

ЗАТВЕРДЖЕНО
рішенням міської ради
від 27 грудня 2016 р. №419

Концепція Індустріального парку «Новодністровськ»



м. Новодністровськ, 2016р.

ЗМІСТ

ВСТУП.....	3
1. НАЗВА ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ	5
2. ІНІЦІАТОР СТВОРЕННЯ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ	5
3. МЕТА, ЗАВДАННЯ СТВОРЕННЯ ТА ФУНКЦІОНАЛЬНЕ ПРИЗНАЧЕННЯ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ	5
4. МІСЦЕ РОЗТАШУВАННЯ ТА РОЗМІР ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ.....	8
5. ТЕРМІН СТВОРЕННЯ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ.....	15
6. ВИМОГИ ДО УЧАСНИКІВ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ	15
7. ОРІЄНТОВНІ СУМАРНІ ОБСЯГИ СПОЖИВАННЯ ЕНЕРГОРЕСУРСІВ, ВОДИ	16
8. ПЛАН РОЗВИТКУ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ	21
8.1. В просторовому вимірі.....	21
8.2. В часовому вимірі.....	23
9. ОРІЄНТОВНІ РЕСУРСИ (ФІНАНСОВІ, МАТЕРІАЛЬНІ, ТЕХНІЧНІ, ТРУДОВІ, ПРИРОДНІ ТОЩО), НЕОБХІДНІ ДЛЯ СТВОРЕННЯ ТА ФУНКЦІОНУВАННЯ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ, ОЧІКУВАНІ ДЖЕРЕЛА ЇХ ЗАЛУЧЕННЯ.....	24
10. ОРГАНІЗАЦІЙНА МОДЕЛЬ ФУНКЦІОНУВАННЯ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ ..	26
11. ОЧІКУВАНІ РЕЗУЛЬТАТИ ФУНКЦІОНУВАННЯ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ	29
11.1. Загальні тенденції	29
11.2. Створення нових робочих місць	29
11.3. Прогнозні показники преференцій для учасників ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ.....	30
11.4. Фінансові результати діяльності ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ	31
11.5. Залучення прямих інвестицій.....	39
11.6. Розвиток малого і середнього бізнесу	40
12. ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ЕКОЛОГІЧНОЇ БЕЗПЕКИ ТА ЗАХИСТУ ОТОЧУЮЧОГО ПРИРОДНОГО СЕРЕДОВИЩА В ПЕРІОД ОБЛАШТУВАННЯ ТА ФУНКЦІОНУВАННЯ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ.....	40
ДОДАТКИ.....	42
МЕМОРАНДУМИ.....	71

ВСТУП



Новодністровськ запроєктований в 70-их роках минулого століття як промислове місто з комплексом енергетичних об'єктів та інших виробничих потужностей. Але усі заплановані проекти не були реалізовані через перехід радянської планової економіки до ринкових відносин Незалежної України. Через це в місті залишилося ряд незавершених будівництвом об'єктів, призначених для промислового використання. Разом з тим, у Новодністровську надзвичайно гостро стоїть проблема безробіття і це при потужному потенціалі висококваліфікованих трудових кадрів.

Таким чином, на базі недіючих об'єктів незавершеного будівництва сьогодні утворюється Індустріальний парк «Новодністровськ», що можна розглядати як ефективний механізм для залучення інвестицій в розвиток промислової зони міста. В цьому зацікавлена, передусім, адміністрація міста, адже вбачає в організації та успішному функціонуванні індустріального парку створення нових робочих місць, що, у свою чергу, дасть поштовх до покращення економічної та демографічної ситуації. Тому ми всіма доступними способами сприятимемо всім учасникам індустріального парку в їхній діяльності та виступатимемо добросовісними партнерами.

Як орган місцевого самоврядування, Новодністровська міська рада максимально використовуватиме усі передбачені чинним законодавством України шляхи для залучення державної підтримки на облаштування індустріального парку, прокладення комунікацій та інших необхідних для його діяльності елементів.

Міській голова

А. Болдашев

Представлений документ є Концепцією створення та розвитку індустріального парку в м. Новодністровськ Чернівецької області. Даний документ є основним в процесі прийняття рішень та формування необхідної документації в процесі взаємодії між ініціатором створення парку, керуючою компанією та учасниками індустріального парку (Далі ІІ). Законодавчу базу даної Концепції складають:

- ✓ Закон України «Про індустріальні парки»;
- ✓ Закон України «Про інвестиційну діяльність»;
- ✓ Закон України «Про інноваційну діяльність»;
- ✓ Закон України «Про оренду землі»;
- ✓ Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності»;
- ✓ Земельний Кодекс;
- ✓ Податковий Кодекс;
- ✓ Бюджетний Кодекс та інші нормативно-правові акти, які регулюють питання господарської діяльності.

В процесі підготовки Концепції також були використані матеріали Стратегії розвитку міста Новодністровськ до 2025 року, затвердженої сесією міської ради 26 травня 2016 року №144, що дозволить отримати відповідний синергетичний ефект.

Дана Концепція може бути підставою для:

- ✓ Прийняття ініціатором рішення про створення ІІ та визначення умов конкурсу з вибору керуючої компанії;
- ✓ Укладення договору про створення та функціонування ІІ між ініціатором створення та керуючою компанією;
- ✓ Включення ІІ до Реєстру індустріальних парків України;
- ✓ Надання державної підтримки ІІ відповідно до вимог чинного законодавства;
- ✓ Розроблення та реалізації бізнес-плану ІІ;
- ✓ Розроблення та затвердження проектів та схем розміщення об'єктів на території ІІ;
- ✓ Визначення умов і вимог до учасників ІІ;
- ✓ Розроблення та реалізації стратегічних та поточних управлінських рішень зі створення та функціонування ІІ;
- ✓ Формування єдиного підходу ініціатора та керуючої компанії до питань, що стосуються забудови ІІ та його розвитку.

Концепція побудована за результатами аналітичних досліджень та розрахунків, проведених за оприлюдненими статистичними даними, результатами наукових досліджень, прогнозними показниками та на підставі нормативних документів, таких як будівельні норми та правила, нормативи проектування промислових підприємств, технічної документації постачальників ключових ресурсів.

Створення Індустріального парку «Новодністровськ» передбачено Стратегією розвитку Чернівецької області на період до 2020 року (Завдання 1.2.2. Залучення інвестицій в економіку регіону), схвалено рішенням Новодністровської міської ради від 15.08.2016 №251 (Див. Додаток 1). Планування буде проводитись згідно з Генеральним планом розвитку місту та Детальним планом частини території мікрорайону «Дністер» в м. Новодністровськ затвердженого рішенням сесії міської ради 26 травня 2016р. №170 (Див. Додаток 2).

1. НАЗВА ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ

З огляду на місце розміщення земельної ділянки для ІП пропонується назва «Індустріальний парк «Новодністровськ». На англійській мові – Industrial Park Novodnistrovsk.

2. ІНІЦІАТОР СТВОРЕННЯ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ

Відповідно до пункту 4 частини першої статті 1 Закону України «Про індустріальні парки» ініціатором створення ІП може виступати орган державної влади, орган місцевого самоврядування, який згідно з Конституцією України здійснює право власника на землю від імені Українського народу і відповідно до закону наділений повноваженнями розпорядження землею, а також юридична або фізична особа - власник чи орендар земельної ділянки, яка може бути використана та пропонується ним для створення ІП.

Ініціатором створення Індустріального парку «Новодністровськ» є Новодністровська міська рада.

Відомості про ініціатора створення ІП. Символіка міста Новодністровськ – Герб та Прапор міста:



Ініціатор створення, керівництво	
Міський голова:	Болдашев Анатолій Іванович
Адреса:	60236, м. Новодністровськ, мк.р-н"Діброва"
Телефон:	8 (03741) 3-15-45; (097) 261-33-34
e-mail:	radadncv@ukr.net
web-сайт	http://www.miska-rada.com.ua
в.о. начальника відділу інвестицій та енергоефективності	Нажига Ігор Михайлович; Контактна особа – Остафій Георгій Георгійович
Телефон, e-mail:	(097) 261-33-34, crossborderново@gmail.com

3. МЕТА, ЗАВДАННЯ СТВОРЕННЯ ТА ФУНКЦІОНАЛЬНЕ ПРИЗНАЧЕННЯ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ

Визначаючи мету створення ІП необхідно збалансувати інтереси ключових зацікавлених груп. Серед ключових аудиторій варто виділити:

- ✓ Місцеві органи самоврядування;
- ✓ Держава;
- ✓ Компанії виробники – потенційні учасники ІП;
- ✓ Інвестори;
- ✓ Фінансові інститути;
- ✓ Девелопери;
- ✓ Інші суб'єкти, що виступають у ролі керуючих компаній.

Відповідно, в процесі визначення мети створення ІП мають бути враховані інтереси всіх перерахованих груп. Отже, основну мету створення ІП можна визначити наступним чином:

Забезпечення сталого економічного розвитку міста Новодністровськ шляхом формування сприятливих умов для залучення інвестицій в економіку міста, забезпечення умов для ефективного функціонування та розвитку промислових підприємств, поліпшення інвестиційного іміджу міста, забезпечення економічного розвитку та підвищення конкурентоспроможності території, збільшення надходжень до міського бюджету міста Новодністровськ та Державного бюджету України, створення сучасної промислової та ринкової інфраструктури.

Основним інструментом вирішення означених проблем є створення ІІІ – сучасної промислової території з відповідною інфраструктурою для розвитку сучасних виробництв в різних сферах таких як виробництво електричного устаткування, автозапчастин та харчових продуктів.

В процесі підготовки даної Концепції для досягнення означеної мети були сформульовані наступні завдання:

1. Забезпечення позиціонування та зміцнення іміджу міста як в країні, так і за її межами;
2. Підвищення інвестиційної привабливості міста Новодністровськ;
3. Підвищення рівня ділової активності в місті;
4. Сприяння розвитку малого та середнього підприємництва;
5. Покращення добробуту мешканців міста та підвищення соціальних стандартів для населення шляхом:
 - ✓ Зростання надходжень до бюджетів усіх рівнів, включаючи надходження від сплати орендної плати за користування земельною ділянкою, в межах якої буде розміщено ІІІ;
 - ✓ Створення нових робочих місць;
 - ✓ Зменшення рівня безробіття;
 - ✓ Створення сучасних, екологічно чистих промислових підприємств;
 - ✓ Підвищення значення середньої заробітної плати в регіоні;
 - ✓ Активізації міжгалузевої кооперації;
 - ✓ Підвищення професійного рівня працівників;
 - ✓ Зниження показників освітньої та трудової міграції населення;
 - ✓ Активізації виробничої діяльності на всіх ланках виробничого ланцюга.
6. Впровадження новітніх інноваційних рішень у виробництві продукції;
7. Впровадження енергозберігаючих технологій;
8. Насичення ринку конкурентоспроможною продукцією вітчизняного виробництва;
9. Збільшення експортного потенціалу місцевих підприємств.

При створенні ІІІ в м. Новодністровськ важливим є дотримання наступних принципів:

- ✓ Раціональне використання існуючого потенціалу міста, включаючи природні, економічні та людські ресурси;
- ✓ Забезпечення розвитку галузей, обраних як пріоритетні в рамках концепції ІІІ;
- ✓ Забезпечення рівних умов, та недискримінаційного відношення до резидентів парку незалежно від обсягу інвестицій і країни походження;
- ✓ Забезпечення самостійності діяльності резидентів ІІІ;
- ✓ Дотримання принципів соціального партнерства;
- ✓ Забезпечення екологічності діяльності резидентів ІІІ;
- ✓ Стимулювання створення нових робочих місць.

На підставі аналізу попередньої інформації та комплексної оцінки ресурсів та можливостей регіону, визначені наступні ключові показники реалізації Концепції в таблиці:

Таблиця 3.1. Ключові показники Концепції Індустріального парку «Новодністровськ»

Ключові показники Концепції ІІІ				
1.	Назва проекту	Індустріальний парк «Новодністровськ»;		
2.	Ініціатор створення ІІІ	Новодністровська міська рада;		
3.	Концепція ІІІ	Затверджено рішенням міської ради від 27 грудня 2016 року № 419;		
4.	Місце розташування об'єкту	Україна, Чернівецька обл., м.Новодністровськ, мікрорайон «Дністер»;		
5.	Розмір земельної ділянки	15,36 га;		
6.	Конфігурація земельної ділянки	2 суміжних рівних прямокутника;		
7.	Цільове призначення земельної ділянки	Землі промисловості (код 1102): для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості;		
8.	Розмір річної орендної плати 2016р.	0,80 грн. за м ² на місяць/0,034 дол. США за м ² на місяць;		
9.	Відстань до:	Київ – 405 км; Львів – 371 км; Бухарест – 658 км; Кишинів – 286 км. Найближчі морські порти: Констанца – 753 км ; Одеса – 536 км. Найближчі міжнародні аеропорти: Чернівці – 150 км ; Вінниця – 140 км. Найближчий міжнародний залізничний КПП Кельменці - 60 км. Найближча залізнична станція: Сокиряни – 20 км;		
Орієнтовні показники преференцій учасника ІІІ*				
10.	Види преференцій:	млн. грн.	млн. доларів США	
	Преференції зі сплати митних зборів	2,42	0,09	
	Преференції зі сплати пайових внесків на розвиток інфраструктури населеного пункту	0,84	0,03	
	Всього	3,26	0,12	
Орієнтовні показники ІІІ				
11.	Прогнозна кількість учасників ІІІ	Промислова зона – 5-6 учасників; Бізнес-центр та виставкова зона (Загальна площа – 7378,09 м ²) – кількість орендарів на стадії розробки Концепції визначити не можливо;		
12.	Прогнозна кількість робочих місць	Виробництво електр. устаткування – 350; Виробництво автозапчастин – 250; Виробництво харчових продуктів – 250. Загальна кількість – 850. Середня кількість роб. місць на 1 га – 57;		
13.	Загальні прогнозовані інвестиції на облаштування ІІІ	Види інвестиційних витрат:		
		1.Інвестиції на облаштування інженерно-транспортної інфраструктури, в т.ч.:	млн. грн.	млн. доларів США
		1.1. Інвестиції на облаштування інженерно-транспортної інфраструктури на території ІІІ	23,2	0,93
	1.2.Інвестиції на облаштування інженерно-транспортної інфраструктури до території ІІІ	9,3	0,37	

	2.Інвестиції на облаштування суб'єктів:		
	2.1.Розбудова ІІ	84,5	3,38
	Всього інвестицій	117	4,68

*Роз'яснення щодо розрахунків преференцій дивіться в розділі 11.3.

Функціональне призначення ІІ, визначене в рамках даної Концепції становлять наступні пріоритетні напрямки діяльності підприємств резидентів парку:

- ✓ Виробництво електричного устаткування (збірка та виготовлення побутових електроприладів);
- ✓ Виробництво автозапчастин та комплектуючих виробів для автомобілів (збірка та виготовлення автозапчастин);
- ✓ Виробництво харчових продуктів (комплексна переробка та зберігання овочів та фруктів).

Важливо зазначити, що перелік галузей може бути розширений та/або належним чином скоригований, відповідно до актуальних потреб громади та об'єктивних умов ринку, а також рівня попиту на продукцію.

Важливим є також екологічні засади створення індустріального парку, що унеможливує розміщення в рамках ІІ підприємств, які можуть становити загрозу довкіллю, забруднювати повітря та завдавати іншої шкоди екології міста.

4. МІСЦЕ РОЗТАШУВАННЯ ТА РОЗМІР ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

Описаний в даній Концепції ІІ буде створено на території м. Новодністровськ Чернівецької області.



Рис. 4.1. Чернівецька область, районні центри

Чернівецька область має площу 8,1 тис. км², 1,3% від території України. Розташована у межах Карпат, Передкарпаття (Буковинське Прикарпаття) та Покутсько-Бессарабської височини.

Область межує з Івано-Франківською, Тернопільською, Хмельницькою, Вінницькою областями, Румунією та Республікою Молдова.

По території області проходить **державний кордон** протяжністю 404,4 км, в тому числі: з Румунією 226,4 км, з Республікою Молдова 178 км.

Митний контроль вантажно-пасажирських перевезень на кордоні Україна-Молдова здійснюється в пунктах пропуску «Сокиряни-Окниця» (ж/д, м/нар., 23 км), «Могилів-Подільський-Отач» (авто, ж/д, м/нар., 56 км), «Росошани-Брічень» (авто, м/нар., 56 км), «Кельменці-Ларга» (авто, ж/д, м/нар., 60 км). На кордоні Україна-Румунія: «Вадул-Сірет» та «Порубне-Сірет» (авто, ж/д, м/нар., 173 км).

Обласний центр – м.Чернівці



Рис. 4.2. Чернівецька область

Кількість районів: 11 – Вижницький, Герцаївський, Глибоцький, Заставнівський, Кельменецький, Кіцманський, Новоселицький, Путильський, Сокирянський, Сторожинецький, Хотинський.

Кількість населених пунктів: 417, в тому числі: міста – 11, селища міського типу – 8, сільських населених пунктів – 398.

Середня чисельність наявного населення станом на 01.01.2016 року - 909,9 тис. осіб, в тому числі: міське – 391,8 тис. осіб, сільське – 518,1 тис. осіб. Проживає в м. Чернівці 266,4 тис. осіб. Щільність населення станом на 01.01.2016 р. на км² становить 112,3 осіб. Кількість народжених на 1000 жителів за 2015 рік - 11,7 осіб, кількість померлих на 1000 жителів - 12,9 осіб. Природне скорочення населення на 1000 жителів становить 1,2 особи.

Місто Новодністровськ має загальну площу 708,9 га. Кількість населення в 2015р. становила 10920 осіб (з урахуванням прилеглих сіл – 18000 осіб). За своїм географічним положенням м. Новодністровськ розташоване на березі р. Дністер, на стику трьох західних областей України: Хмельницької, Вінницької, Чернівецької.

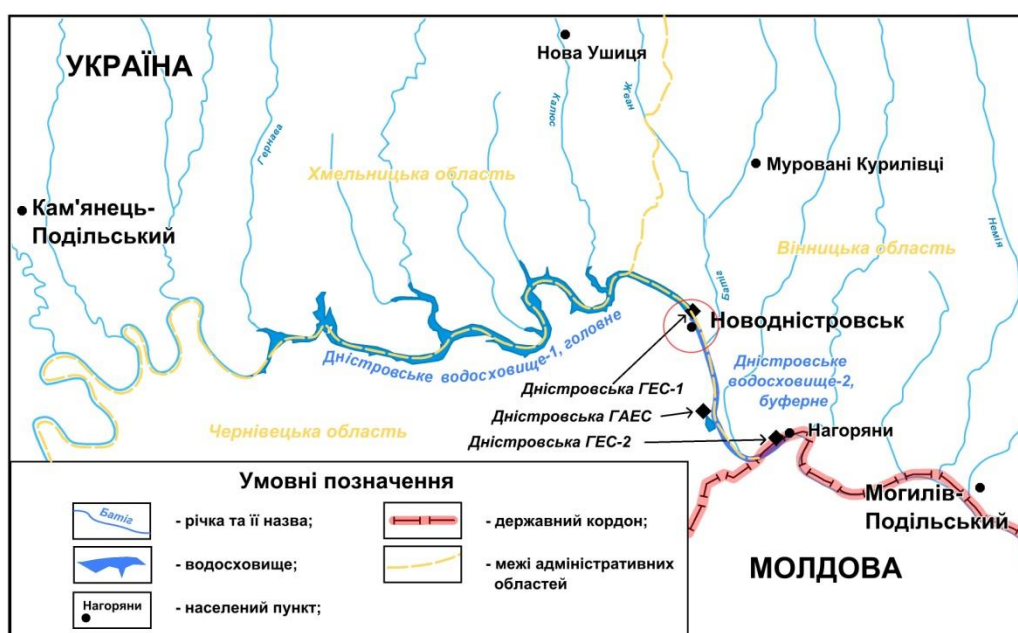


Рис. 4.3. Місцезнаходження м. Новодністровськ

Відстань до найближчої залізничної вантажно-пасажирської станції 23 км, до районного центру 25 км, до обласного центру 150 км. Географічна зона України - Волино-Подільська височина, південної частини Подільського плато. Район характеризується переходом від пласких слабкопагорбних межиріч до глибоких долин.

Загальна порівняльна характеристика міста Новодністровськ наведена в таблиці
Таблиця 4.1. Порівняння статистичних показників м. Новодністровськ

	Площа (км ²)	Площа у % до заг. площі країни	Населення, осіб	Населення у % до заг. населення країни	Щільність населення, осіб на 1 км ²
Місто	7	0,001	10920	0,026	1560
Область	8100	1,342	909900	2,127	112,3
Україна	603500	100,0	42760500	100,0	70,85

Ґрунтовий покрив представлений підзолистими та опідзоленими суглинками.

Межа міста на північному сході проходить по береговій лінії водоймища Дністровської ГЕС, інші межі встановлено вздовж існуючих шляхів, просік в лісах, садових товариствах.

На півночі територія міста межує з водяною гладдю водосховища – головною домінантою оточуючого ландшафту, що є основним місцем відпочинку мешканців міста влітку.

На заході, південному заході та північному сході територію міста оточують лісові масиви. З наявних видів переважають дуби, граби та сосни. Ріка Дністер з водосховищем, круті берегові схили та просторі лісові масиви, частково введені в межі міста – складові природного ландшафту, що створюють унікальні можливості для розвитку рекреаційної зони.

Клімат населеного пункту помірно континентальний з м'якою зимою та значною вологістю повітря. Згідно з кліматичним районуванням для будівництва місто знаходиться в III Б районі.

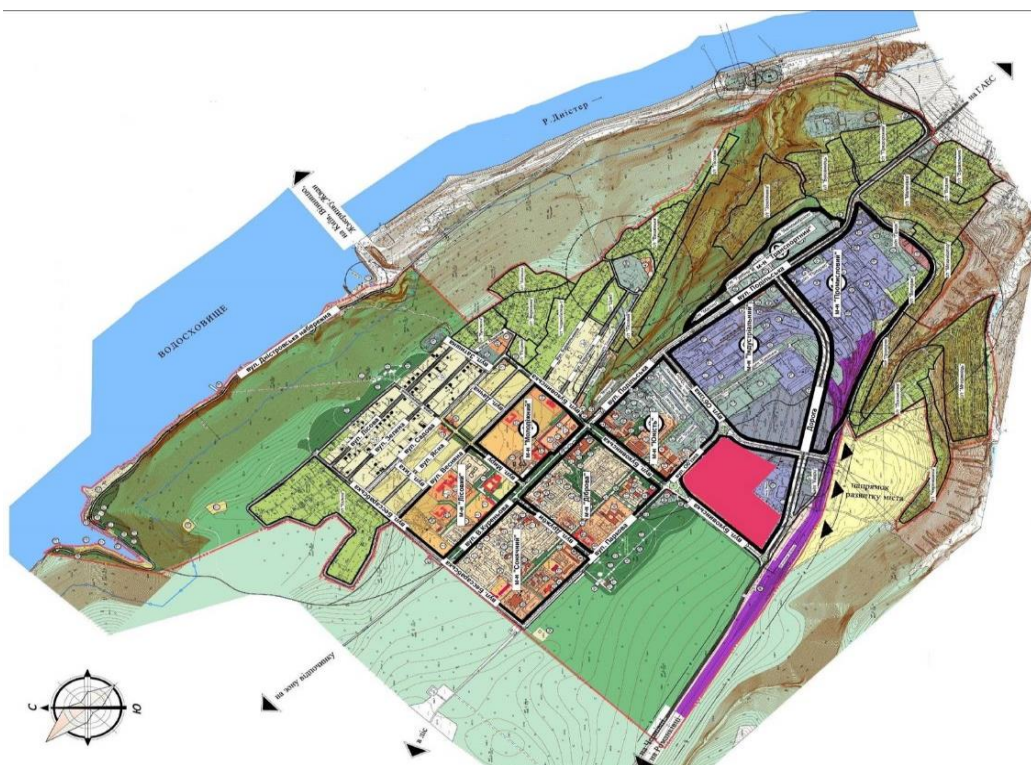


Рис. 4.4. Місце розташування ІП на території м.Новодністровськ (схематично)

Ділянка, на якій передбачено створення ІІІ становить 15,36 га і розташована в межах міста Новодністровськ. Землі належать до категорії “землі промисловості” (код 1102). Згідно з Генпланом одна її частина є перспективною промисловою зоною, розташованою поза межами існуючої житлово-громадської зони міста (складається з трьох суміжних земельних ділянок з кадастровими номерами: 7310600000:01:022:0022, 7310600000:01:022:0020, 7310600000:01:021:0001 див. Додаток 3). Друга частина є деградованою промисловою зоною з незавершеним будівництвом об’єктів панчішно-шкарпеткової фабрики (складається з трьох суміжних земельних ділянок з кадастровими номерами: 7310600000:01:022:0018, 7310600000:01:022:0017, 7310600000:01:022:0016 див. Додаток 4) з реєстраційними номерами: 949022973106, 948965273106, 949500273106 (див. Додаток 5). Загальна площа об’єкту нерухомого майна складає 3395,3 м², 9408,3 м². та 9302,6 м² відповідно.

Ділянка є пласкою, нахил складає менше 2%, глибина залягання ґрунтових вод на рівні 10-11м.

Рішенням сесії №170 від 20.05.16 затверджено Детальний план забудови ІІІ як частини території мікрорайону «Дністер» (див. Додаток. 2).

Нормативно-грошова оцінка землі визначена сесією міської ради в 2016р. та складає 308,38 грн./м² (відповідно розмір орендної плати за місяць складає 0,80 грн./м²).



Рис. 4.5. Місце розташування ІІІ на території м.Новодністровськ

Транспортна інфраструктура

Ділянку з північного та західного боку огинає автодорога Т0211 Чернівці-Новодністровськ-Могильов-Подільський. Траса знаходиться у задовільному стані, по всій довжині відсутні обмеження по габаритам транспортних засобів та навантаженню.

З південного боку ділянки пролягає залізничний шлях. На даний час залізна дорога не використовується, але може бути відновлена за необхідності. Транспортні комунікації схематично наведені на Рис. 4.6.

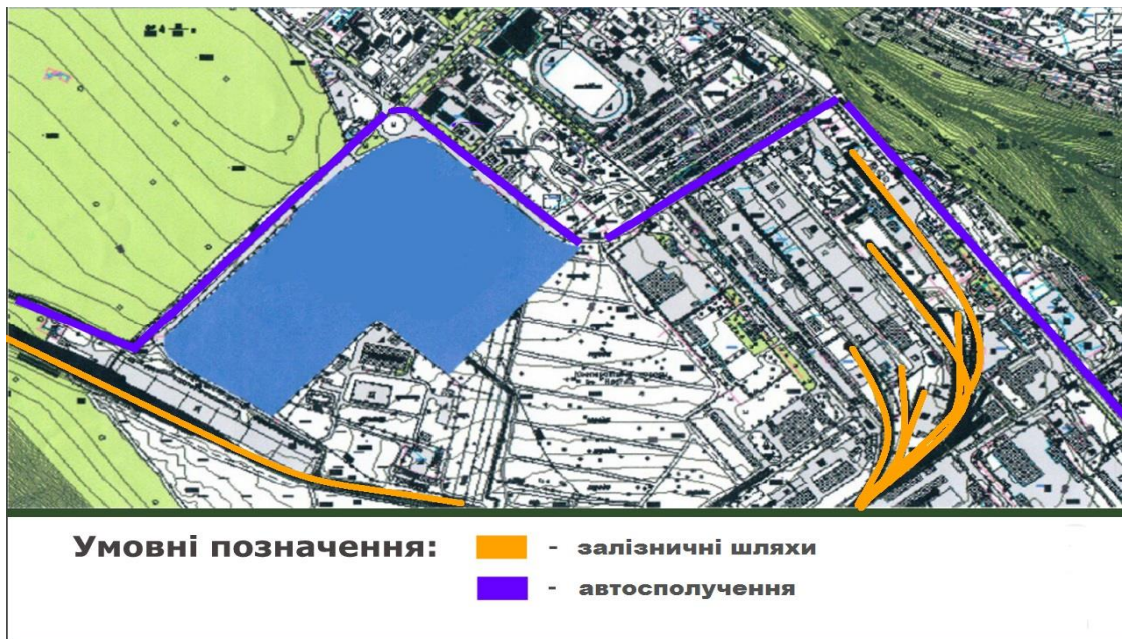


Рис. 4.6. Транспортна інфраструктура ІІІ

Технічна інфраструктура

Газопостачання

По території ділянки проходить підвідний газопровід високого тиску Ду-273 мм «ГРС Новодністровськ-с.Ожеве» фактичним тиском 1,5-2,0 кгс/см², потужності якого можуть забезпечити потреби ІІІ.

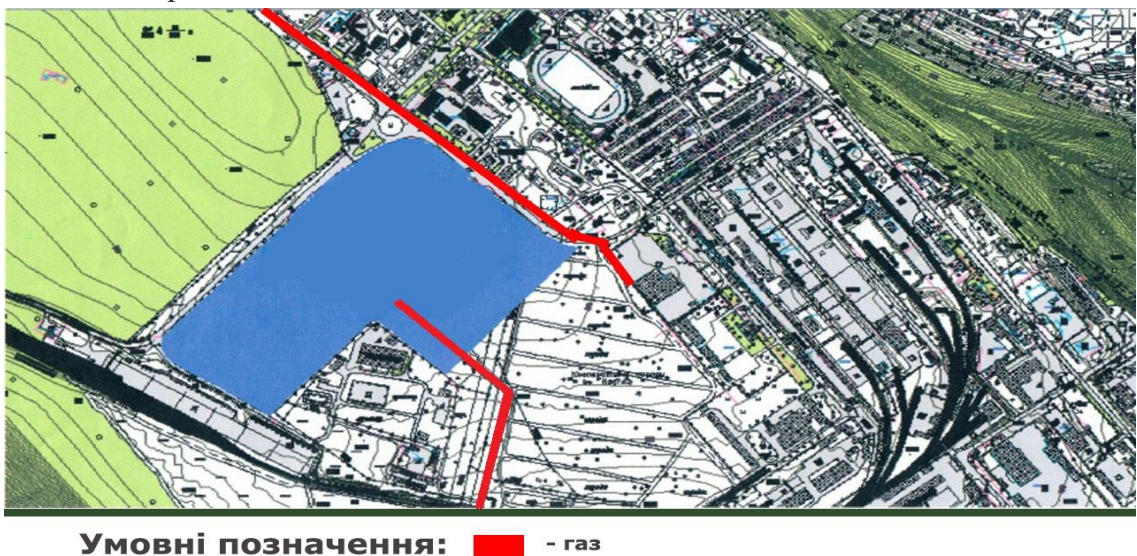


Рис. 4.7. Газопостачання

Електропостачання

На території ділянки знаходяться дві підстанції 630 Вт та 10 кВт. Також на відстані 400м від ділянки знаходиться підстанція «Новодністровськ» 110/35/10 кВ, що дозволяє забезпечити потреби ІІІ в електроенергії.

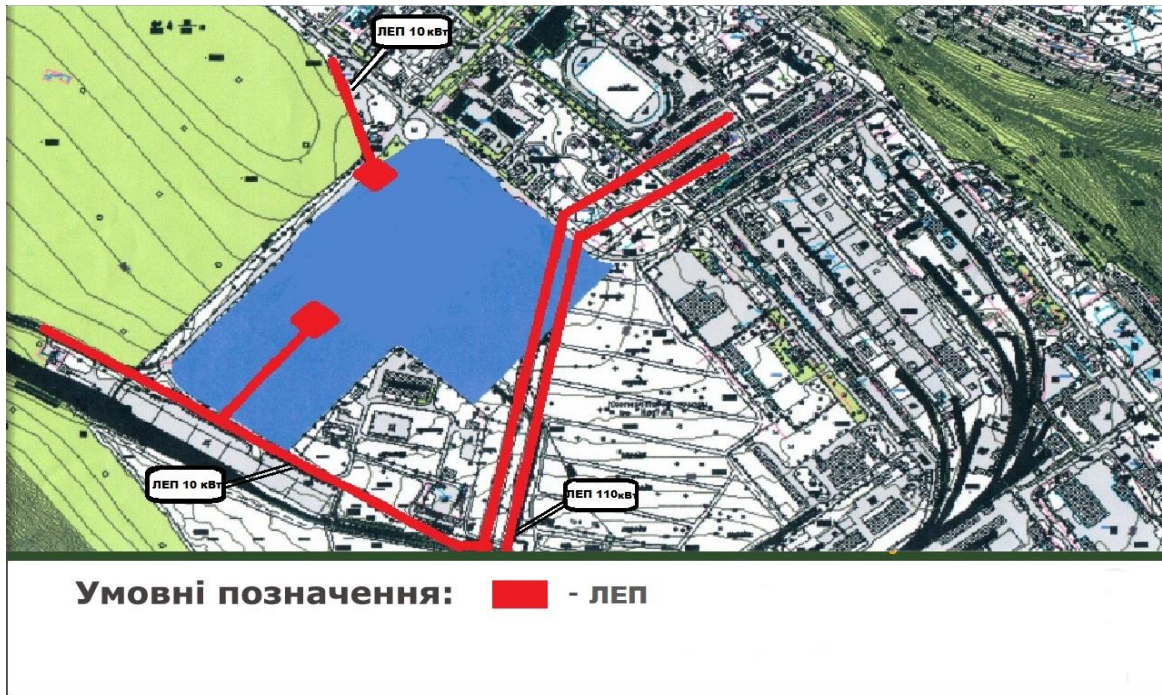


Рис. 4.8. Електропостачання

Водопостачання

Водопровід діаметром 300мм знаходиться з північного боку ділянки, але його потужності недостатньо для забезпечення потреб всіх учасників ПП.

Каналізація

На території каналізація відсутня. Найближча точка під'єднання до промислового колектора – 300м.



Рис. 4.9. Водопостачання та каналізація

В місті налічується 660 суб'єктів малого і середнього підприємництва, в т.ч. середніх 6, малих 73, фізичних осіб-підприємців 581. **Найбільшими діючими підприємствами міста є:**

- ✓ Філія «Дністровська ГЕС ПАТ "Укргідроенерго»;
- ✓ ПАТ «Дністровська ГАЕС»;
- ✓ Філія «Дирекція з будівництва Дністровської ГАЕС" ПАТ "Укргідроенерго»;
- ✓ ПП «Мітакс»;
- ✓ ТОВ «Новодністровський БРЗ»;
- ✓ ТОВ «Лінгокомсервіс»;
- ✓ ТОВ «Мехтрансбуд»;
- ✓ ТОВ «Дністерелектросервіс»;
- ✓ ТОВ «Капітал»;
- ✓ ТОВ «Дністер – СГЕМ»;
- ✓ ТОВ «Антикорсервіс»;
- ✓ ТОВ «Гідробуд»;
- ✓ ТОВ «Промелектромонтаж».

Основу економіки міста складають енергетична та будівельна галузі, де зайнята переважна більшість працездатного населення міста і від діяльності яких залежить наповнення міського бюджету, однак, з завершенням будівництва ГЕС перед міською радою постане питання відновлення, розширення структури господарського комплексу міста та вирішення проблеми зайнятості населення міста.

Мале підприємництво в місті представлено фізичними особами - підприємцями, в основному зосереджено в торгівлі.

Додатково слід зауважити, що в сільській місцевості прилеглих сіл особливістю ведення сільського господарства є садівництво. Згідно статистичних даних Головного Управління Статистики у Чернівецькій області площа плодючих насаджень у плодоносному віці в 2015р. склала 7,9 тис. га. Валовий збір плодів та ягід в 2015 р. склав 22,1 тис. тон. Показники врожаю кожного року зростають до 10% починаючи з 1990 року.

Місто підключено до мережі газопостачання (природний газ), водопостачання. Діють такі комунальні підприємства: ДКП «Управління «Тепловодоканал»; КП «Новодністровський житловик»; КП ТРК «На своїй хвилі».

Транспортна інфраструктура наведена в таблиці:

Таблиця 4.2. Відстань від м. Новодністровськ до міжнародних авіа- та автосполучень

Відстань (автошляхами) до:	Відстань до європейських магістралей:
<ul style="list-style-type: none"> ✓ м. Київ - 405 км. ✓ м. Вінниця - 140 км. ✓ м. Хмельницький - 129 км. ✓ м. Дніпропетровськ - 681 км. ✓ м. Одеса - 539 км. ✓ м. Кишинів - 286 км. ✓ м. Бухарест - 658 км. ✓ м. Софія - 1026 км. ✓ м. Будапешт - 879 км. ✓ м. Кошиця - 672 км. ✓ м. Краків - 712 км. ✓ м. Констанца – 740 км. 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ E50 (Брест – Махачкала через Тернопіль, Вінниця, Донецьк, Мінеральні води) - 140 км. ✓ E85 (Клайпеда – Александруполіс через Тернопіль, Чернівці, Сучава) - 150 км.
	Відстань (автошляхами) до м/нар. аеропортів:
	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Міжнародний аеропорт Вінниця – 140 км. Регулярні рейси: Тель-Авів, Шарм-ель-Шейх, Варшава. ✓ Міжнародний аеропорт Чернівці – 150 км. Регулярні рейси: Стамбул, Форлі, Неаполь, Афіни, Київ, Анталія, Кельн, Тімішуаре.

5. ТЕРМІН СТВОРЕННЯ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ

Описаний в даній Концепції індустріальний парк створюється терміном на 30 років з 15 серпня 2016 року до 14 серпня 2046 року, що відповідає підпункту 1 пункту 1 статті 9 ЗУ «Про індустріальні парки», згідно рішення №251 від 15 серпня 2016 р. «Про створення індустріального парку «Новодністровськ» (Див. Додаток 1), яке прийняте ініціатором створення – Новодністровською міською радою, що відповідає пункту 1 статті 14 ЗУ «Про індустріальні парки».

6. ВИМОГИ ДО УЧАСНИКІВ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ

Відповідно до визначення ст. 1 п.п.8 п.1 Закону України «Про індустріальні парки» учасником ІІ є суб'єкт господарювання будь-якої форми власності, зареєстрований на території адміністративно-територіальної одиниці України, в межах якої розташований ІІ, який згідно із законодавством набув право на земельну ділянку та/або інший об'єкт (частину об'єкта) нерухомого майна у межах ІІ та уклав з керуючою компанією договір про здійснення господарської діяльності у межах ІІ відповідно до Концепції ІІ.

Вимоги до учасників ІІ встановлюються договором про здійснення господарської діяльності у межах ІІ, що укладається учасниками з керуючою компанією відповідно до ст. 28 Закону України «Про індустріальні парки».

Серед ключових вимог до учасників ІІ варто виділити наступні:

- ✓ Відповідно до ЗУ «Про індустріальні парки», учасник має бути зареєстрований у м. Новодністровськ, що забезпечить надходження відповідних податків та платежів до місцевого бюджету;
- ✓ Укладений у встановленому чинним законодавством порядку договір між учасником та керуючою компанією угоди про передачу у користування земельної ділянки (суборенду) з правом її забудови в межах ІІ;
- ✓ Укладений з керуючою компанією ІІ договір про здійснення господарської діяльності у межах ІІ відповідно до статті 30 Закону України «Про індустріальні парки»;
- ✓ Мінімальний гарантований строк здійснення господарської діяльності у межах ІІ – 7 років;
- ✓ Середня заробітна плата працівників повинна перевищувати не менш як у 2,5 рази розмір мінімальної заробітної плати;
- ✓ Переважне використання праці громадян України, жителів м. Новодністровськ та прилеглих районів;
- ✓ 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 ІІ);
- ✓ Мінімальна кількість створених нових робочих місць не менше 30;
- ✓ Забезпечення виконання вимог діючого податкового, трудового, екологічного законодавства;
- ✓ Наявність бізнес-плану розвитку підприємства не менше ніж на 7 років.
- ✓ Передбачення позитивного економічного та соціального ефекту від впровадження проекту.

Територія ділянок, де будуть розміщені виробництва, має відповідати вимогам Детального плану забудови території мікрорайону «Дністер» (див. Додаток 2) та іншій містобудівній документації. В якості дорожнього покриття проїздів та автостоянки має бути використано асфальтобетон, для покриття тротуарів має бути використана як тротуарна плитка.

Крім того, територія ІІ повинна бути забезпечена відповідним сучасним енергозберігаючим зовнішнім освітленням, візуальною рекламою, інформаційними стелами, тощо.

Основними містобудівними вимогами до освоєння даної території є:

- ✓ Дотримання вимог містобудівного обґрунтування, щодо трасування проєктованих вулиць та проїздів із дотриманням визначених їх ширини в червоних лініях та резервуванням відповідних площ;
- ✓ Забезпечення нормативних санітарно-захисних зон;
- ✓ Виконання комплексного благоустрою та озеленення території комплексу.

Зважаючи на державну політику в галузі енергозбереження, сучасні світові тенденції та постійне зростання цін на енергоресурси, при проектуванні та будівництві об'єктів промисловості доцільно максимально повно використовувати сучасні високоефективні енергозберігаючі технології та матеріали, зокрема конструкції з мінімальним коефіцієнтом теплопровідності, сучасні альтернативні джерела енергії, інженерне обладнання з високим коефіцієнтом корисної дії, тощо.

При подальшому проектуванні планувальна схема, черговість будівництва і проектні рішення можуть уточнюватись і змінюватись, але за умови дотримання діючих нормативних вимог, зокрема розривів до елементів інженерної інфраструктури, кількості паркувальних машино-місць, тощо.

7. ОРІЄНТОВНІ СУМАРНІ ОБСЯГИ СПОЖИВАННЯ ЕНЕРГОРЕСУРСІВ, ВОДИ

Розрахунки усіх показників у даній Концепції проводяться спеціально для земельної ділянки на якій створюється ІІ площею 15,36 га та визначеного в даній Концепції місцезнаходження.

Таблиця 7.1. Структура загальної площі Індустріального парку «Новодністрівськ»

Площа індустріального парку, (га)	Загальна площа приміщень/розмір ділянки (%)	Загальна площа виробничих приміщень (м ²)	Очікувана кількість робочих місць
15,36	21%	31 500	до 850

Для визначення потреб індустріального парку в певному ресурсі була використана наступна формула:

$$Q_{\text{н}} = S \times D \times K_2 \quad (7.1)$$

де, S – площа ділянки, га.

D – середнє питоме споживання ресурсу

K_2 – коефіцієнт корекції гнучкості (витрати на непередбачені потреби).

При розрахунку потреби в газі додатково необхідно розрахувати показник D , який визначається наступним чином:

$$D = d \times T \times P \quad (7.2)$$

де, d – Середнє очікуване споживання ресурсу на 1 га в годину

T – кількість робочих годин,

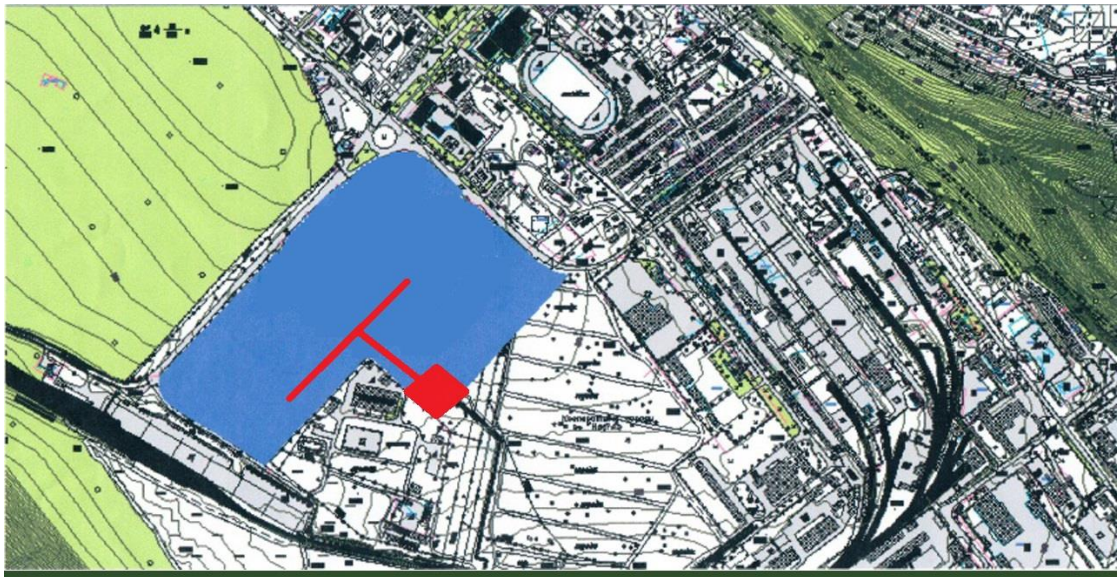
P – кількість робочих днів,

Необхідні для розрахунку дані та значення окремих показників споживання газу наведено нижче в таблиці.

Таблиця 7.2. Розрахунок потреби Індустріального парку «Новодністрівськ» в газі

№	Показник	Значення
1.	Загальна площа ІІ, га (S)	15
2.	Середнє очікуване споживання на 1 га м ³ /год. (d)	80
3.	Середнє відносне споживання м³/год. ($d \times S$)	1200
4.	Кількість робочих годин (T)	8
5.	Кількість робочих днів (P)	260
6.	Коефіцієнт корекції гнучкості (K_2)	1,3
7.	Очікувана потреба у газі м³/рік	3 244 800

Таким чином, очікувана потреба в газі на повністю освоєній території ІІІ становить приблизно 3,2 млн. м³/рік. Умовно схема підведення газу наведена нижче на рисунку.



Умовні позначення: ■ - газ

Рис. 7.1. Схема підведення газу до ділянки ІІІ

Відповідно до проведених розрахунків, а також на основі даних, отриманих в результаті дослідження ділянки ІІІ працівниками Сокирянського відділення ПАТ «Чернівцігаз» для безперебійного газопостачання підприємств ІІІ необхідно спроектувати та побудувати наступні об'єкти:

1. Газорозподільчий пункт потужністю 2000 м³/год. З індивідуальними вузлами обліку для чотирьох споживачів;
2. Будівництво внутрішнього газопроводу загальною довжиною 400 м з технологічними заглушками.

Таблиця 7.3. Розрахунок вартості проектування і будівництва об'єктів газопостачання

№	Найменування об'єкту	Вартість проектування, тис.грн.	Вартість будівництва, тис.грн.	Загальна вартість, тис.грн.
1.	Газорозподільчий пункт потужністю 2000 м ³ /год.	30-35	3500-3600	3530-3635
2.	Газопровід низького тиску з технологічними заглушками	60-70	1300-1500	1360-1570
	РАЗОМ	90-105	4800-5100	4890-5205

Використовуючи формулу 7.1. аналогічним чином розраховується потреба ІІІ в електроенергії. Розрахунок наведено нижче в таблиці.

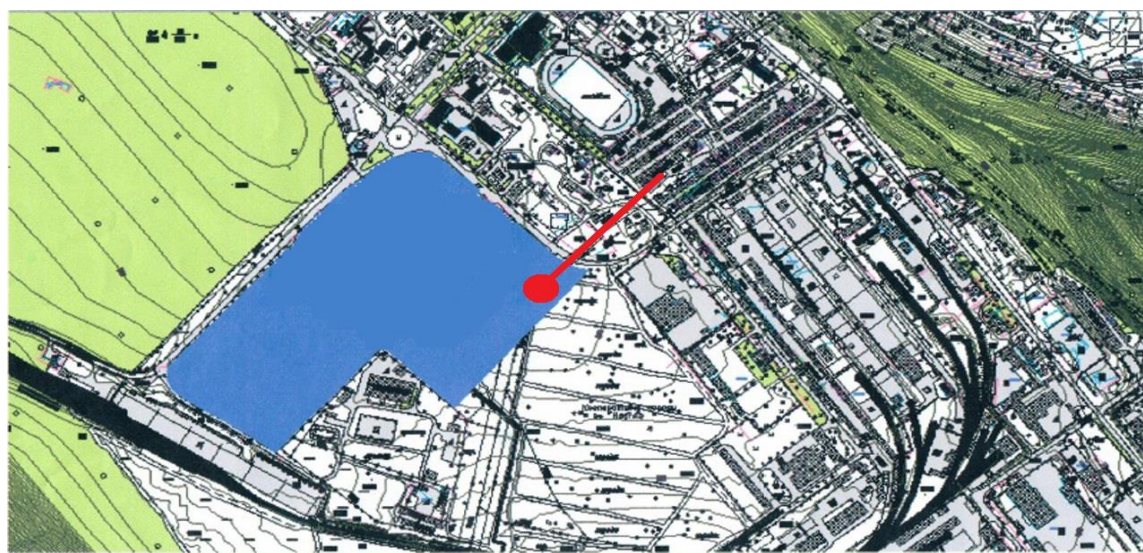
Таблиця 7.4. Розрахунок потреби Індустріального парку «Новодністровськ» в електроенергії

№	Показник	Значення
1.	Загальна площа ІП, га (S)	15
2.	Середнє очікуване споживання кВт/га (D)	120
3.	Коефіцієнт корекції гнучкості (K_2)	1,4
4.	Очікувана потреба в електроенергії МВт/рік	2,5

Оптимальною точкою підключення до електропостачання є міська підстанція «Новодністровськ» (110/35/10 кВ). Живлення від неї буде проведено ЛЕП 35 кВ на власну підстанцію 35/10 кВ, а також технічну підстанцію 10/0,4 кВ. Для підключення споживачів ІП необхідно прокласти внутрішні кабельні мережі з напругою 10 кВ. Трансформаторна підстанція буде здійснювати електропостачання всіх промислових споживачів сумарна потужність яких має бути не менше 2,5 МВт. Відповідно до цього необхідно передбачити встановлення двох трансформаторів 1МВт та 2МВт, перший з яких буде обслуговувати промислову зону №1, а другий агропромислову зону №2.

Таблиця 7.5. Розрахунок вартості проектування і будівництва об'єктів електропостачання Індустріального парку «Новодністровськ»

№	Найменування об'єкту	Вартість проектування, тис.грн.	Вартість будівництва, тис.грн.	Загальна вартість, тис.грн.
1.	ЛЕП лінія 35кВ 500 м.	9	330-340	339-349
2.	Трансформаторна підстанція 35/10 кВ загальною потужністю 2,5 МВт	150	6300	6450
3.	Технологічна підстанція 10/04 кВ потужністю 630 кВт	15-20	800-815	815-835
4.	Внутрішні кабельні мережі 10 кВ 500м.	17	600-700	617-717
5.	Внутрішні мережі 0,4 кВ.	10	380-420	390-430
	РАЗОМ	201-206	8410-8575	8611-8781



Умовні позначення: ■ - електроенергія

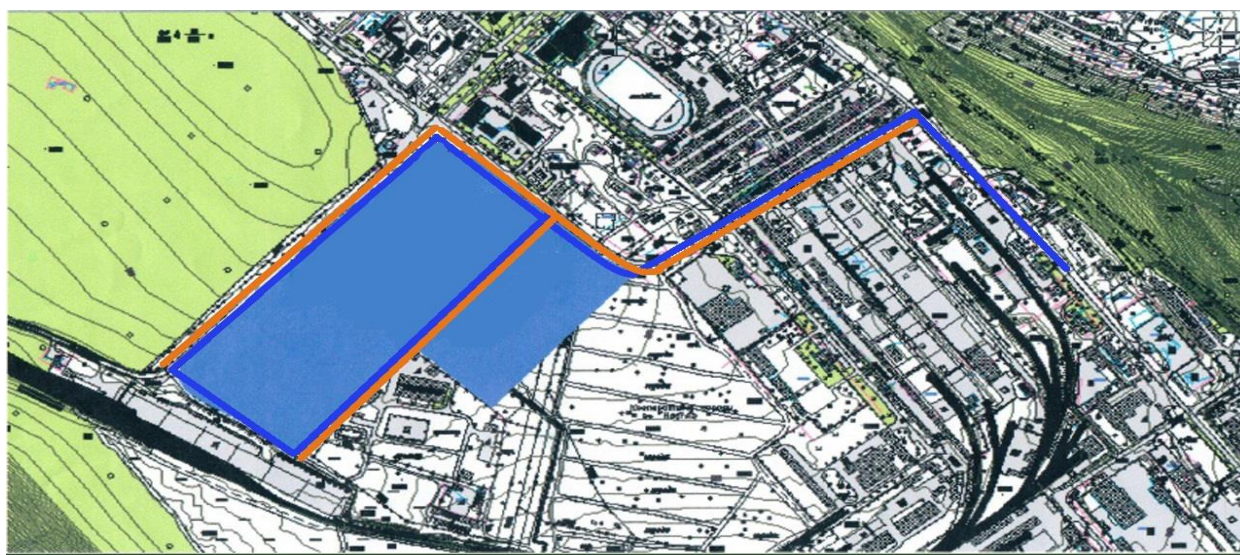
Рис. 7.2. Схема підключення електроенергії до ІП

Аналогічним чином також розраховано обсяг споживання води Індустріальним парком «Новодністровськ».

Таблиця 7.6. Розрахунок потреби індустріального парку у воді

№	Показник	Значення
1.	Загальна площа ПП, га (S)	15
2.	Середнє очікуване споживання л/сек. на 1 га (d)	1
3.	Середнє відносне споживання л/сек.	15
4.	Кількість робочих годин (T)	8
6.	Коефіцієнт корекції гнучкості (K_2)	1,1
7.	Очікувана потреба у воді м³/добу	475,2

Потенціальна точка підключення до існуючої водопровідної мережі (Д 300) знаходиться на території ПП. Але згідно з технічними умовами на підключення Новодністровського УТБК необхідно прокласти додаткову гілку водопостачання діаметром 160 мм від насосної станції третього підйому. Загальна протяжність додаткової гілки становить близько 2450 м.п. Більш детальні розрахунки будуть здійснені при розробці проектно-кошторисної документації.



Умовні позначення: ■ - водопровід
■ - каналізація

Рис. 7.3. Схема підведення води та каналізації до ділянки ПП

Таблиця 7.7. Розрахунок вартості проектування і будівництва об'єктів водопостачання Індустріального парку "Новодністровськ"

№	Найменування об'єкту	Вартість проектування, тис.грн.	Вартість будівництва, тис.грн.	Загальна вартість, тис.грн.
1.	Основна та додаткова лінії водогону (близько 2500м.п.)	100	4300	4400
	РАЗОМ	100	4300	4400

Розрахунок по каналізації.

Таблиця 7.8. Розрахунок обсягів стічних та поверхневих вод

№	Показник	Значення
1.	Загальна площа ПП, га (S)	15
2.	Середнє очікуване споживання л/сек. з 1 га (d)	0,8
3.	Середнє відносне споживання л/сек.	12
4.	Кількість робочих годин (T)	8
6.	Коефіцієнт корекції гнучкості (K_c)	1,1
7.	Очікувана потреба м³/добу	380,2

У разі скидання забрудненої промисловими відходами води з території ПП чи власної ділянки, кожен учасник доводить рівень забруднення стічних вод до нормативної самостійно (шляхом встановлення локальних очисних споруд).

Варто відзначити, що для забезпечення водовідведення розрахованої кількості стічних вод необхідно будівництво нової системи каналізації з частковою реконструкцією існуючого промислового колектора. Поверхневі води до нормативних показників очищаються кожним учасником самостійно та відводяться до дощової каналізації.

Таблиця 7.9. Розрахунок вартості проектування і будівництва об'єктів відведення стічних та поверхневих вод Індустріального парку «Новодністровськ»

№	Найменування об'єкту	Вартість проектування, тис.грн.	Вартість будівництва, тис.грн.	Загальна вартість, тис.грн.
1.	Каналізаційна система (близько 1800 м.п.)	110	3700	3810
	РАЗОМ	110	3700	3810

Для забезпечення відповідного функціонування ПП також має бути забезпечена відповідна інфраструктура у вигляді внутрішніх доріг, пішохідних ділянок та місць для паркування. Просторова схема внутрішніх і під'їзних шляхів визначена Генеральним планом розвитку міста, Детальним планом частини території мікрорайону «Дністер» наведена нижче на рисунку.

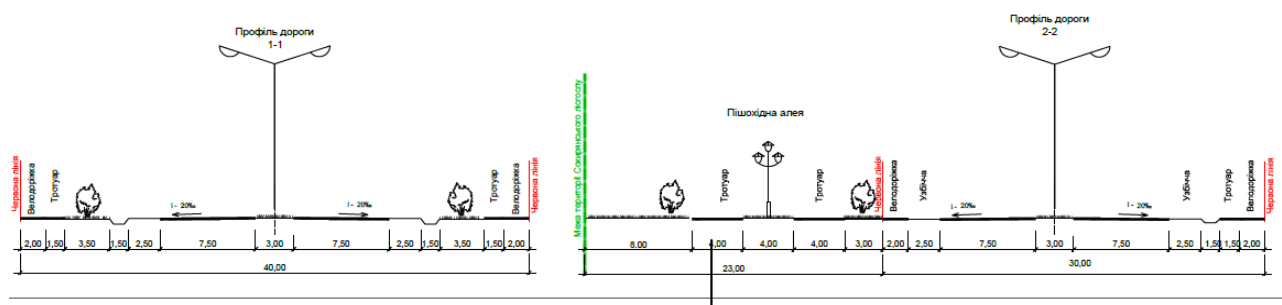


Рис. 7.4. Просторова схема внутрішніх і під'їзних шляхів

Загальна площа ПП, відведена під проїзди та автостоянки складає близько 2,16 га. Орієнтовна вартість будівництва внутрішніх автомобільних доріг, пішохідних доріжок та місць для паркування складає 7200-7500 тис. грн.

Важливим елементом інфраструктури ПП є телекомунікаційні об'єкти. В результаті дослідження ділянки Індустріального парку «Новодністровськ» було встановлено, що для забезпечення формування даного виду інфраструктури необхідно додаткове проектування

та будівництво оптоволоконний кабель довжиною 0,3 км від ділянки ІІ до оптоволоконного вузла ПАТ «Укртелеком» з індивідуальними абонентськими шлюзами для кожного споживача послуг.

Таблиця 7.10. Розрахунок вартості проектування і будівництва об'єктів телекомунікацій

№	Найменування об'єкту	Вартість проектування, тис.грн.	Вартість будівництва, тис.грн.	Загальна вартість, тис.грн.
1.	Оптоволоконний кабель з індивідуальними абонентськими шлюзами	10 – 15	450 – 500	460-515
	РАЗОМ	10-15	450-500	460-515

8. ПЛАН РОЗВИТКУ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ

8.1. В просторовому вимірі

Розвиток ІІ в просторовому вимірі повинен проводитись в відповідності з Генеральним планом міста та Детальним планом частини території мікрорайону «Дністер» в м. Новодністровськ (який є невід'ємною частиною даної Концепції див. Додаток 2).

В Детальному плані уточнені територіальні ресурси для розбудови виробничої зони, визначені архітектурно-планувальні та природоохоронні рішення (за намірами територіальної громади та потенційних інвесторів), розроблені можливі варіанти формування забудови та благоустрою території.

Виходячи з міркувань забезпечення гнучких планувальних рішень для майбутніх інвесторів, в Детальному плані передбачено наступний розподіл території ІІ на земельні ділянки і розміщення на них виробничо-складських об'єктів (див. Додаток 2).

Майданчик 1. Загальна площа 7 га з недобудованими виробничими приміщеннями 18711 м², на якій планується розміщення комплексу виробництва автомобільних запчастин та комплектуючих компанії USU IMPEX LTD (об'єкти №2,9) та корпусу інженерного забезпечення парку (об'єкт №10).

Майданчик 2. Має площу 3 га і може задовольнити потреби 1-2 інвесторів. Пріоритетними галузями є приладобудування та виготовлення електротехнічної продукції. Комплекс універсальних виробничих приміщень знаходиться на перед проектній стадії.

Майданчики 3, 4. Мають площу 5,36 га та призначені для підприємств з глибокої переробки та зберігання овочів та фруктів (об'єкти 11-14). Можуть задовольнити потреби 2-4 інвесторів (Детальний план буде відредаговано).

Майданчик 5. Представляє собою перспективну територію, на якій розміщений недобудований адміністративний корпус, призначений для центра спільного обслуговування бізнесу всіх інвесторів (офіси, заклади громадського харчування, конференц-зали, медичний пункт та інший супутній сервіс). Буде освоюватись по мірі наповнення ІІ учасниками. Зонування території ІІ дивиться на Рис. 7.5.

З північної до південної сторони ІІ доцільно прокласти внутрішньо майданчикову дорогу, по краях якої будуть прокладені необхідні для функціонування парку інженерні комунікації. Дорога забезпечить логістичні потреби учасників, а також в майбутньому дасть доступ до залізничної колії.



Рис. 7.5. Зонування Індустріального парку «Новодністровськ»

Ключовими факторами, які брались до уваги при попередній розробці рішень стосовно зонування території Індустріального парку «Новодністровськ» були наступні:

- ✓ Розміщення виробництва у відповідності до можливого екологічного впливу в схожих зонах з мінімізацією впливу на інші зони парку;
- ✓ Розмір території характерний для розміщення пріоритетних підприємств, у відповідності до даної Концепції, галузей промисловості;
- ✓ Близькість до автомобільних шляхів загального користування.

Детальний план має на меті забезпечення вигідного розташування будівель на ділянці та оптимальне використання землі ІІ. Вважається, що кожен наступний майданчик забудовуватиметься після завершення попередньої. Такий підхід дозволить повторно інвестувати прибутки від попередніх площадок, тобто зменшити залежність від зовнішніх джерел фінансування. Досвід також свідчить, що не варто розміщувати об'єкти у початковому варіанті занадто щільно, щоб дати змогу інвесторам розширити приміщення та майданчик за необхідності.

Оренду/продаж ділянок доцільно здійснювати від ділянки 1, що дозволить здійснювати плановане і впорядковане освоєння території, трасування проїздів, доріг, мереж та прокладання залізничної колії. Також може бути розглянутий продаж кількох ділянок одному інвестору з подальшим їх об'єднанням у крупнішу ділянку для розміщення більш потужних об'єктів. При цьому зворотна ситуація – коли дроблення ділянок на менші за площею не допускається, оскільки площа ділянки 1,2-2,0 га є фактично мінімальною для розміщення повноцінного виробничого чи складського об'єкту.

Конкретна типологія кожного окремого промислового об'єкту, його потужність та виробничі процеси, цикли, характеристики визначаються після надання в оренду чи

продажу ділянки інвесторам із дотриманням вимог даної Концепції та містобудівного обґрунтування. Щодо класу шкідливості підприємств, категорія повинна бути не вищою за V-B5.

8.2. В часовому вимірі

Для забезпечення ефективної реалізації описаного в даній Концепції проекту Індустріального парку «Новодністровськ» необхідно виділити ключові етапи його реалізації:

1. Підготовчий етап – 2016-2017 рр.;
2. Створення та будівництво Індустріального парку «Новодністровськ» – 2017-20 рр.;
3. Організація діяльності та розвиток Індустріального парку “Новодністровськ”– 2021-27 рр.

Перший етап створення ІП має тривалість близько одного року. Основною метою даного етапу є проведення організаційних робіт та підготовки необхідної документації.

На першому підготовчому етапі передбачено реалізацію наступних заходів:

- ✓ Вибір земельної ділянки для розміщення ІП;
- ✓ Розробка та затвердження ініціатором Концепції Індустріального парку «Новодністровськ»;
- ✓ Розробка та формування пакету необхідної юридичної документації на земельну ділянку, де передбачається створення ІП, а також внесення змін в Генеральний план міста, розробка Детального плану території, розмежування земель, підготовка та узгодження землепорядної документації на ділянку парку, внесення ділянки в земельний кадастр;
- ✓ Розробка необхідної технічної та будівельно-кошторисної документації, отримання технічних умов та необхідних дозволів;
- ✓ Формування (вибір) керуючої компанії та підписання генеральної угоди з ініціатором створення індустріального парку;
- ✓ Передача земельної ділянки в оренду керуючій компанії;
- ✓ Підготовка фінансово-економічних документів для залучення інвестицій, вибір джерел інвестування.

Другий етап є найбільш тривалий та найбільш витратний. На етапі безпосереднього створення Індустріального парку «Новодністровськ» передбачено реалізацію наступних кроків:

- ✓ Забезпечення фінансування запланованих на попередньому етапі будівельних робіт;
- ✓ Вибір генерального підрядника на проведення будівельних робіт на основі тендерних процедур;
- ✓ Будівництво ІП та необхідної інженерно-технічної інфраструктури індустріального парку;
- ✓ Належне облаштування території ІП;
- ✓ Здача об'єкту в експлуатацію.

Основною метою **етапу організації діяльності та розвитку** Індустріального парку «Новодністровськ» є залучення учасників та забезпечення ефективного функціонування парку. Це має передбачати наступні кроки:

1. Розробка маркетингової стратегії залучення учасників ІП;
2. Формування комунікаційної політики та просування послуг Індустріального парку «Новодністровськ»;
3. Проведення перемовин та безпосереднє залучення учасників ІП;
4. Передача в суборенду земельних ділянок від керуючої компанії учасникам ІП для створення і обслуговування підприємств;
5. Розміщення виробництв на території ІП;

6. Супроводження діяльності та розвиток ІІІ.

Концепція передбачає, що термін підготовки до діяльності (від створення Концепції до розміщення виробництв і початку діяльності) становитиме не менше 2 років. В подальшому керуюча компанія здійснює супроводження діяльності ІІІ на затвердженій Концепцією термін – до 2046 року.

9. ОРІЄНТОВНІ РЕСУРСИ (ФІНАНСОВІ, МАТЕРІАЛЬНІ, ТЕХНІЧНІ, ТРУДОВІ, ПРИРОДНІ ТОЩО), НЕОБХІДНІ ДЛЯ СТВОРЕННЯ ТА ФУНКЦІОНУВАННЯ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ, ОЧІКУВАНІ ДЖЕРЕЛА ЇХ ЗАЛУЧЕННЯ

При плануванні залучення фінансування на створення та розвиток Індустріального парку «Новодністровськ», варто зауважити, що відповідно до ст. 12 Закону України “Про індустріальні парки”, джерелами фінансування облаштування ІІІ можуть бути:

- ✓ Кошти державного та місцевих бюджетів, виділені в порядку та обсягах, передбачених законодавством;
- ✓ Кошти приватних інвесторів, у тому числі залучені за моделлю державно-приватного партнерства;
- ✓ Залучені кошти, включаючи кредити банків та інших фінансово-кредитних установ;
- ✓ Кошти з інших джерел, не заборонених законодавством.

Відповідно до даної Концепції Індустріальний парк «Новодністровськ» прагне отримати означену державну допомогу на облаштування парку. Тому процес створення ІІІ може бути профінансовано відповідно до наступних варіантів:

1. Підведення та реконструкція інженерно-технічних комунікацій до території ІІІ за кошти фондів як державних так і технічної допомоги, спрямованих на розвиток інфраструктури, місцевого бюджету та кошти з інших джерел, не заборонених законодавством;
2. Облаштування ІІІ – державний фонд регіонального розвитку, керуюча компанія, учасники парку та ін.

Таблиця 9.1. Розрахунок витрат на створення і облаштування ІІІ та їх орієнтовна вартість

№	Найменування робіт	Вартість тис. грн.	
		мін.	макс.
1. *	Виготовлення проектно-кошторисної документації	511	536
2.	Виконання робіт у відповідності до проектно-кошторисної документації	30765	31995
2.1.	Газорозподільний пункт	3500	3600
2.2.	Газопровід низького тиску, включно з під'єднанням до мережі постачання	1300	1500
2.3.*	Кабельна лінія 35кВ, включно з під'єднанням до мережі постачання	330	340
2.4.	Трансформаторна підстанція 35/10 кВ	6300	6300
2.5.	Технологічна підстанція 10/0,4 кВ	800	815
2.6.	Прокладання кабельних мереж з напругою 10кВ	600	700
2.7.	Внутрішньо-майданчикові повітряні лінії електропередач з	380	420

	напругою 0,4 кВ		
2.8. *	Водопровід з діаметром труби 160 мм. 2500 м.п.	4300	4300
2.9. *	Оптоволоконний телекомунікаційний кабель, включно з підключенням споживачів	450	500
2.10. *	Каналізаційний канал з діаметром труби 500 мм (включно з реконструкцією промислового колектора) 1800 м.п.	3700	3700
2.11.	Будівництво системи зливової каналізації та дренажу	405	420
2.12.	Прокладання внутрішніх автомобільних доріг, пішохідних доріжок та місць для паркування	7200	7500
2.13.	Планування і підготовка ділянки під будівництво	500	700
2.14.	Будівництво огорожі ділянки	1000	1200
РАЗОМ		31276	32531

** Проектні та будівельні роботи з реконструкції та підведення інженерно-технічних мереж до території ІІІ*

Таким чином, виходячи з викладеного вище можна навести наступний розподіл джерел фінансування створення та облаштування ІІІ.

Таблиця 9.2. Потреба в фінансових ресурсах на створення і функціонування ІІІ*

№	Стаття видатків	Орієнтовна потреба, тис. грн.	Джерело фінансування
1.	Будівництво та створення Індустріального парку “Новодністровськ”		
1.1.	<i>Проектні та будівельні роботи з реконструкції та підведення інженерно-технічних мереж до території індустріального парку</i>	8840	Державний та недержавні фонди
		536	Місцевий бюджет та інші кошти
1.2.	<i>Будівельні роботи з облаштування ІІІ</i>	23155	Державний та ін. фонди, керуюча компанія та учасники парку
2.	Організація діяльності та розвиток Індустріального парку “Новодністровськ”		
2.1.	<i>Виготовлення промо-матеріалів, реалізація комунікаційної стратегії з просування Індустріального парку “Новодністровськ”</i>	109	Міський бюджет
2.2.	<i>Наповнення ІІІ**</i>	84500	Учасники індустріального парку та керуюча компанія

** - розрахунок проведено відповідно до максимального значення витрат на облаштування ІІІ (див. табл. 9.1)*

*** - сума інвестицій в наповнення індустріального парку була розрахована на рівні 80% від значення прямих інвестицій, сума яких становить 105,6 млн. грн., а їх розрахунок наведено у розділі 11.5. (орієнтований розподіл інвестицій, як правило, складає: 20% - оборотні; 80% - капітальні).*

Важливим ресурсом реалізації проекту зі створення в м. Новодністровськ ІІ є людські ресурси. Загальна чисельність населення м. Новодністровськ та прилеглих сіл (в радіусі 15 км) складає 18 тис. осіб, з них працездатних близько 10,5 тис. осіб. Важливо відмітити що більше 4 тисяч працездатних осіб проживають на відстані 300-500 метрів від ІІ. Всі працюючі забезпечені необхідною соціальною інфраструктурою.

Таблиця 9.3. Динаміка рівня зареєстрованого безробіття

Сокирянський район				
	2012р.	2013р.	2014р.	2015р.
Кількість безробітних, осіб	1864	1792	2013	1795
м. Новодністровськ				
	2012р.	2013р.	2014р.	2015р.
Кількість безробітних, осіб	1225	1251	1106	1139

Статистичні дані свідчать про те, що більшість безробітних осіб – особи, з професійною технічною освітою. Завершення будівництва ГАЕС сприятиме появі додаткових трудових кваліфікованих ресурсів, які були задіяні на її будівництві.

Успішна реалізація проекту Індустріального парку «Новодністровськ» дозволить створити додатково близько 850 робочих місць. Відповідно це дозволить вирішити проблему безробіття в місті, а також залучити додаткові трудові ресурси даного регіону. Детально планована кількість створення додаткових робочих місць по роках наведена в розділі 11.2. даної Концепції.

10. ОРГАНІЗАЦІЙНА МОДЕЛЬ ФУНКЦІОНУВАННЯ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ

З метою підвищення ефективності взаємодії в рамках ІІ доцільно сформувані відповідну організаційну модель. Як видно на Рис. 10.1. дана модель має три ключових рівня, що дозволяє раціонально розподілити обов'язки між ініціатором створення, керуючою компанією та учасниками ІІ.

Власником земельної ділянки та ініціатором створення ІІ є Новодністровська міська рада.

Для управління діяльністю ІІ створюється керуюча компанія. Дана вимога відповідає Закону України «Про індустріальні парки». Створення або залучення керуючої компанії здійснюється на конкурсній основі, якій будуть надані в оренду або у власність земельні ділянки ІІ.

Відповідно до норм ЗУ «Про індустріальні парки», ініціатор створення ІІ (Новодністровська міська рада) має право:

1. Здійснювати контроль за дотриманням керуючою компанією умов укладених договорів;
2. Надавати керуючій компанії право на облаштування ІІ та/або управління (експлуатацію) об'єктами, що розміщені у межах ІІ;
3. Вимагати від керуючої компанії дотримання Концепції ІІ та виконання умов договорів, укладених з ініціатором створення;
4. Щокварталу отримувати від керуючої компанії звіти про функціонування ІІ;

5. Вимагати від керуючої компанії усунення порушень, допущених нею у процесі функціонування ІП;
6. Вимагати від керуючої компанії відшкодування збитків у разі погіршення стану об'єктів або псування земельної ділянки ІП, яке сталося внаслідок дій або бездіяльності керуючої компанії;
7. Здійснити викуп майна керуючої компанії у межах ІП у разі дострокового розірвання договору про створення та функціонування ІП в першочерговому порядку;
8. За зверненням керуючої компанії здійснювати заходи щодо розширення меж ІП, якщо в межах наявної території неможливо розмістити нових учасників.

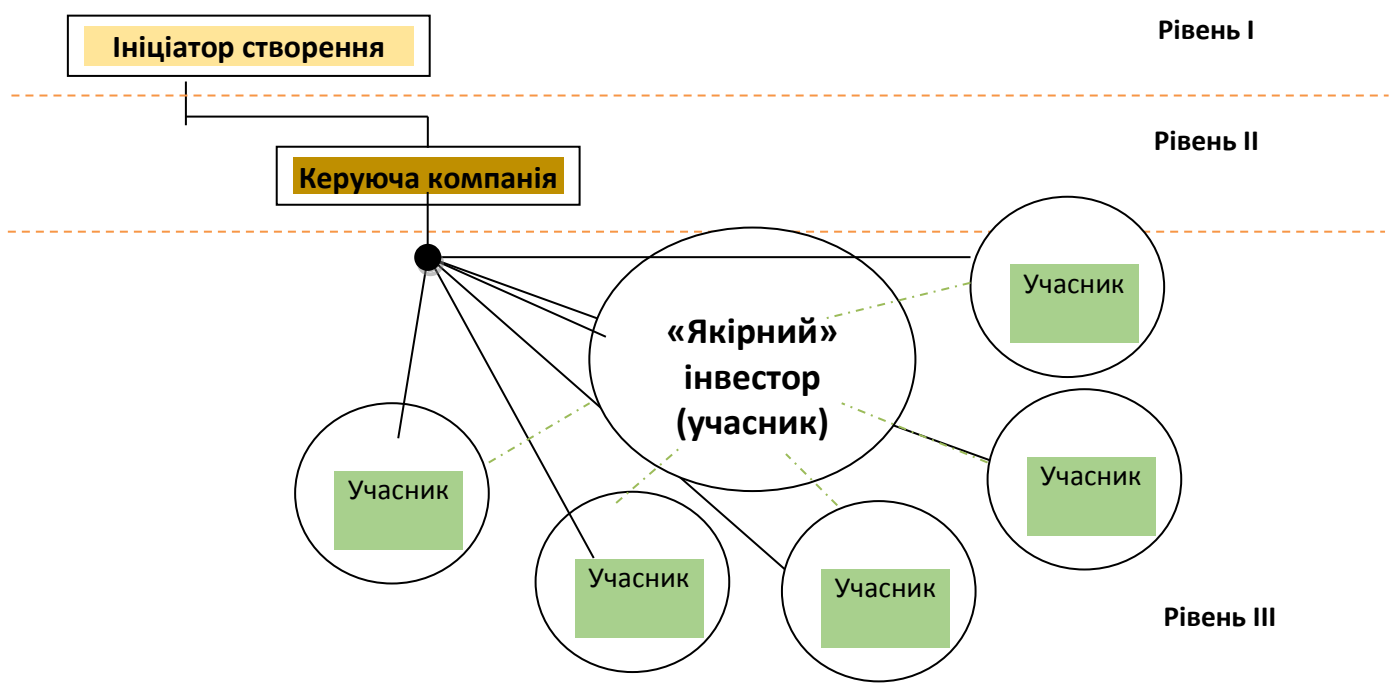


Рис. 10.1. Організаційна модель управління Індустріальним парком «Новодністровськ»

Ініціатор створення зобов'язаний:

1. Здійснити облаштування ІП відповідно до умов договору про створення та функціонування ІП;
2. Надати керуючій компанії та/або учасникам права на використання земельної ділянки, наявні об'єкти інженерно-транспортної інфраструктури та інші об'єкти, розміщені у межах ІП;
3. Зберігати комерційну таємницю керуючої компанії;
4. Не втручатися в поточну господарську діяльність керуючої компанії та учасників;
5. Розглядати пропозиції керуючої компанії щодо надання згоди на здійснення невід'ємних поліпшень його майна, переданого у користування керуючій компанії;
6. Здійснювати контроль за дотриманням Концепції ІП;
7. У разі відсутності керуючої компанії щокварталу подавати уповноваженому державному органу звіти про результати функціонування ІП;

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

Ініціатор створення має також інші права та обов'язки, передбачені договором про створення та функціонування ІІ і законодавством.

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

Проекти будівництва виробничих об'єктів в межах ІІ 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.

Керуюча компанія має право:

1. Здійснювати господарську діяльність відповідно до законодавства з урахуванням особливостей, передбачених цим Законом;
2. З урахуванням вимог земельного законодавства передавати учасникам у суборенду надану їй в оренду земельну ділянку або її частини у межах ІІ з правом забудови;
3. Створити умови для підключення (приєднання) учасників до інженерних мереж та комунікацій;
4. Вимагати розірвання договору у разі порушення ініціатором створення умов договору і відшкодування збитків, завданих невиконанням умов договору;
5. На продовження строку договору у разі виконання його умов;
6. На отримання плати за вироблені товари (роботи, послуги) згідно з умовами договору;
7. Залучати на контрактній основі до виконання робіт та надання послуг у межах ІІ третіх осіб;
8. Щокварталу отримувати від учасників звіти про виконання умов договору, якщо інше не передбачено договором;
9. Ініціювати розгляд питання стосовно розширення меж ІІ у разі, якщо у межах наявної території неможливо розмістити нових учасників.
10. Самостійно або за дорученням учасників одержувати документи дозвільного характеру та погодження органів виконавчої влади, органів місцевого самоврядування, у тому числі для здійснення будівництва об'єктів виробничого призначення, інших об'єктів, необхідних для провадження господарської діяльності у межах ІІ, представляти інтереси учасників у відносинах з органами державної влади, підприємствами, установами та організаціями.

Керуюча компанія зобов'язана:

1. Виконувати умови договору про створення та функціонування ІІ;
2. Здійснити облаштування ІІ відповідно до умов договору про створення та функціонування ІІ;
3. Забезпечувати виконання бізнес-плану ІІ;
4. Залучати учасників ІІ та укладати з ними необхідні договори;
5. За дорученням ініціатора створення учасників одержувати дозволи та погодження в органах державної влади, органах місцевого самоврядування, у тому числі для здійснення будівництва об'єктів виробничого призначення, інших об'єктів, необхідних для здійснення господарської діяльності у межах

- ІІ, представляти інтереси учасників у відносинах з дозвільними органами, службами, підприємствами, установами та організаціями;
6. Звертатися за узгодженням невід'ємних поліпшень майна, переданого ініціатором створення у користування керуючій компанії;
 7. Утримувати у належному стані передані за відповідними договорами земельну ділянку, інженерно-транспортну інфраструктуру та інші об'єкти, розміщені у межах ІІ, та забезпечувати належні умови їх використання;
 8. Після закінчення строку, на який було укладено договір, передати земельну ділянку разом з об'єктами інфраструктури, що розташовані на ній, ініціатору створення, якщо інше не передбачено договором;
 9. Щокварталу подавати ініціатору створення та уповноваженому державному органу звіти про функціонування ІІ;
 10. Зберігати комерційну таємницю ініціатора створення.

Керуюча компанія має також інші права та обов'язки, передбачені договором про створення та функціонування ІІ і законодавством.

Ініціатор створення, керуюча компанія, учасники здійснюють свою господарську діяльність відповідно до Цивільного кодексу України, Господарського кодексу України, Податкового кодексу України, Земельного кодексу України, інших законодавчих актів, а також положень цього Закону, Концепції ІІ, затвердженої ініціатором створення, договору про створення та функціонування ІІ, договору про здійснення господарської діяльності у межах ІІ.

11. ОЧІКУВАНІ РЕЗУЛЬТАТИ ФУНКЦІОНУВАННЯ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ

11.1 Загальні тенденції

При створенні Індустріального парку «Новодністровськ» очікуються наступні ключові результати:

- ✓ Збільшення надходження грошових коштів до бюджетів всіх рівнів;
- ✓ Створення робочих місць для мешканців м. Новодністровськ та Сокирянського району;
- ✓ Підвищення рівня ділової активності в м. Новодністровськ;
- ✓ Підвищення інвестиційного, ділового та економічного іміджу м. Новодністровськ, Чернівецької 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 ІІ 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.

11.2. Створення нових робочих місць

Відповідно до існуючої практики та досвіду розвитку ІІ в країнах Центральної та Східної Європи щодо функціонування ІІ на 1 га площі індустріального парку (схожим за функціональним призначенням), створюється 40-60 робочих місць в залежності від характеру та технології виробництва. При абсолютному заповненні території ІІ учасниками, прогнозується створення близько 850 робочих місць.

Кількість робочих місць, що будуть створені, визначалась методом експертних оцінок та у відповідності до планів розвитку ІІ. Детальна кількість по роках за прогнозом наведена далі в таблиці.

Таблиця 11.1. Кількість проєктованих робочих місць, що будуть створені в рамках Індустріального парку «Новодністрівськ» по роках

ВИДИ ДІЯЛЬНОСТІ	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Виробництво електр. устаткування	0	0	0	0	20	50	100	150	200	250
Виробництво автозапчастин	30	30	80	150	250	300	350	350	350	350
Виробництво харчових продуктів	0	0	0	0	0	50	100	150	200	250
РАЗОМ	30	30	80	150	270	400	550	650	750	850

**Кількість робочих місць може корегуватись, враховуючи технологічність виробництва, яке буде здійснюватися учасниками ІП.*

11.3. Прогнозні показники преференцій для учасників індустріального парку

11.3.1. Базові преференції, відповідно до ЗУ «Про Індустріальні Парки»

Одним з основних видів преференцій для суб'єктів ІП є надання пільг по сплаті мита на імпортоване обладнання, комплектуючі та матеріали.

В рамках оцінки бюджетної ефективності проєкту ІП обсяг інвестицій в обладнання визначається через показник технологічної структури інвестицій в основний капітал (у відсотках до загального обсягу інвестицій в основний капітал).

Таблиця 11.2. Показники технологічної структури інвестицій в основний капітал, дані Держкомстату

Україна	Інвестиції в основний капітал, всього, %	Будівельно-монтажні роботи, %	Обладнання, інструмент, інвентар, %	Інші капітальні роботи і витрати, %
2014р.	100	42	51	7
2015р.	100	43	52	5
2016р.	100	43	52	5

Відповідно до зазначених вище даних в рамках реалізації проєкту ІП, з урахуванням вимог до високотехнологічності та інноваційності створюваних підприємств робиться припущення про частку обладнання в загальній структурі капітальних інвестицій в розмірі 52%.

Виходячи з того, що відповідно до вище зазначених вимог, основне обладнання буде імпортним і не матиме аналогів на території України. Частка такого обладнання передбачається в розмірі 70% від загального обсягу прогнозних інвестицій на закуповане обладнання, інвентар, інструмент і комплектуючі.

Таким чином, в рамках облаштування керуючої компанії і учасників ІП прогнозний обсяг інвестицій на обладнання, яке не виробляється на території України, прогнозується на рівні 36,4% від загального розміру капітальних інвестицій. У свою чергу капітальні інвестиції плануються на рівні 80% від загального розміру інвестиційних витрат. Таким чином прогнозний обсяг інвестицій на обладнання, яке не виробляється на території України, прогнозується на рівні 27,5% від загального обсягу капітальних інвестицій.

За оцінками експертів середня ставка на ввезене обладнання приймається на рівні 10%. Обсяг витрат на доставку, проєктування, пуско – налагодження і введення в експлуатацію обладнання приймається на рівні 15% від загальної вартості.

Таким чином, частка мита в загальній структурі інвестицій на обладнання планується на рівні 2,3% від загального обсягу прогнозних інвестиційних витрат.

Виходячи з усередненої оцінки загального обсягу інвестицій на облаштування об'єктів ІІ керуючої компанії і учасників в обсязі 4,2 млн. дол. США (згідно розділу 11.5.) сумарний обсяг преференцій в частині пільг щодо мита оцінюється в сумі 2,42 млн. грн. (0,09 млн. доларів США).

Також в рамках чинного законодавства суб'єкти ІІ звільняються від сплати пайових внесків на розвиток інфраструктури населеного пункту.

Розмір сплати пайового внеску у місті Новодністровськ становить 1% від кошторисної вартості будівництва - для земель промисловості, до яких і відноситься ІІ.

З урахуванням прогнозного обсягу інвестицій керуючої компанії і учасників ІІ, а також відповідно до прогнозованої структури інвестиційних витрат, даний вид преференцій забезпечує державну підтримку у розмірі 0,84 млн. грн. (0,03 млн. дол. США).

11.3.2. Загальний розмір орієнтовних преференцій при реалізації концепції індустріального парку

Загальний розмір преференцій, який може бути отриманий в рамках реалізації цієї Концепції, за період 5 років з початку комерційної діяльності індустріального парку становить:

Таблиця 11.3. Сумарний розмір орієнтовних преференцій

Види преференцій	млн. грн.	млн. дол.
Преференції зі сплати митних зборів	2,42	0,09
Преференції зі сплати пайових внесків на розвиток інфраструктури населеного пункту	0,84	0,03
РАЗОМ	3,26	0,12

11.4. Фінансові результати діяльності індустріального парку

Визначення загального економічного результату діяльності ІІ можна визначити як суму сплати різних платежів до бюджетів усіх рівнів та державних фондів. Для цього необхідно відзначити, що всі підприємства, що працюватимуть на території ІІ будуть платниками податків на загальній системі оподаткування. Значення окремих показників для розрахунків були визначені на основі статистичних даних Чернівецької області та даних Держкомстату.

Для визначення валового внутрішнього продукту ІІ було використано статистичні дані про середній виробіток в галузях, які будуть представлені на ділянках парку. Але враховуючи той факт, що для здійснення діяльності підприємства будуть використовувати найсучасніші технології, значення виробітку було відкориговане (див. в таблиці 11.4.). Підвищуючий коефіцієнт на використання сучасних технологій становить 1,1.

Таблиця 11.4. Розрахунок ВВП Індустріального парку «Новодністровськ», тис. грн.

ВИДИ ДІЯЛЬНОСТІ	Виробіток на працівника	Корег. виробіток	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Виробництво електр. устаткування	358	393,8	0	0	0	0	7876	19965,7	40354,5	61456,9	83297,9	105903,3
Виробництво автозапчастин	248	272,8	0	0	13640	33213,4	61655,9	77453,8	93804,6	97087,8	100485,9	104003

Виробництво харчових продуктів	182	200,2	0	0	0	0	0	0	10010	20370,4	31093,3	42191,6	53678,2
РАЗОМ			0	0	13640	33213,4	69531,9	107429,5	154529,5	189638	225975,4	263584,5	

Також в розрахунках було закладено зростання ВВП індустріального парку на 3,5% щорічно. Дане значення було використано згідно з економічним прогнозом Міністерства економічного розвитку і торгівлі України, який було уточнено 25.05.2016 р. Зокрема було зазначено, що Мінекономрозвитку прогнозує зростання внутрішнього валового продукту у 2017 році на рівні 3,5%. Таким чином, використання даного показника як бази зростання та розвитку ІІІ вважаємо доцільним. Оскільки створення робочих місць прогнозується поступово, відповідно зростання ВВП було розраховано на попередньо створені робочі місця.

Для розрахунку наступних показників необхідно визначити показник матеріалоемності, який визначається у відсотках від ВВП ІІІ. Відповідно до статичних даних показник матеріалоемності у промисловості України становить не менше 50%. На основі аналізу даних по підприємствах відповідних галузей та на основі експертних оцінок було визначено відповідну питому вагу даного показника по обраним галузям та розраховано його значення у натуральному виразі.

Таблиця 11.5. Матеріалоемність ВВП Індустріального парку «Новодністровськ», тис. грн.

ВИДИ ДІЯЛЬНОСТІ	Мат-емність, %	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Виробництво електр. устаткування	60	0	0	0	0	4725,6	11979,4	24212,6	36874,2	49978,7	63542
Виробництво автозапчастин	50	0	0	6820	16606,7	30827,9	38726,9	46902,4	48543,9	50243	52001,4
Виробництво харч. продуктів	55	0	0	0	0	0	5505,5	11203,7	17101,3	23205,4	29523,1
РАЗОМ		0	0	6820	16606,7	35553,5	56211,8	82318,7	102519,4	123427,1	145066,5

На основі визначеного значення матеріалоемності можна розрахувати податковий кредит, який складає 20% від даного показника. Розрахунки наведено нижче в таблиці.

Таблиця 11.6. Податковий кредит ВВП Індустріального парку «Новодністровськ», тис.грн.

ВИДИ ДІЯЛЬНОСТІ	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Виробництво електр. устаткування	0	0	0	0	945,1	2395,9	4842,5	7374,8	9995,7	12708,4
Виробництво автозапчастин	0	0	1364	3321,3	6165,6	7745,4	9380,5	9708,8	10048,6	10400,3
Виробництво харчових продуктів	0	0	0	0	0	1101,1	2240,7	3420,3	4641,1	5904,6
РАЗОМ	0	0	1364	3321,3	7110,7	11242,4	16463,7	20503,9	24685,4	29013,3

Далі було розраховано додану вартість ІІІ.

Таблиця 11.7. Додана вартість Індустріального парку «Новодністровськ», тис. грн.

ВИДИ ДІЯЛЬНОСТІ	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Виробництво електр. устаткування	0	0	0	0	1575,2	3993,1	8070,9	12291,4	16659,6	21180,6
Виробництво автозапчастин	0	0	2728	6642,7	12331,2	15490,8	18760,9	19417,6	20097,2	20800,6
Виробництво харчових продуктів	0	0	0	0	0	2002	4074,1	6218,6	8438,3	10735,7
РАЗОМ	0	0	2728	6642,7	13906,4	21485,9	30905,9	37927,6	45195,1	52716,9

Таким чином можна розрахувати суму сплати податку на додану вартість учасниками ІІІ як різницю між значенням доданої вартості та сумою податкового кредиту. Даний розрахунок наведено нижче в таблиці.

Таблиця 11.8. Сплата ПДВ учасниками Індустріального парку «Новодністровськ», тис. грн.

ВИДИ ДІЯЛЬНОСТІ	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Виробництво електр. устаткування	0	0	0	0	630,1	1597,3	3228,4	4916,5	6663,8	8472,3
Виробництво автозапчастин	0	0	1364	3321,3	6165,6	7745,4	9380,5	9708,8	10048,7	10400,3
Виробництво харчових продуктів	0	0	0	0	0	900,8	1833,3	2798,4	3797,2	4831
РАЗОМ	0	0	1364	3321,3	6795,7	10243,5	14442,2	17423,7	20509,7	23703,6

Ще одним важливим джерелом наповнення бюджету є сплата податку на прибуток. Першим кроком для цього розрахунку є визначення прибутку учасників ІІІ. Для цього було використано такий показник як рентабельність діяльності підприємств. Відповідно до статистичних даних за 2015 рік, діяльність підприємств в Україні характеризується різною рентабельністю залежно від сфери діяльності. Тому було визначено, що середній рівень рентабельності підприємств-учасників ІІІ складе 8%. Даний показник також можна в подальшому контролювати за рахунок детального аналізу бізнес-планів підприємств. Таким чином можна визначити прибутковість підприємств на основі рівня рентабельності діяльності 8%.

Таблиця 11.9. Прибуток учасників Індустріального парку «Новодністровськ», тис. грн.

ВИДИ ДІЯЛЬНОСТІ	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Виробництво електр. устаткування	0	0	0	0	0	0	0	4916,6	6663,8	8472,3
Виробництво автозапчастин	0	0	0	0	0	6196,3	7504,4	7767	8038,9	8320,2
Виробництво харчових продуктів	0	0	0	0	0	0	0	0	3375,3	4294,3
РАЗОМ	0	0	0	0	0	6196,3	7504,4	12683,6	18078	21086,8

Варто відзначити, що враховуючи понесені учасниками парку витрати на будівництво та реконструкцію приміщень, початок виробництва та інфраструктури парку (капіталовкладення) на початковому етапі у 2018-22рр. отримання прибутку, сплата податку на прибуток є малоїмовірними.

З 1 січня 2016 року запрацювали зміни у податку на прибуток, внесені Законом України від 24.12.2015 р. № 909-VIII. Зокрема збережена ставка на рівні 18%. Таким чином, сума сплати податку на прибуток становитиме (див. Табл. 11.10).

Таблиця 11.10. Сплата податку на прибуток учасниками ІІІ «Новодністровськ», тис. грн.

ВИДИ ДІЯЛЬНОСТІ	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Виробництво електр. устаткування	0	0	0	0	0	0	0	885	1199,5	1525
Виробництво автозапчастин	0	0	0	0	0	1115,3	1350,8	1398,1	1447	1497,6
Виробництво харчових продуктів	0	0	0	0	0	0	0	0	607,5	773
РАЗОМ	0	0	0	0	0	1115,3	1350,8	2283,1	3254	3795,6

Ще одним важливим джерелом наповнення місцевого бюджету є орендна плата за користування земельною ділянкою ІІІ. Для розрахунку суми орендної плати використовувалась поточна нормативна вартість землі. Варто зауважити, що земельна ділянка, на якій планується розміщення індустріального парку складається з шести окремих ділянок різною площею та різною вартістю одного квадратного метра. Детальна інформація та розрахунок загальної вартості земельної ділянки ІІІ наведена нижче в таблиці.

Таблиця 11.11. Розрахунок загальної вартості земельної ділянки

КАДАСТРОВІ НОМЕРИ	ПЛОЩА, га	ГРОШОВА ОЦІНКА, грн./м ²	ВАРТІСТЬ ДІЛЯНКИ, грн.
7310600000:01:022:0022	0,5894	308,38	1817591,7
7310600000:01:022:0020	6,0579	308,38	18681352,0
7310600000:01:021:0001	4,8617	343,54	16701884,2
7310600000:01:022:0018	0,8686	308,38	2678588,7
7310600000:01:022:0017	0,8934	308,38	2755066,9
7310600000:01:022:0016	2,0941	308,38	6457785,6
РАЗОМ	15,3651		49092269,1

Загальний розмір ділянки, який планується для відведення під ІІІ становить 15,36 га (Природоохоронні зони під ЛЕП будуть також використовуватись для облаштування складів та автомобільних стоянок). Таким чином, загальна нормативна вартість земельної ділянки, яка буде надаватися в оренду складе 49092,27 тис. грн.

Ставка земельного податку складає 3%, відповідно, сума орендної сплати за 15,36 га складе 1472,8 тис. грн. щорічно.

Важливим структурним елементом платежів учасників ІІІ є податок на доходи фізичних осіб. Для його розрахунку необхідно визначити фонд оплати праці підприємствами ІІІ на основі кількості запланованих робочих місць та значення середньої заробітної плати по області.

Відповідно до статистичних даних, середня заробітна плата по промисловості в Чернівецькій області у 2015р. становила 4408,0 грн. Оскільки за даними Держстату у Чернівецькій області зростання середньомісячної заробітної плати у 2015р. до 2014р. становило 118,3%, то дані по заробітній платі на 2018р. скориговано відповідно до даного значення. Для подальших розрахунків значення середньомісячної заробітної плати було відкориговане відповідно до прогнозованого росту заробітної плати 15% щорічно. Результати розрахунку заробітної плати наведено в таблиці.

Таблиця 11.12. Середня заробітна плата на суб'єктах господарювання, грн. за місяць

ВИДИ ДІЯЛЬНОСТІ	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Виробництво електр. устаткування	7242,5	8328,9	9578,2	11014,9	12667,2	14567,2	16752,3	19265,2	22154,9	25478,2
Виробництво автозапчастин	7242,5	8328,9	9578,2	11014,9	12667,2	14567,2	16752,3	19265,2	22154,9	25478,2
Виробництво харчових продуктів	7242,5	8328,9	9578,2	11014,9	12667,2	14567,2	16752,3	19265,2	22154,9	25478,2

Відповідно, фонд заробітної плати складе:

Таблиця 11.13. Фонд заробітної плати на суб'єктах господарювання, тис. грн. на рік

ВИДИ ДІЯЛЬНОСТІ	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Виробництво електр. устаткування	0	0	0	0	3040,1	8740,4	20102,8	34677,3	53171,8	76434,5

Виробництво автозапчастин	2607,3	2998,4	9195,1	19826,8	38001,5	52442	70359,7	80913,6	93050,7	107008,3
Виробництво харчових продуктів	0	0	0	0	0	8740,3	20102,7	34677,3	53171,8	76434,5
РАЗОМ	2607,3	2998,4	9195,1	19826,8	41041,6	69922,7	110565,2	150268,2	199394,3	259877,3

З 01.01.2016 р. відповідно до Закону України від 24 грудня 2015 року № 909-VIII «Про внесення змін до Податкового кодексу України та деяких законодавчих актів України щодо забезпечення збалансованості бюджетних надходжень у 2016 році» введена єдина ставка податку на доходи фізичних осіб (далі – ПДФО) 18% замість колишніх 15 і 20. Таким чином, значення даного податку, відповідно до визначеної ставки та фонду заробітної плати складе:

Таблиця 11.14. Сплата податку на доходи фізичних осіб зайнятих на учасниках Індустріального парку «Новодністрівськ», тис. грн.

ВИДИ ДІЯЛЬНОСТІ	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Виробництво електр. устаткування	0	0	0	0	547,2	1573,3	3618,5	6241,9	9570,9	13758,2
Виробництво автозапчастин	469,3	539,7	1655,1	3568,8	6840,3	9439,5	12664,7	14564,5	16749,2	19261,5
Виробництво харчових продуктів	0	0	0	0	0	1573,3	3618,5	6241,9	9570,9	13758,2
РАЗОМ	469,3	539,7	1655,1	3568,8	7387,5	12586,1	19901,7	27048,3	35891	46777,9

З 2016 року діє лише обов'язкова сплата єдиного соціального внеску з фонду оплати праці. Сама ставка податку уніфікована і складає 22% незалежно від виду діяльності підприємства. Таким чином, сума надходжень від сплати ЄСВ по роках становитиме:

Таблиця 11.15. Обсяги сплати єдиного соціального внеску учасниками Індустріального парку «Новодністровськ», тис. грн.

ВИДИ ДІЯЛЬНОСТІ	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Виробництво електр. устаткування	0	0	0	0	668,8	1922,9	4422,6	7629	11697,8	16815,6
Виробництво автозапчастин	573,6	659,6	2022,9	4361,9	8360,3	11537,2	15479,1	17801	20471,2	23541,8
Виробництво харчових продуктів	0	0	0	0	0	1922,9	4422,6	7629	11697,8	16815,6
РАЗОМ	573,6	659,6	2022,9	4361,9	9029,1	15383	24324,4	33059	43866,8	57173

Таким чином, можна визначити загальний економічний результат діяльності ІІІ на основі суми всіх платежів до бюджетів різних рівнів на період 2018-2027 рр.

Таблиця 11.16. Прогнозні фінансові результати діяльності Індустріального парку «Новодністровськ» у формі відрахувань до бюджетів та державних фондів на період 2018-2027 років, тис. грн.

ПОКАЗНИКИ	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
ПДВ	0	0	1364	3321,3	6795,7	10243,5	14442,2	17423,7	20509,7	23703,6
Податок на прибуток	0	0	0	0	0	1115,3	1350,8	2283	3254	3795,6
Оренда землі	1472,8	1472,8	1472,8	1472,8	1472,8	1472,8	1472,8	1472,8	1472,8	1472,8
Податок з доходу фіз. осіб	469,3	539,7	1655,1	3568,8	7387,5	12586,1	19901,6	27048,3	35891	46777,9

ССВ	57173	132922,9
	43866,7	104994,2
	33059	81286,8
	24324,4	61491,8
	15383	40800,7
	9029,1	24685,1
	4361,9	12724,8
	2022,9	6514,8
	659,6	2672,1
	573,6	2515,7
РАЗОМ		

11.5. Залучення прямих інвестицій

Аналізуючи такий показник як обсяг залучених інвестицій в будівництво виробничих потужностей в межах Індустріального парку «Новодністровськ» необхідно зазначити наступне, що доцільним буде розраховувати обсяг прямих інвестицій залежно від прибутку. Для цього використані вже розраховані показники по прибутку і податку на прибуток на найближчі 10 років. Для спрощення подальших розрахунків в рамках даної Концепції робиться припущення про те, що у наступні п'ять років значення показника прибутковості буде незмінним і дорівнюватиме показнику останнього розрахованого року 2027 коли весь парк повністю буде заповнено. При умові зростання показників прибутковості значення прямих інвестицій також буде зростати.

Показник чистого прибутку розраховується як різниця між сумою отриманого прибутку та сплаченого податку на прибуток.

Таблиця 11.17. Розрахунок прибутку індустріального парку “Новодністровськ” по роках, тис. грн.

Показники	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2029	2029	2030	РАЗОМ
Валовий прибуток	0	0	6196,3	7504,4	12683,6	18078	21086,8	21086,8	21086,8	21086,8	128809,5
Податок на прибуток	0	0	1115,3	1350,8	2283	3254	3795,6	3795,6	3795,6	3795,6	23185,5
Чистий прибуток	0	0	5081	6153,6	10400,5	14824	17291,1	17291,1	17291,1	17291,1	105623,5

Таким чином, загальна сума отриманого чистого прибутку учасниками індустріального парку за 10 років, враховуючи поступове введення його в експлуатацію складе 105623,5 тис. грн.

Термін 10 років було взято, оскільки вважається, що інвестиційно привабливий проект повинен мати термін окупності не більше 10 років. Тобто за цей термін інвестор має повністю повернути вкладені інвестиції у вигляді прибутку. Отже, можна зробити висновок, що орієнтовна сума прямих інвестицій за умови їх окупності протягом 10 років за рахунок отриманого прибутку складе близько 105623,5 тис. грн.

Одночасно, відповідно до Меморандуму (див. Додаток), компанія USU IMPEX LTD планує вкласти в реконструкцію недобудованих виробничих корпусів 1,5-1,7 млн.

дол. США. Оскільки дана територія складає близько 35% території парку то сумарний обсяг інвестицій можна спрогнозувати на рівні 4,2 – 4,5 млн. дол. США або близько 107 млн. грн. Все вище вказане дозволяє оцінити розмір прямих інвестицій близько 105 – 106 млн. грн. (4,2 млн. дол. США).

11.6. Розвиток малого і середнього бізнесу

Враховуючи досвід створення та розвитку ІІ можна стверджувати, що це неминуче призведе до розвитку малого та середнього бізнесу. Зокрема, у місті, як правило, використовуються від 30% до 40% доходів населення, отриманих у вигляді заробітної плати, на придбання товарів повсякденного побуту, що пропонуються на ринку суб'єктами підприємницької діяльності – переважно представниками малого і середнього бізнесу. Таким чином, можна зробити висновок, що діяльність промислового парку збільшить доходи підприємців з тенденцією до зростання.

Загалом варто відзначити, що створення ІІ у м. Новодністровськ є дуже значним і масштабним проектом, що дозволить отримати наступні позитивні результати:

- ✓ Створити сприятливі умови для розміщення нових підприємств, у тому числі з іноземним капіталом;
- ✓ Активізує процеси залучення в економіку зовнішніх та внутрішніх інвестицій;
- ✓ Збільшить надходження до бюджетів усіх рівнів податків, зборів та обов'язкових платежів;
- ✓ Здійснить технічне переоснащення підприємств;
- ✓ Забезпечить випуск конкурентоспроможних товарів;
- ✓ Забезпечить ефективне використання потенціалу існуючих підприємств;
- ✓ Збільшить регіональні темпи зростання промислового виробництва;
- ✓ Збільшить кількість зайнятого населення, і, як наслідок, покращення соціальних стандартів та економічної ситуації як у місті, так і в районі, і у регіоні в цілому;
- ✓ Забезпечить зростання рівня заробітної плати, підвищення рівня і якості життя населення;
- ✓ Мінімізує негативний вплив кризи та її наслідків на економіку регіону.

Підсумовуючи вищевикладені орієнтовні розрахунки, можна передбачати, що функціонування ІІ забезпечить високий рівень економічної, фінансової та бюджетної ефективності.

12. ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ЕКОЛОГІЧНОЇ БЕЗПЕКИ ТА ЗАХИСТУ ОТОЧУЮЧОГО ПРИРОДНОГО СЕРЕДОВИЩА В ПЕРІОД ОБЛАШТУВАННЯ ТА ФУНКЦІОНУВАННЯ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ

Проектований Індустріальний парк «Новодністровськ» має включати лише високотехнологічні та екологічно безпечні підприємства з найсучаснішими системами переробки промислових відходів, що особливо актуально у зв'язку з розвитком в районі туристично-рекреаційної сфери. Тому при проектуванні та будівництві ІІ необхідні:

12.1. Заходи по охороні повітря:

- ✓ Сучасні системи газоочищення;
- ✓ Пило-уловлювальні системи;
- ✓ Заходи по зниженню рівня шумів.

12.2. Заходи по охороні водних ресурсів:

- ✓ Спорудження систем для попереднього очищення стічних вод;
- ✓ Оптимізація водопостачання;

- ✓ Системи водопостачання та водовідведення мають бути спроектовані у повній відповідності до діючих норм будівництва.

12.3. Заходи з охорони та раціонального використання земельних та рослинних ресурсів. Утилізація відходів:

- ✓ Заходи по захисту земель (спорудження дренажних систем, зливової каналізації);
- ✓ Впровадження технічних процесів з переробки та утилізації промислових, побутових відходів, організація безвідходного виробництва;
- ✓ Благоустрій та озеленення території.

Секретар міської ради

Кримняк Н.І.