

«Затверджено»
Рішення Коростенської міської ради
31 сесія VI скликання за № 1392
від 13 березня 2014 року



Коростенська міська рада

**ДБУ «Житомирський регіональний центр з інвестицій
та розвитку» Державного агентства з інвестицій
та управління національними проектами України**

КОНЦЕПЦІЯ індустріального парку «Коростень»

Україна, Житомирська область, м. Коростень, вул. Жовтнева, 11д



2014 рік

1. Назва індустріального парку

З огляду на місце розміщення земельної ділянки для індустріального парку пропонується назва «Індустріальний парк «Коростень».

2. Ініціатор створення індустріального парку

Відповідно до пункту 4 частини першої статті 1 Закону України «Про індустріальні парки», а також статті 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» ініціатором створення індустріального парку є Коростенська міська рада Житомирської області.



Відомості про ініціатора створення індустріального парку:

Коростенська міська рада

м. Коростень, вул. М. Грушевського, 22,

Житомирська область.

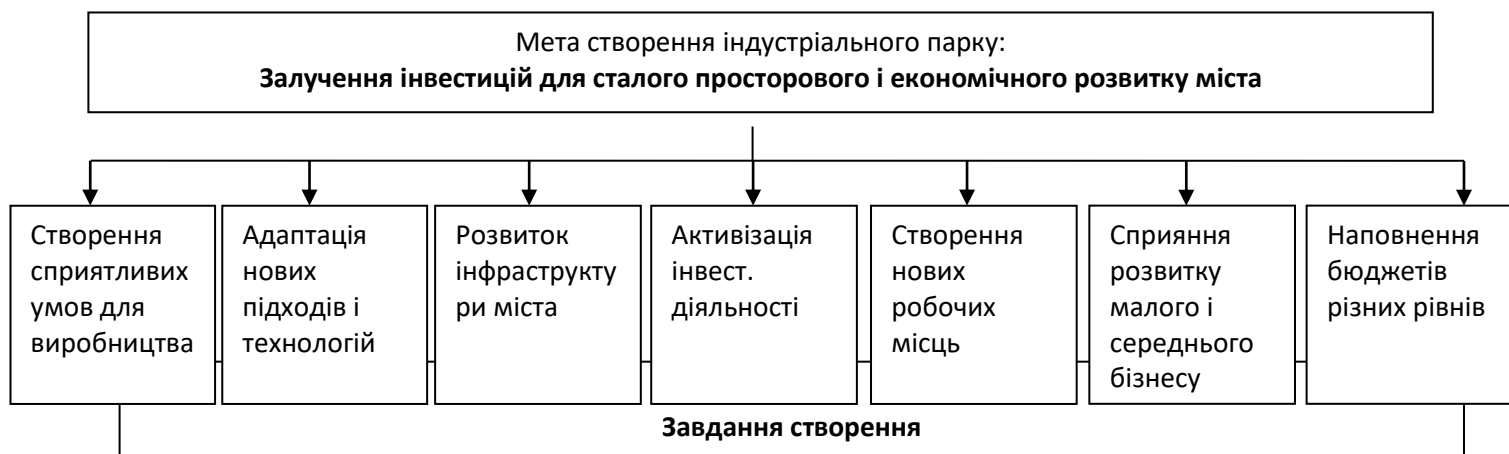
тел. +38 (04142) 4-40-01, +38 (04142) 4-10-35.

3. Мета, завдання створення та функціональне призначення індустріального парку

Основна мета створення індустріального парку у м. Коростень полягає в залученні інвестицій, необхідних для розвитку міста. Досягнення визначеної мети дозволить підвищити конкурентоспроможність Коростеня та прилеглих до нього територій на ринку інвестицій, що у свою чергу сприятиме створенню нових робочих місць, впровадженню новітніх технологій у промисловому виробництві та, як результат, посиленому й водночас сталому просторовому і економічному розвитку території. Функціонування індустріального парку у місті дозволить збільшити надходження до бюджетів усіх рівнів, оскільки забезпечуватиме розгортання конкурентних промислових виробництв, а також зайнятість працездатного населення.

Для досягнення зазначеної мети, в процесі підготовки концепції визначено основні завдання створення індустріального парку у м. Коростень, а саме:

1. Створення сприятливих умов для започаткування промислового виробництва.
2. Адаптація нових підходів до виробництва, управління виробничим процесом, новітніх технологій і ноу-хау.
3. Розвиток комунальної інфраструктури, збільшення енергетичних потужностей міста.
4. Підвищення інвестиційної привабливості та активізація інвестиційної діяльності.
5. Створення нових робочих місць, в тому числі висококваліфікованих.
6. Сприяння розвитку малого і середнього бізнесу.
7. Наповнення державного та місцевих бюджетів.



Однією з основних функцій індустріального парку є забезпечення швидкого доступу потенційних інвесторів, зацікавлених у започаткуванні промислового виробництва, до земельної ділянки, забезпеченої необхідною інженерно-транспортною інфраструктурою.

Водночас, на території таких промислових майданчиків можуть діяти додаткові пільги і преференції, які сприяють посиленому розвитку промислового виробництва.

Функціональне призначення індустріального парку «Коростень» полягає у створенні відповідних умов (інвестиційної інфраструктури) у м. Коростень для започаткування цільовими інвесторами (потенційними учасниками індустріального парку) промислового виробництва у таких сферах як: приладобудування, легка, деревообробна промисловість, логістика та інші (даний перелік може бути змінений та/або доповнений відповідно до актуальних потреб громади).

Окрім цього, функціонування індустріального парку сприятиме досягненню однієї з цілей Стратегічного плану розвитку міста, а саме «створення нових високооплачуваних робочих місць» та реалізації Генерального плану міста в частині розвитку промислової зони.

4. Місце розташування та розмір земельної ділянки (карта України, карта області з позначенням міста і напрямів до найближчих великих міст можна взяти з паспорту)

Індустріальний парк створюється на території Житомирської області у м. Коростень.

Загальна площа регіону становить 29,8 тис. кв. км. (4,9% від території України). Територія земельного фонду області складає 2982,7 тис. га, в тому числі: 1587,8 тис. га – землі сільськогосподарського призначення, 111,9 тис. га – ліси, 88,7 тис. га – забудовані землі, 48,5 тис. га – землі водного фонду, 1100,1 тис. га – розпайовані території.

Житомирщина межує з Вінницькою, Київською, Рівненською, Хмельницькою областями та Республікою Білорусь. Чисельність населення області становить 1 млн. 268 тисяч осіб, із них економічно-активне населення – 614,7 тис. осіб. Рівень зайнятості – 59,8%.

Загальна кількість закладів освіти I-II рівнів акредитації (технікуми, коледжі) – 18, закладів III-IV рівнів акредитації (інститути, університети) – 8.

Область має розвинений промисловий і аграрний сектори економіки, де працює понад 400 підприємств з іноземним капіталом. Загальний обсяг іноземних інвестицій на одну особу станом на 01.01.2013 становить 286,7 дол. США.

На території області функціонують промислові підприємства, які представляють практично усі галузі промисловості: машинобудування, харчову промисловість, виготовлення металевих і неметалевих мінеральних виробів, добувну та легку промисловість, інші галузі.

Особливе місце належить машинобудівному комплексу, розвиток якого забезпечується за рахунок розвитку підприємств, що мають значний виробничий потенціал та стабільні позиції на світових і внутрішніх ринках.

Загальна кількість промислових підприємств основного кола становить 485 одиниць. У агропромисловому секторі працює близько 1200 господарств.

м. Коростень. Інвестиційно-приваблива територія, місто з розвинутою інфраструктурою і достатньою кількістю кваліфікованої робочої сили. Площа міста становить 35,57 кв. км. Кількість населення – 65,8 тис. осіб, із них економічно-активне – 47,5 тис. осіб. Кількість безробітних 1473 особи. Середньомісячна заробітна плата в місті у 2012 році становила 2676 гривень, що на 13% більше рівня по області. В місті працюють 17 великих підприємств різних галузей, 16 закладів освіти, та 260 підприємств малого бізнесу.

Місто Коростень знаходиться на північному заході України, на відстані близько 150 км від м. Київ (2 – 2,5 години руху – в залежності від його інтенсивності). Місто є історичним і культурним центром Житомирської області. Траса М07, що веде з Варшави до Києва, відіграє значну економічну роль, тому що є однією з основних магістралей, які проходять зі сходу на захід. Це одна з найголовніших транспортних артерій, що значною мірою впливає на розвиток національної, регіональної і міської економіки. Значення цієї траси для логістики, розвитку торгівлі та підприємницької діяльності і пов'язаними з ними галузями господарства на західній Україні, а також для значної території західної частини Києва, є абсолютним і прирівнюється за значенням до траси Київ – Львів М06 (Е40).

Промисловість міста представлена підприємствами наступних галузей: машинобудування – 4 підприємства, хімічної промисловості – 2, деревообробної промисловості – 1, добувної промисловості – 1, харчової промисловості – 2, виробництва неметалевої продукції – 2, металургійної промисловості – 1, виробництва електричного та оптичного устаткування – 1, легкої промисловості – 1, целюлозно-паперової промисловості – 1, виробництва гумових та пластмасових виробів – 1.

Загальні обсяги реалізації промислової продукції міста Коростеня, є найвищими в Житомирській області і згідно з статистичними даними їх темпи становлять 125,5% до рівня 2011 року (113% по області). Питома вага реалізованої продукції підприємствами міста в загальнообласному обсязі складає 10,6%.

У місті свою господарську діяльність здійснюють:

Підприємство	Походження інвестицій	Обсяг внесених інвестицій, тис. дол.	Перелік продукції, що імпортується	Перелік продукції, що експортується	Кількість працюючих

ПрАТ «Інтертайл»	США, Україна	15 000,0	Абразиви, запасні частини, плитка керамічна	Керамограніт на плитка	149
ТОВ «Елізіумпласт»	Кіпр, Україна	2 152,5	Плівка ламінаційна, клей, запасні частини	Профіль ПВХ ламінований	36
ПрАТ «Коростенський завод МДФ»	Україна	180 000, 0	Сировина, запчастини і обладнання	Плити МДФ ламіновані	416

та інші.

Місто Коростень лідирує за обсягом реалізованої продукції у розрахунку на одну особу населення. Так, середньообласний показник за 2012 рік становив 11,7 тис. грн., в той час як по місту Коростеню він складав 24,2 тис. грн. (майже в 2 рази більше).

У місті функціонує митний пост «Коростень», який складається з двох структурних підрозділів, один з яких проводить митне оформлення вантажів, а другий – це відділ митного оформлення, розташований в міжнародному пропускному пункті «Виступовичі-Словечне» на залізничній станції «Коростень», що виконує функції пропуску вантажів, які переміщуються вантажним залізничним транспортом через митний кордон України.

Зовнішньоторговельний оборот товарів і послуг підприємств міста становить 67,4 млн. дол. США. Коефіцієнт покриття експортом імпорту – 1,08.

Загальний обсяг прямих іноземних інвестицій, накопичених в економіці м. Коростень, з урахуванням курсової різниці, становить 1473,8 тис. дол. США.

У місті функціонує 16 закладів освіти, із них 2 з I рівнем акредитації.

Коростенський технічний коледж ТСОУ, який здійснює підготовку спеціалістів за напрямками – «Обслуговування та ремонт автомобілів і двигунів», «Обслуговування комп'ютерних та інтелектуальних систем і мереж» і «Бухгалтерський облік». Навчальний процес забезпечують 28 викладачів, серед яких 10 мають кваліфікацію «Спеціаліст вищої категорії», 1 кандидат економічних наук, а також 12 майстрів та інструкторів виробничого навчання. Щорічна кількість випускників становить близько 100 осіб.

Професійно-технічне училище №16, яке здійснює підготовку кваліфікованих робітників за спеціальностями: «Електрозварник ручного зварювання», «Електрогазозварник», «Токар», «Верстатник», «Слюсар з механо-складальних робіт», «Машиніст крана (кранівник)», «Електромонтер з ремонту та обслуговування електроустаткування», «Слюсар КВПіА» та «Кравець». Щорічна кількість випускників становить близько 130 осіб.

Щорічна загальна кількість випускників вищих навчальних закладів Житомирської області становить 40 тисяч, в тому числі ті, які проживають у місті Коростені близько 600 осіб.

Найбільш відомими освітніми закладами області є:

- Житомирський державний технологічний університет (спеціальності – «Інформаційно-комп’ютерні технології», «Обліково-фінансовий», «Економіки та менеджменту», «Інженерна механіка», «Гірничо-екологічний»);
- Житомирський національний агроекологічний університет (спеціалізації – «Агрономія», «Зооінженерія», «Ветеринарна медицина», «Механізація сільського господарства» та інші);
- Житомирська філія Київського Інституту Бізнесу та Технологій (спеціальності – «Менеджмент промислових підприємств», «Менеджмент туристичної діяльності», «Менеджмент зовнішньоекономічної діяльності», «Облік і аудит», «Економіка»).

Земельна ділянка, що пропонується для створення індустріального парку:

Загальна площа земельної ділянки, яка пропонується для створення індустріального парку, становить – 42,2014 гектарів. Майданчик розташований на відстані 3 км від автодороги державного значення М07 (Київ-Варшава) та на відстані 2,6 км від великого залізничного вузла.

Відстань до Києва становить 150 кілометрів. Відстань до аеродрому, інфраструктура якого дозволяє приймати і відправляти великогабаритні вантажні літаки, в смт. Озерне Житомирського району складає 100 км. Окрім цього, наявність підведених до земельної ділянки залізничних шляхів, дозволить обслуговувати в межах індустріального парку також транзитні вантажі.

Земельна ділянка для створення індустріального парку «Коростень» не забруднена (додаток 1), має рівнинний характер, вільна від забудов.

Територія Коростенського заводу МДФ, для будівництва якого приватним інвестором вкладено 180 млн. дол. США, межує з земельною ділянкою, на якій створюватиметься індустріальний парк.

Форма власності земельної ділянки – комунальна.



Для цільових інвесторів (потенційних учасників індустріального парку) земельні ділянки в межах індустріального парку пропонуватимуться на умовах довгострокової оренди або придбання прав на землю у власність.

Згідно з проведеною нормативною грошовою оцінкою земельної ділянки, визначено вартість 1 кв.м., яка становить **23,46 грн.**

Управлінням Держземагентства у Коростенському районі Житомирської області на основі проведеної нормативно-грошової оцінки встановлено річну

орендну ставку (з коефіцієнтом 3%) за 1 кв. м площі для розміщення та експлуатації промислових підприємств в межах індустріального парку, яка складає 0,70 грн.

Земельна ділянка забезпечена необхідною

інженерною інфраструктурою та усіма видами комунікацій. Вигідне розміщення індустріального парку «Коростень» створює сприятливі умови для забезпечення логістичних потреб учасників індустріального парку.



5. Строк, на який створюється індустріальний парк

Індустріальний парк «Коростень» створюється строком на 30 років, з моменту реєстрації уповноваженим державним органом. Даний строк може бути продовжено відповідно до потреб ініціатора створення, керуючої компанії та учасників індустріального парку.

6. Вимоги до учасників індустріального парку

1. Учасники як суб'єкти господарювання будь-якої форми власності мають бути зареєстровані на території адміністративно-територіальної одиниці, в межах якої розташований індустріальний парк (з метою справляння податків з підприємницької діяльності до місцевого бюджету);

2. Укладення в установленому чинним законодавством порядку між учасниками та керуючою компанією індустріального парку угоди про передачу у володіння та користування земельної ділянки (суборенду) з правом її забудови в межах індустріального парку.

3. Укладення з керуючою компанією індустріального парку договору про здійснення господарської діяльності у межах індустріального парку відповідно до статті 30 Закону України «Про індустріальні парки»;

4. Наявність стратегічного плану розвитку підприємства (підприємств) мінімум на 5 років.

5. Мінімальний гарантований строк здійснення господарської діяльності у межах індустріального парку – 7 років.

6. Переважне використання праці працівників – громадян України, жителів м. Коростень та прилеглих районів.

7. Мінімальна кількість створених робочих місць – від 10 до 50 на 1 га площі індустріального парку.

8. Безпосереднє виконання своїх інвестиційних зобов'язань учасником (учасник не має права передавати третім особам свої права та/або обов'язки за договором про здійснення господарської діяльності у межах індустріального парку).

9. Дотримання вимог чинного законодавства України.

7. Орієнтовні сумарні обсяги споживання енергоресурсів, води тощо.

При розрахунку орієнтовних сумарних обсягів споживання енергоресурсів були зроблені наступні припущення:

Площа (га)	Загальна площа приміщень/розмір ділянки (%)	Загальна площа виробничих приміщень та бізнесових потужностей і складів (кв. м)	Очікувана кількість найманих працівників (осіб)
42,2	21%	88 600	До 1000

- Ділянка вважається «сухою» з точки зору споживання води
- Припускається, що всі виробничі потужності не мають особливих або дуже високих потреб у газі або електроенергії
- Всі стічні води, що створюватимуться на освоєній ділянці будуть відповідним чином очищені на існуючих міських водоочисних спорудах, розташованих поза територією ділянки
- У разі скидання забрудненої промисловими відходами води на території індустріального парку чи власної ділянки, такий учасник повинен встановити спеціальні промислові водоочисні споруди
- Виходячи з досвіду країн Центральної та Східної Європи на 1 га індустріального парку можливо створити від 10 до 50 робочих місць, враховуючи специфіку виробництва. В межах індустріального парку «Коростень» може бути створено до 1000 нових робочих місць.

Газ

Потреба в газі						
Формула	$Q_{газ} = \text{розмір (га)} \times \text{середнє питоме споживання в м}^3/\text{год}$					
	Га	Середнє очікуване споживання м ³ /год,га	Кількість робочих годин	Кількість робочих днів	Коефіцієнт корекції гнучкості	Приблизна очікувана потреба у газі м ³ /рік
Всього	42,2	80	8	260	1,1	7 724 288

Висновки:

Очікувана потреба в газі на повністю освоєній території індустріального парку становить приблизно 7,7 млн. м³/рік. Це дорівнює орієнтовно 3 380 м³/год.

Електроенергія

Потреба в електроенергії						
Формула	$Q_{електроенергія} = \text{розмір (га)} \times \text{середнє питоме споживання в кВт/га}$					
	Га	Середнє споживання кВт/га	Кількість робочих годин	Кількість робочих днів	Коефіцієнт корекції гнучкості	Загальна потреба в електроенергії МВт
Всього	42,2	120	8	260	1,1	5,6

Висновки:

Очікувана загальна потреба індустріального парку в електроенергії становить 5,6 МВт.

Вода

Обчислення витрат води						
Формула	$Q_{max} = \text{розмір (га)} \times \text{середнє питоме споживання в л/сек, га}$					
	Га	Середнє споживання л/сек, га	Кількість робочих годин	Кількість робочих днів	Коефіцієнт корекції гнучкості	Загальна потреба у воді л/сек
Всього	42,2	1,0	8	260	1,1	46,4

Висновки:

Очікувана потреба індустріального парку у воді становить близько 46,4 л/сек. Це дорівнює орієнтовно 152,2 м³/год

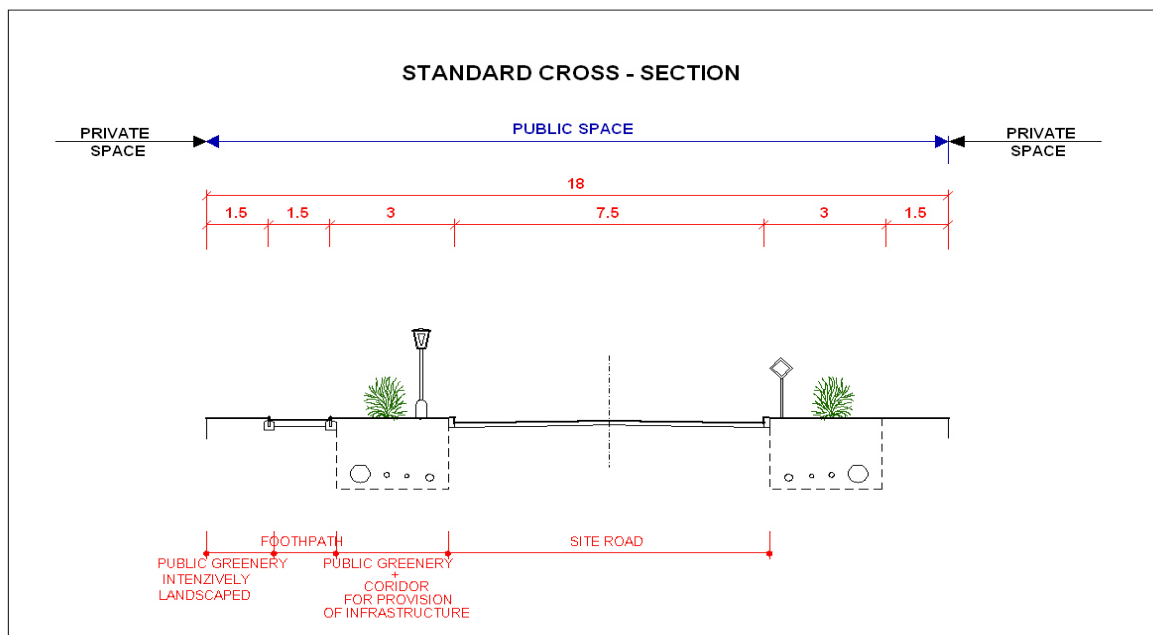
Стічні та поверхневі води

Обчислення стічних вод						
Формула	$Q_{max} = \text{розмір (га)} \times \text{середнє питоме споживання в л/сек, га}$					
	Га	Середнє споживання л/сек, га	Кількість робочих годин	Кількість робочих днів	Коефіцієнт корекції гнучкості	Загальна потреба у воді л/сек
Всього	42,2	0,8	8	260	1,1	37,1

Висновки:

В розрахунках робиться припущення, що вся вода, яка подається на ділянку, після її використання повинна бути належним чином очищена системою каналізації та очисними спорудами. Очікуваний об'єм стічних вод становить приблизно 37,1 л/сек, що дорівнює приблизно 133,6 м³/год стічних вод у восьмигодинний робочий день.

Просторова схема внутрішніх під'їзних доріг



Висновки:

Для забезпечення можливості відповідного обслуговування громадського простору індустріального парку пропонується наступна просторова конфігурація профілю. Схема (наприклад, ширина) дороги і тротуару може бути змінена у відповідності до вимог учасників індустріального парку, правил техніки

безпеки, або інших норм. В залежності від розташування дороги, тротуари по «обидва боки» дороги можуть бути замінені на тротуари «з одного боку». Це ж саме стосується інших показників.

8. План розвитку індустріального парку

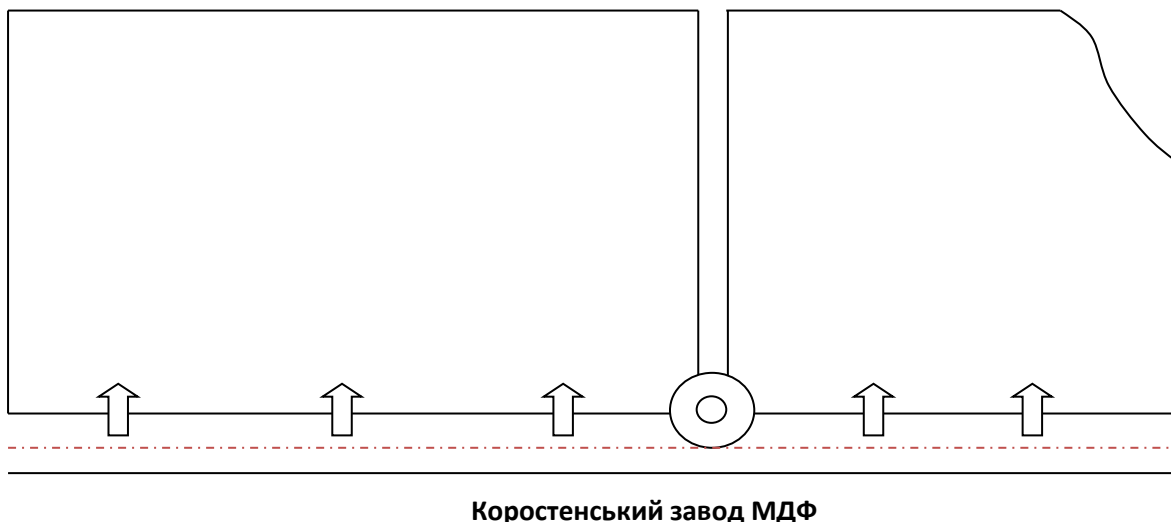
Загальна площа території індустріального парку становить 42,2 га. В залежності від потреб потенційних учасників загальна площа території може поділена на 16-20 окремих майданчиків.

Водночас, оренда/продаж земельних ділянок в межах індустріального парку не допускається у довільному порядку з метою дотримання послідовності в освоєнні території, зокрема трасуванні доріг та прокладанні інженерних мереж.

Варто також зазначити, що ініціатор створення індустріального парку для досягнення максимально ефективного результату активно працює над залученням «якірного» інвестора – вітчизняної або іноземної компанії, виробництво якої визначило б основні напрями діяльності в межах індустріального парку. В такому випадку, діяльність інших учасників, що будуть у подальшому залучені, доповнюватиме основне виробництво. Такий підхід, допоможе скоротити витрати усіх суб'єктів господарювання, що працюватимуть в межах індустріального парку, в процесі виробництва кінцевого продукту та створенні його доданої вартості.

Маючи на меті забезпечення гнучких планувальних рішень для потенційних учасників індустріального парку та, враховуючи, запропоновані у концепції, напрями для започаткування учасниками промислового виробництва, ініціатор створення утримався від поділу території на окремі ділянки, залишивши простір для вибору «якірним» інвестором необхідної площі.

Разом з тим, розвиток індустріального парку пропонується розпочати з його південної межі, вздовж дороги з твердим покриттям, а також території Коростенського заводу МДФ.



Загалом процес розвитку індустріального парку пропонується розділити на 3 етапи, а саме:

Етап	Площа (га)	Завдання
Етап 1 (І півріччя 2014 р. – 2015 рік)	42	1. Пошук та визначення керуючої компанії, укладання договорів. 2. Пошук та визначення «якірного» інвестора, укладання договорів. 3. Отримання дозволів, проходження погоджувальних процедур з метою забезпечення започаткування «якірним» інвестором промислового виробництва
Етап 2 (2015 р.)		1. Трасування під'їзних шляхів та прокладання інженерних мереж для «якірного» інвестора 2. Пошук та визначення учасників індустріального парку 3. Отримання дозволів, проходження погоджувальних процедур з метою забезпечення започаткування учасниками індустріального парку промислового виробництва
Етап 3 (2015-2016 роки)		1. Трасування під'їзних шляхів та прокладання інженерних мереж для учасників індустріального парку 2. Початок виробництва в межах індустріального парку 3. Поширення інформації про діяльність індустріального парку 4. Опрацювання можливості розширення меж індустріального парку

На започаткування виробництва, відповідно до проведеного аналізу іноземних практик функціонування індустріального парку, відводиться 18 місяців.

9. Орієнтовні ресурси, необхідні для створення та функціонування індустріального парку, очікувані джерела їх залучення

Наявна інженерно-технічна інфраструктура: (додаток 2 на 3-х арк.) – Схеми з Генерального плану міста Коростень, розробленого Київським проектним інститутом «Діпромiсто», затвердженого рішенням сесії міської ради № 22 від 07.08.2008 року).

- **водопостачання:** по території ділянки проходить водогін питної води діаметром 125 мм потужністю 60 куб. м/годину та технічний водопровід діаметром 200 мм потужністю 1000 куб. м/годину.

Для збільшення обсягу води можливе використання 2-х водогонів діаметром 200 мм на відстані приблизно 0,5 км та 1,5 км потужністю 200 куб. м/годину. Вартість підключення до цих двох водопроводів становить – **1 870,2 тис. грн.;**

- **каналізація:** точка підключення до міської каналізаційної мережі знаходиться приблизно на відстані 0,5 км. Каналізаційна мережа може приймати 1000 куб. м./годину каналізаційних вод. Вартість підключення до каналізаційної мережі становить – **1142,9 тис. грн.;**

- **відведення поверхневих вод:** до природного реципієнта річки Уж, що знаходиться на відстані 1,5 км від земельної ділянки індустріального парку, необхідно створити систему дощової каналізації діаметром 600-800 мм. Вартість робіт – **4 675,5 тис. грн.;**

- **електроенергія:** трансформаторна підстанція «Заводська» розташована приблизно на відстані 600 м та в змозі забезпечити потребу в електроенергії обсягом 50 МВт. Вартість підключення до підстанції становить – **997,4 тис. грн;**

- **газозабезпечення:** найближча точка під'єднання газу знаходиться на відстані 300 м. Можливе забезпечення постачання газу загальним обсягом 39 млн. куб. м на рік. Вартість підключення до газопостачання становить – **374,0 тис. грн.**

Вид робіт	Вартість робіт, тис. грн.
Підключення до двох водопроводів потужністю 200 куб. м/годину	1 870,2
Підключення до каналізаційної мережі потужністю 1000 куб. м./годину	1142,9
Створення системи дощової каналізації діаметром 600-800 мм.	4 675,5
Підключення до трансформаторної підстанції «Заводська» потужністю 50 МВт	997,4
Підключення до точки під'єднання газу обсягом 39 млн. куб. м на рік.	374,0
ВСЬОГО	9060,0

Відповідно до Закону України «Про індустріальні парки», кошти необхідні для облаштування індустріального парку можуть бути залучені з наступних джерел:

- власних або запозичених коштів керуючої компанії;
- бюджетних коштів різних рівнів;
- коштів учасників індустріального парку.

Згідно з пунктом 6 постанови Кабінету Міністрів України від 16 січня 2013 р. № 216 «Про затвердження Порядку прийняття рішення про включення індустріального (промислового) парку до Реєстру індустріальних (промислових) парків», одним з критеріїв, за якими заінтересовані центральні та місцеві органи виконавчої влади проводять перевірку концепції індустріального парку є «залучення недержавних джерел фінансування в обсязі не менш як 75% кошторисної вартості проекту облаштування індустріального парку». Для забезпечення створення та функціонування індустріального парку ініціатор створення претендуватиме на державну підтримку облаштування промислового майданчика.

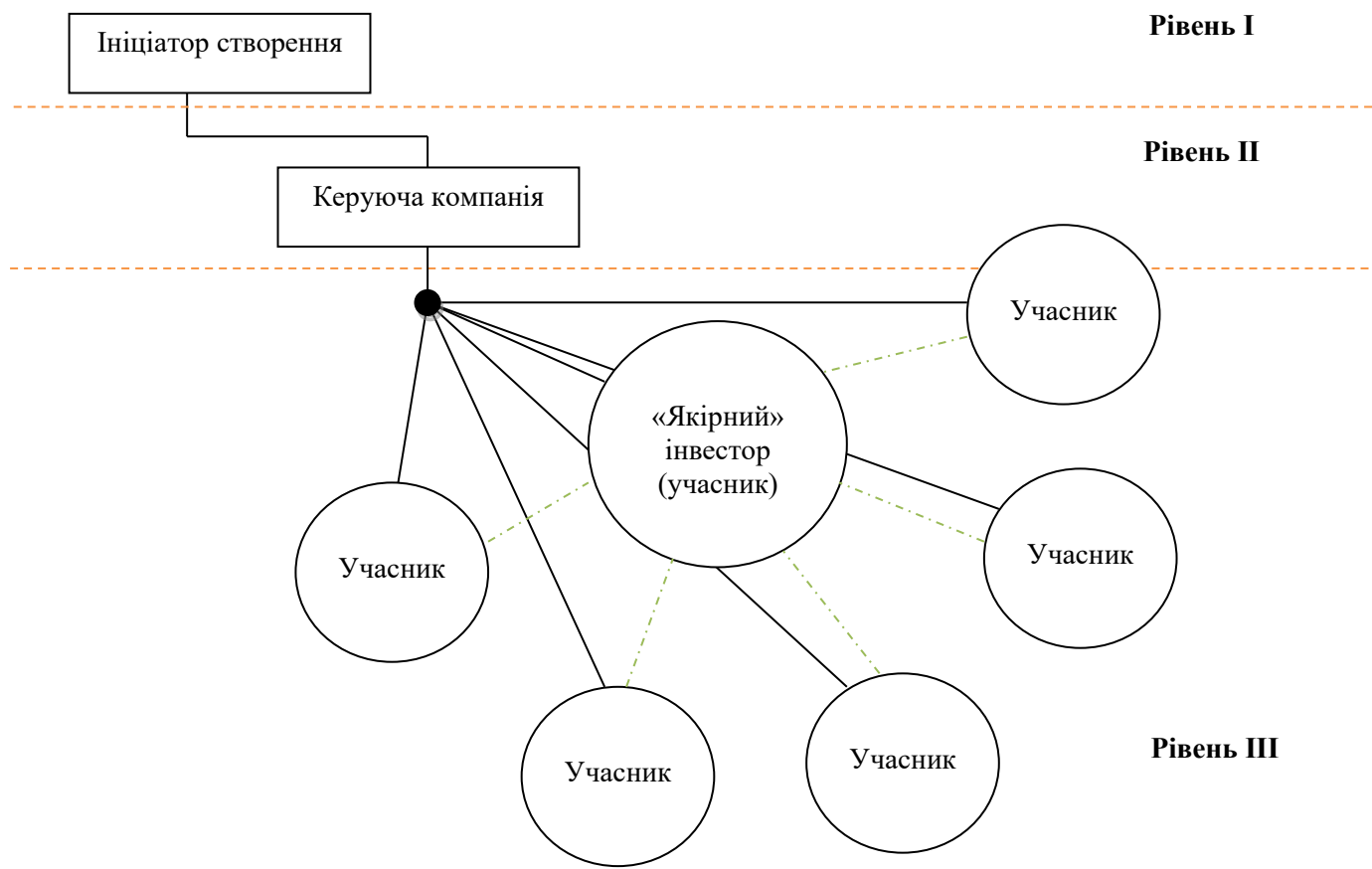
У зв'язку з чим, витрати на облаштування індустріального парку були розподілені наступним чином:

Стаття видатків	Потреба	Відсоток	Джерело фінансування
Облаштування індустріального парку	1359,0	15%	Державний бюджет
	906,0	10%	Місцевий бюджет
	6795,0	75%	Недержавні кошти
Всього (тис. грн.)	9060,0	100%	

Розрахунки вартості підключення інженерних мереж проведені на основі даних відповідних служб міста, до компетенції яких відносяться питання водо-, газо- та електропостачання, а також водовідведення.

10. Організаційна модель функціонування індустріального парку

Організаційна модель індустріального парку «Коростень» складатиметься з 3-х рівнів з метою розподілення обов'язків між ініціатором створення, керуючою компанією та учасниками індустріального парку.



Обов'язки в межах індустріального парку відповідно до рівнів

Ініціатор створення:

- приймає рішення про створення індустріального парку;
- розробляє та затверджує концепцію;
- забезпечує надання державної підтримки облаштування індустріального парку;
- організовує та проводить конкурс для визначення керуючої компанії індустріального парку;
- передає керуючій компанії в оренду земельну ділянку відведену під створення індустріального парку;
- самостійно визначає порядок взаємодії з керуючою компанією;
- контролює утримання переданого майна в належному стані, не допускає його погіршення, або вимагає відшкодування нанесених збитків;
- за потреби надає організаційну підтримку керуючій компанії та учасникам індустріального парку.
- щоквартально отримує звіти від керуючої компанії про функціонування

індустріального парку;

Керуюча компанія у своїй діяльності керується насамперед чинним законодавством та бізнес-планом розвитку індустріального парку.

Проекти будівництва виробничих об'єктів в межах індустріального парку можуть реалізовуватися керуючою компанією за зверненням учасника на засадах принципу «під ключ». При цьому укладається договір між учасником парку та керуючою компанією про обслуговування таких об'єктів.

Окрім цього, керуюча компанія:

- здійснює облаштування індустріального парку відповідно до умов договору з ініціатором за рахунок власних чи запозичених коштів;
- забезпечує розробку та виконання бізнес-плану індустріального парку;
- одержує дозволи та погодження в органах місцевої влади, органах місцевого самоврядування, необхідні для здійснення господарської діяльності учасниками в межах індустріального парку;
- утримує індустріальний парк в належному стані;
- щоквартально звітує про діяльність індустріального парку;
- проводить діяльність щодо залучення нових учасників індустріального парку;
- передає в суборенду земельні ділянки учасникам та створює умови для підключення учасників до інженерних мереж та комунікацій;
- за погодженням з учасниками представляє їх інтереси у відносинах з дозвільними органами, службами, підприємствами, установами та організаціями;
- здійснює господарську діяльність в межах індустріального парку.

Учасник індустріального парку:

- провадить господарську діяльність на території індустріального парку;
- дотримується умов укладених договорів з керуючою компанією;
- забезпечує належне утримання переданих йому в суборенду земельної ділянки та елементів інфраструктури.

Для отримання статусу учасника індустріального парку необхідно укласти договір з керуючою компанією та набути права на земельну ділянку у межах індустріального парку (суборенда).

Істотними умовами договору між учасниками і керуючою компанією є: види діяльності, роботи, послуги, які здійснюються за умовами договору; переважне використання людських ресурсів – громадян України; умови, обсяги та порядок створення і поліпшення об'єктів інженерно-транспортної інфраструктури та інших об'єктів на земельній ділянці учасник; строк дії договору; інвестиційні зобов'язання учасника; фінансові відносини сторін; відповідальність за невиконання сторонами зобов'язань та порядок вирішення спорів; порядок продовження і припинення договору; права та обов'язки сторін.

Житомирський регіональний центр з інвестицій та розвитку

Житомирський регіональний центр з інвестицій та розвитку, який підпорядковується Державному агентству з інвестицій та правління національними

проектами України, згідно з основними напрямками своєї діяльності, надаватиме підтримку керуючій компанії та учасникам індустріального парку в питаннях підготовки та опрацювання інвестиційних проектів за принципом «єдиного вікна», організації інвестиційних місій, а також інформаційно-ресурсного забезпечення інвестиційної діяльності на території Житомирської області.

11. Очікувані результати функціонування індустріального парку

Загальні тенденції

- Збільшення надходження грошових коштів до бюджетів всіх рівнів.
- Створення нових робочих місць для мешканців м. Коростень та прилеглих районів.
- Підвищення рівня ділової активності в м. Коростень.
- Підвищення інвестиційного, ділового та економічного іміджу м. Коростень, Житомирської області і України.
- Збільшення обсягу залучених у реальний сектор економіки міста інвестицій.
- Залучення новітніх технологій виробництва товарів та послуг, а також створення нових робочих місць для висококваліфікованих кадрів.
- Розвиток міжгалузевої кооперації між учасниками індустріального парку та підприємствами міста, а також представниками малого та середнього бізнесу.
- Підвищення соціальних стандартів життя мешканців міста та регіону.
- Розвиток малого і середнього бізнесу в контексті розвитку торгівлі та сфери послуг.

1. Створення нових робочих місць

Відповідно до встановленої практики в країнах Центральної та Східної Європи щодо функціонування індустріальних парків на 1 га площі індустріального парку створюється 20-50 робочих місць в залежності від характеру та технології виробництва. При абсолютному заповненні території індустріального парку учасниками, прогнозується створення близько 1000 робочих місць. У відповідності до цього прогнозу динаміка кількості робочих місць на території індустріального парку площею 42,2 га протягом 10 років буде наступна.

2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
250	150	100	100	100	100	50	50	50	50

Кількість робочих місць може корегуватись, враховуючи технологічність виробництва, яка провадитиметься учасниками індустріального парку.

2. Залучення прямих інвестицій

Для розрахунку орієнтовного обсягу залучених прямих інвестицій в результаті діяльності індустріального парку за умов його абсолютного заповнення учасниками, використовується досвід країн Центральної та Східної Європи та показники 1-3 млн дол. США на 1 га площі. Враховуючи зазначене, в середньому у процесі функціонування індустріального парку

«Коростень» прогнозується залучення близько 1,5 млн дол. США прямих інвестицій на 1 га, що в сумі складе близько 63 млн дол. США або 506,4 млн грн.

3. Фінансові результати діяльності індустріального парку

В даному розділі наводимо прогноз доходів державного бюджету протягом 10 років функціонування індустріального парку з часу запуску першого виробництва до повного заповнення його території. Прогнозується, що перші виробничі потужності в межах індустріального парку будуть запуснені учасниками індустріального парку у 2016 році. У зв'язку з чим зазначений рік визначається як базовий в процесі проведення розрахунків.

3.1. Податок на додану вартість

Для визначення обсягу податку на додану вартість в процесі розрахунку використовуються наступні припущення:

- товарний виробіток на одного працівника в основних галузях виробництва, підприємства яких, згідно концепції, будуть здійснювати діяльність на території індустріального парку. За основу продуктивності використано середньостатистичні дані по Житомирській області, з врахуванням коефіцієнта 1.2, який передбачає підвищення виробітку товарної продукції на одного працюючого у зв'язку з запровадження нових технологій на новостворених підприємствах індустріального парку.
- Оскільки під час підготовки концепції ще не відома сфера діяльності жодного з учасників індустріального парку, орієнтовні розрахунки проводитимуться для кожної із сфер, які пропонуються ініціатором створення в якості основних для індустріального парку «Коростень», а саме: приладобудування, легка і деревообробна промисловість та логістика.

Внутрішній валовий продукт індустріального парку «Коростень» (тис. грн)

Приладобудування

Кількість працівників	Продуктивність праці	Показники	Роки
250	250000	71720	2016
400	250000	114752	2017
500	250000	143440	2018
600	250000	172128	2019
700	250000	200816	2020
800	250000	229504	2021
850	250000	234848	2022
900	250000	258192	2023
950	250000	272536	2024
1000	250000	286880	2025
Середній показник (тис. грн)		198481,6	

Легка промисловість

Кількість	Продуктивність праці	Показники	Роки
-----------	----------------------	-----------	------

працівників			
250	80000	22950	2016
400	80000	36720	2017
500	80000	45900	2018
600	80000	55080	2019
700	80000	64260	2020
800	80000	73440	2021
850	80000	78030	2022
900	80000	82620	2023
950	80000	87210	2024
1000	80000	91800	2025
Середній показник (тис. грн)		63801	

Деревообробна промисловість

Кількість працівників	Продуктивність праці	Показники	Роки
250	270000	77457,5	2016
400	270000	123932	2017
500	270000	154915	2018
600	270000	185859	2019
700	270000	216881	2020
800	270000	247864	2021
850	270000	263355,5	2022
900	270000	278847	2023
950	270000	294338,5	2024
1000	270000	309830	2025
Середній показник (тис. грн)		215327,95	

Логістика

Оскільки логістика згідно з Законом України «Про індустріальні парки» не є основною сферою для здійснення господарської діяльності в межах індустріального парку, припускається, що логістичні підприємства будуть забезпечувати потреби учасників індустріального парку у зберіганні та транспортуванні виробленої продукції. Таким чином припускається, що кількість працівників, які будуть задіяні в роботі логістичного підприємства, якщо і змінюватиметься, то в незначних межах. Для підрахунку частки логістичного підприємства у ВВП індустріального парку пропонується використати сталу кількість працівників, яка, як правило, складає 5 частину загального обсягу робочих місць в його межах.

Кількість працівників	Продуктивність праці	Показники	Роки
200	100000	22950	2016

200	100000	22950	2017
200	100000	22950	2018
200	100000	22950	2019
200	100000	22950	2020
200	100000	22950	2021
200	100000	22950	2022
200	100000	22950	2023
200	100000	22950	2024
200	100000	22950	2025
Середній показник		22950	

Додана вартість

Для розрахунку податку на додану вартість за основу взято середні показники ВВП індустріального парку за визначеними сферами та використовується ставка 17%, що закладена у Податковому кодексі України на 2014 рік.

(тис. грн)

Сфера діяльності	Середній показник ВВП	Розмір ПДВ
Приладобудування	198481,6	28839,2
Легка промисловість	63801	9270,2
Деревообробна промисловість	215327,95	31286,9
Логістика	22950	3334,6

Таким чином, починаючи з 2016 року функціонування індустріального парку забезпечить щорічне надходження до державного бюджету **від 9 до 31 млн грн** в частині ПДВ як результат діяльності учасників у визначених сферах, а також близько **3 млн грн** – у сфері логістики.

3.1. Податок на прибуток

Для визначення прогнозованого обсягу надходжень до державного бюджету від сплати податку на прибуток юридичних осіб (учасників індустріального парку), необхідно розрахувати їх орієнтовну рентабельність (для розрахунку приймається рівень рентабельності 15%, який є не нижчим ніж дисконтна ставка на момент підготовки концепції).

(тис. грн)

Сфера діяльності	Середній показник ВВП	Рентабельність
Приладобудування	198481,6	25888,9
Легка промисловість	63801	8321,9
Деревообробна промисловість	215327,95	28086,3
Логістика	22950	2993,4

Прибутковий податок для учасників індустріального парку за ставкою 16%, розмір якої закладено у проекті державного бюджету на 2014 рік

(тис. грн)

Сфера діяльності	Рентабельність	Податок на
------------------	----------------	------------

		прибуток
Приладобудування	25888,9	4142,2
Легка промисловість	8321,9	1331,5
Деревообробна промисловість	28086,3	4212,9
Логістика	2993,4	449

Таким чином, починаючи з 2016 року функціонування індустріального парку забезпечить щорічне надходження до державного бюджету **від 1 до 4 млн грн** в частині податку на прибуток юридичних осіб як результат діяльності учасників у визначених сферах, а також близько **449 тис. грн** – у сфері логістики.

Для розрахунку податку на прибуток фізичних осіб за базовий взято рівень середньомісячної заробітної плати в регіоні у 2012 році, який становить 2372 грн. Оскільки згідно з прогнозами початок виробництва в межах індустріального парку очікується у 2016 році, необхідно визначити рівень середньомісячної заробітної плати станом на зазначений період. З цією метою вводиться коефіцієнт росту заробітної плати на рівні **3%**.

Рівень середньомісячної заробітної плати (грн)

2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
2375	3086	4014	5219	6783	8818	11464	14903	19374	25185

Кількість працівників (осіб)

2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
250	400	500	600	700	800	850	900	950	1000

Фонд заробітної плати (тис. грн)

2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
7125	14812,8	24084	37576,8	56977,2	84652,8	116932,8	160952,4	220863,6	302220

Фонд заробітної плати логістика (тис. грн)

2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
5700	7406,4	9633,6	12525,6	16279,2	21163,2	27513,6	35767,2	46497,6	60444000

Нарахування на заробітну плату Єдиного соціального внеску

Сфера діяльності	Клас професійного ризику	ЄСВ, %
Приладобудування	21	37,18
Легка промисловість	17	37,06
Деревообробна промисловість	44	38,1
Логістика	23	37,26

Приладобудування (тис. грн)

2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
2649	5507	8954	13971	21184	31474	43476	59842	82117	112365

Легка промисловість (тис. грн)

2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
2641	5490	8926	13926	21116	31372	43335	59649	81852	112003

Деревообробна промисловість (тис. грн)

2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
2715	5644	9176	14317	21708	32253	44551	61323	84149	115146

Логістика (тис. грн)

2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
2123,8	2759,6	3589,4	4667	6065,6	7885,4	10251,5	13326,8	17325	22521,4

Отже, починаючи з 2016 року до державного бюджету щороку завдяки сплаті учасниками індустріального парку ЄСВ надходитиме від **2,5 млн грн**.

Податок на дохід фізичних осіб

Для підрахунку обсягу відрахувань до державного бюджету зі сплати працівниками індустріального парку податку на дохід фізичних осіб використовуються ставки 3,6% (єдиний соціальний внесок) та 15% – податок на дохід фізичних осіб. За основу приймається середньомісячна заробітна плата у відповідному році. Враховуючи викладене, для підрахунку пропонується наступна формула: ПДФО= (Фонд з/п – Фонд з/п x 3,6%) x 15%.

Середньомісячна з/п (грн.)

2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
2375	3086	4014	5219	6783	8818	11464	14903	19374	25185

Податок на дохід фізичних осіб (тис. грн)

2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
1027,4	2141,9	3482,5	5433,6	8238,9	12240,7	16908,4	23273,7	31936,8	43701

Таким чином, функціонування індустріального парку забезпечить щорічне надходження до державного бюджету у вигляді сплати податку на дохід фізичних осіб в розмірі щонайменше **1027,4 тис. грн**.

Дохід від оренди землі

Загальна площа земельної ділянки. Що може бути передана в оренду становить 42,2 га. Встановлена орендна ставка – 0,70 грн/1 м² на рік. Отже, прогнозовані річні поступлення від оренди земельної ділянки становитимуть близько **295,4 тис. грн**, які сплачуватимуться з року, в якому земельна ділянка буде передана керуючій компанії (орієнтовно 2015 рік).

Підсумок:

Для зручності подаються основні показники ефективності функціонування індустріального парку у зведеному вигляді:

Назва відрахування	Обсяг (мінімальний, млн.)
ПДВ	9

Податок на прибуток	1
ЄСВ	2,5
ПДФО	1,027
Оренда землі	0,295
Загалом	13,819

Витрати на облаштування індустріального парку з державного бюджету можуть скласти близько 1,4 млн. грн. та будуть не тільки повернуті під час першого року операційної діяльності індустріального парку (мається на увазі 2016 рік), а й забезпечать надходження у розмірі, що перевищуватиме витрачені кошти у 9 разів.



З огляду на викладене, вважаємо, що функціонування індустріального парку «Коростень» забезпечить значну фінансову, економічну та бюджетну ефективність.

12. Інші відомості

1. Дана концепція розроблена відповідно до наступних нормативно-правових актів та програмних документів:

Програма економічних реформ Президента України на 2010-2014 роки «Заможне суспільство, конкурентоспроможна економіка, ефективна держава»;

Закон України «Про індустріальні парки»;

Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку прийняття рішення про включення індустріального (промислового) парку до Реєстру індустріальних (промислових) парків» від 16.01.2013 р. № 216;

Рішення Коростенської міської ради від 23.08.2005 р. «Про затвердження Стратегічного плану розвитку міста Коростеня на 2006-2014 роки»

Меморандуму про співробітництво між ДБУ «Житомирський регіональний центр з інвестицій та розвитку» і виконкомом Коростенської міської ради від 26.06.2012 р.;

Спільного Плану діяльності ДБУ «Житомирський регіональний центр з інвестицій та розвитку» і виконкому Коростенської міської ради по залученню інвестицій на 2013 рік;

Протокольного рішення за підсумками круглого столу з питань спільної діяльності виконкому Коростенської міської ради, Державного агентства з інвестицій та управління національними проектами України, ДБУ «Житомирський регіональний центр з інвестицій та розвитку» від 18.04.2013 року.

2. Під час розроблення концепції були використані наступні матеріали:

- концептуальний дизайн «Коростенський індустріальний парк», підготовленого у 2008 році інженерним товариством «DHV CR Ltd. Чеська Республіка»,

- «Аналіз впливу інвестицій на економічний розвиток країни» Ю.А. Подвисоцького, асистента кафедри фінансів, Національний університет «Києво-Могилянська академія»,

- інформації про стан виконання Зведеного та Державного бюджетів України в 2012 році,

http://www.minfin.gov.ua/control/uk/publish/article?art_id=364385&cat_id=77440

- дані показників валового внутрішнього продукту України в 2012 році, <http://index.minfin.com.ua/index/gdp/>,

- інформації про виконання бюджету Пенсійного фонду України за 2012 рік.

http://www.pfu.gov.ua/pfu/control/uk/publish/article?art_id=210010&cat_id=94750

Коростенський міський голова

В.В. Москаленко

Розробник:

**ДБУ «Житомирський регіональний центр
з інвестицій та розвитку»**

Директор

М.О. Кілар