

ЗАТВЕРДЖЕНО

Рішенням Загальних зборів

ТОВ «ХІМЗАВОД КАЛУШ»

(Протокол № 8 від 30.04.2024 року)

**Концепція
Індустріального парку
«КАЛУШ ПРОДАКШЕН»**

м. Калуш, квітень 2024 р.

ЗМІСТ

РЕЗЮМЕ індустріального парку «КАЛУШ ПРОДАКШЕН»	3
1. Назва індустріального парку	4
2. Ініціатор створення індустріального парку	4
3. Мета, завдання створення та функціональне призначення індустріального парку	5
3.1. Мета створення індустріального парку	5
3.2. Функціональне призначення індустріального парку	8
4. Місце розташування та розмір земельної ділянки	9
4.1. Івано-Франківська область	9
4.2. Земельна ділянка індустріального парку	14
5. Строк, на який створюється індустріальний парк	17
6. Вимоги до учасників індустріального парку	17
7. Орієнтовні сумарні обсяги споживання енергоресурсів, води тощо, інженерно-транспортна інфраструктура, план забезпечення відповідними ресурсами	20
7.1. Газопостачання	21
7.2. Електропостачання	21
7.3. Водопостачання	22
7.4. Каналізація	23
7.5. Транспортна інфраструктура	23
8. План розвитку індустріального парку	24
9. Орієнтовні ресурси, необхідні для створення та функціонування індустріального парку, очікувані джерела їх залучення	28
9.1. Вартість облаштування інженерної мережі індустріального парку	28
9.2. Будівництво об'єктів індустріального парку	30
10. Організаційна модель індустріального парку	34
11. Очікувані результати функціонування індустріального парку	35
11.1. Загальні ефекти	35
11.2. Створення робочих місць	36
11.3. Підвищення рівня заробітної плати	36
11.4. Збільшення обсягів промислового виробництва регіону	36
11.5. Зростання надходжень до бюджетів різних рівнів та державних фондів	37

РЕЗЮМЕ індустріального парку «КАЛУШ ПРОДАКШЕН»

Назва індустріального парку	Індустріальний парк «КАЛУШ ПРОДАКШЕН»
Ініціатор створення індустріального парку	ТОВ «ХІМЗАВОД КАЛУШ»
Місце розташування індустріального парку	вул. Промислова, м. Калуш, Калуський район, Івано-Франківська область, 77306, Україна
Розмір земельної ділянки	23,8684 га
Кадастровий номер	2610400000:02:001:0060
Форма власності	Приватна
Цільове призначення	11.02 Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості
Категорія земель	Землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення
Строк, на який створюється індустріальний парк	50 років з дати прийняття рішення про створення індустріального парку
Функціональне призначення індустріального парку	<ul style="list-style-type: none">• Виробництво хімічної продукції• Деревообробне та меблеве виробництво• Металообробка та виробництво фурнітури• Виробництво будівельних та пакувальних матеріалів• Переробка відходів (промислових/побутових) та вторинної сировини• Виробництва переробної промисловості, що є сумісними з вищезазначеними галузями
Характеристика забудови	Нове будівництво
Площа забудови	97 845 м ²
Площа виробничо-складських будівель	94 940 м ²
Кількість створених робочих місць	2 100
Платежі до місцевого та державного бюджетів після виходу на планову потужність	До 272 млн грн. на рік

1. Назва індустріального парку

З огляду на розташування, для індустріального парку визначено назву:

- Українською мовою: «Індустріальний парк «КАЛУШ ПРОДАКШЕН»
- Англійською мовою: KALUSH PRODUCTION, Industrial park



Індустріальний парк створюється на земельній ділянці, розташованій в м. Калуш, Івано-Франківської області:

- Кадастровий номер ділянки: 2610400000:02:001:0060;
- Площа: 23,8684 га.

Земельна ділянка знаходиться в приватній власності ТОВ «ХІМЗАВОД КАЛУШ».

2. Ініціатор створення індустріального парку

Ініціатором створення індустріального парку «КАЛУШ ПРОДАКШЕН» є ТОВ «ХІМЗАВОД КАЛУШ» в приватній власності якого знаходиться земельна ділянка індустріального парку. Дані про ініціатора створення індустріального парку:

Назва	ТОВ «ХІМЗАВОД КАЛУШ»
Директор	Витвицька Лілія Степанівна
Код ЄДРПОУ	45174755
Адреса	Вул. Промислова 7, м. Калуш, Калуського району, Івано-Франківської області, 77306, Україна
Телефон	+ 380 66 243 6812
e-mail	kalushproductionip@gmail.com

3. МЕТА, ЗАВДАННЯ СТВОРЕННЯ ТА ФУНКЦІОНАЛЬНЕ ПРИЗНАЧЕННЯ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ

3.1. Мета та завдання створення індустріального парку

Метою створення індустріального парку «КАЛУШ ПРОДАКШЕН» є забезпечення економічного розвитку та підвищення конкурентоспроможності м. Калуш та Івано-Франківської області шляхом:

- активізації інвестиційної діяльності в громаді, залучення інвестицій;
- створення нових робочих місць, підвищення рівня зайнятості населення;
- розвитку сучасної виробничої та ринкової інфраструктури;
- запровадження сучасних технологій виробництва;
- застосування світового досвіду організації промислового виробництва.

Індустріальний парк «КАЛУШ ПРОДАКШЕН» створюється шляхом облаштування території земельної ділянки загальною площею 23,8684 га необхідною інженерно-технічною інфраструктурою для розміщення нових об'єктів у сфері промислового виробництва, інновацій, супутнього сервісу, що матиме своїм наслідком забезпечення економічного розвитку громади та покращення соціальних стандартів для її мешканців, підвищення конкурентоспроможності м. Калуш та Івано-Франківської області, відновлення економіки України.

Основними завданнями створення індустріального парку є:

- розширення індустріального потенціалу регіону;
- активізація виробництва інноваційного продукту;
- підвищення конкурентоспроможності вітчизняної продукції;
- нарощення потенціалу імпортозаміщення;
- зростання обсягу інвестицій у регіон;
- збільшення податкових надходжень та платежів до бюджету та державних цільових фондів;
- створення нових робочих місць, в тому числі для висококваліфікованих кадрів, вимушено переміщених осіб (ВПО) та ветеранів;
- підвищення рівня доходів у регіоні;
- зниження диспропорцій в розвитку регіону.

Створення та функціонування індустріального парку «КАЛУШ ПРОДАКШЕН» може посприяти частковому **вирішенню наступних цілей та задач**, які визначені Кабінетом Міністрів України в Державній стратегії регіонального розвитку на 2021 – 2027 роки:

- Стимулювання центрів економічного розвитку (агломерації, міста);
- Підвищення рівня конкурентоспроможності регіонів;
- Розвиток підприємництва;
- Підтримка експорту;

- Підвищення інвестиційної привабливості територій, підтримка залучення інвестицій;
- Запровадження планування створення та розвитку інвестиційних зон, підтримки створення промислових майданчиків, ефективне планування інвестиційних проектів;
- Сприяння вирішенню проблемних питань діяльності інвесторів у регіонах;
- Сприяння впровадженню інновацій та зростанню технологічного рівня регіональної економіки;
- Сталий розвиток промисловості;
- Визначення та облаштування відповідної інфраструктури територій, у межах яких суб'єкти господарювання можуть провадити виробничу діяльність;
- Сприяння створенню регіональних, міжрегіональних та національних кластерів світового рівня, а також інтернаціоналізації кластерних ініціатив;
- Забезпечення поширення в Україні найкращих практик та міжнародного досвіду створення кластерів.

Створення індустріального парку «КАЛУШ ПРОДАКШЕН» дозволить сконцентрувати промислове виробництво на обмежених площах за межами житлових, історико-культурних та рекреаційних територій.

Результати основних тенденцій розвитку промислової нерухомості України, а також світового досвіду розвитку індустріальних парків, дозволяють виділити ряд параметрів індустріального парку «КАЛУШ ПРОДАКШЕН», які забезпечуватимуть його **привабливість для потенційних користувачів:**

- з огляду на те, що важливим критерієм попиту на індустріальні парки є зручне місце розташування об'єкта, було обрано локацію неподалік від основних транспортних коридорів країни;
- індустріальний парк має зручне транспортне сполучення і розташований поруч з населеними пунктами для організації транспортування персоналу на роботу й з роботи, а також для зручності клієнтів компаній-виробників;
- враховуючи специфіку потреби виробничих компаній, на території індустріального парку, в комплексі з промисловими площами, планується розвивати складські об'єкти. Це дозволить досягти ефекту синергії та максимізувати фінансові вигоди як компаній-резидентів, так і власників й інвесторів;
- оскільки промислові об'єкти, як правило, потребують потужного інженерного забезпечення, на території, в межах якої розвиватиметься парк, наявні усі передумови та заплановане підведення комунікацій з достатнім запасом потужності (електроенергії, води, газу тощо).
- оскільки суттєвим стримуючим фактором для виходу іноземних компаній на український ринок є складна процедура відведення землі та отримання дозвільних документів на будівництво, безперечною перевагою буде наявність у складі сервісів керуючої компанії індустріального парку послуги так званого «єдиного вікна» (надання консультаційно-організаційних послуг в адміністративній та дозвільній сферах за сприяння управляючої компанії парку).

В зв'язку з цим, **галузева структура індустріального парку** була визначена з урахуванням існуючих пріоритетів розвитку промислового комплексу регіону, Стратегії розвитку Івано-

Франківської області на період до 2027 року, місцевих умов та факторів, які впливають на формування його спеціалізації (містобудівне положення, розвиненість відповідної інфраструктури, наявність сировинних і трудових ресурсів та ін.).

Таблиця 1. Положення «Стратегії розвитку Івано-Франківський області на 2021-2027 роки»

Стратегічний напрям	Операційна ціль	Завдання
1. Конкурентоспроможна економіка на засадах смарт-спеціалізації	1.1. Стимулювання розвитку інноваційних видів економічної діяльності, залучення інвестицій	1.1.1. Розвиток інноваційної складової видів економічної діяльності зі значним потенціалом (у сфері деревообробки, хімічної промисловості, агропромислового комплексу та креативних індустрій, тощо)
		1.1.2. Підготовка та супровід інвестиційних проєктів (створення індустріальних, технологічних парків)
		1.1.3. Підвищення інвестиційної привабливості та міжнародна промоція регіону
		1.1.4. Розвиток малого і середнього підприємництва в т.ч. ініціатив людей з інвалідністю та молоді (кластери, науково-технологічні парки, мережі, хаби та інші)
	1.2. Енергетична самодостатність	1.2.1. Розвиток альтернативної енергетики
		1.2.2. Формування енергоефективного суспільства
3. Створення комфортних та безпечних умов проживання	3.4 Підвищення рівня екологічної безпеки	3.4.1. Створення системи поводження з твердими побутовими відходами

Цілі і завдання Програми економічного і соціального розвитку Івано-Франківської області на 2024 рік спрямовані на реалізацію пріоритетних стратегічних напрямків, визначених Стратегією розвитку Івано-Франківської області на 2021-2027 роки та створення умов для забезпечення відновлення економіки через **конкурентоспроможну економіку на засадах смарт-спеціалізації**, зокрема:

- супровід та підтримка релокованого бізнесу на території області;
- залучення інвестицій з метою стабілізації обсягів промислового виробництва на існуючих та запуск нових виробництв;
- розвиток інженерно-транспортної інфраструктури та запровадження фінансово-інвестиційних стимулів на територіях індустріальних парків, які зареєстровані, підготовка проєктної документації;
- розробка нових інвестиційних проєктів громад, реалізація проєкту ПРООН «Посилення стійкості громад в регіонах України»;

- впровадження механізмів реалізації інноваційних галузевих та міжгалузевих пріоритетів, у тому числі через систему промоції, зокрема, на платформі S3, та створення відповідних стимулів;
- дослідження та активна промоція інвестиційних можливостей регіону (інформаційне наповнення і підтримка інвестиційного сайту, промо-матеріали) як в Україні, так і за кордоном;
- реалізація заходів Концепції енергетичної ефективності Івано-Франківської області на 2023-2027 роки;
- створення центрів підтримки бізнесу, мережі інформаційно-консультаційних пунктів на базі центрів надання адміністративних послуг та інших об'єктів інфраструктури;
- надання мікрокредитів суб'єктам малого підприємництва для ведення власної справи, зокрема, реалізація державних проектів «єРобота», Доступні кредити 5-7-9%;
- поглиблення співпраці з вищими навчальними закладами, науковими організаціями, науково-дослідними інститутами тощо з питань впровадження перспективних науково-технічних розробок у виробництві;
- підвищення інституційної спроможності органів місцевого самоврядування у питаннях інвестиційного супроводу;

Індустріальний парк «КАЛУШ ПРОДАКШЕН» буде представляти собою групу промислових підприємств для яких здійснюється інженерна підготовка території, проектування та будівництво інженерної інфраструктури та супутніх об'єктів обслуговування.

Проектування та будівництво окремих підприємств планується здійснювати у відповідності до вимог їх інвесторів – учасників індустріального парку.

3.2. Функціональне призначення індустріального парку

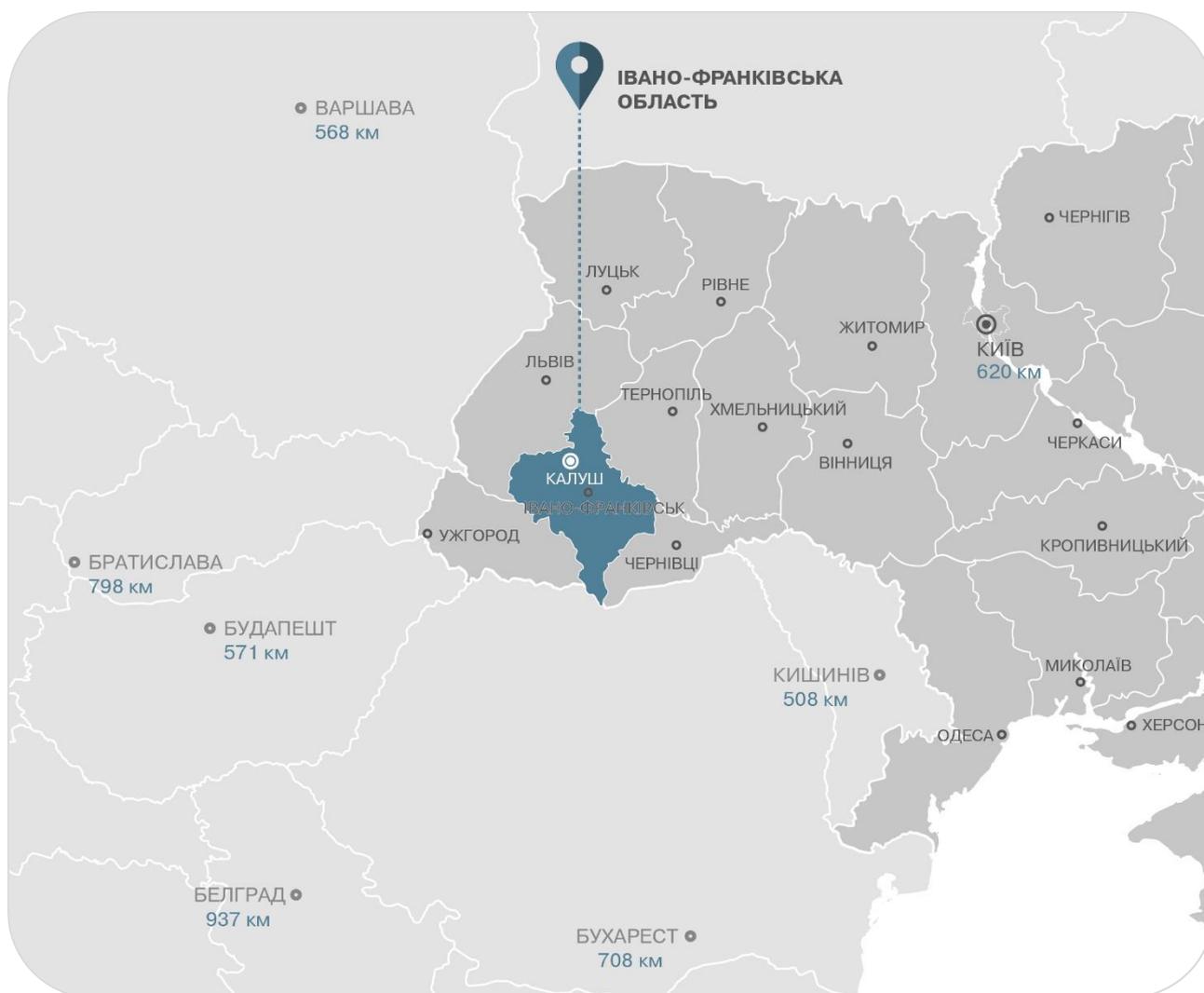
З огляду на вищевикладене, функціональне призначення індустріального парку «КАЛУШ ПРОДАКШЕН» передбачає пріоритетність розміщення підприємств таких галузей, як:

- Виробництво хімічної продукції;
- Деревообробне та меблеве виробництво;
- Металообробка та виробництво фурнітури;
- Виробництво будівельних та пакувальних матеріалів (плівка);
- Переробка відходів (промислових/побутових) та вторинної сировини (дерево-пелети, папір, плівка, тканини, ремонт європіддонів);
- Виробництва переробної промисловості, що є сумісними з вищезазначеними галузями.

4. МІСЦЕ РОЗТАШУВАННЯ ТА ХАРАКТЕРИСТИКА ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

4.1. Івано-Франківська область

Івано-Франківська область — це індустріально-аграрний регіон зі значним ресурсним, виробничим та інвестиційним потенціалом. Область розташована в географічному центрі Європи, на південному заході України, на стику двох великих природно-географічних підрозділів – Східноєвропейської рівнини та Східних Карпат. Область межує на заході і півночі з Львівською, на північному сході з Тернопільською, на південному сході з Чернівецькою, на південному заході з Закарпатською областями, на півдні з повітом Марамуреш у Румунії. Відстань від обласного центру до кордону з найближчими Європейськими країнами складає від 110 до 200 км, що створює надзвичайно сприятливі умови для розвитку транспортно -логістичних зв'язків з країнами Європи.



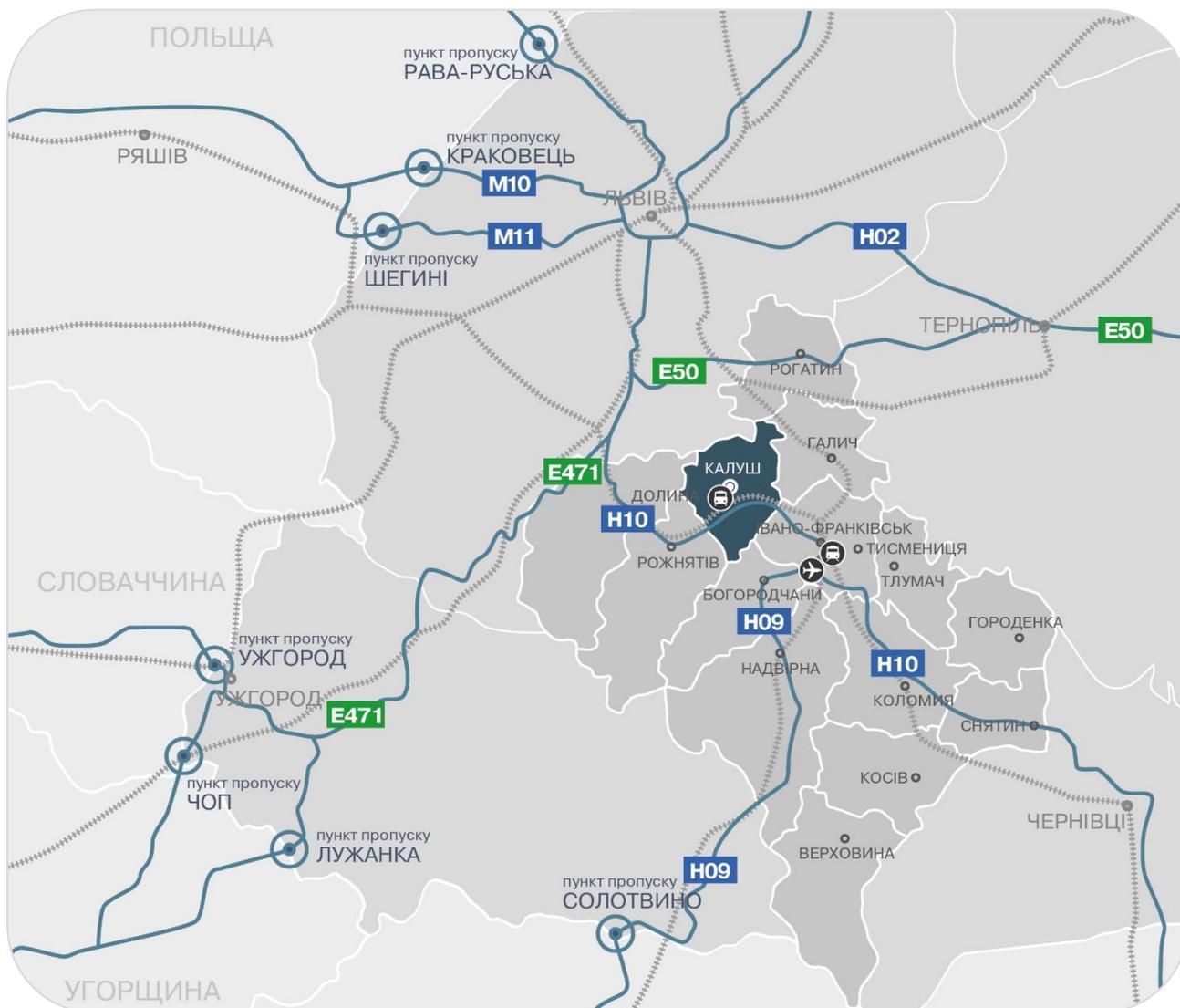
Мал. 1. Івано-Франківська область на карті Європи

Територія області складає 13,9 тис.км² або 2,3% території України та посідає 22 місце серед регіонів держави.

Область складається з 62 громад (15 міських, 23 селищних та 24 сільських) і 6 районів: Верховинського площею 1271,7 км² та населенням 30,5 тисяч осіб; Івано-Франківського площею 3913,1 км² та населенням 560,1 тисяч осіб; Калузького площею 3555

км² та населенням 286,5 тисяч осіб; Коломийського площею 2484,5 км² та населенням 279,8 тисяч осіб; Косівського площею 853,7 км² та населенням 85,7 тисяч осіб; Надвірнянського площею 1872 км² та населенням 130,6 тисяч осіб).

Через Івано-Франківську область проходять три національні автодороги, які пов'язані з європейською автомагістраллю E50, що проходить через північну частину області, поєднуючись із маршрутами E40 (Венеція – Київ) та E85 (Балтійське море – Чорне море).



Мал. 2. Транспортна інфраструктура

Міжнародні автошляхи

- E50 (Париж – Нюрнберг – Прага – Прешов – Рогатин – Вінниця)
- E471 (Мукачєво – Сколе – Стрий – Львів)

Дороги національного, регіонального та територіального значення

Національні – 407,8 км:

- Н-09 (Мукачєво – Львів – 187,0 км)
- Н-10 (Стрий – Івано-Франківськ – Чернівці – Мамалига (на Кишинів) – 187,0 км)
- Н-18 (Івано-Франківськ – Тернопіль – 33,8 км)

Регіональні – 384,7 км:

- Р-20 (Снятин – Тязів – 111,4 км)
- Р-21 (Долина – Хуст – 45,0 км)
- Р-24 (Татарів – Кам'янець-Подільський – 168,9 км)
- Р-38 (Богородчани – Гута – 37,5 км)
- Р-62 (Криворівня – Чернівці – 21,9 км)

Територіальні – 177,8 км:

- Т-0910 (Бурштин – Калуш – 32,9 км)
- Т-1419 (Миколаїв – Жидачів – Калуш – 15,5 км)
- Т-0903 (Галич – Підгайці – Сатанів – 12,7 км)
- Т-0905 (Делятин – Раківчик – 28,1 км)
- Т-0906 (Івано-Франківськ – Надвірна – 26,7 км)
- Т-0909 (Снятин – Косів – Старі Кути – 48,7 км)
- Т-1417 (Куровичі – Рогатин – 13,2 км)

Загальна протяжність залізниць становить 495,6 км. В області знаходиться 35 залізничних станцій. Густота залізниць – 35,5 км на 1000 км. кв. Основні залізничні вузли – Івано-Франківськ, Калуш, Коломия.

На віддалі 35 км від індустріального парку, в місті Івано-Франківськ розташований міжнародний аеропорт «Івано-Франківськ» з аеродромом класу «В», злітно-посадковою смугою розміром 2500 x 44 м та пропускною спроможністю аеровокзалу 120 осіб/годину. Призначений для прийому повітряних суден індексу 6 (код 4С) з обмеженнями та більш легких повітряних суден. До 24.02.2022 р. аеропорт приймав та відправляв повітряні судна (обслуговував регулярні, чартерні, внутрішні, міжнародні пасажирські, вантажні і літерні рейси та виконував функції запасного для аеропорту Львів), здійснював їх комерційне, наземне та технічне обслуговування. В аеропорту здійснювався митний та прикордонний контроль.

Івано-Франківська область є однією з найбільш лісистих в Україні із значною часткою гірських населених пунктів. Лісові угіддя займають майже 46% території області або 640 тис. га. За рівнем лісистості Прикарпаття посідає друге місце в Україні після Закарпатської області. Тут знаходиться найвища вершина України – гора Говерла.

Сировинна база області складається з корисних копалин паливно-енергетичного напрямку (газ, нафта, конденсат, торф) – 24,1%, сировина для виробництва будівельних матеріалів – 54,7%, підземні води та грязі – 15,6%, гірничо-хімічні корисні копалини (кам'яна, калійна та магнієва солі, карбонатна сировина для вапнування кислих ґрунтів, карбонатна сировина для цукрової промисловості, сірка) – 4,4%, гірничорудні корисні копалини – 1,0%. Загалом розвідано близько 300 родовищ з 25 видів різноманітних корисних копалин. За загальними запасами поверхневих вод область посідає 3-є місце в Україні. На території області протікає 8 294 річки.



Мал. 3. Природні ресурси та інфраструктура Івано-Франківської обл.

Частка валової доданої вартості області у загальному обсязі валової доданої вартості України складає 2,2%. Ключову роль незмінно відіграють такі сфери економічної діяльності як промисловість (24,4%), сільське, лісове та рибне господарство (13,2%), оптова та роздрібна торгівля, ремонт автотранспортних засобів та мотоциклів (11,3%), транспорт, складське господарство, поштова та кур'єрська діяльність (5,2%), будівництво (3,5%).

Івано-Франківська область утримує пріоритет у Західному регіоні з видобутку нафти сирової, у тому числі нафти, одержаної з матеріалів бітумінозних; газу нафтового попутного, з нафтових родовищ; випуску деревини з ялини, уздовж розпиляної чи розколотої, розділеної на частини чи лущеної, завтовшки більше 6 мм; виробництва полівінілхлориду пластифікованого, у суміші з іншими речовинами, у первинних формах; цегли невогнетривкої керамічної будівельної; верстатів для оброблення деревини, корка, кістки,

ебоніту, твердих пластмас і матеріалів твердих подібних; шкіри з цілих шкур великої рогатої худоби; портланд-цементу; електроенергії.

Калуська громада розташована у передгір'ї Карпат, на берегах однієї з найчистіших річок Європи – Лімниці. На відстані 150-200 км від громади пролягають кордони чотирьох держав-членів ЄС: Польщі, Словаччини, Угорщини та Румунії, що дає легкий доступ до залізничних, автомобільних, повітряних шляхів та ринку ЄС.



Мал. 4. Місто Калуш на карті Європи

Площа території громади становить 26349,6 га. Населення – 89 тис. осіб (в т.ч. міське – 66 тис. осіб, сільське – 23 тис. осіб).

Через місто Калуш та ряд сіл Калуської територіальної громади проходить національна автомобільна дорога Н-10: Стрий – Івано-Франківськ – Чернівці – Мамалига (на Кишинів).

Сучасний залізничний вокзал міста забезпечує залізничні пасажирські та вантажні перевезення з прямим сполученням за Івано-Франківським та Львівським напрямком.

Для задоволення потреб населення Калуської територіальної громади в пасажирських перевезеннях створена мережа автобусних маршрутів загального користування, що складається з 20 міських автобусних маршрутів та приміських автобусних маршрутів.

Надра Калущини багаті на калійні руди, газ, торф, глини, суглинки, гіпс, пісок. Калусько - Голинське родовище **калійно-магнієвих солей** є великою сировинною базою для започаткування нових інвестиційних проєктів зокрема, - виробництва калійних добрив, магнею. На території сіл Кропивник та Сівка-Калуська функціонують газові свердловини з видобутку природного газу.

Промисловий комплекс охоплює 40 великих і середніх промислових підприємств та 497 малих. Його основу складають підприємства з виробництва різноманітної продукції: хімічної, поліграфічної, мінеральної, виробництва гумових, пластмасових та інших виробів, виробництва електроенергії, а також легкої та харчової промисловості.

З точки зору залучення інвестицій, важливими конкурентними особливостями громади є:

- виробничі території розташовані не розрізнено, а одним суцільним масивом, що

являє собою промислову зону площею понад 1 000 га та дає можливість створення потужних промислових кластерів та індустріального нетворкінгу;

- розвідані поклади калійно-магнієвих руд складають близько 300 млн. т.;
- можливість залучення кадрового ресурсу з сусіднього м. Івано-Франківськ (яке має потужну освітньо-наукову базу), менших міст Галич, Долина, Журавно, смт. Рожнятів, Болехів та малих громад у радіусі 35 км задля спільного розвитку.

Зважаючи на вищезазначені переваги м. Калуш та Івано-Франківської області, розміщення тут індустріального парку «КАЛУШ ПРОДАКШЕН» є економічно виправданим рішенням.

4.2. Земельна ділянка індустріального парку

Індустріальний парк «КАЛУШ ПРОДАКШЕН» розташовується на одній земельній ділянці з наступними характеристиками:

Кадастровий номер	2610400000:02:001:0060
Площа	23,8684 га
Форма власності	приватна
Цільове призначення	11.02 Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості
Адреса	вул. Промислова, м. Калуш, Калуський р-н, Івано-Франківська обл.



Мал. 5. Просторовий вигляд земельної ділянки індустріального парку

На сьогодні, внаслідок проведених в 2020 році демонтажних робіт, земельна ділянка індустріального парку є повністю вільною від забудови. Раніше в межах її території розташовувались адміністративний корпус, прохідна та два допоміжних адміністративних приміщення колишнього об'єднання «Хлорвініл» (з 1996 р. – ВАТ «Оріана»).



Мал. 6. Існуючий стан земельної ділянки

Фактично, територія ділянки та розміщені на ній адміністративні споруди були частиною виробничого кластеру, що поєднував у собі гірничо-рудне виробництво, комплекс хімічних фабрик з випуску мінеральних добрив, отрутохімікату цинебу, магнезій та олефіновий заводи, виробництва хлористого вінілу, хлору і каустичної соди, поліетилену, будівельних матеріалів, етилену і пропілену, теплоелектроцентральної. Для м. Калуш дане виробниче об'єднання було містоутворюючим і займало усю територію промзони площею більше 1 000 га, розташовану на околиці міста.

Логістика ділянки

- 12,3 км – відстань до національної автотраси Н-10, що прямує на м. Івано-Франківськ;
- 8,6 км – до найближчої автодороги територіального значення Т1419, яка сполучає м. Калуш з м. Львів;
- 1,7 км – відстань до локальної автодороги вул. Калуська, що сполучає промзону з автодорогою Т1419.

З північної сторони ділянка індустріального парку примикає до промислової дороги, яка виходить до автодороги вул. Калуська, один напрямок якої веде до траси на Львів, а інший до міста Калуш. Автодорога вул. Калуська має досить гарний стан. Промислова дорога, що примикає до ділянки потребує ремонту. З південної сторони до ділянки примикає локальна промислова дорога, яка проходить через приватну територію підприємств промзони та сполучає ділянку з вул. Промислова.

Через територію ділянки проходить залізнична гілка, яка у східній частині ділянки розгалужується на дві колії, що ведуть до сусіднього заводу, яким донедавна експлуатувалися. Дана залізнична гілка сполучає ділянку з залізничною вантажною станцією

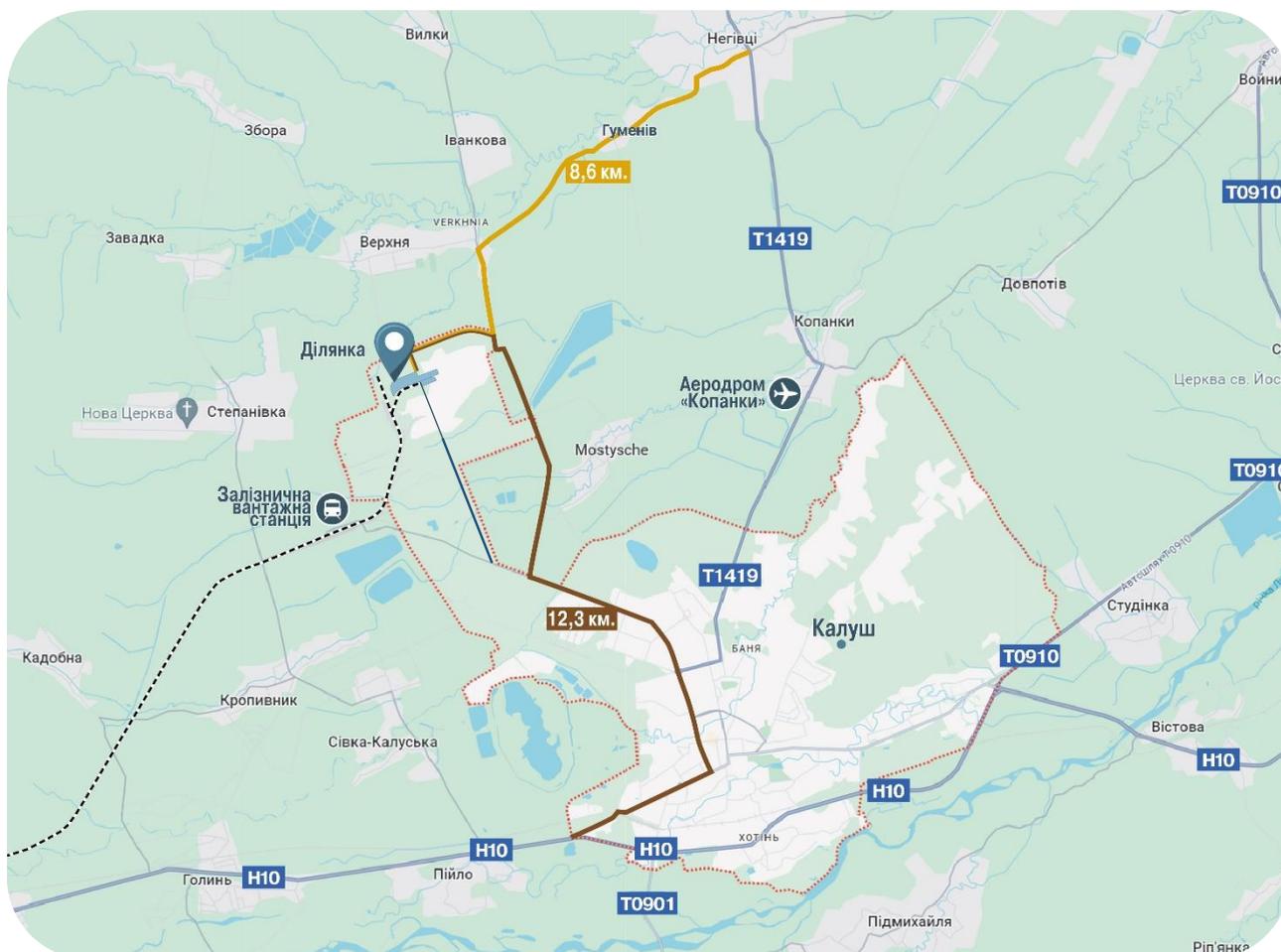
та митним постом «Калуш». З західної сторони, на відстані 100 м від межі ділянки проходить ряд розгалужених залізничних колій.



Мал. 7. Існуючий стан залізничної гілки, що проходить через ділянку

В радіусі 5,5 км від межі ділянки знаходиться занедбаний аеродром «Копанки» площею 12,9 га, який було побудовано в 1960-х роках. Наразі він не експлуатується.

На центральному в'їзді до промислової зони організована кінцева зупинка маршруток та службових автобусів, які привозять працівників виробництв, які функціонують в промзоні. На основній трасі також знаходиться зупинка громадського транспорту, де зупиняються автобуси та маршрутні мікроавтобуси маршрутів, які проходять поряд.



Мал. 8. Логістика ділянки

Оточення індустріального парку. Безпосереднє оточення індустріального парку «КАЛУШ ПРОДАКШЕН», що знаходиться всередині великої промзони, складають:

- з північної сторони – комунальний індустріальний парк «Галіція», що наразі не є забудованим, ТОВ «Калуський трубний завод»;
- з південної сторони – частково залізнична гілка (що проходить через ділянку індустріального парку) та землі промисловості. Зазначена залізнична гілка сполучає парк з залізничною вантажною станцією та митним постом «Калуш»;
- з західної сторони - ряд розгалужених залізничних колій за рахунок яких забезпечувалось залізничне сполучення промзони з вантажною з/д станцією;
- з східної сторони – один з найбільших заводів регіону ТОВ «Карпатнафтохім».



Мал. 9. Оточення земельної ділянки індустріального парку

Таке оточення в цілому, не накладає обмежень на розвиток індустріального парку за умови дотримання санітарно-захисних зон та обмежень.

5. СТРОК, НА ЯКИЙ СТВОРЮЄТЬСЯ ІНДУСТРІАЛЬНИЙ ПАРК

Індустріальний парк створюється терміном на 50 років з дати прийняття рішення ТОВ «ХІМЗАВОД КАЛУШ» про створення індустріального парку «КАЛУШ ПРОДАКШЕН».

6. ВИМОГИ ДО УЧАСНИКІВ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ

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

- бути зареєстрований на території адміністративно-територіальної одиниці, в межах якої розташований індустріальний парк;
- набути право на земельну ділянку та/або інший об'єкт (частину об'єкта) нерухомого майна у межах індустріального парку;
- укласти з керуючою компанією договір про здійснення господарської діяльності в межах індустріального парку відповідно до цієї Концепції та ст. 30 Закону України «Про індустріальні парки»;
- 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

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

На території індустріального парку не може здійснюватися діяльність з виробництва підакцизних товарів (за виключенням виробництва біологічних видів палива (біопалива), виробництва біокомпонентів, вироблення енергії з альтернативних джерел енергії, виробництва автомобілів легкових, кузовів до них, причепів та напівпричепів, мотоциклів, транспортних засобів, призначених для перевезення 10 осіб і більше, транспортних засобів для перевезення вантажів) та господарська діяльність, що підпадає під ліцензування згідно з пунктами 18, 18-1, 20-22, 32 частини першої статті 7 Закону України "Про ліцензування видів господарської діяльності".

Для прийняття рішення щодо доцільності та з метою укладення договору про **здійснення господарської діяльності у межах індустріального парку** суб'єкт господарювання на вимогу керуючої компанії індустріального парку подає наступні документи:

- копії статутних документів, а також виписки/витяги із відповідних державних реєстрів, які підтверджують належну реєстрацію суб'єкта господарювання відповідно до норм чинного законодавства України;
- копії усіх ліцензій, дозволів, квот й інших документів, необхідних для здійснення статутної діяльності суб'єкта господарювання в межах індустріального парку;
- виписку із Державного реєстру обтяжень рухомого майна, яка підтверджує відсутність арешту рухомого майна у суб'єкта господарювання, який має намір набути статус учасника індустріального парку;
- відповідний/і документ/и (протокол/и, довіреність/ості, розпорядження тощо), якими надано повноваження особі(-ам) на укладення (підписання, затвердження) договору про здійснення господарської діяльності у межах індустріального парку, якщо цього вимагає діюче законодавство України та/чи статутні документи суб'єкта господарювання, який має намір набути статус учасника індустріального парку;
- інші документи та підтвердження, необхідні керуючій компанії у зв'язку з укладанням договору про здійснення господарської діяльності у межах індустріального парку.

Суб'єкт господарювання набуває статусу учасника з моменту:

- укладення з керуючою компанією договору про здійснення господарської діяльності

у межах індустріального парку; та

- набуття права власності/користування на земельну ділянку на підставах і в порядку, встановлених земельним законодавством України, та/або на інший об'єкт (частину об'єкта) нерухомого майна у межах індустріального парку.

Керуюча компанія протягом трьох робочих днів письмово повідомляє уповноважений державний орган про набуття суб'єктом господарювання статусу учасника та робить відповідний запис у переліку учасників.

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

- виключний перелік видів діяльності, роботи, послуги, які здійснюватимуться учасником у межах індустріального парку;
- переважне використання праці працівників - громадян України;
- умови, обсяги та порядок створення і поліпшення об'єктів інженерно-транспортної інфраструктури та інших об'єктів на земельній ділянці учасника;
- строк дії договору;
- інвестиційні зобов'язання учасника;
- фінансові відносини сторін;
- відповідальність за невиконання сторонами зобов'язань;
- порядок продовження і припинення договору;
- права та обов'язки сторін;
- порядок вирішення спорів між сторонами;
- інші положення на розсуд сторін договору.

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

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

Договір може бути припинений достроково у разі:

- істотного порушення однією із сторін взятих на себе зобов'язань за договором;
- ліквідації учасника;
- ліквідації керуючої компанії;
- настання інших подій, зазначених у договорі про здійснення господарської діяльності у межах індустріального парку.

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

Суб'єкт господарювання втрачає статус учасника з дня припинення договору, укладеного з керуючою компанією, про здійснення господарської діяльності у межах індустріального

парку та/або припинення прав на земельну ділянку та/або на всі інші об'єкти (частини об'єктів) нерухомого майна у межах індустріального парку. Статус учасника зберігається у разі, якщо новий договір про здійснення господарської діяльності у межах індустріального парку укладається цим учасником у зв'язку з припиненням договору про створення та функціонування індустріального парку, а також у разі ліквідації керуючої компанії.

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

Втрата суб'єктом господарювання статусу учасника не обмежує його права на набуття такого статусу в майбутньому.

Додатковими вимогами до інвестора відповідно до Концепції індустріального парку «КАЛУШ ПРОДАКШЕН» є:

- види діяльності, роботи, послуги, які здійснюються за умовами договору про здійснення господарської діяльності у межах індустріального парку повинні відповідати функціональному призначенню індустріального парку.
- переважне використання праці працівників-громадян України, **ветеранів та ВПО**, жителів Калуської громади в процесі будівництва виробничих потужностей та виробничої діяльності підприємства;
- використання місцевих сировинних ресурсів та продукції місцевих виробників у виробничому циклі (за можливості).
- виконання вимог податкового, трудового, екологічного законодавства.
- застосування інноваційних технологій та організація випуску продукції з високим ступенем доданої вартості, максимально наближеної до кінцевого споживача.
- територія повинна бути забезпечена сучасним енергозберігаючим зовнішнім освітленням, візуальною рекламою, інформаційною стелою тощо.

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

Під час подальшого проектування планувальна схема, черговість будівництва і проектні рішення можуть бути уточненими і змінюватися, але тільки за умови дотримання діючих в Україні нормативних вимог.

7. ОРІЄНТОВНІ СУМАРНІ ОБСЯГИ СПОЖИВАННЯ ЕНЕРГОРЕСУРСІВ, ВОДИ ТОЩО

Конкретний перелік об'єктів, розташованих в межах індустріального парку «КАЛУШ ПРОДАКШЕН», залежатиме від намірів майбутніх інвесторів, у відповідності до яких буде здійснено оцінку рівня споживання енергоресурсів, води, водовідведення та каналізування. Після визначення необхідних об'ємів, керуюча компанія або ініціатор будуть відпрацьовувати точки підключення та формувати проектно-кошторисну документацію, згідно якої будуть виконані роботи по фізичному облаштуванню мереж та технічної інфраструктури індустріального парку.

Наразі, передбачено загальні параметри інженерного забезпечення індустріального парку (з врахуванням потреб першого учасника), розраховані за аналоговим принципом на основі аналізу та обробки параметрів ряду індустріальних парків, а також виходячи із типових потреб (запитів) потенційних інвесторів (резидентів парку) відповідної галузі. Необхідні обсяги постачання ресурсів в подальшому, за потреби, можуть бути збільшені.

Далі представлені розрахункові дані потреб індустріального парку у газі, електриці, воді, водовідведенні. Для розрахунку використовувалися формули та сталі значення орієнтовних потреб для аналогічних підприємств промисловості. Розрахунок базується на площі земельної ділянки, середнього питомого споживання енергоресурсу на 1 га протягом 1 години та відповідного коефіцієнту корекції гнучкості до кожного ресурсу окремо для врахування миттєвих навантажень під час виробництва.

Всі розрахунки є проектними та прогнозними.

7.1. Газопостачання

Виходячи із планованого розміщення на території індустріального парку підприємств, хімічної, деревообробно-меблевої, металообробної та іншої переробної промисловості, а також виробництва будівельних матеріалів, передбачаються потужності та споживання газу в обсягах, наведених у таблиці нижче.

Таблиця 2. Розрахунок обсягів газопостачання індустріального парку

Потреба у газі							
Формула	Q _{тах} =розмір (га) x середнє питоме споживання в м ³ /год						
	Площа, га	Середнє очікуване споживання м ³ /год, га	Коефіцієнт корекції гнучкості	Середнє очікуване споживання м ³ /год	Кількість робочих годин	Кількість робочих днів	Проектна очікувана потреба у газі, тис.м ³ /рік
Всього	23,8684	90	1,1	2 362,9	8	260	4 914,9

Зазначена потужність може задовольнити технологічні потреби та потреби в опаленні об'єктів нерухомого майна, які належатимуть резидентам індустріального парку за умови повного розвитку парку. У випадку появи резидента із технологічними потребами, що перевищуватимуть наявні потужності, можливе подальше збільшення потужності газопостачання.

Забезпечення необхідної потужності газопостачання планується за рахунок підключення до газорегуляторного пункту (ГРП), що знаходиться на віддалі 1,5 км від межі індустріального парку. Планування точок приєднання на території парку вирішуватиметься відповідно до потреб учасників.

7.2. Електропостачання

Кожен суб'єкт індустріального парку матиме різну потребу в споживанні електроенергії, та відповідно різні пікові навантаження. Така потреба може бути від декількох сотень кіловат до більше ніж десяти мегават на одне підприємство на рік. Використовуючи порівняльний метод можна розрахувати орієнтовний розмір необхідної потреби виходячи з стандартного проектного навантаження на 1 гектар території індустріального парку в розмірі 500 кВт.

Таблиця 3. Розрахунок потреби в електроенергії індустріального парку

Потреба в електроенергії							
Формула	$Q_{\max} = \text{розмір (га)} \times \text{середнє питоме споживання в кВт/га}$						
	Площа, га	Середнє очікуване споживання кВт/га	Коефіцієнт корекції гнучкості	Середнє очікуване споживання МВт	Кількість робочих годин	Кількість робочих днів	Проектна очікувана потреба у електроенергії, МВт/год в рік
Всього	23,8684	500	1,3	15,514	8	260	32 269

Згідно з прогнозованою галузевою структурою підприємств індустріального парку за умови його повного розвитку, очікувана потреба в потужності електроенергії становить приблизно 15,514 МВт, що еквівалентно 32 269 МВт/год річного споживання. У випадку появи резидента із технологічними потребами, що перевищуватимуть наявні потужності парку з постачання електроенергії, розглядатиметься подальше збільшення потужності електроенергії.

На відстані 3,1 км від ділянки індустріального парку знаходиться ПС 220/110/35 кВ «Калуш» яка забезпечує електроенергією переважну більшість підприємств промзони. Планується здійснити приєднання до зазначеної підстанції з облаштуванням ПС 35/10 кВ на території індустріального парку.

7.3. Водопостачання

Очікувана потреба у воді для індустріального парку, виходячи із прогнозованої галузевої структури підприємств, становить приблизно 1,6 літра/секунда на 1 га площі, чого має бути цілком достатньо для планованого, згідно даної Концепції, розвитку.

Розрахунок потреби індустріального парку у воді наведено у табл.4.

Таблиця 4. Розрахунок потреби у воді індустріального парку

Потреба у водопостачанні							
Формула	$Q_{\max} = \text{розмір (га)} \times \text{середнє питоме споживання в м}^3/\text{доба, га}$						
	Площа, га	Середнє очікуване споживання л/сек., га	Коефіцієнт корекції гнучкості	Середнє очікуване споживання м ³ /год	Кількість робочих годин	Кількість робочих днів	Проектна очікувана потреба у воді, м ³ /рік
Всього	23,8684	1,6	1,1	151,23	8	260	314 558,8

Забезпечення водопостачання індустріального парку передбачається здійснити за змішаною схемою:

- часткове відновлення центрального водопостачання промзони;
- влаштування декількох свердловин з будівництвом водо-насосної станції.

За необхідності, можливе подальше збільшення потужності водопостачання

7.4. Каналізація

Розрахунок обсягів стічних вод індустріального парку «КАЛУШ ПРОДАКШЕН» представлено у таблиці 5.

Планується, що потужності та обсяги стоків будуть менші за потужності та обсяги споживання води. Очікувана потреба у водостоці для території парку становить приблизно 605 м³/доба, у випадку застосування коефіцієнту корегуючої ґручкості 1,1.

Таблиця 5. Розрахунок обсягів стічних вод індустріального парку

Розрахунок стічних вод							
Формула	Q _{max} =розмір (га) x середнє питоме споживання в м ³ /доба, га						
	Площа, га	Середнє очікуване споживання л/сек., га	Коефіцієнт корекції ґручкості	Середнє очікуване споживання м ³ /год	Кількість робочих годин	Кількість робочих днів	Проектна очікувана потреба стоку, м ³ /рік
Всього	23,8684	0,8	1,1	75,62	8	260	157 279,4

Враховуючи проектну галузеву структуру підприємств індустріального парку, також передбачається будівництво локальних очисних споруд.

У випадку необхідності, можливе подальше збільшення потужності водовідведення індустріального парку «КАЛУШ ПРОДАКШЕН».

На відстані 1 км від межі індустріального парку знаходяться функціонуючі промислові очисні споруди (хімічна каналізація, єдина такого профілю на території України), якими потенційно можуть скористатися учасники індустріального парку для вирішення питання очистки стоків.

Викид дощових вод з дахів будівель передбачено напряму через масло-піскоуловлювачі в центральний бетонний колектор або сухе русло річки, яке йде вздовж західної сторони ділянки.

На території індустріального парку передбачається відведення дощових вод через дощові лотки та фільтруючі модулі з подальшим скиданням до власних очисних споруд дощової каналізації.

7.5. Транспортна інфраструктура

Для успішного функціонування індустріального парку буде забезпечена (в т. ч. відреставрована) відповідна інфраструктура у вигляді під'їзних залізничних та автомобільних шляхів, внутрішніх доріг, пішохідних доріжок та зовнішнього освітлення. Загальна площа індустріального парку, відведена під проїзди та автостоянки складатиме близько 7 га.

Комплексне облаштування території та дорожньо-транспортної інфраструктури зокрема, але не обмежуючись, включатиме:

- вирівнювання та розчищення земельної ділянки;
- зведення периметральної огорожі індустріального парку;

- будівництво внутрішніх автодоріг, пішохідних доріжок та місць для паркування;
- будівництво зовнішнього освітлення (опори, ліхтарі та кабельні мережі);
- ремонт промислової дороги з твердим покриттям, що сполучає ділянку з автодорогою вул. Калуська, один напрямок якої веде до траси на Львів, а інший до міста Калуш;
- часткову реставрацію під'їзної залізничної гілки, що проходить через ділянку та сполучає її з залізничною вантажною станцією та митним постом «Калуш».

Також враховуючи, що діяльність промислових підприємств майданчика індустріального парку може супроводжуватися незначним забрудненням природного середовища, виникає потреба в озелененні даної території.

8. ПЛАН РОЗВИТКУ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ

План розвитку індустріального парку містить наступні ключові етапи, деякі з яких можуть реалізовуватись паралельно:

Включення до Реєстру індустріальних парків України

Визначення керуючої компанії

Розробка та погодження технічної документації

Підготовчі роботи на ділянці

Облаштування інфраструктури

Залучення учасників та інших суб'єктів

Будівництво приміщень та об'єктів

Введення в експлуатацію та подальший розвиток

Після затвердження Концепції та реєстрації індустріального парку, ініціатором буде обрано Керуючу компанію спільно з якою буде здійснюватися повний девелоперський цикл проекту, від проектування і будівництва інфраструктури та об'єктів до запуску і подальшого обслуговування виробництв учасників парку. Ключовою задачею цього етапу буде підготовка земельної ділянки та першочергові кроки з облаштування інженерно-транспортної інфраструктури. Дані кроки враховуватимуть потреби та будуть чітко скоординовані (з розподілом функцій, ділянок робіт та фінансування) з першим Учасником індустріального парку, з яким Ініціатором підписано угоду про наміри проектування, влаштування мереж та будівництва першого виробничо-складського приміщення площею близько 10 тис м² на площі 2,5 га. Перший Учасник бере на себе витрати з проектування, влаштування мереж свого приміщення та його фізичного будівництва. Будівництво першого заводу забезпечить забудову порядку 10% загальної території індустріального парку. Це також дозволить розгорнути повномасштабний маркетинг та більш ефективно працювати над залученням наступних учасників та інших суб'єктів індустріального парку.

Модель співпраці з резидентами передбачатиме як можливість інвестування та будівництва резидентом його приміщень та супутньої інфраструктури так і можливість будівництва

приміщень та супутньої інфраструктури для резидента ініціатором/керуючою компанією, з їх подальшим продажем або ж передачею резиденту в користування.

Виходячи з міркувань забезпечення гнучких планувальних рішень для майбутніх інвесторів, запропоновано попередній орієнтовний варіант використання території індустріального парку з урахуванням його функціонального навантаження.

План розвитку індустріального парку передбачає розміщення виробничо-логістичного комплексу з будівлями та спорудами, а також систему трасування проїздів, з урахуванням існуючих умов і нормативних вимог. Даним планом передбачено зведення наступних будівель/споруд та облаштування таких функціональних майданчиків в межах території індустріального парку:

- Виробничо-складські будівлі для учасників;
- Адміністративно-побутові будівлі для офісів, науково-технічної і виставкової діяльності, а також організації дозвілля і рекреації;
- Майданчики інженерної інфраструктури та об'єкти обслуговування парку;
- Майданчики розвантаження та стоянки вантажних автомобілів;
- Майданчики паркування легкових автомобілів;
- Вантажно-розвантажувальний (логістичний) майданчик поруч залізничної гілки;
- Бомбосховища;
- Території вулиць та проїздів.

Таблиця 6. Перелік та планові розміри будівель індустріального парку

Найменування	Площа забудови, м ²	К-сть поверхів	Загальна площа, м ²
Виробничо-складська будівля №1	20 100	1	20 100
Виробничо-складська будівля №2	21 320	1	21 320
Виробничо-складська будівля №3	21 320	1	21 320
Виробничо-складська будівля №4	10 000	1	1 315 868
Виробничо-складська будівля №5	5 000	1	59 321
Виробничо-складська будівля №6	10 000	1	14 321
Виробничо-складська будівля №7	7 200	1	125 607
Адміністративно-побутова будівля №1	1 030	2	2 060
Адміністративно-побутова будівля №2	655	2	1 310
Інженерно-технічні будівлі та споруди	1 220	1	1 220
Всього:	97 845		99 530

Функціональний розподіл виробничо-складських будівель має доволі умовний характер. До будівництва плануються універсальні промислові корпуси, які можуть бути використані як під виробничі так і під складські потреби. Промислові корпуси матимуть гнучке внутрішнє зонування. Тобто, всередині кожного з них можна зробити будь-яке планування для будь-якої кількості користувачів у межах розмірів кожного корпусу. Кожен корпус із підведеною дорогою може розвиватися окремо від інших частин парку. Це забезпечує можливість максимально гнучкого підходу до планування будівництва корпусів парку.

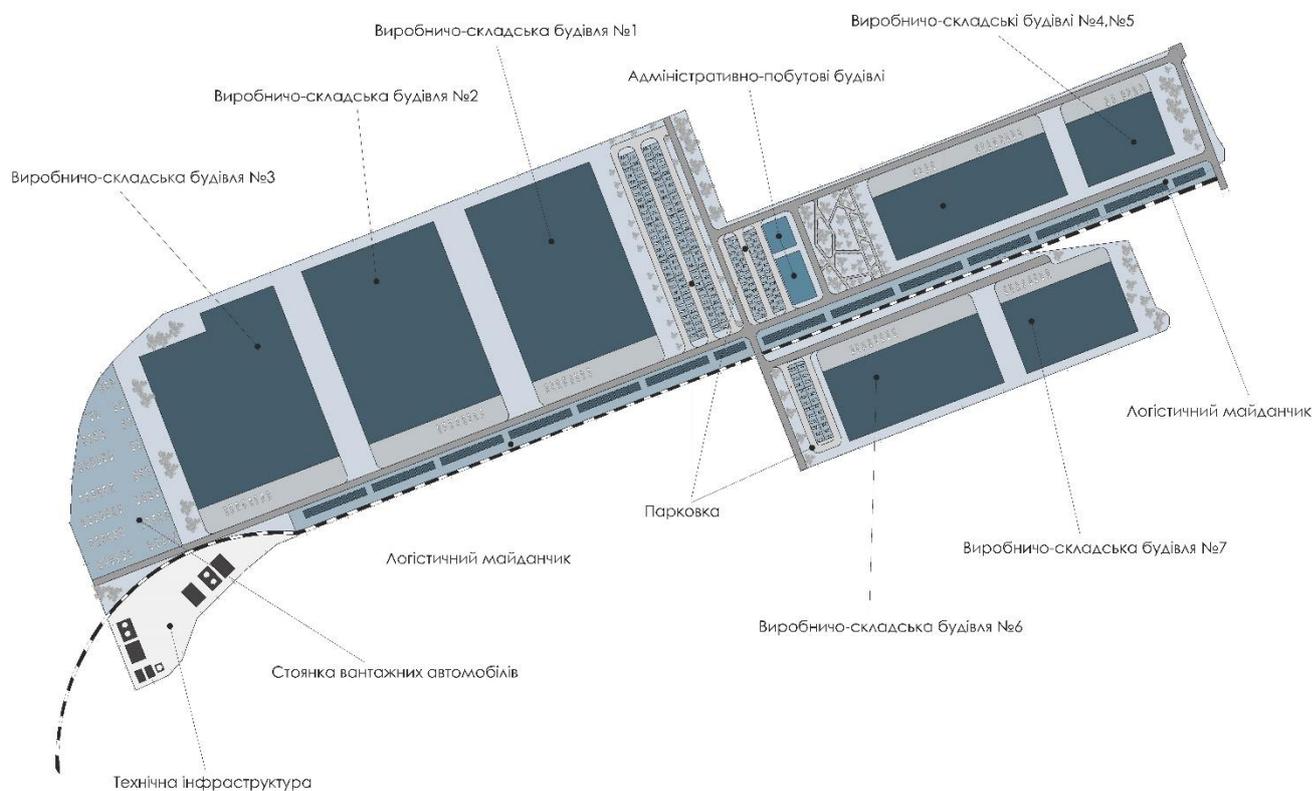
Адміністративно-побутові будівлі, що матимуть доволі універсальний функціонал, будуть розташовані поруч основних заїздів на територію індустріального парку. Тут планується розмістити:

- офіс керуючої компанії, конференц-зали, коворкінг, R&D лабораторію для розробок/прототипування/дослідження нових продуктів, виставкову зону;
- міні готель, фуд-зону (в т.ч. їдальню), спорткомплекс/торгівельний комплекс.

Основна інженерна інфраструктура – газорегуляторний пункт, електрична підстанція, водопровідні свердловини, наносна станція, пожежрезервуар, очисні споруди будуть розташовані в межах окремої технічної зони (технічна інфраструктура). В цій же зоні буде розміщуватися АЗС, СТО, мийка, технічне обладнання та транспорт керуючої компанії, інші технічні споруди.

Майданчики паркування легкових автомобілів та завантаження-розвантаження вантажних автомобілів розміщуватимуться поруч відповідних промислових і складських будівель. Окрема територія буде виділена для організації стоянки вантажних автомобілів.

Вздовж залізничної гілки, на протяжності 500 м, планується розмістити платформу для розвантаження-завантаження вагонів (логістичний майданчик).



Мал. 10. Схема перспективної забудови індустріального парку

У схемі перспективного плану забудови індустріального парку (Мал. 10) передбаченні такі рішення:

- раціонального використання території за рахунок компактного розміщення підприємств, об'єктів спільного користування та обслуговування;
- функціонального зонування території;
- послідовного та ефективного освоєння території при розміщенні та забудові підприємств, не порушуючи принципову планувальну структуру схеми забудови;
- архітектурно-естетичні вимоги;
- дотримання необхідних санітарно-захисних та протипожежних розривів;
- відповідність до Земельного Кодексу України, Водного Кодексу України, Законів України «Про основи містобудування», «Про регулювання містобудівної діяльності», «Про землеустрій», «Про благоустрій населених пунктів», «Про охорону культурної спадщини», «Про охорону навколишнього середовища», «Про індустріальні парки», нормативно-правових актів та нормативно-методичних положень Міністерства регіонального розвитку будівництва та житлово- комунального господарства України.

Розміщення підприємств на території індустріального парку передбачає їх санітарно-функціональну сумісність між собою та оточуючою забудовою.

Для забезпечення раціонального використання території в плані намічено ділянки підприємств прямокутної форми, оскільки прямокутна конфігурація відповідає специфіці промислової забудови. На таку ділянку легко вписуються різноманітні технологічні схеми, а також спрощується трасування інженерних комунікацій.

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

У часовому вимірі, план розвитку індустріального парку можна умовно поділити на чотири етапи, що відображені та описані у таблиці нижче.

Таблиця 8. Часові рамки розвитку індустріального парку

ЕТАП/ТЕРМІН	ДІЯЛЬНІСТЬ
<p>Короткострокова перспектива: 2024 р.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ включення до Реєстру індустріальних парків України. ▪ обрання керуючої компанії, укладання договору про створення та функціонування індустріального парку; ▪ отримання технічних умов на підведення інженерних мереж; ▪ розробка і погодження технічної документації; ▪ промоція на національному і міжнародному рівнях; ▪ моніторинг намірів та комунікація з національними виробниками, що розглядають можливість релокації/реалізації проекту на території західної України; ▪ комунікація з іноземними компаніями, які розглядають можливість реалізації інвестиційних проектів на території України; ▪ організація візитів представників зацікавлених компаній з подальшим

Середньострокова перспектива: 2025-2028 рр.	<p>супроводом їх входження до індустріального парку в якості учасника.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ співпраця з урядовими і міжнародними установами та організаціями щодо розвитку індустріального парку.
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ проектування, розробка, погодження технічної і робочої документації; ▪ будівництво та облаштування основної інженерно-транспортної інфраструктури; ▪ ремонт під'їзних шляхів до меж індустріального парку; ▪ залучення до 50% учасників індустріального парку; ▪ будівництво та облаштування до 50% будівель, автомобільних доріг та інших обслуговуючих споруд в межах парку; ▪ облаштування периметральної огорожі навколо території індустріального парку; ▪ облаштування логістичного майданчика (стоянки) вантажного транспорту, автостоянок легкового транспорту.
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ будівництво та облаштування 100% інженерно-транспортної інфраструктури, автомобільних доріг, тротуарів, систем зовнішнього освітлення в межах індустріального парку; ▪ заповнення індустріального парку учасниками на 100%; ▪ будівництво та облаштування 100% будівель і споруд індустріального парку; ▪ застосування енергозберігаючих технологій та відновлюваних джерел енергії на території індустріального парку.
Довгострокова перспектива: 2029-2035 рр.	<ul style="list-style-type: none"> ▪ промоція на національному та міжнародному рівнях; ▪ моніторинг намірів та комунікація з іноземними/національними інвесторами, що розглядають можливість реалізації проектів на території України; ▪ робота з інвестиційними запитами, організаційно-правовий супровід потенційних учасників індустріального парку; ▪ надання сервісів Керуючою компанією учасникам індустріального парку; ▪ співпраця з урядовими установами та приватними компаніями щодо розвитку індустріального парку.
Постійна діяльність	<ul style="list-style-type: none"> ▪ промоція на національному та міжнародному рівнях; ▪ моніторинг намірів та комунікація з іноземними/національними інвесторами, що розглядають можливість реалізації проектів на території України; ▪ робота з інвестиційними запитами, організаційно-правовий супровід потенційних учасників індустріального парку; ▪ надання сервісів Керуючою компанією учасникам індустріального парку; ▪ співпраця з урядовими установами та приватними компаніями щодо розвитку індустріального парку.

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

9.1. Вартість облаштування індустріального парку

З огляду на відсутність на дату розробки концепції відповідних технічних умов та проектно-кошторисної документації, вартість витрат на облаштування інфраструктури та будівництво приміщень і споруд індустріального парку була сформована методом порівняльного аналізу.

За основу брались середньостатистичні розцінки того чи іншого виду робіт та вартості реалізації аналогічних технічних рішень.

В основу розрахунку витрат на облаштування індустріального парку покладено наступні попередні обсяги будівництва.

Попередні обсяги будівництва	Площа, м2
Площа земельної ділянки	238 684
Загальна площа забудови	97 845
Площа виробничо-складських приміщень	94 940
Площа адміністративно-побутових приміщень	3 370
Площа допоміжних споруд	1 220
Площа облаштування доріг, стоянок та загальних зон	107 000

Орієнтовні капіталовкладення на реалізацію зазначеного в Розділах 7 – 8 даної концепції варіанту облаштування індустріального парку наведені в Таблиці 8.

Таблиця 8. Попередній розрахунок витрат на облаштування індустріального парку¹

Вид робіт або витрат	Тис. дол.	Тис. грн.
Проектування та узгодження	945	37 422
Підготовчі роботи на ділянці	398	15 760
Інженерні мережі та комунікації	2 995	118 602
Будівництво виробничо-складських приміщень	33 229	1 315 868
Будівництво адміністративно-побутових приміщень	1 516	59 321
Будівництво інженерно-технічних та господарських будівель	366	14 321
Дороги, стоянки, благоустрій території	3 210	125 607
Непередбачені витрати (2%)	853	33 778
Всього:	43 512	1 723 075

Вищезазначені розрахунки є попередніми та будуть уточнені/скориговані під час розробки проектно-кошторисної документації в залежності від характеристик конкретних підприємств, що розміщуватимуться на території індустріального парку.

¹ Офіційний курс гривні до долара США згідно даних НБУ за 29.04.2024 р.: 1\$=39,60 грн.

9.2. Очікувані джерела фінансування

Фінансування створення та розвитку індустріального парку здійснюватиметься відповідно до положень чинного законодавства шляхом залучення наступних ресурсів:

- власні фінансові ресурси Ініціатора створення індустріального парку;
- власні та залучені фінансові ресурси обраної Керуючої компанії індустріального парку;
- інвестиції учасників в будівництво власних виробничих потужностей та облаштування інфраструктури;
- державна підтримка, згідно закону України "Про індустріальні парки" та Постанови Кабінету Міністрів України від 28.10.2022 № 1207;
- цільові кошти міського та/чи обласного бюджету на облаштування зовнішньої інженерно-транспортної інфраструктури індустріального парку;
- рефінансування за рахунок реалізації об'єктів та ділянок індустріального парку.
- спеціальні програми від міжнародних фінансових інституцій та організацій, таких як Світовий міжнародний банк, Європейський Інвестиційний Банк, Європейський Банк Реконструкції та Розвитку, а також чисельних донорських організацій, спрямованих на розвитку України, таких як USAID та інших.

На етапі першого року розвитку, витрати з отримання технічних умов, розробки і погодження проектно-кошторисної документації, а також здійснення підготовчих робіт першої черги на ділянці будуть профінансовані за рахунок Ініціатора створення індустріального парку. Відповідно до попередніх розрахунків, такі витрати становитимуть орієнтовно 10 млн. грн.

В подальшому, розроблена технічна документація буде використана Ініціатором для залучення державного співфінансування в порядку, передбаченому Постановою КМУ від 28.10.2022 р. №1207, для облаштування інженерно-транспортної інфраструктури індустріального парку в обсязі 60 млн. грн.²

Разом із тим, планується, що більша частина витрат на облаштування основної інженерно-транспортної інфраструктури буде профінансована за рахунок власних та залучених коштів Ініціатора індустріального парку. Першочергові витрати даної статті на етапі середньострокової перспективи будуть покриті за рахунок статутного капіталу Ініціатора в розмірі 60 млн. грн.

Згідно домовленостей Ініціатора з першим Учасником індустріального парку, закріплених в Меморандумі від 28.03.2024 р., передбачено проектування, влаштування інженерних мереж та будівництво виробничо-складського приміщення для меблевого виробництва площею 10 000 м², за рахунок цього Учасника. Згідно попередніх розрахунків, ця стаття витрат оцінюється орієнтовно в 155 млн. грн.

² Згідно [Проекту постанови Кабінету Міністрів «Про деякі питання державного стимулювання створення та функціонування індустріальних парків»](#) оприлюдненому на вебсайті Міністерства економіки України 12.04.2024 р. загальний обсяг державного стимулювання, що може надаватися одному заявнику збільшено до 150 млн. грн.

Також, відповідно до попередніх перемовин з іншими потенційними учасниками, планується, що на етапі середньострокової перспективи (2025-2028 рр.) буде досягнуто твердих домовленостей про входження принаймні другого учасника індустріального парку. Це дозволить організувати проектне фінансування за рахунок коштів такого учасника або ж за рахунок залучених фінансових ресурсів (банківське кредитування, грантові програми). Наступні черги будівництва для учасників планується фінансувати за тією ж схемою.

Загалом, за рахунок учасників індустріального парку планується залучити інвестиції на будівництво їх виробничо-складських приміщень на загальну суму до 1 453 млн. грн.

Планується, що обрана Ініціатором Керуюча компанія забезпечить фінансування проекту власними коштами в обсязі до 10 млн. грн. на етапі середньострокової перспективи (2025-2028 рр.), а також залучить в проект додаткове фінансування від кредитних організацій та фінансових донорів в обсязі не менше 50 млн. грн.

Оскільки, витрати на будівництво приміщень та споруд парку матимуть поступовий характер, фінансування будівництва приміщень довгострокової перспективи планується здійснювати також за рахунок реінвестування коштів, отриманих від залучених учасників та інших суб'єктів індустріального парку, яким будуть здані в оренду або продані окремі земельні ділянки/приміщення. Попередньо, ця стаття доходу оцінюється на рівні 80 млн. грн.

9.3. Трудові та інші ресурси

Населення Івано-Франківської області – 1,35 млн осіб:

- міське – 0,6 млн;
- сільське – 0,7 млн.

В області 805 населених пунктів, з яких 15 міст. Найбільше жителів проживає в містах:

- Івано-Франківськ – 238,2 тис.;
- Калуш – 65,0 тис.;
- Коломия – 60,8 тис.

На 1 тис. жінок припадає 897 чоловіків. Вікова структура населення:

- до 15 років – 18%;
- 16-59 роки – 61%;
- понад 60 років – 21%.

Із загальної кількості економічно активного населення (594,5 тис. осіб):

- 548,1 тис. – зайняті;
- 46,4 тис. – безробітні.

Рівень безробіття за методологією Міжнародної організації праці для осіб працездатного віку склав 7,8%.

Найбільша частка штатних працівників зосереджена у сфері освіти (27,7% середньооблікової кількості штатних працівників області), промисловості (23,2%) та охорони здоров'я і надання соціальної допомоги (14,9%).

Законодавчо встановлена мінімальна заробітна плата в Україні еквівалентна 202 дол. США за місяць, а середня заробітна плата штатних працівників в Івано-Франківській області – **470 дол. США/місяць.**

Мережа закладів вищої освіти Івано-Франківської області представлена 11 закладами: 4 університетами (3 університети мають статус «національного»), 4 інститутами, 1 академією, 1 факультетом, 1 філією, з них: 7 закладів державної форми власності, 4 – приватної. Підготовка фахівців з вищою освітою здійснюється за 135 спеціальностями.

Усього в закладах вищої освіти області навчається **25,2 тис. студентів**. У закладах фахової передвищої освіти (27 закладів) навчається **15,7 тис. студентів за 60 спеціальностями**.

Провідні заклади вищої освіти Івано-Франківської області:

Назва закладу освіти	Студенти	Науково-педагогічні працівники	Спеціальності
Прикарпатський національний університет імені Василя Стефаника	10 915	846	68
Івано-Франківський національний технічний університет нафти і газу	4 744	518	28
Івано-Франківський національний медичний університет	6 144	907	8
Заклад вищої освіти «Університет Короля Данила»	1 457	147	15

Провідні заклади фахової передвищої освіти Івано-Франківської області:

Назва закладу освіти	Студенти	Науково-педагогічні працівники	Спеціальності
Івано-Франківський фаховий коледж технологій та бізнесу	1 303	103	7
Відокремлений структурний підрозділ «Івано-Франківський фаховий коледж Прикарпатського національного університету імені Василя Стефаника»	1 471	68	7
Відокремлений структурний підрозділ «Фаховий коледж електронних приладів Івано-Франківського національного технічного університету нафти і газу»	1 089	84	9
Відокремлений структурний підрозділ «Івано-Франківський фаховий коледж Львівського національного університету природокористування»	1 334	96	9
Відокремлений структурний підрозділ «Надвірнянський фаховий коледж Національного транспортного університету»	972	114	11
Відокремлений структурний підрозділ «Коломийський політехнічний фаховий коледж Національного університету «Львівська політехніка»	907	73	9

З початку повномасштабного вторгнення росії в Україну, на територію Івано-Франківської області переміщено заклади освіти разом із закладами фахової передвищої освіти, які є відокремленими структурними підрозділами 6-ти ВНЗ зі східної частини України.

Калуська громада характеризується наявністю достатньої кількості кваліфікованої робочої сили та високим освітнім рівнем населення.

Характеристики трудового потенціалу Калуської громади:

- Населення м. Калуш – 66 400 осіб;
- Наявне населення в радіусі 35 км – 600 000 осіб;
- Працездатне населення в радіусі 35 км – 250 000 осіб;
- Переміщені до м. Калуш із зони бойових дій – 5 000 осіб;
- Середня заробітна плата – 395 дол. США/місяць.

З метою задоволення освітніх потреб населення в Калуській територіальній громаді функціонує ряд вищих навчальних закладів та їх філій, науково-дослідний інститут, професійно-технічне училище, ліцеї та гімназії (23 заклади), один з кращих в Україні ліцей імені Дмитра Бахматюка.

Всього у вищих навчальних закладах міста I-II рівнів акредитації навчається **1750 студентів**. Тому Калуська громада характеризується високим рівнем технічної освіти з цілими сімейними династіями хіміко-технічних спеціальностей.

Вищі навчальні заклади Калуської громади

Державний вищий навчальний заклад «Калуський політехнічний коледж»

Калуський коледж економіки, права та інформаційних технологій Івано-Франківського національного технічного університету нафти і газу

Вище професійне училище № 7

Фаховий коледж культури та мистецтв

Державний вищий навчальний заклад «Калуський політехнічний коледж»

Калуський коледж економіки, права та інформаційних технологій Івано-Франківського національного технічного університету нафти і газу

Провідні ВНЗ Регіону та їх віддаленість від м. Калуш

Івано-Франківськ (30 км):	Івано-Франківський національний технічний університет нафти і газу
	Прикарпатський національний університет імені Василя Стефаника
	Університет Короля Данила
Львів (120 км)	Національний університет «Львівська політехніка»
	Львівський національний університет імені Івана Франка
	Український Католицький Університет
Тернопіль (145 км)	Тернопільський національний економічний університет
	Тернопільський національний технічний університет імені Івана Пулюя

Інформацію про природні ресурси Івано-Франківської області та Калуської громади зокрема надано в розділі 4 даної концепції.

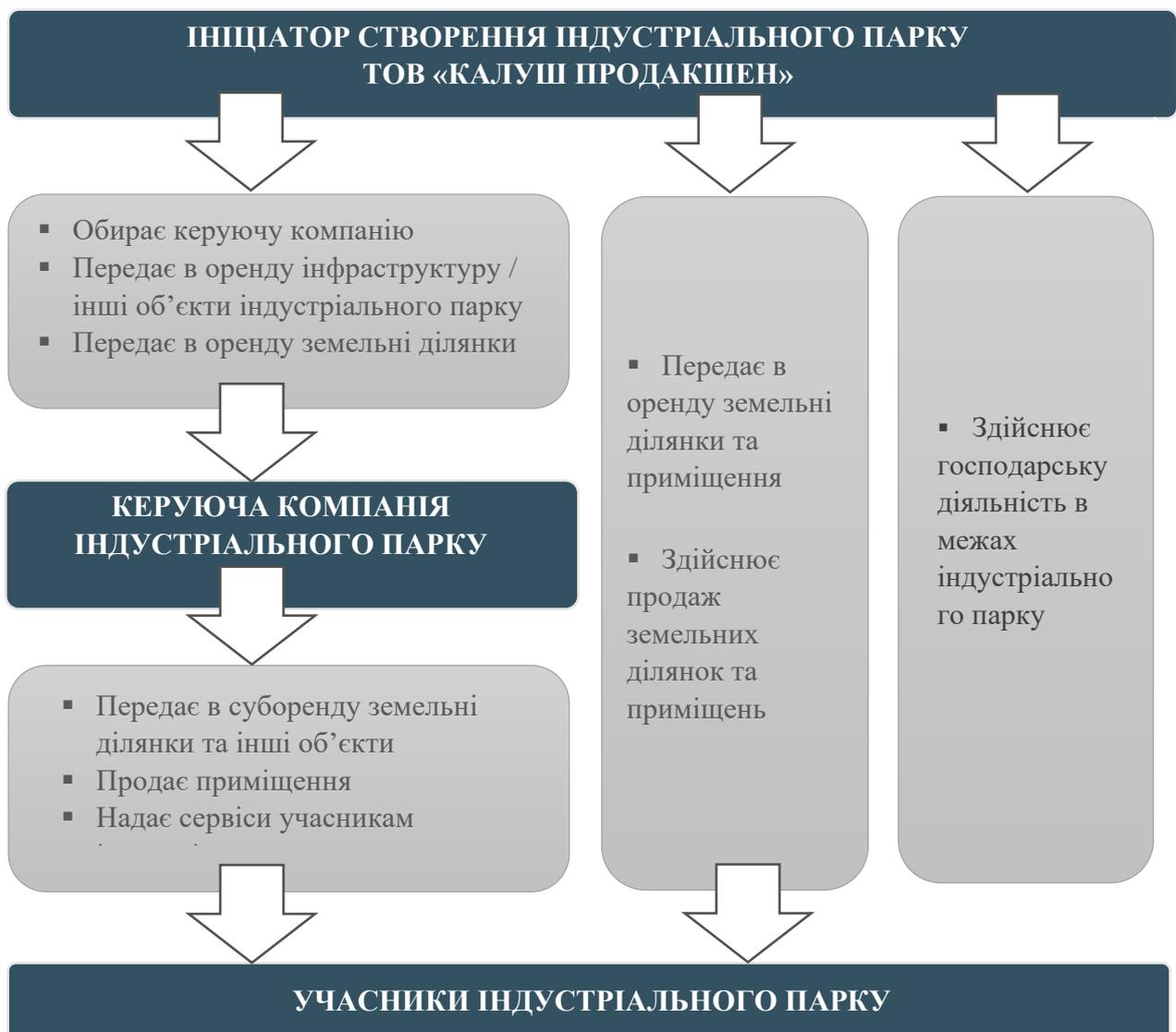
10. ОРГАНІЗАЦІЙНА МОДЕЛЬ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ

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

Ініціатором створення індустріального парку «КАЛУШ ПРОДАКШЕН» є ТОВ «ХІМЗАВОД КАЛУШ» у приватній власності якого знаходиться земельна ділянка індустріального парку.

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

Схема організаційної моделі індустріального парку виглядає наступним чином:



Мал. 11. Схема організаційної моделі індустріального парку

Відповідно до Закону України «Про індустріальні парки» керуюча компанія індустріального парку, створеного на земельній ділянці приватної власності, визначається ініціатором створення індустріального парку самостійно та без необхідності проведення конкурсу.

Ініціатор створення та обрана ним керуюча компанія укладають договір про створення та функціонування індустріального парку, яким буде детально визначено права та розподілено функціональні обов'язки між ними. Юридична особа набуває статусу керуючої компанії після підписання договору про створення та функціонування індустріального парку. Строк договору про створення та функціонування індустріального парку планується встановити на термін створення індустріального парку.

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

Земельні ділянки передаються ініціатором створення індустріального парку в користування керуючій компанії для подальшої передачі у суборенду учасникам, або ж безпосередньо учасникам відповідно до законодавства України.

Земельні ділянки можуть продаватися ініціатором створення індустріального парку безпосередньо учасникам індустріального парку.

Земельні ділянки надаються учасникам для будівництва та обслуговування об'єктів нерухомості, необхідних для здійснення господарської діяльності.

Інфраструктурні та інші об'єкти, створені ініціатором, можуть передаватися в оренду керуючій компанії з правом їх передачі в суборенду учасникам парку. Інфраструктурні та інші об'єкти на території парку можуть влаштовуватися та будуватися керуючою компанією. Інфраструктурні об'єкти можуть передаватися в оренду/власність учасникам парку ініціатором створення індустріального парку (за умови, що такі об'єкти не надані в користування керуючій компанії).

11. ОЧІКУВАНІ РЕЗУЛЬТАТИ ФУНКЦІОНУВАННЯ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ

11.1. Загальні ефекти

Створення та функціонування індустріального парку «КАЛУШ ПРОДАКШЕН» сприятиме розвитку міста, області та України в цілому, оскільки спричинятиме наступні ефекти:

- розвиток індустріального потенціалу регіону;
- залучення новітніх технологій виробництва, активізація інноваційної діяльності;
- зростання обсягу інвестицій у регіон;
- створення нових робочих місць для мешканців Калуської громади та сусідніх адміністративно-територіальних одиниць;
- збільшення надходження грошових коштів до бюджетів всіх рівнів;
- виробництво конкурентоспроможної української продукції з високою доданою вартістю;
- реалізація потенціалу імпортозаміщення;

- забезпечення реалізації державних програм щодо залучення інвестицій, підтримки підприємництва, соціальних програм;
- підвищення рівня бізнес активності, інвестиційного, ділового та економічного іміджу Івано-Франківської області та міста Калуш зокрема;
- сприяння вирішенню соціально-економічних проблем Калуської громади;
- підвищення рівня доходів у регіоні;
- розвиток кластеризації та міжгалузевої кооперації між учасниками індустріального парку та підприємствами Івано-Франківської та сусідніх областей, представниками малого та середнього бізнесу;

11.2. Створення робочих місць

Враховуючи світовий досвід розвитку індустріальних парків та виробництв відповідної галузевої спеціалізації, а також тенденції з розміщення в Україні виробництв хімічної, деревообробно-меблево та суміжних галузей промисловості, в залежності від типу виробництва, сконцентрованому на території індустріального парку «КАЛУШ ПРОДАКШЕН», технологічного процесу та етапу становлення парку, кількість зайнятих може скласти до 90 працівників на 1 га площі, а загальна кількість зайнятих в індустріальному парку «КАЛУШ ПРОДАКШЕН» становитиме 2 100 працівників. Робочі місця будуть створені не одночасно, а поступово, по мірі розвитку індустріального парку:

- етап 2025 – 2028 роки: близько 1000 працівників;
- етап 2029 – 2035 роки і надалі (повний розвиток): близько 2 100 працівників.

Враховуючи зручне розташування в промзоні м. Калуш, яка має розвинену автотранспортну та залізничну інфраструктуру, у резидентів індустріального парку є можливість залучення персоналу з усього Калуського району та області в цілому. Разом із тим, ініціатором створення індустріального парку розглядається можливість доставки працівників з території радіусом до 35 км.

11.3. Підвищення рівня заробітної плати

Приклади країн, в яких функціонують індустріальні парки свідчать про те, що рівень заробітних плат працівників підприємств-резидентів парків є вищим за середній рівень в регіоні. До прикладу, різниця між середньою заробітною платнею підприємств індустріальних парків сусідньої країни в 1,5 - 2 рази перевищує середній рівень по регіону.

Згідно даних Калуської міської ради, а також аналізу найбільшого в Україні сервісу пошуку роботи WORK.UA, середня заробітна плата для працівників виробничих спеціальностей в м. Калуш становить 15 000 грн.

Разом із тим, планується, що середня заробітна плата в індустріальному парку «КАЛУШ ПРОДАКШЕН» складатиме біля 22 000 грн./місяць на одного працівника.

11.4. Збільшення обсягів промислового виробництва регіону

Виходячи з досвіду закордонних індустріальних парків, річний обсяг продукції, реалізованої підприємствами-резидентами, може становити від 2 до 5 млн. дол. США на 1 га території.

Також, планується розміщувати на території парку експортно-орієнтовані виробництва з долею експорту не менше 50% від загальної вартості реалізованої продукції. В разі успішної реалізації проекту індустріального парку «КАЛУШ ПРОДАКШЕН», та враховуючи орієнтовний час (1-2 роки з моменту завершення будівництва заводу), необхідний на облаштування та запуск виробництв, загальна річна вартість реалізованої продукції підприємствами парку після їх виходу на заплановані показники виробництва може досягти обсяги, зазначені в таблиці 8.

Таблиця 8. Загальний річний обсяг реалізованої продукції

Напрямок	Етап 2025 – 2028 тис. дол. США	Етап 2029 – 2035 тис. дол. США
Продажі на території України	15 705	29 835
Експорт	19 500	29 835
Разом	35 205	59 670

11.5. Зростання надходжень до бюджетів різних рівнів та державних фондів

Функціонування індустріальних парків стимулює надходження коштів у вигляді податків та зборів до державного та місцевих бюджетів.

До основних податкових надходжень від діяльності суб'єктів господарювання на території індустріального парку належать:

- податок на доходи фізичних осіб;
- єдиний внесок на загальнообов'язкове державне соціальне страхування;
- військовий збір;
- податок на прибуток;
- податок на додану вартість;
- податок на землю.

Податок на доходи фізичних осіб. Прогнозований річний фонд оплати праці та відповідні обсяги сплати податку на доходи фізичних осіб (ПДФО) на етапах середньострокової та довгострокової перспективи відображено у таблиці 9.

Таблиця 9. Річні обсяги фонду оплати праці та ПДФО

	Етап 2025 – 2028	Етап 2029 – 2035
Кількість працівників	1 000	2 100
Річний фонд заробітної плати, тис. грн.	264 000	554 400
Річний розмір ПДФО, тис. грн.	47 520	99 792

Розрахунки таблиці базуються на очікуваних показниках діяльності індустріального парку

«КАЛУШ ПРОДАКШЕН», а саме, середньомісячної заробітної плати (22 000 грн.) на працівника та діючої ставки ПДФО 18%, згідно яких розрахункова щомісячна сума ПДФО, сплачувана за одного працівника, становитиме 3 960 грн.

Єдиний внесок на загальнообов'язкове державне соціальне страхування та Військовий збір. Згідно Закону України «Про збір та облік єдиного внеску на загальнообов'язкове державне соціальне страхування» № 2464-VI в редакції від 04.12.2022 р. розмір ЄСВ для підприємств становить 22% від загального фонду заробітної плати. Також, із заробітної плати найманих працівників стягується військовий збір в розмірі 1,5%. 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 розмір нарахування ЄСВ та військового збору, приведена у таблиці 10.

Таблиця 10. Річний обсяг нарахувань ЄСВ та військового збору

Назва податку	Етап 2025– 2028 тис. грн.	Етап 2029 – 2035 тис. грн.
Єдиний соціальний внесок	58 080	121 968
Військовий збір	3 960	8 316
Разом	62 040	130 284

Податок на прибуток. Завдяки змінам до Податкового Кодексу України, внесеним Законом 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», індустріальні парки отримали низку інвестиційних стимулів для розвитку, зокрема відповідно до статті 142 Податкового Кодексу України прибуток учасника індустріального парку від здійснення певних видів господарської діяльності у сферах переробної промисловості звільняється від оподаткування протягом десяти років. Також кодексом обумовлено коло учасників індустріального парку – юридичних осіб, які не мають права застосовувати такі особливості оподаткування податком на прибуток.

Сума вивільнених від оподаткування коштів повинна спрямовуватися на розвиток діяльності учасника індустріального парку в межах такого індустріального парку, не пізніше 31 грудня року, наступного за звітним.

Порядок використання учасником індустріального парку вивільнених від оподаткування коштів на розвиток його діяльності в межах індустріального парку затверджено постановою Кабінету Міністрів України від 30.09.2022 року № 1095.

Розрахунок сплати податку на прибуток підприємствами розраховується на основі базової ставки у розмірі 18%, відповідно до п. 136.1 статті 136 Податкового Кодексу України. Для розрахунку сплати податку на прибуток учасниками індустріального парку необхідно вирахувати рентабельність учасників, проте на даному етапі неможливо спрогнозувати точний рівень рентабельності підприємств під час функціонування парку. Тому для визначення рівня сплати податку на прибуток прийнято орієнтовний рівень рентабельності виробничого підприємства у розмірі 15% від рівня обсягу виробництва та ставку податку на прибуток 18%.

Назва показника	Етап 2025 – 2028 тис. грн.	Етап 2029 – 2035 тис. грн.
Реалізація продукції	1 394 118	2 362 932
Прибуток	209 117	354 439
Податок на прибуток	37 641	63 799

Загальний розмір податку на прибуток від господарської діяльності учасників індустріального парку за 2035 рік може скласти 63 млн грн. Але, відповідно до Закону України від 21.06.2022 № 2330-IX «Про внесення змін до Податкового кодексу України щодо створення сприятливих умов для діяльності індустріальних парків в Україні» надано можливість звільнення від оподаткування прибутку учасника індустріального парку, включеного до Реєстру індустріальних парків, від здійснення господарської діяльності у сферах переробної промисловості, за умов визначених в ЗУ «Про індустріальні парки», протягом 10 послідовних років, при умові, що сума вивільнених від оподаткування коштів (сум податку на прибуток, що не сплачуються до бюджету та залишаються у розпорядженні платника податку – учасника індустріального парку), спрямовується на розвиток діяльності учасника індустріального парку (реінвестуються) в межах індустріального парку.

Тому, фактичний рівень сплати податку на прибуток буде залежати від управлінських рішень кожного окремого учасника.

Податок на додану вартість. Податок на додану вартість, що підлягатиме сплаті резидентами індустріального парку від операційної діяльності в межах парку, можна визначити як різницю між податковим зобов'язанням та податковим кредитом. Податкові зобов'язання можна визначити як результат множення ставки податку на додану вартість на вартість реалізованої продукції на внутрішньому ринку України. Податковий кредит можна визначити як результат множення ставки ПДВ на матеріаломісткість.

Враховуючи прогнозовану галузеву структуру індустріального парку, визначену з урахуванням існуючих пріоритетів розміщення високопродуктивних виробництв з високою доданою вартістю, планується, що матеріаломісткість виробництв, розташованих на території парку не перевищуватиме 55% виручки від реалізації.

Виходячи з діючої ставки податку на додану вартість (20% згідно статті 193 Податкового Кодексу України) та за умови неврахування податкового кредиту, сформованого при будівництві та облаштуванні індустріального парку, розрахунок очікуваних річних надходжень до бюджету з податку на додану вартість, що сплачуватимуть резиденти парку від здійснення операційної діяльності, наведений у таблиці 11.

Таблиця 11. Обсяг річних нарахувань податку на додану вартість

Назва показника	Етап 2025 – 2028 тис. грн.	Етап 2029 – 2035 тис. грн.
Вартість реалізованої продукції на внутрішньому ринку України	621 918	1 181 466
Матеріаломісткість	766 764	1 299 612

Податковий кредит	(153 352)	(259 922)
Податкове зобов'язання	124 383	236 293
Податок на додану вартість	(28 969)	(23 629)

Податок на землю. Для розрахунку суми сплати даного податку використовувалась поточна ставка податку на земельні ділянки (цільове призначення – 11.02 Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості), розташовані на території Калуської міської територіальної громади, встановлена рішенням Калуської міської ради № 2273 від 29.06.2023 р. «Про встановлення ставок та пільг зі сплати земельного податку на території Калуської міської територіальної громади» у розмірі 1,0 відсоток нормативної грошової оцінки вартості земельної ділянки. Нормативна грошова оцінка вартості земельної ділянки індустріального парку становить 196 812 583,13 грн.

Таким чином, загальна річна сума податку на землю, що підлягає сплаті ініціатором створення індустріального парку та його резидентами на поточний момент, становить 1 968 125,83 грн.

Разом із тим, згідно п. 284.6. Податкового кодексу України у частині плати за землю за земельні ділянки, що входять до складу території індустріальних парків, включених до Реєстру індустріальних парків, нормативну грошову оцінку яких проведено, органи місцевого самоврядування можуть:

- встановлювати ставки земельного податку та орендну плату в розмірі, меншому за розмір земельного податку, встановлений рішенням відповідного органу місцевого самоврядування для певної категорії земель, що сплачується на відповідній території;
- звільняти від сплати земельного податку.

Тому, фактичний рівень сплати податку на землю залежатиме від рішень Калуської міської ради.

Стосовно надходжень до бюджету від сплати податкових та митних платежів при ввезенні учасниками та/або іншими суб'єктами індустріального парку з-закордону обладнання на територію України необхідно відзначити наступне. На даному етапі, в зв'язку з відсутністю Керуючої компанії та учасників, з якими підписано Договір про створення та функціонування індустріального парку, неможливо коректно визначити ці показники, оскільки не відомо яке обладнання (в т.ч. – нове чи вживане) і в яких обсягах буде ввозитись суб'єктами індустріального парку на територію України.

Разом із тим, згідно положень Податкового та Митного кодексу України для учасників індустріальних парків передбачено:

- звільнення від оподаткування ПДВ ввезення нового устаткування (обладнання) для власного використання;
- звільнення від оподаткування ввізним митом нового устаткування (обладнання) що ввозиться учасниками індустріальних парків для власного використання.

Загальний ефект функціонування індустріального парку. Загальні річні надходження до бюджетів та фондів країни згідно діючих ставок податків та зборів відповідно до норм чинного законодавства наведені в таблиці 12.

Таблиця 12. Загальні річні надходження до бюджетів та фондів країни

Річні платежі до бюджету та державних цільових фондів	Етап 2025 - 2028 тис. грн	Етап 2029 – 2035 тис. грн
Податок на доходи фізичних осіб	47 520	99 792
Єдиний соціальний внесок	58 080	121 968
Військовий збір	3 960	8 316
Податок на прибуток	37 641	63 799
Податок на додану вартість	(28 969)	(23 629)
Земельний податок	1 968	1 968
Всього	120 200	272 214

Наведені вище прогностні показники, розраховані з урахуванням того, що всі заплановані об'єкти індустріального парку будуть введені в експлуатацію та буде досягнуто стабільного рівня господарської діяльності учасників індустріального парку. Розрахунок зі сплати податку на прибуток взято за максимальним прогностним значенням, проте, як зазначалося вище, фактичний рівень сплати податку на прибуток буде залежати від управлінських рішень кожного окремого учасника.

Отже, за умови введення в експлуатацію всіх об'єктів парку, його повноцінного функціонування, а також виходу учасників на планові потужності з реалізації товарів та послуг, бюджетні надходження від функціонування індустріального парку можуть формувати вагомую частку в надходженнях до бюджету регіону.

Розвиток малого і середнього бізнесу. Враховуючи світовий досвід, можна з впевненістю стверджувати, що запорукою успішного розвитку економіки України має стати малий та середній бізнес. Слід також зазначити, що міжнародні донори України та фінансові інститути фокусуються саме на створенні умов та наданні грантів та кредитів малому та середньому бізнесу.

Світовий досвід показує, що створення індустріальних парків з акцентом на переробну промисловість запускає в першу чергу малий і середній бізнес, який розташований в безпосередній близькості до індустріального парку. Одне робоче місце в індустріальному парку генерує від 4 до 7 робочих місць менших підприємств, які обслуговують щоденні потреби індустріального парку. Створення та розвиток індустріальних парків в Україні теж демонструє взаємозв'язок між створенням індустріального парку та розвитком малого та середнього бізнесу. Оскільки створення робочих місць на підприємствах, розміщених в індустріальному парку, сприятиме збільшенню купівельної спроможності населення, а відповідно до даних Держкомстату від 50% до 65% доходів домогосподарств витрачається на придбання товарів повсякденного вжитку, які, здебільшого, пропонуються на ринку суб'єктами малого та середнього бізнесу, можна зробити припущення щодо зростання доходів підприємств малого та середнього бізнесу, а також збільшення кількості суб'єктів

малого та середнього бізнесу завдяки провадженню діяльності індустріального парку «КАЛУШ ПРОДАКШЕН». Тобто, запуск та функціонування індустріального парку забезпечить збільшення надходжень до бюджетів усіх рівнів та ефективне використання інноваційного потенціалу підприємств виробничої сфери, а також сприятиме економічному розвитку і, як наслідок, підвищенню рівня життя населення.

Директор

ТОВ «ХІМЗАВОД КАЛУШ»



Витвицька Л.С.