на конкурентних засадах.

Між ініціатором створення та обраною ним керуючою компанією укладається договір про створення та функціонування індустріального парку. Юридична особа набуває статусу керуючої компанії після підписання договору про створення та функціонування індустріального парку. Строк договору про створення та функціонування індустріального парку планується встановити на термін створення індустріального парку.

Договір про здійснення господарської діяльності у межах індустріального парку укладається між керуючою компанією та суб'єктом господарювання, який має намір набути статус учасника індустріального парку.

Земельні ділянки передаються ініціатором створення індустріального парку в оренду керуючій компанії. Керуюча компанія має право передавати, отримані в оренду від ініціатора ділянки (окрім ділянок, відведених під інженерно-транспортну інфраструктуру загального користування) у суборенду з правом забудови учасникам та іншим суб'єктам ІП відповідно до законодавства України.

Також керуюча компанія може здійснювати будівництво на орендованих у ініціатора земельних ділянках, в тому числі об'єктів для учасників та/або інших суб'єктів ІП з послідуною передачею таких об'єктів (окрім інженерно-транспортної інфраструктури загального користування) в оренду або їх продаж учасникам та/або іншим суб'єктам ІП.

Після реєстрації права власності на завершений будівництвом об'єкт нерухомості або його придбання учасником та/або іншим суб'єктам ІП у керуючій компанії такий учасник та/або інший суб'єкт ІП набуває право на придбання земельної ділянки, на якій розташований такий об'єкт, у ініціатора створення індустріального парку.

Земельні ділянки надаються учасникам з правом будівництва та обслуговування об'єктів нерухомості, необхідних їм для здійснення господарської діяльності в межах індустріального парку.

Схема організаційної моделі індустриального парку "Чернівці" виглядає наступним чином:



Рис.14 Схема організаційної моделі індустриального парку

Договори, що укладатимуться між суб'єктами господарювання в межах індустриального парку мають відповідати вимогам, встановленим Конституцією України, Цивільним кодексом України, Земельним кодексом України, Податковим кодексом України, законами України "Про індустриальні парки", "Про захист економічної конкуренції" тощо.

Ролі суб'єктів індустриального парку

ІНІЦІАТОР СТВОРЕННЯ (ЧЕРНІВЕЦЬКА МІСЬКА РАДА)

в порядку та у спосіб, передбачених чинним законодавством

- Здійснює заходи, необхідні для включення індустриального парку в Реєстр індустриальних парків.
- Розробляє та затверджує концепцію індустриального парку.
- Передає в користування на умовах оренди в межах строку функціонування індустриального парку:

Керуючій компанії земельну ділянку комунальної власності для забезпечення дотримання прав учасників/інших суб'єктів індустриального парку на подальше користування такими землями на умовах суборенди з метою здійснення господарської діяльності.

- Надає керуючій компанії права на облаштування індустриального парку, в тому числі за рахунок коштів, залучених від учасників/інших суб'єктів індустриального парку, шляхом забезпечення видачі уповноваженим органом архітектури та містобудування містобудівних умов та обмежень - вихідних даних на проектування будівництва об'єктів, в тому числі, комунікацій та транспортної інфраструктури, в межах індустриального парку.
- Забезпечує видачу уповноваженим органом учасникам/інших суб'єктів індустриального парку містобудівних умов та обмежень - вихідних даних на проектування будівництва об'єктів виробничого призначення та інших об'єктів, необхідних для здійснення останніми господарської діяльності в межах індустриального парку.
- Здійснює вибір керуючої компанії індустриального парку на конкурентних засадах шляхом організації і проведення відкритого конкурсу.
- Укладає з керуючою компанією договір про створення та функціонування індустриального парку.
- Контролює утримання переданого майна в належному стані, не допускає його погіршення, або вимагає відшкодування нанесених збитків.
- Надає організаційну та консалтингову допомогу керуючій компанії та учасникам/іншим суб'єктам індустриального парку.

КЕРУЮЧА КОМПАНІЯ

в порядку та у спосіб, передбачених чинним законодавством

-
- Здійснює облаштування індустриального парку за рахунок власних та/або залучених, в тому числі, від учасників/інших суб'єктів індустриального парку коштів.
 - Оформлює право землекористування в межах індустриального парку.
 - Забезпечує розробку та виконання бізнес-плану індустриального парку.
 - Утримує парк в належному стані.
 - Щопівроку подає Ініціатору створення та уповноваженому державному органу (Міністерство економіки України) звіти про функціонування індустриального парку.
 - Залучає нових учасників індустриального парку.
 - Створює умови для підключення учасників до комунікацій.
 - У порядку, передбаченому чинним законодавством, представляє інтереси учасників у відносинах з третіми особами.

УЧАСНИКИ

в порядку та у спосіб, передбачених чинним законодавством

- Укладають з керуючою компанією індустриального парку договір про здійснення господарської діяльності у межах індустриального парку відповідно до статті 30 Закону України «Про індустриальні парки».
- Укладають з керуючою компанією договори щодо користування земельними ділянками та/або іншими об'єктами (частинами об'єктів) нерухомого майна в межах індустриального парку відповідно до чинного законодавства.
- Мають право на придбання земельних ділянок в межах індустриального парку відповідно до концепції індустриального парку та чинного законодавства.
- Проводять господарську діяльність на території індустриального парку на умовах, визначених договорами з керуючою компанією.
- Отримують містобудівні умови та обмеження - вихідні дані на проектування будівництва об'єктів виробничого призначення та інших об'єктів, необхідних для здійснення господарської діяльності в межах індустриального парку.
- Забезпечують належне утримання переданих їм ініціатором створення/керуючою компанією індустриального парку в користування на умовах оренди або суборенди земельних ділянок та інших об'єктів.
- Запроваджують сучасні технології та інновації у виробничих процесах, виробляють високоякісні товари тощо.

ІНШІ СУБ'ЄКТИ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ

в порядку та у спосіб, передбачених чинним законодавством

- Укладають з керуючою компанією індустриального парку договір (про здійснення господарської діяльності у межах індустриального парку).
- Укладають з керуючою компанією договори щодо користування земельними ділянками та/або іншими об'єктами (частинами об'єктів) нерухомого майна в межах індустриального парку відповідно до чинного законодавства.
- Проводять господарську діяльність на території індустриального парку на умовах, визначених договорами з керуючою компанією та законодавством.
- Отримують містобудівні умови та обмеження - вихідні дані на проектування будівництва об'єктів виробничого призначення та інших об'єктів, необхідних для здійснення господарської діяльності в межах індустриального парку.
- Забезпечують належне утримання переданих їм ініціаторами створення індустриального парку в користування на умовах оренди або суборенди земельних ділянок та інших об'єктів.
- Запроваджують сучасні технології та інновації.
- Не має права на отримання державного стимулювання відповідно до Закону України «Про індустриальні парки».

11. ОЧІКУВАНІ РЕЗУЛЬТАТИ ФУНКЦІОНУВАННЯ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ

Створення та функціонування індустріального парку «Чернівці» дозволить оптимізувати фінансові активи потенційних інвесторів шляхом зменшення витрат коштів та часу на облаштування майданчика для розміщення потенційного підприємства, у той же час - отримати переваги від розвитку міста, обсягів його споживчого ринку, науково-технічного й трудового потенціалу

11.1. Загальні ефекти від створення та функціонування індустріального парку «Чернівці»

Створення та функціонування індустріального парку «Чернівці» сприятиме:

- підвищенню інвестиційного, ділового та економічного іміджу Чернівецької міської територіальної громади;
- забезпеченню реалізації державних програм щодо залучення інвестицій;
- збільшенню можливостей для малого та середнього підприємництва за рахунок появи нових виробничих потреб і зв'язків;
- впровадженню екологічно чистого виробництва, яке не впливатиме на навколишнє середовище;
- підвищенню соціальних стандартів життя мешканців міста та регіону;
- покращенню конкурентоспроможності та купівельної спроможності населення міста;
- розміщенню релокованого бізнесу, який переміщений до Чернівецької міської територіальної громади із територій, які постраждали внаслідок воєнних дій;
- створенню нових робочих місць для мешканців Чернівецької міської територіальної громади та внутрішньо переміщених осіб;
- покращенню транспортно-логістичної мережі та транскордонного співробітництва у поєднанні із креативним підходом у веденні бізнесу;
- створенню медичного кластеру та зростанню ролі науково-технічного прогресу Чернівецької міської територіальної громади;
- збільшенню надходжень до бюджету;
- залученню новітніх технологій виробництва товарів та послуг.

11.2. Залучення інвестицій

Виходячи з проведеного аналізу, можна вважати, що індустріальний парк «Чернівці» здатен залучити у вигляді інвестицій 2 810 736 065 грн. (162 695 998 грн./га). Очікувана загальна сума інвестицій, сума інвестицій із розрахунку на 1 га освоєної площі парку та 1 м² побудованих будівель і споруд, включаючи облаштування інженерних мереж, інфраструктури та будівництво об'єктів індустріального парку, наведені в наступній таблиці:

Таблиця 10. Орієнтовний обсяг інвестицій в індустріальний парк по роках

Назва показника	Одиниця виміру	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Разом
Площа введених в експлуатацію будівель	м2	0	10 150	10 925	13 360	9 522	13 293	0	57 250
Виробничо-складські	м2		10 150	7 250	9 160	9 522	13 293		49 375
Нежитлові	м2			3 675	4 200				7 875

КОНЦЕПЦІЯ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ «ЧЕРНІВЦІ»

Вартість облаштування території ІП, включаючи зовнішню майданчикову інфраструктуру, без ПДВ	грн.	29 534 606	29 534 606	29 534 606	29 534 606				118 138 423
Вартість будівель з внутрішньо майданчиковою інфраструктурою, без ПДВ	грн.		213 150 000	321 938 820	406 548 639	231 481 010	339 312 216	0	1 512 430 685
Вартість технологічного обладнання, без ПДВ	грн.		85 260 000	91 355 040	151 133 400	176 157 000	272 506 500		776 411 940
ПДВ, що підлягає сплаті*	грн.	5 906 921	57 062 921	79 430 189	102 329 989	63 911 902	95 113 093	0	403 755 016
Загальна сума інвестицій, з ПДВ	грн.	35 441 527	385 007 527	522 258 655	689 546 634	471 549 912	706 931 809	0	2 810 736 065
Загальна сума інвестицій, грн. на 1 га									162 695 998
Сума інвестицій на 1 м2 побудованих будівель і споруд, грн									49 096

Прогнозується, що при здійсненні облаштування інфраструктури та будівництві об'єктів індустриального парку вся їх вартість включатиме податок на додану вартість, який буде сплачений в державний бюджет при імпорті матеріалів, устаткування обладнання або безпосередньо постачальникам / надавачам послуг / виконавцям робіт при закупівлі на внутрішньому ринку.

Розрахунок суми ПДВ, зазначеної в таблиці, зроблений відповідно до діючої ставки податку на додану вартість (20% відповідно до статті 193 Податкового Кодексу України).

Передбачається, що учасники індустриального парку "Чернівці" зможуть скористатися порядком ввезення на митну територію України та цільового використання нового устаткування (обладнання) та комплектуючих виробів до нього, що ввозяться учасником індустриального (промислового) парку, включеного до Реєстру індустриальних (промислових) парків, зазначеним в Постанові КМУ від 7 вересня 2022 р. № 997, при імпорті технологічного обладнання та устаткування. Для спрощення розрахунків прийнято, що половина технологічного обладнання та устаткування буде імпортне та ввезене по вищезазначеному порядку без сплати ПДВ та мита.

На даний момент конкретний перелік устаткування, обладнання та комплектуючих, що буде використовуватися учасниками не визначений. Але припускається, що половина таких товарів буде імпортовано з країн ЄС, з яким Україною укладено договір про Зону вільної торгівлі, а решта обладнання ввозитиметься з країн, з якими в Україні не укладені договори про преференційну торгівлю, за середньою ставкою мита в розмірі 1% від вартості імпортованого устаткування, обладнання та комплектуючих до них. Припускається, що саме на обладнання, яке імпортуватиметься з країн, з якими не укладені договори про преференційну торгівлю буде використана пільга. Отже, розмір недонадходжень до бюджету мита та ПДВ при імпорті технологічного устаткування, обладнання та комплектуючих учасниками парку становитиме орієнтовно 11% від вартості всього імпортованого обладнання.

Розрахунки відповідних недонадходжень до бюджету ПДВ та мита при імпорті технологічного устаткування, обладнання та комплектуючих учасниками парку наведені у наступній таблиці.

Таблиця 11. Загальний обсяг недонадходжень до бюджету ПДВ та мита при імпорті обладнання учасниками парку (кумулятивно)

№ п.п.	Показник	Рік							
		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Разом
1.	Вартість технологічного устаткування, обладнання та комплектуючих учасників, без ПДВ та мита		85 260 000	91 355 040	151 133 400	176 157 000	272 506 500		776 411 940
2.	Загальна сума недонадходжень до бюджету ПДВ та мита відповідно до Постанови КМУ від 7 вересня 2022 р. № 997	0	9 378 600	10 049 054	16 624 674	19 377 270	29 975 715	0	85 405 313

11.3. Створення робочих місць та підвищення рівня заробітної плати

Загальна кількість персоналу, найнятого суб'єктами індустріального парку, може скласти 750 осіб на етапі повного розвитку індустріального парку із розрахунку 43,4 особи на 1 га площі парку.

Передбачається, що рівень заробітних плат в межах індустріального парку вдвічі перевищуватиме мінімальну заробітну плату в країні, яка на 2024 рік закладена відповідно до проекту державного бюджету на 2024 рік на рівні 7100 на перший квартал та 8000 з другого кварталу, тобто в середньому 7 775 грн по року. Також прогнозується, що зазначений показник зростатиме на 10% щороку на період, протягом якого ІП «Чернівці» має вийти на повний розвиток (до 2030 року включно). Середній місячний фонд оплати праці протягом періоду, що розглядається, становитиме 10 100 853 грн., річний - 121 210 235 грн.

Орієнтовна кількість створених робочих місць, розмір заробітної плати та ФОП в межах ІП по роках приведені в наступній таблиці:

Таблиця 12. Показники оплати праці персоналу на території індустріального парку

№ п.п.	Показник	Рік							
		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Разом / В середньому
1.	Кількість працівників, осіб	10	135	145	175	130	155		750
2.	Середньомісячна заробітна плата працівників в межах ІП, грн.	15 550	17 105	18 816	20 697	22 767	25 043	27 548	-
3.	Місячний фонд оплати праці, грн.	155 500	2 480 225	5 456 495	9 624 128	13 546 219	18 782 573	20 660 830	10 100 853
4.	Річний фонд оплати праці, грн.	1 866 000	29 762 700	65 477 940	115 489 539	162 554 631	225 390 875	247 929 962	121 210 235

Таким чином, передбачається, що рівень заробітних плат в індустріальному парку "Чернівці" перевищуватиме середній рівень заробітних плат в регіоні і пропонуватиме гідні умови праці, що разом створить умови для залучення кваліфікованої робочої сили.

11.4. Збільшення обсягів промислового виробництва регіону

На території парку планується розміщувати експортоорієнтовані підприємства, що вироблятимуть сертифіковану продукцію за принципами еко-індустріального парку з повною

переробкою відходів, створенням спільних ланцюгів постачання (збуту) та кластеризацією.

Прогнозується, що перші об'єкти в межах ІП будуть введені в експлуатацію в 2025 року. Відповідно, перші резиденти почнуть працювати та виробляти продукцію в 2026 році. Доля експорту на початковому етапі складатиме орієнтовно 40% від загальної вартості реалізованої продукції із її поступовим збільшенням до 60% на етапі повного розвитку парку, враховуючи функціональне призначення парку та галузеву специфіку відповідних підприємств. Додана вартість також буде збільшуватись по мірі розвитку ІП з 30% в 2026 році до 50% в 2030 році завдяки збільшенню технологічності обладнання, спеціалізації та, відповідно, продуктивності праці.

Таблиця 13. Обсяг промислового виробництва на території ІП

№ п.п.	Показник	Рік							
		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Разом
1.	Обсяг реалізованої продукції, грн./рік	0	0	230 681 818	638 648 485	1 304 356 061	1 998 045 455	3 025 463 478	7 197 195 296
2.	Продажі на території України, тис. грн./рік	0	0	138 409 091	351 256 667	652 178 030	899 120 455	1 210 185 391	3 251 149 634
2.1.	Частка локальних продажів, %			60%	55%	50%	45%	40%	45%
3.	Експорт	0	0	92 272 727	287 391 818	652 178 030	1 098 925 000	1 815 278 087	3 946 045 663
3.1.	Частка експорту, %			40%	45%	50%	55%	60%	55%
4.	Додана вартість, грн.	0	0	69 204 545	223 526 970	521 742 424	899 120 455	1 512 731 739	3 226 326 133
	Частка доданої вартості в реалізованій продукції, %			30%	35%	40%	45%	50%	45%

11.5. Зростання надходжень до бюджетів різних рівнів та державних фондів

Функціонування індустріальних парків стимулює надходження коштів у вигляді податків та зборів до державного та місцевих бюджетів, а також спеціальних фондів у формі:

- податку на прибуток;
- податку на доходи фізичних осіб;
- єдиного внеску на загальнообов'язкове державне соціальне страхування;
- податку на додану вартість;
- податку на землю та нерухомість;
- військового збору;
- екологічного податку.

Прогнозні дані визначено у відповідності до діючих ставок, зазначених в Податковому Кодексі України та рішенні органів місцевого самоврядування.

Таким чином, передбачається, що ставки зазначених податків залишаться на діючому рівні та не відбудеться перехід на інші податки.

11.5.1. Податок на прибуток

Враховуючи прогнозовану суму капіталовкладень на облаштування виробництв в індустріальному парку, поточну вартість та маржинальність продукції потенційних підприємств його учасників, можна зробити припущення, що їм знадобиться певний час на вихід на

прибуткову діяльність. Враховуючи вищезазначене та досвід відповідних галузей, очікується, що на початкових етапах господарської діяльності рентабельність продажів учасників парку становитиме в середньому 3% (2026 рік) з поступовим її збільшенням до 7% на етапі повного заповнення парку (2030 рік). При цьому, середній показник прибутковості учасників парку за період, що розглядається, становитиме 6% від загального обсягу реалізації продукції.

Для спрощення розрахунків очікується, що рівно половина прибутку учасників індустріального парку скористаються нормою статті 142 Податкового Кодексу України, а прибуток реінвестуватимуть в розвиток своїх виробничих/переробних потужностей на території парку згідно з Порядком використання учасником індустріального (промислового) парку вивільнених від оподаткування коштів на розвиток його діяльності в межах індустріального (промислового) парку, затвердженого постановою КМУ від 30.09.2022 р. №1095.

Рентабельність діяльності інших суб'єктів індустріального парку в розрахунок не бралась, враховуючи відсутність достатнього аналізу досвіду їх діяльності в індустріальних парках, а також відсутність меморандумів тощо, укладених ініціатором з такими суб'єктами, а отже незначні перспективи їх розміщення в парку.

Розмір податку на прибуток підприємств розраховувався на рівні 18% від чистого прибутку (базова ставка відповідно до статті 136 діючої редакції Податкового Кодексу України на поточний момент).

Прогнозований річний прибуток резидентів індустріального парку, та розмір реінвестованого податку на прибуток наведені у наступній таблиці:

Таблиця 14. Прибуток та податок на прибуток учасників ІП, тис. грн. в рік

№ п.п.	Показник	Рік							Разом
		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	
1.	Прибуток учасників індустріального парку, грн.	0	0	6 920 455	25 545 939	65 217 803	119 882 727	211 782 443	429 349 368
2.	Податок на прибуток учасників індустріального парку, грн.	0	0	622 841	2 299 135	5 869 602	10 789 445	19 060 420	38 641 443
2.1.	Прогнозований обсяг вивільнених коштів податку на прибуток учасників індустріального парку згідно з порядком, затвердженим постановою КМУ від 30.09.2022 р. №1095, грн.	0	0	622 841	2 299 135	5 869 602	10 789 445	19 060 420	38 641 443

11.5.2. Податки та збори, що стягуються від заробітної плати працівників

Прогнозована річна сума податку на доходи фізичних осіб, єдиного внеску на загальнообов'язкове державне соціальне страхування та інших зборів в залежності від етапу розвитку індустріального парку відображені у таблиці 15.

Таблиця 15. Податок на доходи фізичних осіб, єдиний внесок на загальнообов'язкове державне соціальне страхування та інші збори, грн.

№ п.п.	Показник	Рік							
		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Разом
1.	Кількість працівників, осіб	10	135	145	175	130	155		750
2.	Середньомісячна заробітна плата працівників в межах ІП, грн.	15 550	17 105	18 816	20 697	22 767	25 043	27 548	-
3.	Річний фонд оплати праці, грн.	155 500	2 480 225	5 456 495	9 624 128	13 546 219	18 782 573	20 660 830	70 705 971
4.	Податки та збори із заробітних плат, грн./рік, включаючи:	64 533	1 029 293	2 264 445	3 994 013	5 621 681	7 794 768	8 574 245	29 342 978
4.1	Податок на доходи фізичних осіб, грн./рік	27 990	446 441	982 169	1 732 343	2 438 319	3 380 863	3 718 949	12 727 075
4.2	Військовий збір, грн./рік	2 333	37 203	81 847	144 362	203 193	281 739	309 912	1 060 590
4.3	Єдиний соціальний внесок, грн./рік	34 210	545 650	1 200 429	2 117 308	2 980 168	4 132 166	4 545 383	15 555 314

Прогнозована річна сума податку на доходи фізичних осіб, розрахована від середньомісячної заробітної плати на працівника та діючої ставки податку на доходи фізичних осіб (18%).

Річна сума військового збору розрахована із розрахунку поточної ставки 1,5% від загального фонду заробітної плати.

Річна сума єдиного внеску на загальнообов'язкове державне соціальне страхування розрахована із розрахунку поточної ставки в розмірі 22% від загального фонду заробітної плати. Прогнозується, що розмір заробітної плати на жодного працівника не перевищуватиме максимальний розміру нарахування ЄСВ.

11.5.3. Податок на додану вартість

Податок на додану вартість, що підлягатиме сплаті, розрахований від інвестиційної та операційної діяльності суб'єктів господарювання в межах парку, виходячи із припущень, зазначених в п. 11.2 цієї Концепції, а також прогнозованої доданої вартості від діяльності учасників парку, виходячи з діючої ставки податку на додану вартість (20% відповідно до статті 193 Податкового Кодексу України).

Розрахунок очікуваних річних надходжень до бюджету з податку на додану вартість, що сплачуватимуть суб'єкти господарювання в межах парку, наведений у таблиці 16.

Таблиця 16. Обсяг річних нарахувань податку на додану вартість, грн.

№ п.п.	Показник	Рік							
		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Разом
1.	Загальна сума інвестицій, без ПДВ	29 534 606	327 944 606	442 828 466	587 216 645	407 638 010	611 818 716	0	2 406 981 049
2.	ПДВ, що підлягає сплаті від інвестиційної діяльності	5 906 921	57 062 921	79 430 189	102 329 989	63 911 902	95 113 093	0	403 755 016

КОНЦЕПЦІЯ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ «ЧЕРНІВЦІ»

2.1.	Частка ПДВ, що підлягає оплаті від інвестицій без ПДВ	20,00%	17,40%	17,94%	17,43%	15,68%	15,55%	0	16,77%
3.	Додана вартість, грн.	0	0	69 204 545	223 526 970	521 742 424	899 120 455	1 512 731 739	3 226 326 133
4	ПДВ, що підлягає сплаті від операційної діяльності	0	0	13 840 909	44 705 394	104 348 485	179 824 091	302 546 348	645 265 227
4.1.	Частка ПДВ, що підлягає оплаті від доданої вартості	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%	20%	20,00%
5.	Загальна сума ПДВ до сплати, грн.	5 906 921	57 062 921	93 271 098	147 035 383	168 260 387	274 937 184	302 546 348	1 049 020 242

11.5.4. Податок на землю та нерухомість

Поточний розмір місцевих податків встановлений рішенням Чернівецької міської ради № 282 від 24.06.2021 року.

Для розрахунку поточної ставки орендної плати за землю використовувалась ставка в розмірі 3%, встановлена для земельних ділянок з цільовим призначенням "11.02 Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості". Базою розрахунку була поточна нормативна грошова оцінки земельних ділянок індустріального парку. Також передбачається, що ініціатор створення індустріального парку може встановити 100% пільгу на сплату оренди за землю для стимулювання інвестицій в розбудову парку.

Також прогнозується, що земельні ділянки протягом періоду, що розглядається, не будуть продані. При цьому це не виключає їх продаж відповідно до норм законодавства України в майбутньому або протягом періоду, що розглядається, у випадку необхідності.

Податок на нерухоме майно, відмінне від земельних ділянок, для будівель промислових не розраховувався, з огляду на те, що планується їх використання виключно власниками для власних потреб та, відповідно, звільнення від його оплати відповідно до діючих норм Податкового Кодексу України.

Враховуючи те, що на території парку планується будівництво окремих нежитлових приміщень площею 7 875 м², розмір податку на нерухоме майно, відмінне від земельних ділянок, розрахований відповідно до вищезазначеного рішення Чернівецької міської ради по ставці 1% від мінімальної заробітної плати з врахуванням її прогнозованого .

Очікувані річні надходження до місцевого бюджету від податку на землю та нерухомість наведені у таблиці 17.

Таблиця 17. Обсяг річних надходжень від орендної плати за землю та податку на нерухомість, грн.

№ п.п.	Показник	Рік							
		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Разом
1.	Орендна плата за землю, грн	0	0	0	0	0	0	0	0

КОНЦЕПЦІЯ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ «ЧЕРНІВЦІ»

2.	Розмір недоотримання орендної плати за землю, грн	0	0	6 654 075	7 165 927	7 677 779	8 189 631	8 701 483	38 388 894
3.	Податок на землю, грн.	0	0	0	0	0	0	0	0
	Податок на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, грн.	0	0	345 735	814 946	896 441	986 085	1 084 694	4 127 901

11.5.5. Загальний ефект функціонування індустріального парку

Загальні річні надходження до бюджетів та фондів країни відповідно до діючих ставок податків та зборів відповідно до норм чинного законодавства наведені в таблиці 18.

Таблиця 18. Загальні річні надходження до бюджетів та фондів країни від операційної діяльності учасників парку, грн.

№ п.п.	Показник	Рік							
		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Разом
1.	Податок на доходи фізичних осіб, грн./рік	335 880	5 357 286	11 786 029	20 788 117	29 259 834	40 570 357	44 627 393	152 724 896
2.	Військовий збір, грн./рік	27 990	446 441	982 169	1 732 343	2 438 319	3 380 863	3 718 949	12 727 075
3.	Єдиний соціальний внесок, грн./рік	410 520	6 547 794	14 405 147	25 407 699	35 762 019	49 585 992	54 544 592	186 663 762
4.	Податок на прибуток	0	0	622 841	2 299 135	5 869 602	10 789 445	19 060 420	38 641 443
5.	Податок на додану вартість	5 906 921	57 062 921	93 271 098	147 035 383	168 260 387	274 937 184	302 546 348	1 049 020 242
6.	Орендна плата за землю, грн	0	0	0	0	0	0	0	0
7.	Податок на землю, грн.	0	0	0	0	0	0	0	0
8.	Податок на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки	0	0	345 735	814 946	896 441	986 085	1 084 694	4 127 901
9.	Всього	6 681 311	69 414 442	121 413 019	198 077 622	242 486 602	380 249 928	425 582 396	1 443 905 319

Загальні річні обсяги податкових пільг від інвестиційної та операційної діяльності суб'єктів господарювання в межах парку на підставі діючих ставок податків та зборів відповідно до норм чинного законодавства наведені в таблиці 19.

Таблиця 19. Загальні річні обсяги податкових пільг в межах парку, грн.

№ п.п.	Показник	Рік							
		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Разом
1.	Загальна сума недонадходжень до бюджету ПДВ та мита відповідно до Постанови КМУ від 7 вересня 2022 р. № 997	0	9 378 600	10 049 054	16 624 674	19 377 270	29 975 715	0	85 405 313
2.	Прогнозований обсяг вивільнених коштів податку на прибуток учасників індустріального парку згідно з порядком, затвердженим постановою КМУ від 30.09.2022 р. №1095, грн.	0	0	622 841	2 299 135	5 869 602	10 789 445	19 060 420	38 641 443
3.	Розмір недоотримання орендної плати за землю, грн	0	0	6 654 075	7 165 927	7 677 779	8 189 631	8 701 483	38 388 894
4.	Всього	0	9 378 600	17 325 970	26 089 735	32 924 651	48 954 791	27 761 903	162 435 650

Наведені вище прогнозні показники, розраховані з урахуванням того, що всі заплановані об'єкти індустріального парку будуть введені в експлуатацію та буде досягнуто стабільного рівня господарської діяльності учасників індустріального парку.

Отже з даних, наведених в п.11.5. цієї Концепції вбачається, що розмір сплати податків значно перевищуватиме розмір прогнозованих податкових пільг в розрізі періоду, що розглядається (2024 - 2030 рр.), а також кожного року в рамках такого періоду.

11.6. Розвиток малого і середнього бізнесу

Функціональне призначення індустриального парку та розмір планових будівель передбачає розміщення на його території середнього бізнесу в якості учасників та інших суб'єктів індустриального парку.

Також розміщення в індустриальному парку підприємств з більшим рівнем заробітної плати, ніж в середньому по регіону, сприятиме збільшенню купівельної спроможності населення, а отже сприятиме збільшенню продажів товарів повсякденного побуту, що пропонуються, як правило, фізичними особами підприємцями.

Очікується, що сервіси з технічного обслуговування інженерних систем, вузлів та транспортних засобів, території індустриального парку, харчування співробітників тощо будуть надаватися суб'єктами малого та середнього бізнесу, зареєстрованого в регіоні.

Таким чином, можна зробити висновок, що діяльність індустриального парку сприятиме розвитку малого та середнього бізнесу, а також збільшить доходи місцевих підприємців та сприятиме зростанню їх частки в місцевій економіці.

Секретар Чернівецької міської ради

Марина КИРИЛЮК