



ПРОЄКТ № 2227

КРОПИВНИЦЬКА МІСЬКА РАДА

Р І Ш Е Н Н Я

ДЕВ'ЯТОЇ СЕСІЇ ВОСЬМОГО СКЛИКАННЯ

від « ____ » _____ 202_ року

№ _____

Про погодження Концепції індустріального парку "РОСТАГРОПРОМ"

Керуючись статтями 140, 144 Конституції України, статтею 26 Закону України "Про місцеве самоврядування в Україні", Законом України "Про індустріальні парки", відповідно до Програми економічного та соціального розвитку Кропивницької міської територіальної громади на 2024-2026 роки (Програми відновлення), яка затверджена рішенням Кропивницької міської ради від 27 лютого 2024 року № 1829 (зі змінами), з метою підвищення конкурентоспроможності та поліпшення інвестиційної привабливості громади, активізації економічного та промислового розвитку, створення нових робочих місць Кропивницька міська рада

В И Р І Ш И Л А:

1. Погодити Концепцію індустріального парку "РОСТАГРОПРОМ" (далі – Концепція), затверджену рішенням засновника №1 приватного підприємства "Компанія Росток-Агро" від 04 вересня 2024 року (додається).

1. Приватному підприємству "Компанія Росток-Агро":

1) вжити заходів щодо створення та розвитку індустріального парку "РОСТАГРОПРОМ" з урахуванням завдань і заходів Концепції, погодженої цим рішенням;

2) надавати департаменту з питань економічного розвитку міської ради інформацію про стан реалізації Концепції щопівроку до 25 січня та 25 липня.

3. Визнати таким, що втратило чинність, рішення Кропивницької міської ради від 12 жовтня 2021 року № 837 "Про погодження Концепції індустріального парку "Ростагропром".

4. Контроль за виконанням цього рішення покласти на постійну комісію міської ради з питань економічного розвитку, промисловості, підприємництва, інвестицій та регуляторної політики, заступника міського голови з питань діяльності виконавчих органів ради М.Бежана.

Секретар міської ради

Олег КОЛЮКА

ЗАТВЕРДЖЕНО

ПОГОДЖЕНО

Рішення засновника № 1 приватного підприємства "Компанія Росток-Агро" "04" вересня 2024 року

Рішення Кропивницької міської ради "___" _____ 2024 року № _____

КОНЦЕПЦІЯ

**індустріального парку
"РОСТАГРОПРОМ"**



РОСТАГРОПРОМ

ІНДУСТРІАЛЬНИЙ ПАРК

КОНЦЕПЦІЯ

індустріального парку

РОСТАГРОПРОМ

місто Кропивницький,
Кіровоградська область



1. НАЗВА ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ

Українською мовою – індустріальний парк «РОСТАГРОПРОМ»

Англійською мовою – industrial park «ROSTAGROPROM»



2. ІНІЦІАТОР СТВОРЕННЯ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ

Ініціатором створення індустріального парку є:

ПП «Компанія Росток-Агро»

Юридична адреса:

Вулиця Аджамська, 27, місто Кропивницький, 25015

Код ЄДРПОУ:

36585182

Контакти ініціатора:

+38 0522 27 57 79

Електронна пошта:

buh@rostok-agro.com

Директор:

Карabanов Ігор Володимирович

3. МЕТА, ЗАВДАННЯ СТВОРЕННЯ ТА ФУНКЦІОНАЛЬНЕ ПРИЗНАЧЕННЯ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ

Індустріальні парки – це спеціальні території, які пропонують сприятливе середовище для розширення та успіху бізнесу, які дають можливість стимулювати регіональну економіку. Ведення бізнесу на території індустріальних парків має ряд переваг, починаючи від спрощеної логістики та закінчуючи економічно ефективною інфраструктурою, що робить їх привабливими для різних підприємств.

Метою створення індустріального парку «РОСТАГРОПРОМ» є залучення інвестицій в регіон, створення інноваційних промислових потужностей, розвиток технологій, ефективне використання наявних ресурсів, створення робочих місць, та покращення місцевої інфраструктури. Планування, інфраструктура та зручності будуть розроблені таким чином, щоб задовольнити конкретні потреби бізнесу та підвищити операційну ефективність. Ефективний дизайн включає стратегічно сплановані промислові ділянки, ефективно спроектовані дорожні мережі, адекватні комунальні послуги та передові системи зв'язку. Зелені зони, об'єкти для утилізації відходів є додатковими факторами, які сприяють створенню індустріального парку, усе це надає якісні умови для здоров'я місцевих жителів та навколишньому середовищу.

Основні завдання, які поставлено перед створенням індустріального парку:

- Забезпечити економічний розвиток через створення робочих місць для місцевих жителів;
- Сприяти зниженню безробіття та підвищити рівень життя місцевого населення;
- Залучати інвестиції (іноземні, українські) через створення привабливих умов для ведення бізнесу;
- Створити сприятливі умови для ведення бізнесу за допомогою побудови необхідної інфраструктури, включаючи дороги, електропостачання, водопостачання, каналізацію, інтернет та телекомунікації;

- Запропонувати готові виробничі площі, складські приміщення та офіси для запуску бізнесу;
- Створити сприятливий бізнес-клімат для отримання дозволів та ліцензій;
- Створити умови для запровадження податкових пільг та інших фінансових стимулів для підприємств, які будуть вести діяльність на території парку;
- Сприяти інноваціям, а саме дослідженням та розробкам (R&D), сприяти впровадженню нових технологій та інноваційних рішень;
- Створити умови для співпраці із університетами та дослідницькими інститутами для підготовки кадрів та реалізації спільних науково-дослідних проєктів;
- Забезпечити дотримання екологічних норм та стандартів, зменшити негативний вплив на навколишнє середовище;
- Створити можливості для реалізації соціальних проєктів та ініціатив, спрямованих на покращення якості життя місцевого населення;
- Сприяти розвитку малого та середнього бізнесу через створення партнерських мереж та кооперацій;
- Забезпечити умови для розвитку бізнесу та просування індустріального парку на національному та міжнародному рівнях для залучення нових резидентів та інвесторів;
- Створити можливості для формування ефективних ланцюгів поставок за рахунок розміщення виробників, постачальників та логістичних компаній в одному місці;
- Відкрити можливості для економії на масштабах за рахунок спільного використання інфраструктури та ресурсів.

Створення та функціонування індустріального парку «РОСТАГРОПРОМ» надає можливість для **вирішення наступних задач та досягнення поставлених цілей**, які зазначені Кабінетом Міністрів України у Державній стратегії регіонального розвитку на 2021-2027 роки:

- Стимулювання діяльності центрів економічного розвитку;
- Зростання рівня конкурентоспроможності регіонів;
- Розвиток підприємницької активності та діяльності;
- Підтримка експорту;
- Зростання інвестиційної привабливості територій, підтримка залучення інвестицій;
- Впровадження планів щодо створення та розвитку інвестиційних зон, ефективно підтримка створення промислових майданчиків, якісне планування інвестиційних проектів;
- Сприяння щодо вирішення проблемних питань за участю інвесторів у регіонах;
- Сприяння впровадженню інновацій та зростанню технологічного розвитку регіональної економіки;
- Сталий розвиток промисловості;
- Визначення та облаштування відповідної інфраструктури територій, в межах яких суб'єкти господарювання ведуть або планують вести виробничу діяльність.

Стратегія розвитку Кіровоградської області на 2021-2027 роки за №743 від 20 березня 2020 року містить основні стратегічні та оперативні цілі, які співпадають із метою створення індустріального парку.

Табл. 1 Стратегічні та оперативні цілі Кіровоградської області на 2021-2027 роки

Стратегічна ціль 1 «Конкурентоспроможна інноваційно-спрямована економіка, яка розвивається на засадах смарт-спеціалізації»	
Оперативні цілі	Завдання
1.1. Створення сприятливого клімату для залучення інвестицій.	1.1.1. Поширення інформації про інвестиційну привабливість області та її територій, презентація їх потенціалу та інвестиційних проєктів під час міжрегіональних та міжнародних заходів.
	1.1.2. Впровадження механізмів інвестиційного супроводу.
	1.1.3. Модернізація і подальший розвиток дорожньо-транспортної інфраструктури та логістичного потенціалу.
1.2. Розвиток підприємництва – ключ до економічного зростання регіону	1.2.1. Розвиток інфраструктури підтримки підприємництва
	1.2.2. Удосконалення підготовки фахівців для малого бізнесу
	1.2.3. Ресурсно-інформаційна підтримка розвитку малого та середнього підприємництва
1.3. Розвиток існуючих та створення нових високотехнологічних виробництв з урахуванням засад смарт-спеціалізації	1.3.1. Розвиток мережі індустріально-технологічних інституцій та кластерів.
	1.3.2. Технологічне переоснащення та розширення діючих виробничих потужностей, введення в дію нових високотехнологічних виробництв.
	1.3.3. Впровадження енергозберігаючих технологій, збільшення частки використання енергії, що виробляється з відновлювальних джерел та інших альтернативних видів палива
1.4. Розвиток ІТ-технологій та інновацій і впровадження їх у виробництво.	1.4.1. Стимулювання розвитку інноваційного потенціалу та інфраструктури інтелектуальних послуг.
	1.4.2. Розвиток співпраці підприємств області з науковими установами і вищими навчальними закладами, зокрема щодо продукування нових наукових інноваційних розробок та впровадження їх у виробництво
	1.4.3. Просування технологій Індустрії 4.0.

Стратегічна ціль 3 «Сталий розвиток усіх територій»	
3.1. Впровадження інструментів ефективного адміністративного менеджменту.	3.1.1. Формування ефективної системи органів управління на місцевому рівні з урахуванням реформи адміністративно-територіального устрою
	3.1.2. Підвищення якості та доступності адміністративних послуг.
	3.1.3. Формування механізмів розвитку у населення лідерських якостей, мобілізації мешканців до вирішення місцевих проблем
	3.1.4. Розвиток співробітництва громад
	3.1.5. Покращення інструментів просторового планування
	3.1.6. Впровадження електронних і IT-сервісів в систему управління інфраструктурою життєдіяльності територій.
3.2. Стимулювання економічної активності, насамперед в перспективних для відповідних територій сферах господарської діяльності.	3.2.1. Розвиток альтернативної енергетики
	3.2.2. Розвиток органічного сільського господарства та виробництва продуктів харчування
	3.2.3. Розвиток сучасних форм самозайнятості та кооперації в аграрній та інших виробничих сферах;
	3.2.4. Покращення доступу агровиробників до ринків збуту
	3.2.5. Розвиток сільських територій з низькою щільністю населення та малих монофункціональних міст.
3.3. Розвиток логістичної та соціально-побутової інфраструктури територій	3.3.2. Розвиток місцевої дорожньо-транспортної інфраструктури та налагодження роботи комунального транспорту і сполучення між населеними пунктами. Розширення використання електротранспорту для пасажироперевезень та відповідної інфраструктури.
	3.3.4. Розвиток сучасної інформаційно-телекомунікаційної інфраструктури.
	3.3.5. Забезпечення доступності якісних послуг з постачання якісної питної води та сучасних систем водовідведення, будівництва та реконструкції систем централізованого питного водопостачання та водовідведення, із застосуванням новітніх технологій та обладнання.
Стратегічна ціль 4 «Збереження екосистем та поліпшення екологічної інфраструктури»	
4.2. Зменшення екологічного навантаження на довкілля	4.2.2. Створення ефективної системи моніторингу довкілля та управління екологічними ризиками
	4.2.3. Зменшення обсягу утворення відходів, впровадження механізмів їх переробки та повторного використання на основі інноваційних технологій та виробництв

ФУНКЦІОНАЛЬНЕ ПРИЗНАЧЕННЯ

Індустріальний парк «РОСТАГРОПРОМ» буде представлено як новітнє промислове утворення, яке припускає розміщення наступних видів підприємств, що сформовані з урахуванням їх пріоритетності та галузевого поділу:

- Виробництво харчових продуктів;
- Машинобудування та металообробка;
- Виробництво будівельних конструкцій та виробів;
- Науково-технічна діяльність;
- Складське господарство;
- Інша допоміжна діяльність у сфері транспорту;
- Альтернативна енергетика;
- Діяльність у сфері інформації та телекомунікацій.

Сервісні види діяльності, у вигляді створення об'єктів складської нерухомості, бізнес-центрів, та сервісних об'єктів будуть відноситися до категорії «інші учасники індустріального парку».

На території індустріального парку можна буде розмістити підприємства, які не наносять шкоди для довкілля та екології міської громади, району та області.

4. МІСЦЕЗНАХОДЖЕННЯ ДІЛЯНКИ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ

Земельна ділянка розташована в межах міста Кропивницький, Кіровоградська область

Загальні відомості про земельну ділянку

Загальна площа ділянки індустріального парку:

18,8741 Га

Кадастровий номер:

3510100000:08:051:0058

Місце розташування (адміністративно-територіальна одиниця):

Кіровоградська область, місто Кропивницький, вулиця Аджамська, 27

Цільове призначення:

Землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення

Вид цільового призначення земельної ділянки:

11.02 Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості

Форма власності:

Комунальна

Орендар земельної ділянки (Ініціатор індустріального парку):

ПП «Компанія Росток-Агро»

Договір оренди:

Ініціатор має права на земельну ділянку на правах оренди згідно Договору оренди землі за № 73 від 20 грудня 2022 року, укладеним на 35 років.

КІРОВОГРАДСЬКА ОБЛАСТЬ

ОСНОВНІ ДАНІ:

Кіровоградська область розташована в центральній частині України між р. Дніпро і р. Південний Буг. На півночі Кіровоградська область межує з Черкаською областю, на північному сході – з Полтавською, на сході й південному сході – з Дніпропетровською, на півдні – з Миколаївською, на південному заході – з Одеською, на заході – з Вінницькою областями.

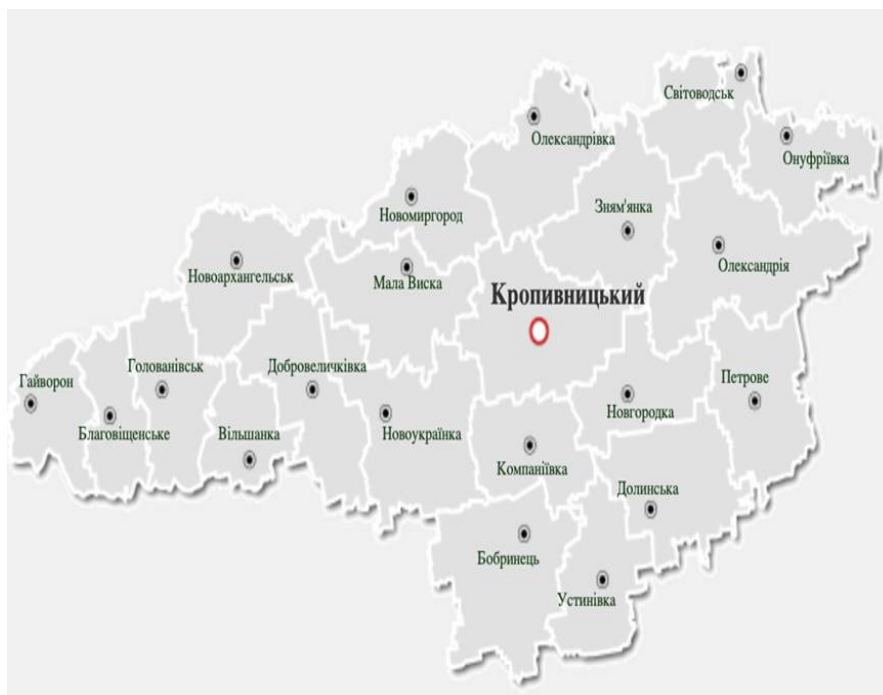
Територія:

24 600 кв. км, (4,1% території України).

Чисельність населення

області: 902 300 осіб

Мал. 1 Мапа Кіровоградської області



Адміністративно-територіальний поділ області

Область поділяється на 4 райони, 4 міста обласного значення, 49 б'єднаних територіальних громад. В області налічується 1030 населених пунктів, з них – 12 міст, 27 селищ міського типу та 991 сільський населений пункт.

Аналітична довідка про економічний стан області

Промисловий комплекс Кіровоградської області охоплює усі галузі діяльності: від видобутку корисних копалин до виробництва товарів першої необхідності. Промисловість області по основних галузях має таку структуру: переробна промисловість, яка є провідною у структурі реалізованої промислової продукції області, займає 72,9%; постачання електроенергії, газу, пари – 18,2%; добувна промисловість і розроблення кар'єрів – 7,6%; водопостачання, каналізація, поводження з відходами – 1,3%.

В області сформовано достатньо стабільну структуру промислового виробництва, яка базується на: виробництві харчових продуктів та напоїв

(35,7% від обсягів реалізації промислової продукції області). У галузі області функціонують понад 200 суб'єктів господарювання усіх форм власності, у яких працює 9 тис. штатних працівників (23,4% від загальної кількості працівників у промисловості).

Сумарна частка реалізації промислової продукції зазначених галузей становить понад 77% у загальних обсягах реалізації області.

Сільське господарство області

У загальній структурі виробництва зернових і зернобобових та технічних культур переважають три основні сільськогосподарські культури - соняшник, кукурудза та пшениця. Основними причинами домінування вказаних видів продукції в сільськогосподарських підприємствах виступають висока оборотність інвестицій в рослинницькій галузі, висока прибутковість цих культур, особливо в останні роки, можливість застосування інтенсивних технологій, доступ крупного аграрного бізнесу на ринок продовольства, зокрема зовнішній. Тваринництво області представлене такими основними галузями як скотарство, свинарство і птахівництво.

Для зберігання зернових та технічних культур в Кіровоградській області діє: 17 комплексів для зберігання зерна та насіння загальною потужністю 253,2 тис. тонн, 59 елеваторів загальною потужністю зберігання зерна 2,5 млн. тонн, 66 зернових складів загальною потужністю 118,1 тис. тонн, 21 овочесховище загальною ємкістю 15,5 тис. тонн.

Підприємництво

Мале і середнє підприємництво (далі – МСП) відіграє важливу роль у розвитку регіону, в ньому зареєстровано майже 36,5 тис. суб'єктів, або 99,9% від загальної кількості суб'єктів підприємництва в регіоні. МСП Кіровоградщини представлене:

326 середніми підприємствами, якими забезпечується 47,5% загального обсягу реалізованої продукції, робіт і послуг та в яких зайнято 51,7 тис. працівників; 7,4 тис. малих підприємств, якими забезпечується 34,6% загального обсягу реалізованої продукції, робіт і послуг та в яких зайнято 38,5 тис. працівників,

із яких 6,4 тис. – це суб'єкти мікро-підприємництва (17,4 тис. працівників); 28,7 тис. осіб – фізичні особи підприємці (далі – ФОП). Найбільше суб'єктів малого і середнього підприємництва (у т.ч. ФОПів) зосереджено у сферах торгівлі, сільського господарства та промисловості:

у торгівлі – 49,3% від загальної кількості суб'єктів МСП;

у сільському господарстві – 12,6%;

у промисловості – 6,1%;

в інших видах економічної діяльності – 32%.

Інвестиційна діяльність у області

Основним джерелом капітальних інвестицій – традиційно є власні кошти підприємств (до 80% від загального обсягу освоєних капітальних інвестицій в області). Поряд із цим, в останні роки в області має місце тенденція до збільшення обсягів капітальних інвестицій за рахунок коштів державного і місцевих бюджетів, з одночасним зменшенням обсягу кредитних ресурсів. Обсяг капітальних інвестицій за останні роки, освоєних у промисловості області, склав майже 6 млрд. грн., у сільському господарстві – 13,5 млрд. грн., що створює передумови для підвищення конкурентоспроможності галузей.

Кіровоградська область має значний потенціал для активізації інвестиційної діяльності із урахуванням розвиненого агропромислового комплексу і промисловості, наявності значних обсягів корисних копалин, сприятливих погодно-кліматичних умов, наявної соціально-дорожньої інфраструктури, що створює умови для регіонального розвитку, підвищення інвестиційної привабливості і поліпшення умов життєдіяльності населення тощо.

Зовнішньоекономічна діяльність в області за останні довоєнні роки мала наступні характерні риси: поступове зростання обсягів зовнішньоторговельного обороту; перевищенням (майже у 2 рази) обсягів експорту товарів над обсягом їх імпорту; зміною географічної структури експорту. Товари експортувались до 119 країн світу.

Основними товарними групами експорту області є: жири та олії рослинного або тваринного походження; продукти рослинного походження; машини, обладнання та механізми; готові харчові продукти; мінеральні продукти.

В область імпортуються переважно: машини та обладнання; засоби наземного транспорту; продукція хімічної промисловості; недорогоцінні метали та вироби з них; полімерні матеріали, пластмаси та вироби з них.

КРОПИВНИЦЬКА МІСЬКА ТЕРИТОРІАЛЬНА ГРОМАДА

ОСНОВНІ ДАНІ

Адміністративний обласний центр, який поділений на два райони: Фортечний та Подільський, до складу міста також входить селище Нове.

Територія та населення: Площа – 108 кв. км;

Середня чисельність населення – 229584 особи

Мал. 2 Символіка Кропивницької міської територіальної громади



Герб та Прапор Кропивницької міської територіальної громади



Мал. 3 Мапа Кропивницької міської територіальної громади



Аналітична довідка про економічний стан міської територіальної громади

В умовах воєнного стану, бойових дій і окупації окремих регіонів немає жодної галузі в Україні і місті Кропивницькому, яка б прямо або опосередковано не зазнала втрат від російської агресії.

Економіка Кропивницького глибоко інтегрована в економіку області та України, а також на зовнішні ринки. Як приклад цьому є те, що споживачами продукції, яка виробляється підприємствами міста, такої як сівалки, інша сільськогосподарська техніка, гідравліка, системи захисту для АЕС, є споживачі області, інших регіонів України та інших країн світу. Понад 52% загального обсягу експорту Кіровоградської області забезпечується саме підприємствами міста Кропивницький. В умовах війни основні зусилля міської ради зосереджені на координації роботи і взаємодії з керівництвом підприємств щодо відновлення та забезпечення виробничої діяльності підприємств, у т.ч. в умовах блекауту, забезпечення продовольчої безпеки в регіоні, виконання мобілізаційних завдань, наповнення міського бюджету, бронювання працівників, без яких неможлива діяльність підприємств, інших актуальних завдань. Усі питання вирішуються в тісній координації роботи із обласною військовою адміністрацією, органами Державної податкової служби, Держпродслужби, служби зайнятості.

Основним стримуючим фактором розвитку економіки стала збройна агресія РФ в Україні, що призвело до порушення логістики, втрати постачальників сировини і комплектуючих та споживачів із окупованих регіонів України, міграції кадрів, їх мобілізації, обмежень і перебоїв у постачанні електроенергії; припинення фінансування капітальних видатків за кошти ДБУ. Серед результатів впливу цих та інших негативних факторів стало суттєве зростання цін на пально-мастильні матеріали, в середньому в 1,7 раза, падіння купівельної спроможності гривні по відношенню до вільноконвертованих валют – в 1,4 раза, зростання цін на товари і послуги.

Але були і стимулюючі фактори для розвитку економіки. Для компенсації впливу негативних чинників на державному рівні у минулому році запроваджено низку програм із надання пільг та фінансової підтримки суб'єктам підприємництва, скасування окремих дозвільних документів.

З урахуванням зазначених умов на кінець минулого року у Кропивницькому працювали понад 85,0% промислових підприємств, серед яких:

- усі підприємства легкої промисловості;
- 95,5% – підприємств харчової промисловості;
- 95,2% – підприємств машинобудування, підприємств з ремонту і технічного обслуговування машин, техніки та обладнання;
- 87,5% – підприємств хімічної та фармацевтичної промисловості.

Продукція підприємств постачалася споживачам міста, області і України та на експорт.

На жаль, об'єктивні причини вплинули на обсяг експорту виробленої продукції. Значно скоротився експорт мінеральних продуктів, виробів з каменю, гіпсу, цементу, продуктів рослинного походження, продукції машинобудування, готових харчових продуктів. Це саме ті групи товарів, які становлять основу експорту: продукти рослинного походження, жири та олії, продукція машинобудування, готові харчові продукти. Але порівняно з 2023 року збільшився обсяг експорту таких основних груп товарів як насіння і плоди олійних культур, жири та олії, продукція хімічної промисловості, кондвироби. Підсумовуючи, можна сказати, що в умовах війни економіці Кропивницького важко, але вона вистояла.

Завдяки комплексу вжитих заходів щодо забезпечення сталого розвитку галузей і сфер діяльності у місті Кропивницькому протягом останніх років мали місце позитивні тенденції щодо нарощування обсягів виробництва і реалізації промислової продукції, активізації інвестиційної та зовнішньоекономічної діяльності, збільшення надходжень до міського бюджету, поступового підвищення добробуту громадян, поліпшення якості надання послуг у закладах освіти, охорони здоров'я, культури і спорту, соціального захисту населення, пасажирських перевезень, поліпшення стану дорожньої та соціальної інфраструктури.. Промисловими підприємствами міста Кропивницького забезпечується понад 50 % загального обсягу реалізованої промислової продукції в області.

Стратегічно важливими для розвитку міста є підприємства машинобудування і харчової промисловості, важливе значення мають підприємства добувної промисловості.

Продукція підприємств промисловості є конкурентоспроможною і користується попитом на зовнішніх ринках. Підприємства міста мають постійні зовнішньоторговельні зв'язки з партнерами майже 100 країн світу.

Основу експорту складають: жири та олії (понад 50% від загального обсягу експорту товарів); продукти рослинного походження (майже 20%), машини та обладнання (понад 15,0%); готові харчові продукти (10%).

ОПИС ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ

Ділянка розташована в північно-східній частині міста Кропивницький, Кіровоградської області.

Ділянка перебуває в комунальній власності. Згідно договору оренди землі, укладеному між Кропивницькою міською радою та ТЗОВ «Компанія Росток-Агро» ділянка передана в строкове платне користування терміном на 49 років.

Загальні відомості про земельну ділянку

Загальна площа ділянки індустріального парку:

18,8741 Га

Кадастровий номер:

3510100000:08:51:0058

Місце розташування (адміністративно-територіальна одиниця):

Кіровоградська область, місто Кропивницький, вул. Аджамський, 27

Цільове призначення:

Землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення

Вид цільового призначення земельної ділянки:

11.02 Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості.

Форма власності:

Комунальна

Договір оренди:

Ініціатор має права на земельну ділянку на правах оренди.

Дата укладання договору 20 грудня 2022 року, Строк: 35 р., Дата закінчення дії: 19 грудня 2057 року, з правом пролонгації.

Мал. 4 Межі земельної ділянки

Земельна ділянка призначена для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості, для розміщення виробничої бази.

Суміжна земельна ділянка, площею у межах 10,2 Га, належить до зони резерву промислових та комунальних територій м. Кропивницького (план зонування м. Кропивницького). Ділянка вільна від забудови, заросла травою, самосівом, кущами.

Рельєф земельної ділянки

Рельєф ділянки придатний для планування та забудови, але потребує заходів з вертикального планування. Рельєф має ухил у західному напрямку та перепад висот від 180,00 м до 184,25 м над рівнем моря. Різниця висот між східною та західною частинами складає 4,25 м.

Мал. 5 Оточення земельної ділянки



Земельна ділянка розташована в північно-східній частині міста Кропивницького і межує:

- з північного боку – з землями комунальної власності Кропивницької міської територіальної громади для розміщення та експлуатації будівель і споруд залізничного транспорту;
- з південного боку – з землями комунальної власності Кропивницької міської територіальної громади (незабудована територія, вул. Аджамська (автошлях Т1205 територіального значення в Кіровоградській області Кропивницький – Нова Прага – Олександрівське – Олександрія);
- зі сходу – з землями комунальної власності Кропивницької міської територіальної громади (незабудована територія, проїзд без покриття, під'їздна залізниця);
- із заходу – з територією приватного підприємства «ЕРІДОН», землями комунальної власності Кропивницької міської територіальної громади (незабудована територія).

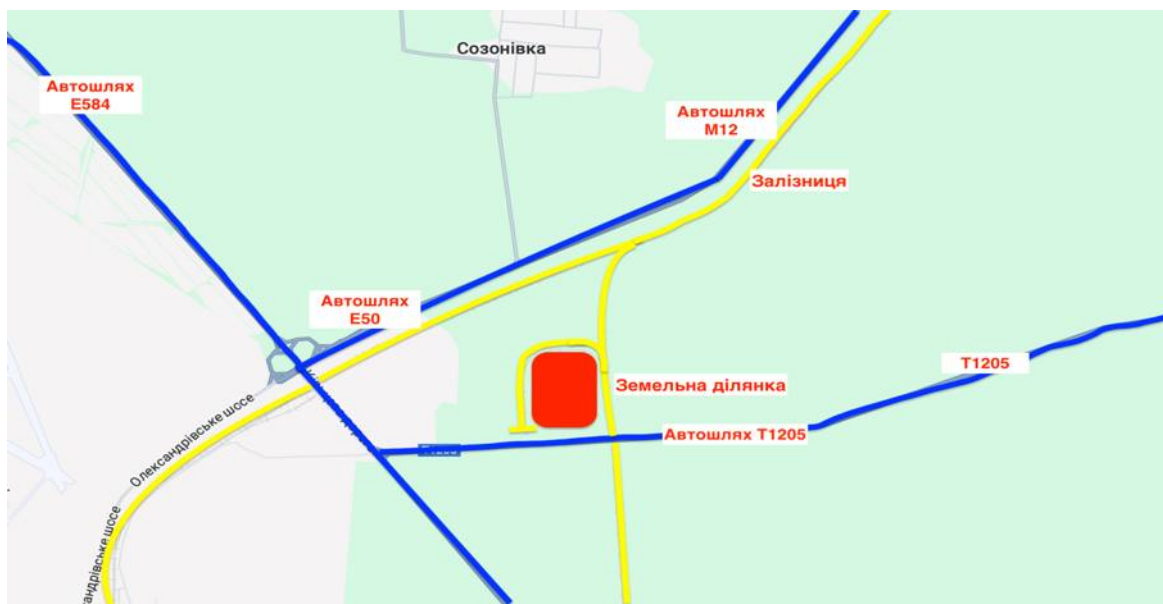
Транспортна доступність

Під'їзд до земельної ділянки здійснюється з вул. Аджамська.

Ділянка має транспортний зв'язок з громадськими та житловими районами міста Кропивницького. Поряд із ділянкою проходить наступні автошляхи:

- Т1205 автошлях територіального значення, проходить через Кропивницький та Олександрійський райони, через Кропивницький – Нову Прагу - Олександрійське – Олександрію);
- Н14 автошлях національного значення, проходить територією Кіровоградської та Миколаївської областей;
- Е50 автошлях європейського значення, проходить через Францію, Німеччину, Чехію, Словаччину, Україну);
- Е584 автошлях європейського значення (Полтава – Слобозія). Цей шлях пролягає наступними автошляхами: М22 (Полтава – Олександрія), М30 (Олександрія – Знам'янка - Кропивницький), М13 (Кропивницький – Любашівка - Платонове). Цей маршрут є частиною Пан'європейського транспортного коридору №9.

Мал. 6 Транспортна доступність до земельної ділянки



Ділянка має залізничні під'їзні шляхи, які сполучують її із станцією Канатове. Це залізнична станція Знам'янської дирекції Одеської залізниці на лінії Знам'янка – Помічна, між станціями Тrepівка та Кропивницький в селі Високі Байраки Кіровоградської області.

5. СТРОК НА ЯКИЙ СТВОРЮЄТЬСЯ ІНДУСТРІАЛЬНИЙ ПАРК

Індустріальний парк створюється на 35 років із дати прийняття рішення Ініціатором про створення індустріального парку.

6. ВИМОГИ ДО УЧАСНИКІВ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ

Головним критерієм відбору учасників являється їх відповідність вимогам та специфікації діяльності, які встановлені у індустріальному парку. Учасники обов'язково повинні вести діяльність у сфері переробки, можуть займатись переробкою промислових та побутових відходів, займатись розробкою інновацій та новітніх технологій, розвивати сферу альтернативної енергетики, обов'язково дотримуватись стандартів якості та екологічних норм.

При виборі підприємств, які будуть розміщуватись у індустріальному парку перевага буде віддаватись тим, хто веде виробничу діяльність у наступних видах промисловості:

- Виробництво харчових продуктів;
- Машинобудування та металообробка;
- Виробництво будівельних конструкцій та виробів;
- Науково-технічна діяльність;
- Складське господарство;
- Інша допоміжна діяльність у сфері транспорту;
- Альтернативна енергетика;
- Діяльність у сфері інформації та телекомунікацій.

Першочергово будуть розглядатись підприємства, які дадуть змогу створювати промислову синергію та симбіоз враховуючи представлені спеціалізації, це якісно впливатиме на собівартість виробництва. Також до залучення учасників будуть висуватись загальні вимоги, а саме:

1. Компанії повинні бути зареєстровані офіційно як юридичні особи;
2. Повинні мати усі необхідні дозволи та ліцензії для ведення діяльності;
3. Мати обов'язково план розвитку не менше, ніж на 10 років;
4. Представити звітність компанії за останні роки, яка підтверджує стабільний фінансовий стан;
5. Мати наявний чіткий інвестиційний план, а також основні та додаткові джерела фінансування;
6. Діяльність компанії повинна відповідати профілю парку;
7. Компанія повинна переважно впроваджувати інновації та високотехнологічні рішення;
8. Обов'язково дотримуватись усіх екологічних стандартів та норм;
9. Бути орієнтованої на екологічно чисті технології та практики;
10. Обов'язково інвестувати визначену частку коштів у розвиток інфраструктури парку;
11. Мати план створення робочих місць і приймати на роботи виключно місцеве населення;

12. Компанії повинні чітко визначити потреби у воді, газі, електроенергії;
13. Дотримуватись правил ведення діяльності на території парку, які встановлені ініціатором та керуючою компанією;
14. Приймати активну участь у заходах та ініціативах, які організовує керуюча компанія парку;
15. Обов'язково впроваджувати практики корпоративної соціальної відповідальності;
16. Підтримувати місцеві ініціативи та співпрацювати із Кропивницькою міською територіальною громадою;
17. Притримуватись усіх норм та правил безпеки та охорони праці;
18. Проводити регулярне навчання та підвищення кваліфікації для персоналу.

Поняття учасник індустріального парку:

Учасник індустріального парку (далі - учасник) – являється суб'єктом господарювання будь-якої форми власності, який зареєстрований на території (в межах) індустріального парку, який згідно із законодавством набув право на земельну ділянку та/або інший об'єкт (частину об'єкта) нерухомого майна у межах індустріального парку, а також уклав із керуючою компанією договір про здійснення господарської діяльності у межах індустріального парку відповідно до концепцій індустріального парку та має здійснювати діяльність виключно у сфері переробної промисловості, переробки промислових та/або побутових відходів (крім захоронення відходів), а також науково-технічну діяльність, діяльність у сфері інформації і телекомунікацій лише на території (в межах індустріального парку).

Сфери діяльності учасників індустріальних парків:

- Переробна промисловість;
- IT і сфера комунікацій;
- Оператори альтернативної енергетики;

- Переробка промислових та/або побутових відходів, крім захоронення;
- R&D, сфери пов'язані із науково-дослідними та дослідно-конструкторськими роботами.

Перелік об'єктів, які допускаються до розміщення:

- Наукові парки, акселератори, лабораторії з розвитку інноваційних технологій;
- Офіси, фінансові установи, об'єкти маркетингу та реклами;
- Заклади освіти;
- Об'єкти логістичної інфраструктури;
- Інженерні будівлі та споруди;
- Пожежні частини;
- Виробничі складські будівлі та споруди;
- Багатоцільові зали для проведення заходів;
- Об'єкти поводження з відходами, крім захоронення.

Суб'єкт господарювання набуває статусу учасника при дотриманні наступних умов:

- Укладений договір із керуючою компанією про здійснення господарської діяльності в межах індустріального парку;
- Набуття права на земельну ділянку на підставах та в порядку, встановленому земельним законодавством України, та/або на інший об'єкт (частину об'єкта) нерухомого майна у межах індустріального парку;
- Підприємство учасника індустріального парку обов'язково повинно бути зареєстровано на території (в межах) індустріального парку.

Інший суб'єкт індустриального парку – це суб'єкт господарювання будь-якої форми власності, який згідно із законодавством набув право на земельну ділянку та/або інший об'єкт (частину об'єкта) нерухомого майна, які знаходяться в межах індустриального парку, який уклав відповідний договір із керуючою компанією та здійснює свою господарську діяльність у сферах, які не заборонені цим Законом, на території (в межах) індустриального парку. Інший суб'єкт індустриального парку не має права на отримання державного стимулювання відповідно до Закону України «Про індустриальні парки».

Протягом трьох робочих днів керуюча компанія письмово повідомляє уповноважений орган про набуття статусу учасника суб'єкта господарювання та робить відповідний запис у переліку учасників. За умови зміни учасником видів діяльності або зміни власника, він повинен протягом п'яти робочих днів повідомити керуючу компанію індустриального парку про це.

Також, якщо індустриальний парк включений до Реєстру індустриальних парків, то уповноважений орган зобов'язаний протягом трьох робочих днів з дня надходження відповідного повідомлення від керуючої компанії, письмово повідомити центральний орган виконавчої влади, який відповідає за реалізацію державної податкової політики, центральний орган виконавчої влади, який реалізовує державну митну політику та інші відповідні місцеві органи влади про набуття суб'єктом господарювання статусу учасника.

Протягом трьох робочих днів, з дати надходження від керуючої компанії повідомлення про набуття суб'єктом господарювання статусу учасника індустриального парку, який включено до Реєстру індустриальних парків, уповноважений орган вносить до Реєстру індустриальних парків та розміщує на офіційному веб-сайті отриману інформацію.

7. ІНФОРМАЦІЯ ПРО ОРІЄНТОВНІ СУМАРНІ ОБСЯГИ СПОЖИВАННЯ ЕНЕРГОРЕСУРСІВ, ВОДИ ТОЩО

Показники потреб в енергоносіях індустріального парку, які представлені нижче, були розраховані на основі узагальнених, тому вони є орієнтовними, так як конкретні обсяги споживання напряму залежатимуть від необхідних потреб майбутніх учасників індустріального парку.

Побудова індустріального парку, вимагає забезпечення необхідними мережами та інфраструктурою, тому варто провести попередню оцінку щодо рівня споживання основних видів, а саме водопостачання, водовідведення та каналізації, газопостачання, електропостачання.

Точні об'єми будуть відомі після того, як ініціатор та керуюча компанія почнуть розробляти проектно-кошторисну документацію, а саме будуть виконанні роботи, які стосуються фізичного будівництва мереж та технічної інфраструктури індустріального парку.

Нижче представлено попередні показники, які розраховано по аналогії, з урахуванням профілів підприємств, при цьому до уваги брались опрацьовані та проаналізовані параметри підприємств, які запустили свою діяльність у інших парках, а також з урахуванням вже наявних запитів потенційних учасників. Надалі можливо виникне необхідність коригування обсягів постачання ресурсів.

ЕЛЕКТРОПОСТАЧАННЯ

Кожен учасник індустріального парку має різні потреби у споживанні електроенергії, а також різні пікові навантаження. Вони можуть коливатись від 200 кВт до декількох мегават на одне виробниче підприємство на рік. Використовуючи метод порівняння, можна розрахувати орієнтовний розмір необхідних потреб, враховуючи стандартне проектне навантаження на 1Га території індустріального парку у розмірі 0,5МВт.

На основі базового показника, було проведено попередній розрахунок прогнозного споживання електроенергії за формулою:

$Q_{max} = \text{розмір (га)} \times \text{середнє питоме споживання в кВт/га}$

У табл. 2 представлено розрахунок попереднього споживання електроенергії у індустриальному парку, враховуючи площу земельної ділянки.

Табл. 2 Розрахунок споживання електроенергії

<u>Показник</u>	<u>Кількість/розмір</u>
Розмір ділянки, Га	18,8741
Середнє очікуване споживання кВт/га	500
Кількість робочих годин	8
Кількість робочих днів	250
Коефіцієнт корекції гнучкості	1,2
Орієнтовна потреба в електроенергії, МВт/рік	22 648 920

Враховуючи прогнози галузевої структури підприємств індустриального парку, а також за умови його повного заповнення та розвитку, очікувана потреба потужності електроенергії становитиме приблизно 22 648 920 МВт/рік.

Первинне електропостачання буде здійснюється від існуючої КТП, в якій є вільні потужності на рівні 1 МВт.

Мал. 7 Схема електропостачання індустриального парку



Передпроектними роботами з облаштування інженерної інфраструктури передбачається розміщення на схемі генплану двох трансформаторних підстанцій, потужністю 2x1200 кВт, точки приєднання згідно технічних умов ПрАТ «Кіровоградобленерго» від 07.05.2021 №737/08/44, ПС «УВТК» - 35/10кВт. Об'єкти, які планується розміщувати на території індустріального парку, вимагатимуть збільшення електричної потужності. Проектом передбачено побудувати сонячну електростанцію.

ГАЗОПОСТАЧАННЯ

Розрахований орієнтовний показник споживання газу становить 95 м³/год на 1 га території, очікувана потреба в газі для території індустріального парку становить приблизно 5,02 млн м³/рік. На цей розмір споживання ініціатором створення індустріального парку буде розміщений запит на Технічні умови в ОблГазі. Газопровід Ø110мм планується прокласти від ГРС перехрестя до межі земельної ділянки індустріального парку з встановленням вузла обліку. Розрахунок потреби в газі проведено за формулою:

$Q_{\text{тах}} = \text{розмір (га)} \times \text{середнє питоме споживання в м}^3/\text{год}$

Табл. 3 Розрахунок споживання газу

<u>Показник</u>	<u>Кількість/розмір</u>
Розмір ділянки, Га	18,8741
Середнє очікуване споживання куб. м/год.	95
Кількість робочих годин	8
Кількість робочих днів	250
Коефіцієнт корекції гнучкості	1,2
Загальна орієнтовна потреба у газі тис. куб. м/рік	4 303 295

Зазначена потужність надасть можливість задовольнити як технологічні потреби, так і потреби в опаленні об'єктів нерухомого майна, які належать учасникам індустріального парку, за умови повного заповнення та розвитку парку. За умови появи учасника із технологічними потребами, що перевищуватимуть наявні потужності, можливе подальше збільшення потужності газопостачання.

З метою скорочення частки природного газу в системі енергозабезпечення, пропонується:

- Використання альтернативних систем енергозабезпечення на основі відновлювальних джерел енергії;
- Впровадження енергозберігаючих технологій;
- Використання енергозберігаючих матеріалів;
- Використання енергозберігаючих світильників;
- Використання енергозберігаючих ламп;
- Використання енергозберігаючих побутових приладів, які мають маркування від «А» до «А++». Холодильник такого класу споживатиме на 30-50% менше електроенергії, ніж пристрій такого ж об'єму марки «В».

ВОДОПОСТАЧАННЯ

Водопостачання передбачається від існуючих мереж водопроводу Інгульської шахти ДП «СхідГЗК». Точка приєднання до системи водопостачання розташована по вулиці Аджамська, з заходу, півночі на відстані 1000 м. Тиск в точці підключення 1,8-2,5 атм. Вода відповідає вимогам ДСанПіН 2.2.4-171-10 «Вода питна. Гігієнічні вимоги до води питної, призначеної для споживання людиною».

Мал. 8 Схема водопостачання індустриального пару



Виходячи із прогнозованої галузевої структури підприємств та спеціалізації регіону, дозволена потужність водопостачання передбачена в розмірі 1,7 літрів/секунду на 1 Га, якої цілком достатньо для повного розвитку індустріального парку. Розрахунок потреби в водопостачанні проведено за формулою:

$$Q_{\max} = \text{розмір (га)} \times \text{середнє питоме споживання в л/сек}$$

Табл. 4 Розрахунок споживання води та водовідведення

<u>Показник</u>	<u>Кількість/розмір</u>
Розмір ділянки, Га	18,8741
Середнє очікуване водовідведення л/сек га	1,7
Кількість робочих годин	8
Кількість робочих днів	250
Коефіцієнт корекції гнучкості	1,2
Орієнтовна потреба у воді куб.м./рік	77 006

ВОДОВІДВЕДЕННЯ ТА КАНАЛІЗАЦІЯ

Очікувана потреба у водовідведенні для території індустріального парку становить приблизно 190 куб.м./доба. Виходячи із прогнозованої галузевої структури підприємств, цього розміру дозволеної потужності водовідведення цілком достатньо для повного розвитку індустріального парку.

Табл. 5 Розрахунок розміру водовідведення та каналізації

<u>Показник</u>	<u>Кількість/розмір</u>
Розмір ділянки, Га	18,8741
Середнє очікуване водовідведення л/сек га	1,0
Кількість робочих годин	8
Кількість робочих днів	250
Коефіцієнт корекції гнучкості	1,1
Орієнтовна потреба у розмірі каналізації куб. м/рік	41 523

Відведення побутових стічних вод передбачається здійснювати на локальні очисні споруди з подальшим скиданням на фільтраційно-збагачувальні траншеї після семи ступінчастого очищення. Передпроектними роботами передбачається розміщення на схемі генплану каналізаційних очисних споруд для повного біологічного очищення стічних вод:

- «BIOTAL», потужністю 16 м³/добу блочно-модульного типу;
- резервуару, ємністю 50 м³, для умовно очищених стоків;
- блоку контейнерного типу з компресорами;
- фільтраційно-збагачувальних траншей.

БЛАГОУСТРІЙ

Зонування ландшафту індустріального парку планується у першу чергу, з урахуванням санітарно-гігієнічних умов. Також особливу увагу буде приділено ділянкам та зонам відпочинку для відновлення сил працюючих. Для цього обрано породи рослин, які мають підвищені шумо-, пило-, та газозахисні властивості, які стійкі до такого роду шкідливого впливу. Важлива роль відведена групам насаджень, за допомогою яких будуть обмежувати зони по функціональності з метою захисного та розподільчого ефекту. Також на території індустріального парку буде використано асортимент рослин, які більш стійкі до шкідливого впливу.

Елементами композицій будуть: смуги, масиви, групи насаджень, поодинокі та рядові посадки, квіткові композиції та вертикальне озеленення території парку. Масиви будуть сформовані на основі вільного планування, змішані та однопородні групи будуть розташовані у зонах відпочинку, за умови достатньої відстані від загальних зон відпочинку.

САНІТАРНЕ ОЧИЩЕННЯ

Сухе побутове сміття, тверді відходи та сміття з вулиць збирається у сміттєзбірники.

На території проектування передбачається місце встановлення контейнерів для сміття. Проектом пропонується передбачити окремі контейнери для скла, пластмаси, паперу, металевих банок та харчових відходів, що дасть можливість зменшити навантаження на існуюче звалище шляхом вилучення за призначенням вторинних матеріалів з подальшою їх переробкою за відповідними технологіями на спеціалізованих підприємствах.

ТЕЛЕФОНІЗАЦІЯ, РАДІОФІКАЦІЯ, ІНТЕРНЕТ

На території проектування детального плану не передбачається встановлення телефонів та прокладання телефонного кабелю. Передбачається використання мобільного зв'язку.

Для забезпечення інтернет зв'язком проектом передбачається приєднання до волоконно-оптичної лінії пропускною здатністю 100Мб/с. Вибір провайдера пропонується здійснити на подальших стадіях проектування.

Більш детальні розрахунки буде здійснено під час розробки проектно-кошторисної документації.

8. ПЛАН РОЗВИТКУ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ

Відповідно до розробленої Концепції Індустріального парку пропонується такий план реалізації проекту:

1. Проведення організаційно-правових заходів щодо реєстрації Індустріального парку в Реєстрі індустріальних парків України.
2. Долучення керуючої компанії, просування та долучення учасників ІІ, організація фінансування.
3. Виконання робіт з виготовлення проектно-кошторисної документації щодо облаштування інженерно-транспортної інфраструктури території Індустріального парку.
4. Облаштування інженерно-транспортної інфраструктури території Індустріального парку.
5. Будівництво виробничо-промислових, складських та адміністративних приміщень резидентів (учасників та інших учасників) індустріального парку.

Мал. 9 Етапи розвитку індустріального парку «РОСТАГРОПРОМ»



Головним завданням стане долучення потенційних учасників, яких буде забезпечено усіма необхідними умовами та можливостями для повноцінного розвитку та функціонування. Керуюча компанія, яка буде залучена, прийматиме активну участь у процесі проектування та розвитку індустріального парку.

Усім учасникам буде запропоновано:

- 1) Здійснювати самостійне інвестування в будівництво власного підприємства;
- 2) Ініціатор та керуюча компанія матимуть можливість будувати готові приміщення і здавати їх у оренду або продавати майбутнім учасникам.

ПОПЕРЕДНІЙ МАЙСТЕР-ПЛАН

Ініціатором був розроблений попередній майстер-план, в процесі розробки якого були взяті до уваги наступні чинники:

- Визначене довгострокове бачення та широкі рамки для планування з орієнтацією на конкурентоспроможність на міжнародному рівні;
- Орієнтація на конкретні потреби потенційних резидентів;
- Зроблений акцент на комплексному екологічному менеджменті, комунальних об'єктах та інклюзивній соціальній інфраструктурі;
- Гнучкий підхід до забудови;
- Врахована потенційна синергія, циркулярні процеси та промисловий симбіоз;
- Передбачено використання земель для різних цілей;
- Забезпечення фізичного сполучення з прилеглими громадами і територіями;
- Забезпечення енергозбереження й використання відновлюваних ресурсів.

Визначення допустимої поверховості об'єкту, виходячи з міркувань забезпечення гнучких планувальних рішень, запропоновано орієнтовний варіант розподілу території наступним чином:

- **Зона заїзду.** Передпроектними роботами передбачається розміщення адміністративного центру з внутрішнім простором, місцями для паркування автомобілів, озеленення. В цій будівлі можуть розміщувати офіси учасників, сервісні підприємства, та технологічні компанії.
- **Зона розміщення МСП.** Планується розмістити два промислових корпуси які будуть задіяні для розміщення малого та середнього бізнесу (МСП).
- **Зона складів.** Вздовж центрального промислового бульвару планується розмістити складські об'єкти, та митно-ліцензійний склад з відповідним набором офісів.

- **Промислові зони.** З двох боків від бульвару складів та в кінці цього бульвару планується розміщення промислових об'єктів різного розміру та різної конфігурації. В залежності від попиту ці промислові лоти можуть мінятися під реальні потреби майбутніх учасників.
- **Технічні зони.** Для нормального функціонування індустріального парку передбачено ряд інженерно-технічних і допоміжних будівель та споруд (котельня, трансформаторна підстанція, пожедепо, пожезервуари, очисні споруди).
- **Сервісні зони.** Передбачено також декілька автостоянок для вантажного та легкового автотранспорту, зелені відпочинкові зони для потреб працюючих в індустріальному парку. Всі ці території мають зручне сполучення між собою та зовнішньою вуличною мережею.

Табл. 6 Планові розміри будівель індустріального парку

	Приміщення	Кв.м. площі забудови	Кі-сть поверхів	Кв. м. будівлі
1	Промисловий цех	6 120	1	6 120
2	Промисловий цех	6 120	1	6 120
3	Промисловий цех	6 120	1	6 120
4	Промисловий цех	11 520	1	11 520
5	Промисловий цех	9 360	1	9 360
6	Промисловий цех	9 360	1	9 360
7	Промисловий цех	9 360	1	9 360
8	Складський комплекс	1 140	1	1 140
9	Складський комплекс	1 140	1	1 140
10	Складський комплекс	1 140	1	1 140
11	Складський комплекс	1 140	1	1 140
12	Складський комплекс	1 140	1	1 140
13	Складський комплекс	1 140	2	2 280
14	Корпус для МСБ	5 040	1	5 040
15	Корпус для МСБ	1 728	1	1 728
16	Адміністративна будівля	1 776	3	5 328
17	Технічні об'єкти	1327	1	1 327
18	Всього площа будівель	74671,0	20	79363,0

Мал. 10 Майстер-план індустріального парку



Майстер – план є попередньою архітектурною концепцією індустріального парку, і може бути змінений в процесі реалізації проекту, за запитом майбутніх учасників.

Табл. 7 Планові розподіл розмірів ділянок та типів нерухомості індустріального парку

Ділянка	кв.м.	Га
Розмір ділянки	188 741	18,9
Плями забудови	74 671	7,47
Ділянки учасників	112 007	11,20
Дороги, парковки, загальні зони	76 735	7,67
Будівництво		
Загальна площа проекту, з них:	71 455	кв.м.
Промислові	57960	кв.м.
Складські	6840	кв.м.
Адміністративні	5328	кв.м.
Технічні	1327	кв.м.

СТРОКИ РЕАЛІЗАЦІЇ

Реалізація проєкту передбачена на кінець 2028 року. За цей час планується укомплектувати парк учасниками, отримати фінансування, виконати усі проєктні роботи, побудувати об'єкти парку. Орієнтовний графік реалізації наведено у таблиці 7.

Табл. 8 Попередній графік реалізації індустріального парку

<u>Етапи проєкту</u>	<u>Початок</u>	<u>Завершення</u>	<u>Кількість місяців</u>
В ЦІЛОМУ	4 кв. 2024 р.	4 кв. 2028 р.	48
Реєстрація ІП	4 кв. 2024 р.	4 кв. 2024 р.	3
Долучення Керуючої Компанії	1 кв. 2025 р.	1 кв. 2025 р.	3
Долучення резидентів та фінансування	1 кв. 2025 р.	4 кв. 2026 р.	24
Проектування	1 кв. 2025 р.	3 кв. 2027 р.	30
Будівництво мереж	3 кв. 2025 р.	4 кв. 2026 р.	18
Будівництво об'єктів	4 кв. 2025 р.	3 кв. 2028 р.	36
Запуск перших учасників	1 кв. 2026 р.	1 кв. 2026 р.	3
Завершення будівництва та запуск всього ІП	4 кв. 2028 р.	4 кв. 2028 р.	3

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

Загальний розмір капітальних інвестицій, які потрібні, щоб побудувати індустріальний парк становлять – 1 млрд. 527 млн. грн. З урахуванням відсутності остаточної проектно-кошторисної документації, значна частина цін була сформована за умови використання порівняльного аналізу. За основу було взято середні статистичні розцінки на базові статті витрат, при цьому попередні розрахунки проведено з врахуванням аналогічних технічних умов інших індустріальних парків.

Табл. 9 Попередній розрахунок загального витратного бюджету проекту

Витрати проекту	Всього, грн
Земельні роботи, вертикальне планування	23 215 143
Проектування	29 296 550
Мережі будівництво (вода, газ, електрика)	87 889 650
Будівництво нових об'єктів	1 282 857 200
Дороги та благоустрій, інфраструктура	62 922 290
Узгодження та введення в експлуатацію	2 929 655
Непередбачені витрати, 3% від	38 485 716
Разом:	1 527 596 204

По кожній статі витрат цього проекту, цифри будуть уточнені та відкориговані по мірі побудови та впровадження проекту та з врахуванням складеної остаточної проектно-кошторисної документації.

СХЕМА ФІНАНСУВАННЯ

Визначена схема фінансування передбачає поступове надходження фінансових ресурсів з різних джерел. У проекті передбачено використання декількох джерел фінансування, а саме:

- Власні фінансові надходження інвестора;
- Кошти долученої керуючої компанії;
- Інвестиційні надходження від Мінекономіки по програмі «150» (до 150 млн. грн на один ІІІ);
- Фінансові кошти учасників переробної промисловості, які акумулювалися за рахунок звільнення від податку на прибуток;
- Кошти донорів та гратові програми;
- Інвестиції учасників парку в будівництво власного виробництва;
- Рефінансування за рахунок реалізації (продаж, оренда) об'єктів та ділянок індустріального парку.

Фінансування ініціатора

Загальний розмір фінансування за рахунок ініціатора очікується у розмірі 150 млн. грн. На початку запуску проекту, при створенні проектно-кошторисної документації мереж, доріг та частини підготовчих робіт, фінансування буде відбуватись за рахунок коштів ініціатора, яка орендує земельну ділянку. На наступних етапах будівництва парку, фінансування буде проводитись комбіновано з різних джерел які були перераховані вище. При цьому, ініціатор планує на початковому етапі провести самостійно фінансування будівництва перших об'єктів.

Державна підтримка

Згідно нового Порядку подання державного стимулювання створення та функціонування індустріальних парків, передбачено надання коштів та будівництво об'єктів інженерно-транспортної інфраструктури, необхідної для створення та функціонування індустріальних парків, а також компенсацію за

приєднання до інженерно-транспортних мереж. Відповідне рішення ухвалено на засіданні Кабінету Міністрів України 4 червня 2024 року.

Максимальний розмір стимулювання складає 150 млн грн, при цьому співфінансування робіт відбуватиметься у співвідношенні 50 на 50. Ініціатори створення або керуючі компанії індустріальних парків з деокупованих територій зможуть реалізовувати проекти у співфінансуванні 80 на 20, тобто держава зі свого боку оплатить до 80 % кошторисної вартості робіт, але не більше 150 млн грн.

Мал. 11 Державне стимулювання індустріальних парків



За рахунок державної підтримки планується отримати орієнтовно 75,4 млн. грн.

Долучені учасники та інші джерела фінансування

Інвестування у будівництво власних промислових об'єктів планується здійснювати за рахунок учасників індустріального парку на суму до 1 млрд. 280 млн. грн.

У свою чергу, керуюча компанія, яка очолить проект надасть інвестицій на суму не менше 15 млн. грн терміном на три роки.

За рахунок фінансових коштів учасників переробної промисловості, які акумулювалися за рахунок звільнення від податку на прибуток планується залучити в розвиток індустріального парку 6,36 млн. грн.

Табл. 10 План розподілу джерел фінансування проекту, грн.

Джерело фінансування	Всього
Ініціатор	150 000 000
Резиденти-інвестори	1 280 820 934
Державна підтримка	75 405 970
Кошти учасників за рахунок звільнення від податку на прибуток	6 369 300
Керуюча компанія	15 000 000
Всього	1 527 596 204

Представлені суми фінансування із різних джерел є попередніми і будуть корегуватись у процесі побудови індустріального парку.

ТРУДОВІ РЕСУРСИ

Кіровоградська область

За останніми статистичними даними демографічна ситуація у Кіровоградській області виглядала наступним чином:

1. Зайнятого населення у віці 15-70 років налічувалось 352,9 тис. осіб, з них:
 - Працездатного віку - 338,1 тис. осіб;
 - Старше працездатного віку – 14,8 тис. осіб.
2. Середньомісячна заробітна плата штатного працівника становила 11 800 грн.
3. Фонд оплати праці штатних працівників – 16 298,5 млн. грн.
4. Наявний дохід – 69 874 млн. грн.
5. Наявний дохід у розрахунку на одну особу за рік – 76 623 грн.
6. Рівень зайнятості населення у віці 15-70 років – 52,6%.
7. Рівень безробіття населення (за методологією МОП) – 13,2%.

Демографічна ситуація у місті Кропивницькому за останні роки була наступна:

- Загальна чисельність постійного населення (за оцінкою) міста – 216 535 осіб, з них: чоловіків – 98166 осіб; жінок – 118369 осіб.

За даними сайту Work.ua, середня заробітна плата у місті Кропивницький станом на липень 2024 року становила 17 230 грн.

Професійна освіта області та міської територіальної громади має потужну базу навчальних закладів різного рівня. У сфері промисловості, представлена найбільше ВУЗами міста Кропивницький. Браку кваліфікованих кадрів не буде. Як наголошувалось раніше, перевага у працевлаштуванні буде віддана жителям міської територіальної громади та області, зокрема.

Табл. 11 Кількість вищих, перед вищих та професійно-технічних навчальних закладів освіти Кіровоградської області

Вид навчального закладу	Кількість, одиниць	Кількість студентів, осіб
Університети, інститути	3	
Кількість студентів		8748
Коледжі/технікуми	10	
Кількість студентів		4750
Заклади професійної та професійно-технічної освіти	18	
Кількість студентів		6755

Представимо перелік навчальних закладів Кіровоградській області та міста Кропивницький:

- Центральноукраїнський національний технічний університет (ЦНТУ);
- Відокремлений структурний підрозділ Національного авіаційного університету "Кіровоградська льотна академія Національного авіаційного університету";
- Кіровоградський інститут розвитку людини ВНЗ "Відкритий міжнародний університет розвитку людини "Україна" (КІРОЛ);
- Приватний вищий навчальний заклад "Кропивницький інститут державного та муніципального управління"

- Центральноукраїнський інститут Приватного акціонерного товариства "ВНЗ "Міжрегіональна Академія управління персоналом" ("ВНЗ "МАУП");
- Приватний вищий навчальний заклад "Економіко-технологічний інститут імені Роберта Ельворті";
- Державний вищий навчальний заклад "Кропивницький будівельний коледж";
- Вищий навчальний заклад "Кропивницький коледж механізації сільського господарства";
- Кропивницький інженерний коледж Центральноукраїнського національного технічного університету (ЦНТУ);
- Вищий навчальний заклад "Кіровоградський кооперативний коледж економіки і права імені М. П. Сая" Кіровоградської обласної спілки споживчих товариств (облспоживспілки);
- Коледж при Центральноукраїнському інституті Приватного акціонерного товариства ВНЗ "Міжрегіональна академія управління персоналом" ("ВНЗ "МАУП");
- Бобринецький аграрний фаховий коледж ім. В. Порика Білоцерківського національного аграрного університету (БНАУ);
- Державний вищий навчальний заклад "Гайворонський політехнічний коледж";
- Олександрійський фаховий коледж Білоцерківського національного аграрного університету (БНАУ);
- Державний вищий навчальний заклад "Олександрійський політехнічний коледж";
- Світловодський політехнічний фаховий коледж Центральноукраїнського національного технічного університету (КНТУ);
- Регіональний центр професійної освіти ім. О.С. Єгорова;
- Центральноукраїнське вище професійне училище імені Миколи Федоровського;
- Центральноукраїнський професійний будівельний ліцей;

- Державний навчальний заклад "Вище професійне училище №9 м. Кіровоград";
- Державний навчальний заклад "Благовіщенський професійний ліцей";
- Професійно-технічне училище № 32 м. Бобринець;
- Гайворонський професійний аграрний ліцей;
- Професійно-технічне училище № 38 смт. Голованівськ;
- Піщанобродський професійний аграрний ліцей;
- Державний навчальний заклад "Знам`янський професійний ліцей";
- Професійно-технічне училище № 16 м. Мала Виска;
- Професійно-технічне училище № 36 смт. Новгородка;
- Торговицьке професійно-технічне училище № 30;
- Капітанівський професійний ліцей переробної промисловості;
- Державний навчальний заклад "Професійно-технічне училище № 40 м. Новоукраїнка";
- Державний навчальний заклад "Олександрійський професійний ліцей";
- Олександрійський професійний аграрний ліцей;
- Професійно-технічне училище № 5 м. Світловодськ.

Усі ці заклади готують фахівців та спеціалістів, які зможуть працювати у сферах, промисловості, логістики, ІТ-сфері, сфері обслуговування та інших. Також у професійно-технічних закладах готують: фрезерувальників, токарів, електромонтерів, електромеханіків; монтажників систем вентиляції кондиціонування та інших напрямів, які необхідні для якісної роботи підприємств.

10. ОРГАНІЗАЦІЙНА МОДЕЛЬ ФУНКЦІОНУВАННЯ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ

Індустріальний парк «РОСТАГРОПРОМ» створюється з урахуванням законодавчих норм та положень Закону України «Про індустріальні парки» та інших нормативно-правових актів, які регулюють порядок створення та функціонування індустріальних парків в Україні.

Ініціатор створення, учасники індустріального парку та керуюча компанія будуть здійснювати господарську діяльність відповідно до Цивільного кодексу України, Господарського кодексу України, Податкового кодексу України, Земельного кодексу України, Закону України «Про індустріальні парки», інших законодавчих актів та правових норм, а також концепції індустріального парку, договору про створення та функціонування індустріального парку, які будуть укладені між ініціатором створення та керуючою компанією, враховуючи умови, які зазначені у договорах про здійснення господарської діяльності у межах індустріального парку, та укладених між керуючою компанією та учасниками.

ІНІЦІАТОР

Ініціатор створення та запуску індустріального парку – це юридична особа, а саме ПП «Компанія Росток-Агро», яка працює згідно із Конституцією України, і орендує земельну ділянку на 35 років.

Права та обов'язки ініціатора проєкту:

- Розробити та затвердити Концепцію;
- Здійснити облаштування індустріального парку за рахунок власних та залучених/позичених коштів;
- Самостійно обрати керуючу компанію;
- Передати керуючій компанії в оренду земельну ділянку, яка передається для створення індустріального парку;
- Самостійно визначити порядок взаємодії із керуючою компанією;

- Контролювати утримання переданого майна у належному стані, не допускати його погіршення або вимагати відшкодування нанесених збитків;
- По мірі можливості надавати організаційну та консалтингову допомогу керуючій компанії та учасникам індустріального парку.
- Кожне півріччя ініціатор буде отримувати звіти від керуючої компанії про проведену роботу щодо індустріального парку.

Вибір керуючої компанії індустріального парку

Якщо ініціатор створення є орендарем земельної ділянки, керуюча компанія такого парку визначається ним самостійно з письмовим повідомленням про це відповідного органу державної влади, органу місцевого самоврядування та орендодавця не пізніше трьох робочих днів.

Якщо ініціатором створення індустріального парку виступає орендар земельної ділянки, ця земельна ділянка або її частини передаються ним у суборенду безпосередньо учасникам відповідно до земельного законодавства України без попереднього погодження з орендодавцем, якщо це не суперечить договору оренди такої земельної ділянки.

Керуюча компанія Індустріального парку

Визначення поняття «керуюча компанія індустріального парку», яке зазначено у законі України «Про індустріальні парки»:

Керуюча компанія індустріального парку (далі - керуюча компанія) - створена згідно із законодавством України юридична особа незалежно від організаційно- правової форми та вибрана відповідно до цього Закону, з якою ініціатором створення укладений договір про створення та функціонування індустріального парку.

Права та обов'язки керуючої компанії індустріального парку

Керуюча компанія має право:

- Здійснювати господарську діяльність, відповідно до законодавства з урахуванням особливостей, передбачених цим Законом;

- З урахуванням вимог земельного законодавства, передавати учасникам у суборенду надану їй в оренду земельну ділянку або її частини, у межах індустріального парку з правом забудови;
- Передавати учасникам в оренду (суборенду), відчужувати рухоме та нерухоме майно для використання у межах індустріального парку, відповідно до законодавства;
- Створити умови для підключення (приєднання) учасників до інженерних мереж та комунікацій;
- Вимагати розірвання договору у разі порушення ініціатором створення умов договору і відшкодування збитків, завданих невиконанням умов договору;
- На продовження строку договору у разі виконання його умов;
- На отримання плати за вироблені товари (роботи, послуги), згідно з умовами договору;
- Залучати на контрактній основі до виконання робіт та надання послуг у межах індустріального парку третіх осіб;
- Кожних півроку отримувати від учасників звіти про виконання умов договору, якщо інше не передбачено договором;
- Ініціювати розгляд питання, стосовно розширення меж індустріального парку у разі, якщо у межах наявної території неможливо розмістити нових учасників;
- 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 індустріального парку, представляти інтереси учасників у відносинах з органами державної влади, підприємствами, установами та організаціями.

Основні обов'язки керуючої компанії:

- Виконувати умови договору про створення та функціонування індустріального парку;
- Здійснювати облаштування індустріального парку відповідно до умов договору про створення та функціонування індустріального парку;
- Забезпечувати виконання бізнес-плану індустріального парку;
- Залучати учасників індустріального парку та укласти з ними необхідні договори;
- Утримувати у належному стані передані за відповідними договорами земельні ділянки, інженерно-транспортну інфраструктуру та інші об'єкти;
- Кожних півроку подавати ініціатору створення та уповноваженому державному органу звіти;
- Зберігати комерційну таємницю ініціатора створення.
- Керуюча компанія має також інші права та обов'язки, передбачені договором про створення та функціонування індустріального парку і законодавством.

Основними умовами для учасників індустріального парку є наступні:

- Суб'єкт господарювання повинен обов'язково бути зареєстрований на території індустріального парку;
- Повинен мати укладений в установленому чинним законодавством порядку договір між учасниками та керуючою компанією ІП про набуття права оренди або суборенди, також за умови власності на земельну ділянку (з законним правом забудови) та/або інший об'єкт (частину об'єкту) нерухомого майна на території ІП;
- Укладений із керуючою компанією договір про здійснення господарської діяльності в межах ІП відповідно до вимог статті 30 Закону України «Про індустріальні парки»;
- Переважно наймати на роботу працівників-громадян України, а саме жителів міста Кропивницький, та Кіровоградської області, зокрема;
- Виконувати власні інвестиційні зобов'язання як учасник індустріального парку;

- Дотримуватись усіх вимог законодавства України, а саме податкового, екологічного, земельного, інвестиційного та інших;
- Перевагу буде надано тим учасникам, у стратегічному напрямку розвитку яких пріоритетним є концентрація на інноваційних технологіях (енергозберігаючих, екологічних тощо) та постійному оновленні асортименту продукції, яка вироблятиметься.

11. ОЧІКУВАНІ РЕЗУЛЬТАТИ ФУНКЦІОНУВАННЯ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ

Загальні ефекти від створення індустріального парку «РОСТАГРОПРОМ» можна представити по групах:

Економічні

1. Відкриє можливість для залучення внутрішніх та зовнішніх інвестицій, які стимулюватимуть економічне зростання міста та області.
2. Створить нові робочі місця, що сприятиме зниженню рівня безробіття та зростання добробуту місцевого населення.
3. Відкриє можливості для зростання податків, зборів та надходжень до місцевого та державного бюджетів за рахунок зростання податкової бази.

Соціальні

1. Забезпечить зростання доходів населення та створить умови для розширення соціальних інфраструктур, через доходи у місцевий бюджет.
2. Створить умови для зростання навчання та підвищення кваліфікації місцевого населення.
3. Підвищить соціальну мобільність, шляхом створення нових кар'єрних можливостей.

Екологічні

1. Започаткує використання сучасних екологічно чистих технологій та практик, дасть можливість знизити негативний вплив на довкілля.
2. Побудує ефективні системи утилізації та переробки відходів, які дадуть можливість знизити екологічне навантаження.

Інфраструктурні

1. Створить умови для покращення транспортної, енергетичної та комунікаційної інфраструктури у області.
2. Створить умови для поширення сучасних технологій та інновацій на території парку.

Регуляторні та правові

1. Відкриє можливість для вдосконалення правової бази та регуляторного середовища для бізнесу.
2. Дасть можливість спростити адміністративні процедури та зменшити бюрократичні бар'єри.

Кількість створених робочих місць

Рекомендації всесвітньої організації UNIDO та світова практика щодо діяльності індустріальних парків вказує, що на 1 Га території повинно бути у середньому до 50 робочих місць. Ця цифра складається із працівників промислових спеціальностей, робітничих професій, працівників офісів, спеціалістів логістичної та складської інфраструктури, працівників керуючої компанії, а також тих, хто обслуговує учасників парку та займається безпосереднім розвитком ІІІ.

Зважаючи на представлену вище цифру можна передбачити, що у запланованому індустріальному парку «РОСТАГРОПРОМ» планується створити орієнтовно 900 робочих місць. Вони будуть з'являтися поступово, протягом заповнення та розвитку ІІІ. Орієнтовна динаміка створення робочих місць у ІІІ представлена у таблиці нижче.

Табл. 12 Прогнозна динаміка створення робочих місць в індустріальному парку «РОСТАГРОПРОМ»

	2026 р.	2027 р.	2028 р.	2029 р.	2030 р.	2031 р.	2032 р.
Робітники промислових підприємств	75	375	600	750	750	750	750
Робітники складів	10	50	80	100	100	100	100
Адміністрація та співробітники КК	10	25	40	50	50	50	50
Всього:	95	450	720	900	900	900	900

Рівень заробітної плати

Враховуючи приклади країн, де успішно функціонують індустріальні парки, можна побачити, що середній рівень заробітних плат працівників підприємств, які є учасниками парку, зазвичай вищі, ніж середній рівень зарплат у регіоні.

Тобто, рівень середньої заробітної плати у індустріальному парку «РОСТАГРОПРОМ» становитиме приблизно 20 тис. грн. на одного працівника. При цьому заплановано щорічне зростання заробітної плати не менше, ніж на 5%.

Табл. 13 Прогнозна динаміка зростання середньої заробітної плати, грн.

	2026 р.	2027 р.	2028 р.	2029 р.	2030 р.	2031 р.	2032 р.
Робітники промислових підприємств	20 000	21 000	22 050	23 153	24 310	25 526	26 802
Робітники складів	20 000	21 000	22 050	23 153	24 310	25 526	26 802
Адміністрація та співробітники КК	20 000	21 000	22 050	23 153	24 310	25 526	26 802
В середньому:	20 000	21 000	22 050	23 153	24 310	25 526	26 802

ФІНАНСОВІ РЕЗУЛЬТАТИ ДІЯЛЬНОСТІ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ

Обсяг реалізованої продукції

На основі прогнозованих напрямів діяльності індустріального парку, а також можливий розподіл кількості працюючих в різних сферах промисловості, яка буде впроваджена в індустріальному парку «РОСТАГРОПРОМ», було проведено розрахунок можливого приблизного очікуваного ВВП.

Табл. 14 Розрахунок ВВП індустріального парку, тис грн

Сфера діяльності	2026 р.	2027 р.	2028 р.	2029 р.	2030 р.	2031 р.	2032 р.
Промисловість	50 550	252 750	404 400	505 500	505 500	505 500	505 500
Складська	6 680	33 400	53 440	66 800	66 800	66 800	66 800
Інше, КК	4 510	11 275	18 040	22 550	22 550	22 550	22 550
Разом	61 740	297 425	475 880	594 850	594 850	594 850	594 850

Таким чином, загальний обсяг валового внутрішнього продукту на етапі повного освоєння приміщень індустріального парку може становити від 61 млн. до 595 млн. грн. на рік.

Експорт

Враховуючи те, що місцезнаходження парку знаходиться у обласному центрі місті Кропивницький, куди щоденно привозять значну кількість різноманітних товарів, в ньому будуть розміщуватись логістичні компанії, і серед них будуть не лише українські оператори, але й також іноземні, які орієнтовані на експортні операції, тому очікується що частка експортної виручки у загальному обсязі продукції буде на рівні не менше, ніж 30% відповідно, це приблизно становитиме від 18 млн. грн до 178 млн. грн. в рік.

Податок на прибуток

Набрав чинності з 19 липня 2022 року Закон України від 21 червня 2022 року №2330-IX «Про внесення змін до Податкового кодексу України щодо створення сприятливих умов для діяльності індустріальних парків в Україні» (далі – Закон №2330), яким внесені зміни, зокрема, до Податкового кодексу України (далі – ПКУ), а саме:

- у частині податку на прибуток звільнено від оподаткування прибуток учасника індустріального парку, включеного до Реєстру, від здійснення господарської діяльності у сферах переробної промисловості (розділ 10, клас 11.07 розділу 11, розділи 13-17, 20-33 КВЕД 009:2010, крім класу 24.10 розділу 24 КВЕД 009:2010 та крім виробництва підакцизних товарів, за виключенням виробництва автомобілів легкових, кузовів до них, причепів та напівпричепів, мотоциклів, транспортних засобів, призначених для перевезення 10 осіб і більше, транспортних засобів для перевезення вантажів); у сфері збирання, оброблення й видалення відходів; відновлення матеріалів (розділ 38 КВЕД 009:2010), крім захоронення відходів, або науково-дослідної діяльності (розділ 72 КВЕД 009:2010) виключно на території (в межах) індустріального парку, протягом 10 послідовних років, починаючи з першого числа першого місяця календарного кварталу, що визначений платником податку – учасником індустріального парку у поданій ним до контролюючого органу за місцем реєстрації такого платника податку складеній у довільній формі заяві про використання права на застосування передбаченого цим пунктом звільнення, але не раніше дня подання такої заяви.

Застосування визначених правил оподаткування допускається за умови, що учасник індустріального парку матиме статус такого учасника впродовж не менше 10 років і протягом цих 10 років:

- Здійснює господарську діяльність виключно на території і в межах індустріального парку. Для підтвердження статусу учасника індустріального парку використовуються дані з Реєстру;
- Не нараховує і не виплачує дивіденди (прирівняні до них платежі) на користь власників корпоративних прав.

Беручи до уваги прогнозний розмір ВВП індустріального парку та середню доходність запланованих видів на рівні 20%, а для інших видів різних учасників на рівні 30% був прорахований можливий розмір податку на прибуток, який можуть платити резиденти парку (ставка 18%).

Табл. 15 Розрахунок податку на прибуток учасників індустріального парку, тис. грн.

	2026 р.	2027 р.	2028 р.	2029 р.	2030 р.	2031 р.	2032 р.
ВВП промислових підприємств	50 550	252 750	404 400	505 500	505 500	505 500	505 500
Середній розмір прибутку промислових підприємств, +20% до ВВП		50 550	80 880	101 100	101 100	101 100	101 100
Податок на прибуток промислових підприємств, 18%		9 099	14 558	18 198	18 198	18 198	18 198
Залишається в ІІІ у вигляді внутрішніх інвестицій		4 550	7 279	9 099	9 099	9 099	9 099
Перерахування в бюджет України податку на прибуток (30%)	0	4 550	7 279	9 099	9 099	9 099	9 099
ВВП інших підприємств	11 190	44 675	71 480	89 350	89 350	89 350	89 350

Середній розмір прибутку інших підприємств, +30% до ВВП			21 444	26 805	26 805	26 805	26 805
Податок на прибуток інших підприємств, 18%		0	3 860	4 825	4 825	4 825	4 825
Перерахування в бюджет України податку на прибуток всіх підприємств	0	4 550	11 139	13 924	13 924	13 924	13 924

Згідно попереднього графіку реалізації проекту запуск перших учасників буде на початку 2026 року, а остаточний запуск всіх учасників індустріального парку планується на кінець 2027 року. Тому перший прибуток очікується не раніше 2027 року. Згідно попередніх очікувань преференцією по податку на прибуток скористуються 50% всіх долучених учасників промислової направленості. Відповідно з цими установками був зроблений попередній розрахунок податку на прибуток, який отримує держава.

Плата за землю та податок на нерухоме майно

Актуальна нормативна грошова оцінка земельних ділянок складає 26 871 056 грн.

Відповідно, при діючій річній ставці в 3%, сплата за оренду землі складає 806 132 грн в рік.

Податок з доходів фізичних осіб

Податок з доходів фізичних осіб (працівників господарюючих суб'єктів індустріального парку) приймаємо за ставкою 18%. Відповідно, річний обсяг надходжень із податку на доходи фізичних осіб, становитиме від 4,9 млн. грн до 60,3 млн. грн.

Табл. 16 Розрахунок податку на доходи фізичних осіб індустріального парку, тис. грн.

	2026 р.	2027 р.	2028 р.	2029 р.	2030 р.	2031 р.	2032 р.
Робітники промислових підприємств	3 240	17 010	28 577	37 507	39 382	41 352	43 419
Робочі складів	432	2 268	3 810	5 001	5 251	5 514	5 789
Адміністрація та співробітники КК	432	1 134	1 905	2 500	2 625	2 757	2 895
Всього:	4 104	20 412	34 292	45 008	47 259	49 622	52 103
В місцевий бюджет, 60%	2 462	12 247	20 575	27 005	28 355	29 773	31 262

За умовами оподаткування та бюджетного регулювання, частка ПДФО – 60% залишається у громаді, враховуючи попередній розрахунок, можна зробити прогноз, що сума податку буде становити від 2,4 млн. грн до 31,2 млн. грн. І за період з 2026 по 2032 роки може скласти 151,6 млн. грн.

Єдиний внесок на загальнообов'язкове державне соціальне страхування та військовий збір

Відповідно до Закону України «Про внесення змін до Податкового кодексу України та деяких законодавчих актів України щодо забезпечення збалансованості бюджетних надходжень у 2016 році» від 24.12.2015 р. № 909-VIII для підприємств розмір єдиного соціального внеску становить 22% від загального фонду заробітної плати. Очікувана сума річних надходжень до Пенсійного фонду та фондів загальнообов'язкового державного соціального страхування, які будуть сплачені у вигляді єдиного соціального внеску підприємствами, за умови фіксованої заробітної плати та того, що розмір заробітної плати на жодного працівника не перевищуватиме максимальний розміру нарахування ЄСВ, може скласти від 5 млн грн. в 2026 році, до 63,6 млн грн. у 2032 році.

Також із заробітної плати найманих працівників стягується військовий збір у розмірі 1,5%. Виходячи зі ставки 20 000 грн. на одного працівника індустріального парку військовий збір може скласти від 0,34 млн грн. у 2026 році до 4,3 млн грн. в 2032 році.

Табл. 17 Розрахунок нарахувань ЄСВ та військового збору, тис. грн.

Показник	2026 р.	2027 р.	2028 р.	2029 р.	2030 р.	2031 р.	2032 р.
Кількість працівників	95	450	720	900	900	900	900
Розмір ЗП загальний	22 800	113 400	190 512	250 047	262 549	275 677	289 461
ЄСВ, 22% от загального ЗП	5 016	24 948	41 913	55 010	57 761	60 649	63 681
Військовий збір	342	1 701	2 858	3 751	3 938	4 135	4 342

ПДВ (податок на додану вартість)

Ставки податку на додану вартість у 2024 році:

- Загальна ставка – 20% згідно до пп. «а» п. 193.1 ПКУ;
- Ставка для деяких сільськогосподарських товарів – 14% згідно до пп. «г» 193.1 ПКУ;
- Ставка для медичних виробів, лікарських засобів, екскурсійних послуг для відвідування музеїв, показу оригінальних творів, адаптованих фільмів, послуг тимчасового розміщення/проживання (пп. «в» п. 193.1 ПКУ, пп. 74 підрозділ 2 Перехідних положень ПКУ);
- Експортна ставка – 0% (пп. «б» п. 193.1 ПКУ, перелік у ст. 195 ПКУ).

Табл. 18 Розрахунок ПДВ учасників індустріального парку, тис. грн

	2026 р.	2027 р.	2028 р.	2029 р.	2030 р.	2031 р.	2032 р.
ВВП індустріального парку	61 740	297 425	475 880	594 850	594 850	594 850	594 850
Вартість продукції/послуг без ПДВ	51 450	178 455	285 528	356 910	356 910	356 910	356 910
ПДВ учасниками індустріального парку, ставка 20%	10 290	35 691	57 106	71 382	71 382	71 382	71 382

Імпорт обладнання

В зв'язку з тим що на сьогодні існують лише первинні домовленості з потенційними резидентами точне розуміння обладнання та його вартість зараз важко спрогнозувати. Однак, якщо спиратися на середній показник вартості обладнання в розмірі 1 500 євро на один кв. м. промислової площі то можна зробити попередній розрахунок ввізного мита.

Нарахування митних платежів при імпорті в Україну:

Митні платежі не нараховуються на відправлення вартістю (без вартості доставки) до 150 євро.

- Якщо вартість товарів у відправленні перевищує суму 150 євро, буде нараховано ввізне мито в розмірі 10% від перевищення 150 євро і ПДВ в розмірі 20% від вартості відправлення понад 150 євро. Також додатково нараховується оплата за митно-брокерські послуги.

Відповідно до частини шостої статті 287 Митного кодексу України при ввезенні нового устаткування (обладнання) та комплектуючих виробів для нього за визначеними кодами УКТ ЗЕД учасники індустріальних парків звільняються від сплати мита.

Таке звільнення надається за умови, що зазначене устаткування (обладнання) та комплектуючі вироби до нього:

- Є новими (з дати виготовлення до дати ввезення на митну територію України пройшло не більше трьох років);
- Не були у використанні;
- Ввозяться учасниками індустріальних парків виключно для власного використання на території (у межах) індустріального парку без права відчуження, передання в оренду, лізинг чи інше право користування третім особам на будь-яких умовах раніше п'яти років з дати їх ввезення на митну територію України;
- Не мають походження з країни, визнаної державою-окупантом згідно із законом та/або державою-агресором щодо України згідно із законодавством, та/або не ввозяться з території держави-окупанта (агресора) та/або з окупованої території України, визначеної такою згідно із законом.

Порядок ввезення та цільового використання зазначених товарів визначається Кабінетом Міністрів України.

Як і в випадку з податком на прибуток прогнозується що цими преференціями скористуються 50% промислових підприємств індустріального парку.

Табл. 19 Розрахунок нарахувань митного збору на обладнання учасників індустріального парку, Євро/грн.

	2026 р.	2027 р.	2028 р.	ВСЬОГО
Відсоток заповнення промислових підприємств	30%	40%	30%	100%
Розмір витрат на импортне обладнання (€1500 на 1 кв.м.) в Євро	€ 17 388	€ 23 184	€ 17 388	€ 57 960
Розмір витрат на импортне обладнання в гривнях (€1=45 грн.)	782 460	1 043 280	782 460	2 608 200
Прогнозний розмір витрат на обладнання підприємств Євро	€ 1 724	€ 2 303	€ 1 724	€ 5 751
Прогнозний розмір витрат на обладнання підприємств Грн.	77 571	103 653	77 571	258 795
Розмір ввізного мита який не платять учасники, грн.	38 786	51 827	38 786	129 398
Розмір ввізного мита який платять учасники	38 786	51 827	38 786	129 398
Загальний розмір ввізного ПДВ, грн.	134 235	178 980	134 235	447 451
Розмір ввізного ПДВ який не платять учасники, грн.	67 118	89 490	67 118	223 726
Розмір ввізного ПДВ який платять учасники, грн	67 118	89 490	67 118	223 726

Підсумовуючи усе зазначене вище, було проведено попередній розрахунок усіх податків, зборів та нарахувань, які буде отримано в період з 2026-2032 роки від діяльності індустріального парку.

Табл. 20 Попередні розрахунки відрахувань учасниками індустріального парку, тис. грн

Податки та надходження	2026 р.	2027 р.	2028 р.	2029 р.	2030 р.	2031 р.	2032 р.	Всього
ВВП індустріального парку	61 740	297 425	475 880	594 850	594 850	594 850	594 850	3 214 445
ПДВ учасниками індустріального парку	10 290	35 691	57 106	71 382	71 382	71 382	71 382	388 615
Податок на прибуток	0	4 550	11 139	13 924	13 924	13 924	13 924	71 384
Військовий збір	342	1 701	2 858	3 751	3 938	4 135	4 342	21 067
ЄСВ	5 016	24 948	41 913	55 010	57 761	60 649	63 681	308 978
ПДФО	4 104	20 412	34 292	45 008	47 259	49 622	52 103	252 800
Оплата за землю, індексація в рік 3%	806	846	889	933	980	1 029	1 080	6 564
Розмір ввізного мита який платять учасники ІП	38 786	51 827	38 786	0	0	0	0	129 398
Розмір ввізного ПДВ який платять учасники ІП	67 118	89 490	67 118	0	0	0	0	223 726
ВСЬОГО податків та зборів:	126 461	229 465	254 099	190 009	195 244	200 741	206 512	1 402 530
В тому числі в місцевий бюджет, ПДФО та оплата за землю	3 269	13 094	21 464	27 938	29 335	30 802	32 342	168 356

Залучення суб'єктів малого та середнього підприємництва

Досвід зарубіжних країн, вказує, що підґрунтям для розбудови ринкової економіки завжди був середній та малий бізнес, це означає, що і Україна, яка бажає нарощувати та розбудовувати нову і потужну економіку, не є виключенням. Середні та малі підприємства – це механізми, які поєднують на вході ресурси, з метою їх переробки у якісні конкурентоспроможні товари або надання послуг. Фактична ефективність виробництва зазвичай визначається якісним та ефективним використанням наявних ресурсів. Усі країни з ринкової економікою при плануванні розвитку опираються на середній та малий бізнес, який формує левову частку доходів бюджету країни. Середні та малі підприємства представлені в усіх секторах економіки, але найбільше у тих галузях, де відсутній великий бізнес. Саме у МСП зосереджена найбільша частка робочих місць. Це напряму впливає на виконання соціальної функції, і як наслідок на зменшення рівня безробіття на рівні регіону та країни у цілому. Бізнес, який планується розмістити у індустріальному парку, взаємодіятиме із великою кількістю різноманітних контрагентів навколо себе. Так як вони не будуть обмежуватись лише власною діяльністю. Співпраця учасників парку із зовнішнім середовищем буде зосереджена на спільній праці із середнім та малим бізнесом, а саме у сферах надання послуг із доставки, клінінгу, харчування, і різноманітних типів сервісів, для якісної роботи учасників індустріального парку, що відкриває додаткові можливості створити ще більше робочих місць навколо парку. Українська економіка у різних галузях має малі та середні підприємства. Особливим є те, що деякі галузі мають на балансі лише малі та середні підприємства, а великі повністю відсутні. Це сфери охорони здоров'я та освіти, а також низка ФОП, які забезпечують надання різних видів послуг. Значна частина, а це більше, ніж 80% наданих послуг припадає на фінансово-страхову діяльність, та на операції з нерухомістю. На виробництво малими та середніми підприємствами припадає більше, ніж 50% реалізованої продукції.

Малі та середні підприємства володіють низкою якісних сукупностей, які впливають на формування економічного потенціалу даного сектору економіки - це швидке створення робочих місць різного характеру; гнучка та швидка адаптація до змін у зовнішньому середовищі; високий інноваційний потенціал.

ВИСНОВОК

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

- Закону України «Про індустріальні парки» (зі змінами);
- Наказу Міністерства економіки України від 20.07.2022 р. №2202 «Про затвердження форми Типового договору про створення та функціонування індустріального парку;
- Закону України «Про інвестиційну діяльність»;
- Закону України «Про інноваційну діяльність»;
- Закону України «Про оренду землі»;
- Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності»;
- Земельного Кодексу України;
- Податкового Кодексу України;
- Бюджетного Кодексу України;
- Митного Кодексу України;
- Інших нормативно-правові актів, які регулюють питання господарської діяльності.

Розраховані показники ефективності створення і розвитку індустріального парку свідчать про доцільність вкладення інвестиційних ресурсів.

Концепція індустріального парку «РОСТАГРОПРОМ» є обґрунтованою і може бути прийнята до виконання шляхом включення Індустріального парку до Реєстру індустріальних (промислових) парків.

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА
до проєкту рішення Кропивницької міської ради
"Про погодження Концепції індустріального парку "РОСАГРОПРОМ"

1. Посилання на законодавство

Конституція України, закони України "Про індустріальні парки", "Про місцеве самоврядування в Україні".

2. Обставини необхідності розробки проєкту рішення

Звернення ПП "Компанія Росток-Агро" від 04.09.2024 року № 43, яке є ініціатором створення індустріального парку "РОСТАГРОПРОМ", до міської ради з проханням розглянути та погодити оновлену Концепцію зазначеного індустріального парку.

Відповідно до статті 7 Закону України "Про індустріальні парки" на земельних ділянках, які передані в оренду, індустріальні парки можуть створюватися з ініціативи орендарів після внесення відповідних змін до договору оренди земельної ділянки та прийняття орендодавцем рішення про погодження концепції індустріального парку.

3.Ціль прийняття проєкту рішення

Проєкт рішення підготовлений з метою створення та розвитку індустріального парку "РОСТАГРОПРОМ", що сприятиме залученню інвестицій, розміщенню релокованих підприємств і, як наслідок, збільшенню обсягів реалізації товарів/послуг, створенню нових робочих місць, розвитку інноваційної високотехнологічної промисловості в місті, збільшенню надходжень до міського бюджету.

Площа земельної ділянки – 18,8741 га. Цільове призначення : землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення. Ділянка перебуває в комунальній власності. Згідно договору оренди землі, укладеному між Кропивницькою міською радою та ПП "Компанія Росток-Агро" ділянка передана в строкове платне користування терміном на 35 років.

Очікується, що в результаті створення індустріального парку буде створено 900 робочих місць у 2026-2032 роках.

3. Результати розгляду на постійних комісіях та виконавчим комітетом.

Проєкт рішення внесено на розгляд:
Виконавчого комітету Кропивницької міської ради;
постійної комісії з питань економічного розвитку, промисловості, підприємництва, інвестицій та регуляторної політики.

4. Фінансово-економічне обґрунтування проєкту рішення.

Згідно з Концепцією загальний розмір капітальних інвестицій становить 1 млрд.527 млн. грн., в тому числі:

ініціатор – 150,0 млн.грн;

державна підтримка – 75,4 млн. грн.;

керуюча компанія – 15,0 млн.грн.

*- кошти місцевого бюджету на умовах співфінансування, в разі залучення коштів державного бюджету.
