

ПОГОДЖЕНО

рішення Ковельської міської ради
№ _____ від _____.2024р.



КОВЕЛЬ ПОРТО
ІНДУСТРІАЛЬНИЙ ПАРК



КОНЦЕПЦІЯ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ «КОВЕЛЬ ПОРТО»

Волинська область, місто Ковель

Додаток 1

ЗМІСТ

1	НАЗВА ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ	3
2	ІНІЦІАТОР СТВОРЕННЯ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ	3
3	МЕТА, ЗАВДАННЯ СТВОРЕННЯ ТА ФУНКЦІОНАЛЬНЕ ПРИЗНАЧЕННЯ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ	5
4	МІСЦЕ РОЗТАШУВАННЯ ТА РОЗМІР ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ	11
5	СТРОК, НА ЯКИЙ СТВОРЮЄТЬСЯ ІНДУСТРІАЛЬНИЙ ПАРК	25
6	ВИМОГИ ДО УЧАСНИКІВ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ	25
7	ІНФОРМАЦІЯ ПРО ОРІЄНТОВНІ СУМАРНІ ОБСЯГИ СПОЖИВАННЯ ЕНЕРГОРЕСУРСІВ, ВОДИ, ТОЩО	29
8	ПЛАН РОЗВИТКУ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ	34
9	ОРІЄНТОВНІ РЕСУРСИ (ФІНАНСОВІ, МАТЕРІАЛЬНІ, ТЕХНІЧНІ, ТРУДОВІ, ПРИРОДНІ ТОЩО), НЕОБХІДНІ ДЛЯ СТВОРЕННЯ ТА ФУНКЦІОНУВАННЯ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ, ОЧІКУВАНІ ДЖЕРЕЛА ЇХ ЗАЛУЧЕННЯ	39
10	ОРГАНІЗАЦІЙНА МОДЕЛЬ ФУНКЦІОНУВАННЯ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ	43
11	ОЧІКУВАНІ РЕЗУЛЬТАТИ ФУНКЦІОНУВАННЯ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ	48
	ДОДАТОК 1 – АРХІТЕКТУРНА КОНЦЕПЦІЯ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ «КОВЕЛЬ ПОРТО»	58



1. НАЗВА ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ

Українською мовою: індустріальний парк «КОВЕЛЬ ПОРТО»

Англійською мовою: Industrial Park «Kovel Porto»

Рис. 1. Логотип індустріального парку «КОВЕЛЬ ПОРТО»



2. ІНІЦІАТОР СТВОРЕННЯ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ

Ініціатором створення індустріального парку є релоковане на Волинь підприємство:

Товариство з обмеженою відповідальністю «Компресорна техніка»

ЄДРПОУ: 32676527

Місце розташування: ВОЛИНСЬКА ОБЛ., М. КОВЕЛЬ, ВУЛ. ВАРШАВСЬКА, БУД. 1

Контакти ініціатора:

+ 38 (03352) 6 10 00

+ 38 (03352) 6 10 02

+38 (067)9244018

Електронна адреса: kovelporto@gmail.com

Заїкін Микола Михайлович

ЗАГАЛЬНІ ВІДОМОСТІ ПРО ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ

Кадастровий номер: 0710400000:13:004:0113

Загальна площа ділянки індустріального парку: 11,6 Га

Місце розташування (адміністративно-територіальна одиниця):

Волинська область, м. Ковель, вулиця Варшавська, 1

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: землі комунальної власності



Власник земельної ділянки:

Ковельська міська рада

45000, м. Ковель, вул. Незалежності, 73

E-mail: info@kovelrada.gov.ua

тел.(03352) 6-17-00

факс (03352) 6-17-02

Код ЄДРПОУ 21735504

Міський голова: Чайка Ігор Леонтійович

Договір оренди:



3. МЕТА, ЗАВДАННЯ СТВОРЕННЯ ТА ФУНКЦІОНАЛЬНЕ ПРИЗНАЧЕННЯ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ

МЕТА

Метою створення індустріального парку «КОВЕЛЬ ПОРТО» є зростання промислового потенціалу, економічного розвитку та підвищення конкурентоспроможності міста Ковель Волинської області та України в цілому. Дана концепція призначена для активізації інвестиційної діяльності, яка призведе до створення нових виробничих потужностей, підвищення рівня зайнятості місцевого населення та створить можливості щодо розвитку сучасної виробничої, логістичної інфраструктури.

Ідея створення індустріального парку з'явилась внаслідок актуальних проблем, які сьогодні спостерігаються у місті Ковель. Для забезпечення потужного соціально-економічного розвитку міста необхідно отримати значний обсяг фінансових ресурсів як із внутрішніх, так і з зовнішніх джерел. Завдяки отриманим інвестиційним надходженням з'явиться можливість створювати нові робочі місця, що у свою чергу збільшить потік податкових відрахувань до місцевого бюджету. Також отримання інвестицій сприятливо впливатиме на формування додаткових джерел, які буде спрямовано на соціально-економічний розвиток, що сформує можливість підвищувати якість місцевої інфраструктури, стимулюватиме розвиток підприємництва та забезпечить диверсифікацію галузевої структури, а також дасть можливість скоротити ризики, які пов'язані із циклічністю розвитку галузей.

Наявність логістичних переваг, зокрема залізничного сполучення з коліями вітчизняного стандарту (ширина 1520 мм), так і стандарту ЄС (ширина 1435 мм), інфраструктура промислового району та кадровий потенціал м. Ковеля відкривають значні можливості для розвитку нових видів промислового виробництва, орієнтованих на ринки країн ЄС. Зокрема, це відкриває можливості для розвитку нової для Волинської області галузі – будівництво залізничного рухомого складу для залізничних операторів країн ЄС, а також виробничі потужності для проведення всіх видів ремонту такого рухомого складу.

У південно-західному промисловому районі міста Ковель є наявна земельна ділянка розміром 11,6 Га, на якій пропонується створити індустріальний парк. Саме це дасть можливість вирішити певні питання, які стосуються соціально-економічного розвитку, шляхом створення нових робочих місць, які забезпечуватимуть зростання рівня зайнятості місцевого населення.

ЗАВДАННЯ

Основні завдання щодо створення індустріального парку є:

- ❁ розширити та удосконалити індустріальний потенціал регіону;
- ❁ надати можливість активізувати виробництво інноваційних продуктів;
- ❁ створити умови для редевелопменту старої промислової зони міста;
- ❁ провести підготовку нових місць для потенційних релокації промислових підприємств зі сходу та півдня України та приходу інвесторів із Європейського союзу;
- ❁ забезпечити нарощення українського потенціалу для імпортозаміщення;
- ❁ сприяти підйому економіки України, яка постраждала внаслідок війни;
- ❁ забезпечити зростання обсягу інвестицій до регіону;
- ❁ створити комфортні умови для виробничої діяльності, які призведуть до збільшення податкових надходжень та платежів до бюджетів всіх рівнів, а також до державних цільових фондів;
- ❁ відкрити можливості для створення нових робочих місць, у тому числі для висококваліфікованих кадрів;
- ❁ забезпечити створення робочих місць для вимушено переміщених осіб;
- ❁ підвищити рівень доходів у регіоні;
- ❁ знизити диспропорції соціально-економічного розвитку на місцевому рівні.

Прогнозовані результати створення та функціонування індустріального парку «КОВЕЛЬ ПОРТО» збігаються із ці цілями та задачами, які визначені Кабінетом Міністрів України в Державній стратегії регіонального розвитку на 2021 – 2027 роки:

- ❁ Стимулювання центрів економічного розвитку;
- ❁ 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 проєктів;
- ❁ 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.

Створення індустріального парку «КОВЕЛЬ ПОРТО» дозволить відновити повноцінне промислове виробництво на значних площах, які історично є промисловим районом міста та знаходяться за межами житлових, історико-культурних та рекреаційних територій.

Більш того, існуюче розміщення житлових кварталів, логістичних шляхів та маршрутів громадського транспорту дозволить забезпечити оптимальну організацію проїзду працівників до підприємств-резидентів індустріального парку.

При вивченні результатів основних тенденцій розвитку промислової нерухомості України, а також враховуючи світовий досвід розвитку індустріальних парків, можна виділити ряд переважних параметрів індустріального парку «КОВЕЛЬ ПОРТО», які забезпечуватимуть його привабливість для потенційних користувачів та інвесторів:

- ❁ зручне місце розташування об'єкта та доступ до енергоресурсів: саме тому було обрано розташування ІП «КОВЕЛЬ ПОРТО», так як він знаходиться практично на трасі Е373 та має залізничне сполучення через станцію Ковель, доступ до енергоресурсів через підстанції загальною потужністю 30 МВт із можливістю розширення до 60 мВт;
- ❁ кадрова база, створена підприємствами, навчальними закладами м. Ковеля та Ковельського району;
- ❁ враховуючи специфіку потреби виробничих компаній, на території індустріального парку, окрім промислових площ, планується розвивати галузеві кластери. Це дозволить досягти ефекту синергії та максимізувати фінансові вигоди як компаній-резидентів, так і власників та інвесторів.

Створення та функціонування індустріального парку «КОВЕЛЬ ПОРТО» може посприяти частковому вирішенню наступних цілей, завдань та отримання відповідних результатів, які визначені в Стратегії розвитку Волинської області на 2021-2027 роки ¹:

Стратегічні цілі:

- ❁ Підвищення конкурентоспроможності регіональної економіки.
- ❁ Розвиток людського капіталу та підвищення якості життя населення.
- ❁ Розвиток інноваційної економіки (на засадах смарт-спеціалізації).
- ❁ Розвиток транскордонного співробітництва.
- ❁ Раціональне використання природних ресурсів та екологічна безпека.

¹ <https://voladm.gov.ua/article/strategiya-rozvitku-volinskoyi-oblasti-na-period-do-2027-roku//>

Оперативні цілі:

- ❁ Підвищення інвестиційної привабливості; розвиток малого та середнього бізнесу; ефективна регіональна енергетика; підвищення продуктивності агропромислового комплексу; підтримка перспективних видів аграрного виробництва.
- ❁ Збереження та розвиток людського капіталу; створення умов для комфортного та безпечного проживання мешканців; підвищення спроможності органів державної влади та місцевого самоврядування на новій територіальній основі.
- ❁ Розвиток інноваційно-інвестиційного дорожньо-транспортної логістичної інфраструктури регіону.
- ❁ Збільшення доданої вартості промислової продукції в секторах смарт-спеціалізації; розвиток інноваційної інфраструктури; розвиток людських ресурсів в галузях смарт-спеціалізації; цифрова трансформація.
- ❁ Інфраструктурне забезпечення транскордонного співробітництва; стимулювання транскордонного співробітництва регіону.

МОЖЛИВІ СФЕРИ РЕАЛІЗАЦІЇ

- | | | |
|--|--|---|
| ❁ формування інвестиційного портфеля; | ❁ стимулювання розвитку інноваційних досліджень та технологій; | ❁ створення та підтримка інформаційної бази інноваційних проектів; |
| ❁ просування інвестиційних пропозицій на зовнішні ринки; | ❁ створення та впровадження інноваційного продукту; | ❁ підвищення частки відновлюваних та альтернативних джерел енергії та зменшення викидів CO ₂ ; |
| ❁ розвиток інфраструктури підтримки бізнесу; | ❁ організаційна та фінансова підтримка інноваційних підприємств; | ❁ сприяння розвитку та спроможності виробників сільськогосподарської продукції та їх об'єднань. |
| ❁ промоція агропромислового сектору; | ❁ розвиток центрів професійної освіти; | ❁ розвиток транзитного потенціалу |
| ❁ розбудова інноваційної інфраструктури, в т.ч. наукових парків, технологічних, ІТ-кластерів | ❁ розбудова інженерної інфраструктури та благоустрій територій; | |

Повномасштабне вторгнення у 2022 році поставило гостро питання релокації підприємств із зон бойових дій та залучення іноземних інвестицій на збережену промислову інфраструктуру для відновлення економіки. Тому питання створення індустріальних парків набрало нового сенсу. Саме створення роботи індустріальних парків, відкриє можливість реанімувати інвестиційний клімат в Україні, повернути українців з-за кордону, забезпечити розвиток промисловості як під час війни, а особливо після її закінчення.

Для резидентів індустріального парку «КОВЕЛЬ ПОРТО» відкриваються значні переваги для розвитку власної господарської діяльності, а саме:

- ❁ заощадження при створенні виробництва в умовах індустріального парку до 25% інвестицій через передбачені на законодавчому рівні для резидентів індустріальних парків звільнення від імпортного ПДВ та мита при ввезенні нового обладнання в Україну; звільнення від сплати податку на прибуток на 10 років у діяльності ведеться у межах ІП; пільгові ставки податку на нерухомість і мінімальну плату податку за землю від місцевої влади в разі наявності такого рішення.
- ❁ оптимізація логістичних витрат: наявність на території індустріального парку залізничної інфраструктури європейського та українського стандартів, розташування індустріального парку поряд із міжнародними трасами поряд з кордонами ЄС із сполученням з обласними та районними центрами України передбачає зменшення на 500-600 км відстані доставки сировини або товару, що зумовить економію 7-10% від собівартості продукції.
- ❁ оптимізація витрат на розбудову енергетичної та комунальної інфраструктури: індустріальний парк створюється на частині території колишнього заводу з діючою енергетичною та комунальною інфраструктурою, яка задовольнить енергопотреби будь-якого виробництва.



ФУНКЦІОНАЛЬНЕ ПРИЗНАЧЕННЯ

Склад індустріального парку «КОВЕЛЬ ПОРТО» буде сформований із підприємств машинобудування, металообробки та виготовлення металевих виробів, механоскладальних виробництв, електротехнічного машинобудування, виробництво комплектуючих для автомобільної промисловості, що передбачає розміщення підприємств таких галузей, як:

- ✿ Виробництво готових металевих виробів, крім машин і устаткування
- ✿ Виробництво електричного устаткування
- ✿ Виробництво машин і устаткування, н.в.і.у.
- ✿ Виробництво інших транспортних засобів
- ✿ Виробництво іншої продукції
- ✿ Ремонт і монтаж машин і устаткування

Інші галузі, сумісні із вищезазначеними та іншого призначення, у тому числі, але не виключно, резидентами індустріального парку можуть бути підприємства, відповідно видів економічної діяльності згідно КВЕД ДК 009:2010, секція С – Переробна промисловість.

В якості сервісної складової планується долучити інших учасників індустріального парку, які будуть надавати складські та логістично-експедиційні послуги основним учасникам індустріального парку.

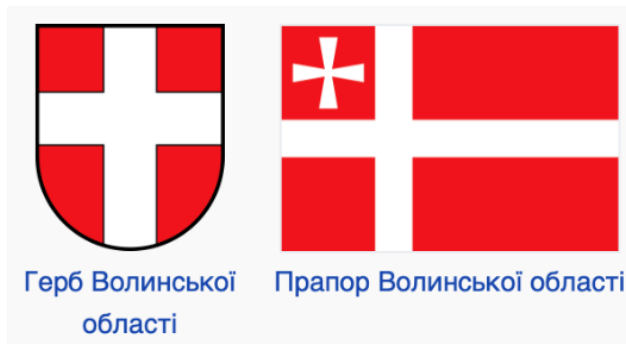


4. МІСЦЕ ЗНАХОДЖЕННЯ ДІЛЯНКИ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ

Індустріальний парк КОВЕЛЬ ПОРТО створюється та розвиватиметься у місті Ковель Волинської області.

ВОЛИНСЬКА ОБЛАСТЬ

Рис.2. Герб та прапор Волинської області



Волинська область – адміністративно-територіальна одиниця, розташована на заході України.

Територія: 20143 км² (3,3% території України).

Кількість адміністративно-територіальних одиниць: 4.

Кількість міст: 11 (із них обласного підпорядкування – 4).

Кількість селищ: 22.

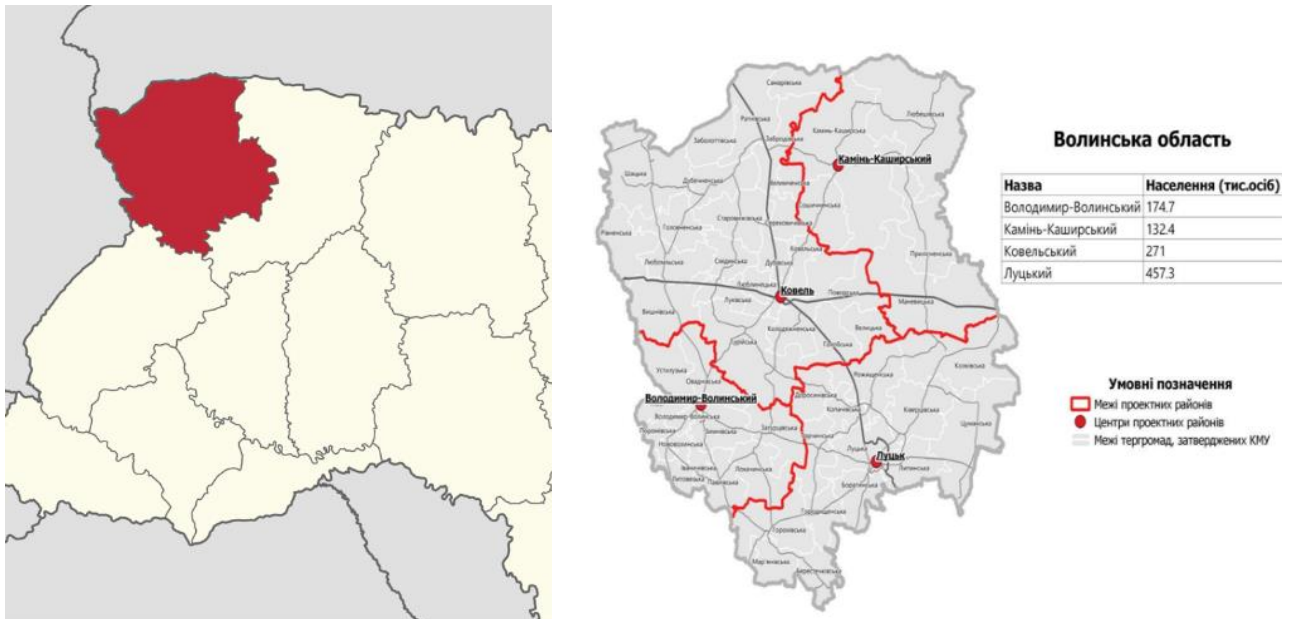
Кількість сільських населених пунктів: 1052.

Чисельність населення: 1 021 356 осіб (2,2% від населення України; міське населення - 533,9 тис. осіб (52,2%), сільське – 488,2 тис. осіб (47,8%).

Густота населення 51,4 осіб/км².

Протяжність області з півночі на південь 185 км, а зі сходу на захід — на 155 км. Межує на заході з Люблінським воєводством Республіки Польща, на півночі — з Брестською областю Республіки Білорусь, на сході — з Рівненською, на півдні — з Львівською областями України. Всього в межах області пролягає 395 кілометрів державного кордону. До складу Волинської області входить 4 райони: Луцький, Володимирський, Ковельський і Камінь-Каширський. На кордоні з ЄС розташовано 4 пункти переходу: Устилуг, Ягодин, Ізов, Римачі.

Рис. 3. Місцезнаходження Волинської області на mapі України та mapа Волинської області



Економіка Волинської області має індустріально-аграрний характер

Провідні галузі економіки Волинської області – це промисловий та аграрний сектори, які формують більше половини її сукупного продукту. Сільське господарство спеціалізується найбільше на тваринництві м'ясо-молочного напрямку, на виробництві зернових культур, буряків, овочів, картоплі.

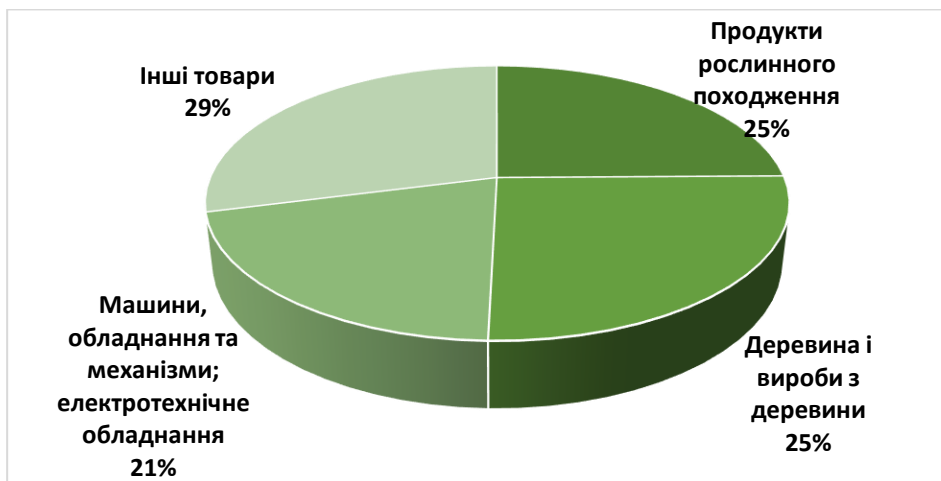
Структура агропромислового комплексу регіону створює передумови для розвитку в рамках індустріального парку КОВЕЛЬ ПОРТО агропереробних виробництв для створення в області додаткової доданої вартості, а також розвиток пов'язаних логістичних послуг:

- ❁ Логістика зернових культур;
- ❁ Логістика товарів, що потребують спеціальних умов перевезення (заморожена продукція) тощо.

Близько 15% валової доданої продукції, становить промисловість, яка є перспективною та пріоритетною галуззю. Економічний потенціал області формують підприємства таких галузей промисловості: харчової, машинобудівної, деревообробної та виробництва паперу, виробництва гумових та пластмасових виробів, виробництва меблів, металургійного виробництва, текстильного виробництва та виробництва одягу, добувної і хімічної галузей. Частка іноземних інвестицій, залучених у промислове виробництво області, становить більше 70% їх загального обсягу. На Волині діє більше 800 промислових підприємств, з яких 119 – великі та середні підприємства, де зосереджено понад 85% зайнятих працівників галузі та якими реалізовується більше 90% промислової продукції області.

На підприємствах області виробляються автомобілі, автобуси, прилади контролю, підшипники, торговельне обладнання для рітейлу, машини для тваринництва і кормовиробництва, вироби із пластмас, тканини, лінолеум, руберойд, цегла будівельна, меблі, кондитерські, макаронні, ковбасні та горілчані вироби, консерви брикети та інше. Мінерально-сировинна база області представлена такими корисними копалинами, як кам'яне вугілля, природний газ, фосфор, мідь, камінь будівельний, крейда будівельна, гелій, сапропель. Крім того, проводиться видобуток торфу, цегельно-черепичної сировини, піску будівельного та скляного, цементної сировини. Найбільшу частку в переліку виробів, реалізованих за кордоном, займають мінеральне паливо, машини й устаткування, нафта та продукти її переробки, казеїн, продукція тваринництва. У структурі імпорту провідне місце належить паливно-мастильним матеріалам, пластмасам і каучуку, транспортним засобам, машинам, устаткуванню та електротехнічному обладнанню.

Рис. 4 Товарна структура зовнішньої торгівлі, експорт, %



Інвестиційна політика регіону базується на чітко визначеному партнерстві державного та приватного сектору. Особлива увага приділена міжрегіональному та міжнародному співробітництву. Волинська область відкрита до інвестування, на це вказують показники іноземних інвестицій, які було отримано протягом останніх років.

У загальному обсязі експорту переважали машини, обладнання та механізми; електротехнічне обладнання, недорогоцінні метали та вироби з них, пластмаси, полімерні матеріали, деревина і вироби з деревини, меблі, папір, картон, текстильні матеріали та вироби, продукти рослинного походження, живі тварини; продукти тваринного походження, жири та олії тваринного або рослинного походження, готові харчові продукти³.

Рис. 5 Структура прямих іноземних інвестицій у регіоні



Рис. 6 Товарна структура зовнішньої торгівлі, імпорт, %



Волинь – це регіон, який постійно розвивається у рамках європейського напрямку. Це регіон, де намагаються створити умови для комфортного проживання людей. Тут піклуються про розвиток економіки, яка базується на інноваціях та сучасних знаннях. Розвиток пріоритетних галузей базується на ефективному використанні ресурсів, що дає змогу формувати конкурентоспроможну економіку з високим рівнем зайнятості економічно активного населення. Волинь – це край, де поєднано дивовижну красу природи із самобутньою духовною та культурною спадщиною.

КОВЕЛЬСЬКА ТЕРИТОРІАЛЬНА ГРОМАДА

ОСНОВНІ ДАНІ

Утворена: 12 червня 2020 року

Адміністративний центр: місто Ковель

У складі громади 15 населених пунктів — 1 місто і 14 сіл

Площа: 316,7 км²

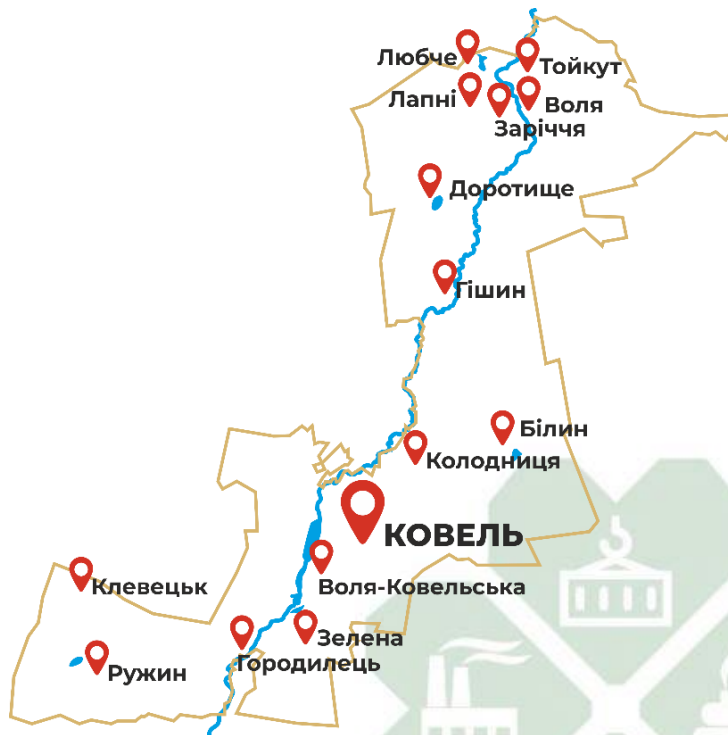
Органи влади: Ковельська міська рада

Адреса: 45000, Волинська область, м. Ковель, вул. Незалежності, 73

Вебсторінка: kovelrada.gov.ua

Міський голова: Чайка Ігор Леонтійович

Рис. 7 Мапа Ковельської територіальної громади



Ковель — місто обласного значення у Волинській області, центр Ковельського району. Розташований за 70 км від обласного центру — Луцька, за 65 км — від автопереходу Ягодин-Дорогуськ.

Рис. 8 Транспортне сполучення Ковельської територіальної громади



Рис. 9 Кількість населення Ковельської територіальної громади



Виробничий потенціал

Виробничий потенціал міста Ковель представлений різними типами підприємств, які виробляють наступні види продукції: ТОВ «Ковельський хлібокомбінат» - хлібобулочні вироби; ТзОВ «Добра кухня» - їжа та готові страви з м'яса, м'ясні субпродукти, макарони; ТзОВ «Ковель» - швейні вироби; ТзОВ «САВА-УА» - виробництво панчішно-шкарпеткових та інших трикотажних виробів; ТОВ «НЗК» - виробництво меблів; ТзОВ «К.П. Верес» - оптова торгівля, торгівля будматеріалами, ТзОВ «Волинь Склопласт» - виробництво металопластикових вікон, дверей; ТОВ «Волинь-Кальвіс» - виробництво котлів; ПрАТ «ШБУ-63» - виробництво

асфальтобетону; ТзОВ «Верба-ВВ» - переробка лісопродукції; ТзОВ «Хліб» - виробництво та реалізація хлібобулочних виробів; ВКПП «Агропромтехцентр» - лісопилне та стругальне виробництво, виробництво дерев'яної тари; ТОВ «Еко-тара» - лісопилне та стругальне виробництво; Ковельська сімейна паперова фабрика - виготовлення туалетного паперу; ТОВ «Інтер'єт Люкс» - виробництво меблів; ТОВ «Волиньдорресурс» - виробництво бетонних розчинів, готових для використання; ТОВ «Волиньдорбуд» - виробництво бетонних розчинів, готових для використання, виробництво іншої хімічної продукції.

Експорт та інвестиційний потенціал

Головною метою інвестиційної діяльності є створення сприятливих умов, у період воєнного стану та після його припинення або скасування, для залучення потенційних інвесторів, здійснення релокації підприємств. Всебічне сприяння у підготовці та реалізації інвестиційних проєктів, а також збільшення обсягів надходження інвестицій.

Основні завдання Ковельської територіальної громади на найближчий період⁴:

- ❁ ініціювання, реалізація та супровід інвестиційних програм та проєктів регіонального розвитку, що можуть фінансуватися з державного бюджету, зокрема, з Державного фонду регіонального розвитку, Українського культурного фонду, інших урядових програм в рамках відповідних конкурсів;
- ❁ заохочення виконавчих органів та комунальних підприємств Ковельської міської ради до ініціювання інвестиційних проєктів в різних сферах та їх подальшого
- ❁ впровадження;
- ❁ участь у конкурсах на отримання фінансування за рахунок коштів міжнародної технічної допомоги;
- ❁ залучення приватних інвестицій у будівництво та реконструкцію об'єктів комунальної власності, транспортної та інженерної інфраструктури, використовуючи механізми державно-приватного партнерства, концесії, енергосервісних контрактів тощо;
- ❁ допомога місцевому бізнесу у залученні інвесторів на об'єкти приватної власності (не діючі промислові підприємства, земельні ділянки, що не використовуються), формування та поширення відповідних інвестиційних пропозицій;
- ❁ налагодження нових зв'язків та поглиблення наявних контактів з міжнародними фінансовими організаціями та донорами (Європейський банк реконструкції та

⁴ <https://kowlrada.gov.ua/ekonomika/programa-ekonomichnogo-i-soczialnogo-rozvytku/>

розвитку, Європейський інвестиційний банк, Світовий банк, Група Світового банку, GIZ тощо);

- ❁ актуалізація інвестиційного паспорта громади та поширення інформації про інвестиційний потенціал Ковельської територіальної громади через сайт міської ради, соціальні мережі, місцеві та всеукраїнські ЗМІ;
- ❁ формування та постійне оновлення інформації щодо інвестиційно-привабливих земельних ділянок (Greenfield) та об'єктів нерухомості (Brownfield).

Рис. 10 Інвестиційний потенціал громади

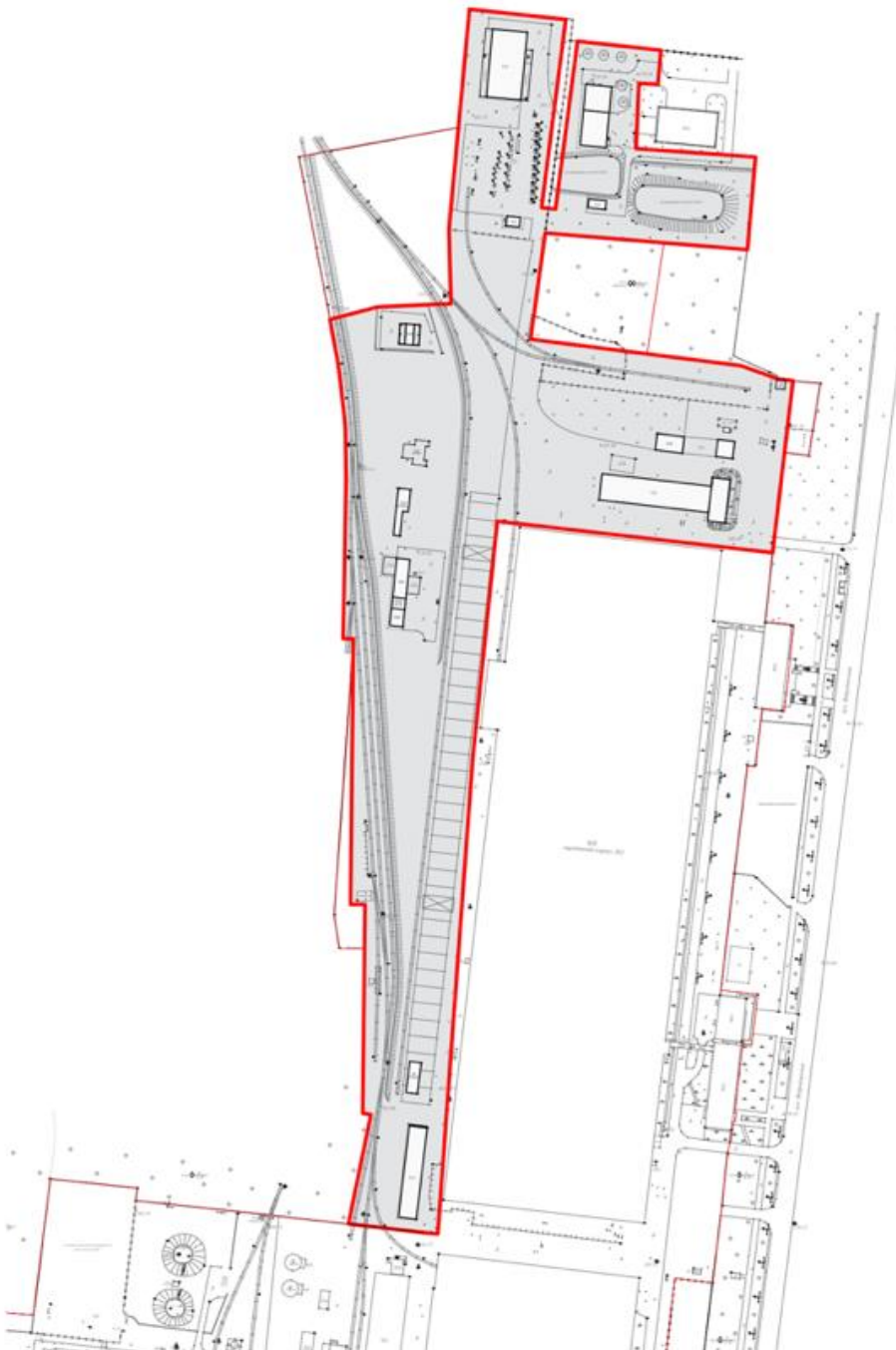


ЗЕМЕЛЬНА ДІЛЯНКА ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ

Земельна ділянка розміром 11,6 Га з кадастровим номером 0710400000:13:004:0113 знаходиться у промисловій зоні міста Ковель. Ця ділянка – це частина промислової території колишнього підприємства «КОВЕЛЬСІЛЬМАШ», яка розташована у західному промрайоні міста Ковель. Впродовж активної роботи підприємство здійснювало діяльність за кодом КВЕД: 28.30 Виробництво машин і устаткування для сільського та лісового господарства.

Земельна ділянка має неправильну витягнуту форму.

Рис. 11 Конфігурація земельної ділянки



На території індустріального парку існують промислові будівлі, які давно не експлуатуються та перебувають в аварійному стані. Також на ділянці присутні різноманітні об'єкти інженерної та іншої інфраструктури, такі як пожежні водойми, насосні станції, ГРП та інші. Деякі з них знаходяться в робочому стані а деякі потребують ремонту.

Загальний вигляд ділянки – перебуває в занепаді та запущеному стані.

Рис. 12 Промислові будівлі, що знаходяться на території індустріального парку



Поряд із ділянкою проходить автомагістраль E373. Ділянка огорожена, так як це територія заводу. Стан доріг на території ділянки різний, є асфальтовані проїзди а є ґрунтові, але всі вони потребують капітального ремонту.

На території індустріального парку в наявності розвинута залізнична інфраструктура, яка в даний час розвивається:

- ✿ під'їзні колії 1520 мм з примиканням до ст. Ковель. В поточний момент виготовлена проектно-кошторисна документація, ведуться підготовчі роботи з реконструкції;
- ✿ під'їзні колії 1435 мм з примиканням до ст. Ковель (будуються): отримані технічні умови, розроблена проектно-кошторисна документація, розпочаті підготовчі роботи;

- ❁ фронти для навантаження та розвантаження вантажів, що транспортуються залізничним транспортом, для різних типів вантажів: металопродукція, машини та устаткування, сипучі вантажі, вантажі, що потребують захисту від атмосферних опадів;
- ❁ маневрові локомотиви;
- ❁ засоби механізації навантажувально-розвантажувальних робіт (кранове господарство);
- ❁ ведеться підготовка до облаштування терміналу для обробки мультимодальних перевезень (контейнерний та контрейлерний термінали).

Рис. 13 Фотофіксація стану доріг та залізничних колій



Станом на теперішній час на фасі усього промислового комплексу є адміністративний корпус. Він не входить в склад земельної ділянки індустріального парку, але його можна використовувати у майбутньому для потреб індустріального парку.

ТРАНСПОРТНА ДОСТУПНІСТЬ

Земельна ділянка розміщена поряд із трасою E373, що є значною перевагою. Траса E373 – це європейський автомобільний маршрут, що проходить по території України та Польщі. Траса починається від Києва через Коростень, Сарни, Ковель, пункт міжнародного пропуску Ягодин – Дорогуськ, Холм, П’яски, Люблін. Таке розташування прискорює доставку та відвантаження. Траса має гарне асфальтове покриття. Зі Сходу земельна ділянка також має асфальтовану дорогу, це вулиця Відродження.

Рис. 14 Розміщення земельної ділянки (виділене голубим кольором) відносно міста Ковель

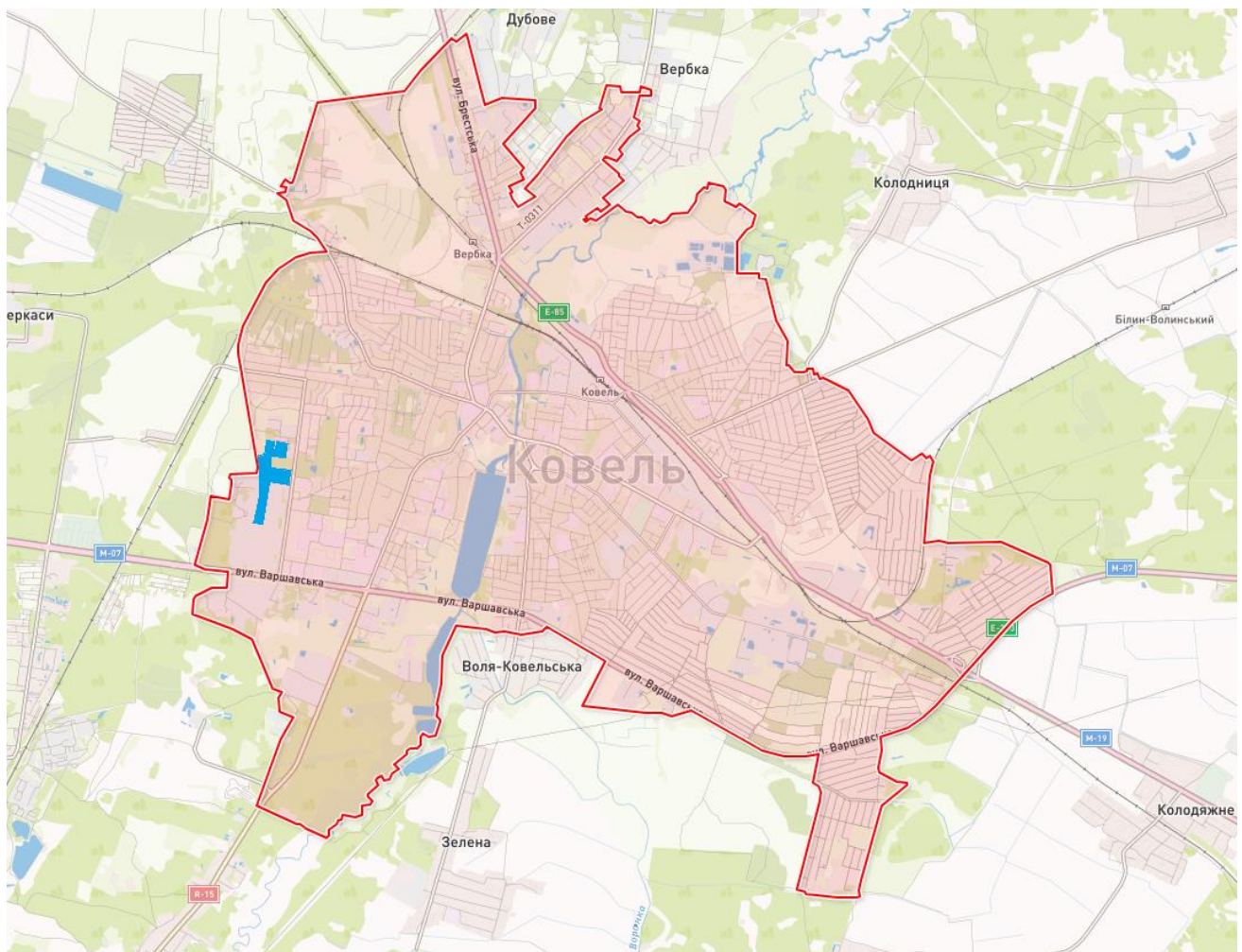
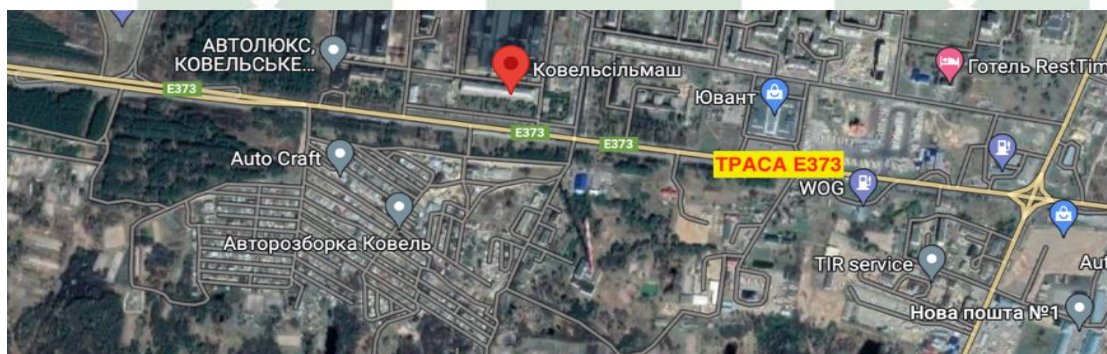


Рис. 15 Доступність від ділянки до основних трас



На Півдні від земельної ділянки через трасу E373 розташовані гаражні кооперативи та об'єкти придорожного сервісу, із Заходу лісова смуга, з Півночі та Сходу промислові споруди та будівлі, 19 пожежно-рятувальна частина ДСНС у Волинській області.

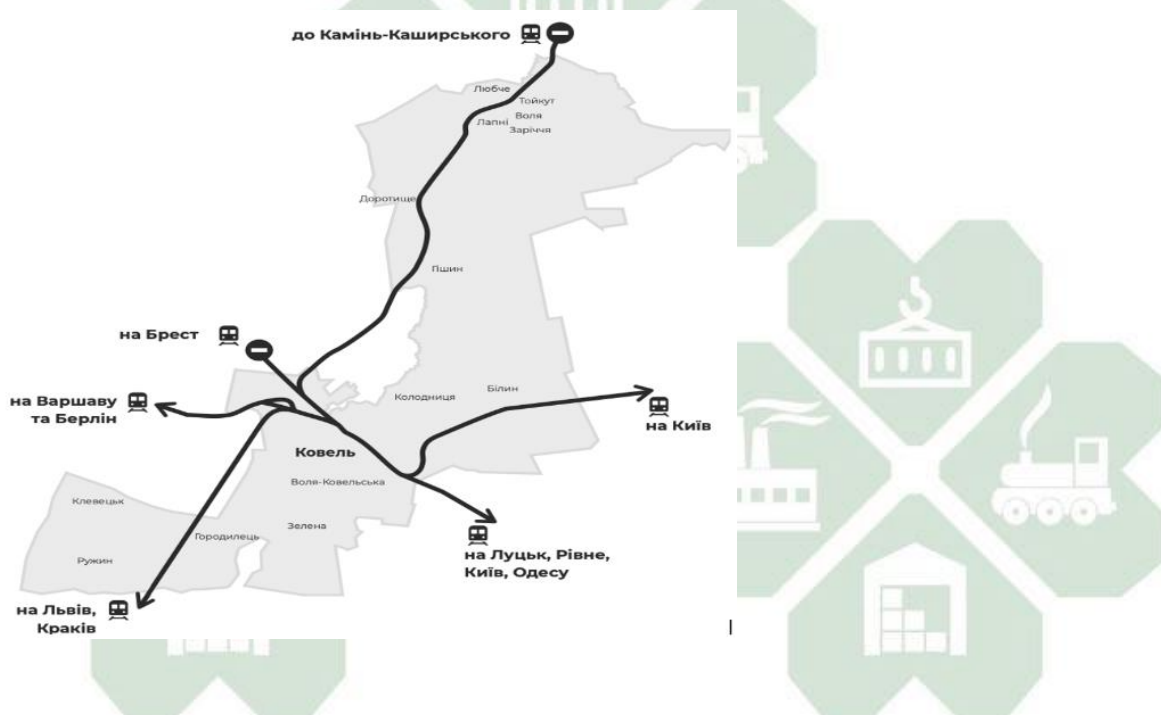
Рис. 16 Автошляхи територіальної громади



23

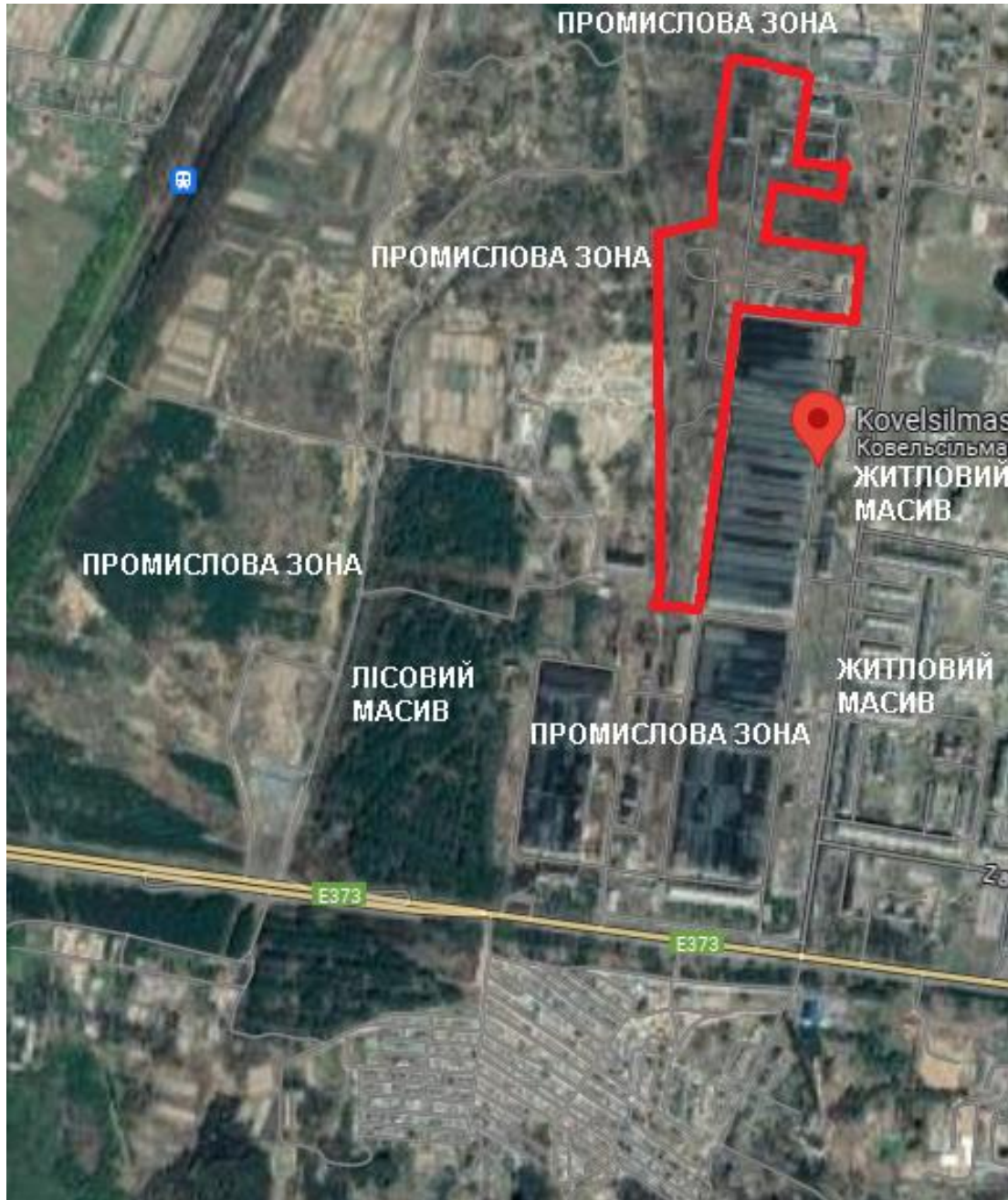
Найближча залізнична станція Ковель розташована на відстані 4,8 км. від ділянки. Це вузлова дільнична позакласна залізнична станція Рівненської дирекції Львівської залізниці розташована у місті Ковель, Волинської області. Звідси розходяться залізничні колії до: Каменя-Каширського Сарн, далі до Коростеня Ківерців, далі до Здолбунова Володимира, далі до Львова, Ізова Холма, далі до Любліна.

Рис. 17 Залізничне сполучення яке проходить через Ковельську територіальну громаду.



Навколо земельної ділянки розміщені в основному старі промислові ділянки. Через дорогу від місця де в'їзд до індустріального парку сектор приватної забудови.

Рис. 18 Функціональне оточення земельної ділянки



5. СТРОК, НА ЯКИЙ СТВОРЮЄТЬСЯ ІНДУСТРІАЛЬНИЙ ПАРК

Індустріальний Парк створюється терміном на 30 років із дати прийняття рішення Ініціатором про створення індустріального парку.

6. ВИМОГИ ДО УЧАСНИКІВ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ

Визначення понять «учасник, та інший учасник індустріального парку»:

Учасник індустріального парку (далі - учасник) - суб'єкт господарювання будь-якої форми власності, 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, уклав із керуючою компанією договір про здійснення господарської діяльності у межах індустріального парку відповідно до концепції індустріального парку та має здійснювати діяльність виключно у сфері переробної промисловості, а також науково-технічну діяльність, діяльність у ІТ-сфері на території (в межах) індустріального парку.

25

Рис. 19 Допустимі об'єкти для розміщення та сфери діяльності учасників індустріальних парків



Інший суб'єкт індустріального парку - 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 в межах індустріального парку, уклав відповідний договір із керуючою компанією та здійснює свою господарську діяльність у сферах, що не заборонені цим Законом, на території (в межах) індустріального парку. Інший суб'єкт індустріального парку не має права на отримання державного стимулювання відповідно до Закону України «Про індустріальні парки».

Умови розміщення для резидентів індустріального парку

Основною спеціалізацією індустріального парку «КОВЕЛЬ ПОРТО» буде створення підприємства машинобудування із відповідною логістичною інфраструктурою для реалізації продукції резидентів парку та забезпечення їх постачання. Ця спеціалізація сформувалася завдяки вже існуючій концентрації підприємств аналогічної сфери поряд, та наявності трудового ресурсу відповідної кваліфікації. Тому, при розміщенні нових підприємств цієї спеціалізації, буде створюватися промислова синергія та промисловий симбіоз, що стане великою перевагою для всіх резидентів та якісно відобразиться на собівартості готової продукції, яку будуть виробляти розміщені в парку підприємства. Ініціатор та керуюча компанія будуть впроваджувати програму долучення резидентів саме цього профілю. Долучені резиденти, окрім основної промислової спеціалізації, повинні будуть відповідати наступним вимогам:

- ❁ Наявність плану розвитку підприємства мінімум на 10 років.
- ❁ Переважне використання праці працівників—громадян України, жителів міста Ковель та Волинської області.
- ❁ Безпосереднє виконання своїх інвестиційних зобов'язань учасником індустріального парку.
- ❁ Дотримання вимог діючого податкового, трудового, екологічного та іншого законодавства України.
- ❁ Перевага буде надаватися тим резидентам, які дотримуються принципів екологічності виробництва та підходів безпеки організації праці.
- ❁ Перевага буде надаватися резидентам, у стратегії яких визначено пріоритетними фокус на інноваційні технології та постійне оновлення асортименту продукції.

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

- ❁ виключний перелік видів діяльності, робіт, послуг, які здійснюватимуться учасником у межах індустріального парку;
- ❁ переважне використання праці працівників – громадян України, жителів Ковельської територіальної громади та Волинської області;
- ❁ умови, обсяги, порядок створення та поліпшення об'єктів інженерно-транспортної інфраструктури та інших об'єктів учасника (за письмовою згодою керуючої компанії);
- ❁ 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 строку, на який його укладено, якщо сторони не домовилися про інше.

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 набуває статусу учасника за умови виконання наступних критеріїв:

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

Керуюча компанія зобов'язана протягом трьох робочих днів письмово повідомити уповноважений державний орган про набуття суб'єктом господарювання статусу учасника та зробити відповідний запис у переліку учасників. У разі зміни учасником видів діяльності або власника, учасник повинен протягом п'яти робочих днів повідомити про це керуючу компанію індустріального парку.

Якщо індустріальний парк включений до Реєстру індустріальних парків, уповноважений державний орган зобов'язаний протягом трьох робочих днів з дня надходження від керуючої компанії відповідного повідомлення, письмово повідомити центральний орган виконавчої влади, що реалізує державну податкову політику, центральний орган виконавчої влади, що реалізує державну митну політику та відповідні місцеві органи виконавчої влади та органи місцевого самоврядування про набуття суб'єктом господарювання статусу учасника. Інформацію про набуття суб'єктом господарювання статусу учасника індустріального парку, включеного до Реєстру індустріальних парків, уповноважений державний орган вносить до Реєстру індустріальних парків та розміщує на своєму офіційному веб-сайті не пізніше трьох робочих днів з дня надходження від керуючої компанії такого повідомлення.



7. ІНФОРМАЦІЯ ПРО ОРІЄНТОВНІ СУМАРНІ ОБСЯГИ СПОЖИВАННЯ ЕНЕРГОРЕСУРСІВ, ВОДИ ТОЩО, А ТАКОЖ ПРО НЕОБХІДНУ ТРАНСПОРТНУ ІНФРАСТРУКТУРУ ТА ПЛАН ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ВІДПОВІДНИМИ РЕСУРСАМИ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ

Наведені показники потреб у енергоносіях індустріального парку, розраховані у урахуванням узагальнених, і є лише орієнтовними, так як конкретні обсяги споживання будуть залежати від намірів майбутніх учасників індустріального парку.

На території індустріального парку «КОВЕЛЬ ПОРТО» існує приєднання до всіх необхідних комунікацій, а саме електропостачання, газопостачання, водопостачання, водовідведення та каналізації. Нижче представлено показники, які прийняті по аналогії, враховуючи профілі підприємств, також до уваги брались проаналізовані та опрацьовані параметри підприємств, які було запущено у роботу у інших індустріальних парках, а також враховуючи вже наявні запити потенційних резидентів парку. Надалі, можливо, потрібно буде збільшити обсяги постачання ресурсів.

29

ЕЛЕКТРОПОСТАЧАННЯ

Кожен учасник індустріального парку або його резидент, 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.

В наявності є вже 30 МВт, цього цілком достатньо щоб забезпечити існуючий норматив потреби в електричній потужності майбутніх учасників ІП (не менше 0,5 МВт на 1 Га). Також є можливість збільшити ці потужності до 60 МВт.

Існують дві електричні підстанції які знаходяться на земельних ділянках, прилеглих до території індустріального парку. Одна резервна, яка знаходиться на в'їзді в промислову зону, з боку траси Е373. Інша, основна електрична станція знаходиться поряд з індустріальним парком. Тому забезпечення потреб майбутніх учасників індустріального парку електрикою вже існує в необхідній кількості.

Рис. 20 Фотофіксація двох існуючих електропідстанцій



Резервна електропідстанція



Основна електропідстанція

ГАЗОПОСТАЧАННЯ

Розрахований орієнтовний показник споживання газу становить 95 м³/год на 1 га території. На цей розмір споживання ініціатором створення індустріального парку буде розміщений запит на Технічні умови в ОблГазі. На територію ділянки заведено газ середнього тиску.

Рис. 21. Фотофіксація наявної газової розподільчої підстанції



Розрахунок потреби в газі проведено за формулою:

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

Таблиця 1. Розрахунок споживання газу

Показник	Кількість, розмір
Розмір ділянки, Га	11,6
Середнє очікуване споживання куб. м/год.	95
Кількість робочих годин	8
Кількість робочих днів	250
Коефіцієнт корекції гнучкості	1,1
Загальна орієнтовна потреба у газі тис. куб. м/рік	2 644 800

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

31

ВОДОПОСТАЧАННЯ ТА ВОДОВІДВЕДЕННЯ

Забезпечення водою діяльності індустріального парку буде здійснено за рахунок підключення до існуючого центрального водопостачання промислового району. Земельна ділянка вже забезпечена виходом до водопостачання та існуючої каналізації. Вони потребують реконструкції та ремонту, але існують та знаходяться в працюючому стані.

Виходячи із прогнозованої галузевої структури підприємств (підприємства з обробки металів та виробництво виробів із металу), дозволеної потужності водопостачання в розмірі 1,7 літрів/секунду на 1 Га, цілком достатньо для повного розвитку індустріального парку.

У випадку необхідності, можливе подальше збільшення потужності водопостачання.

Розрахунок потреби в водопостачанні здійснений за формулою:

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

Таблиця 2. Розрахунок споживання води та водовідведення

Показник	Кількість, розмір
Розмір ділянки, Га	11,6
Середнє очікуване споживання л/сек га	1,7
Кількість робочих годин	8
Кількість робочих днів	250
Коефіцієнт корекції гнучкості	1,5
Орієнтовна потреба у воді куб.м./рік	212976

Потреби побутової каналізації: передбачається, що кожен об'єкт матиме власну систему очищення стоків із подальшим викидом у колектор.

На території індустріального парку буде проведено будівництво локальних очисних споруд, які матимуть або септики або установки глибокого біологічного очищення та фільтруючих колодязів.

Буде застосовано наступну схему каналізації: господарсько-побутові стоки від господарських споруд будуть за допомогою самотливими мережами надходити до очисних споруд, які буде спроектовано за окремим проєктом.

Для самотливих мереж розрахунок буде виконано на наступних стадіях проектування.

Дощова каналізація: викид дощової води з дахів будівель передбачено напряму через зливну піскоулавлюючу систему до центрального міського колектору.

Водовідведення дощової води на території індустріального парку передбачається через дощові лотки та фільтруючі модулі, із подальшим викиданням їх до власних очисних споруд дощової каналізації.

ОПАЛЕННЯ

Для підприємств індустріального парку існує альтернатива зведення центрального опалення у вигляді індивідуального опалення окремих приміщень шляхом розташування окремих котелень на твердому паливі з відновлювальних джерел та природньому газі, прямому електроопаленні, опаленні з тепловими насосами, облаштування систем опалення та нагріву води з альтернативних джерел (сонячні батареї, сонячні колектори).

ІСНУЮЧІ ПОТУЖНОСТІ

Технічна служба промислового району розробила попередній аналіз існуючих потужностей, які зараз можна використати для потреб майбутнього індустріального парку.

Таблиця 3 Аналіз існуючих потужностей в промисловому районі, де розміщена ділянка

Показник	Максимальна можливість по ділянці згідно заведених потужностей	Використовується фактично за рік
Електропостачання, МВт/рік	10 000 464	1 220 000
Газ тис. куб. м./рік	3 504 000	16 770
Водопостачання куб. м./рік	12 000	3 800
Водовідведення та каналізація куб. м./рік	12 000	3 800

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.

Рис. 22 Примірник проекту благоустрою індустріального парку



8. ПЛАН РОЗВИТКУ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ

Розвиток індустріального парку буде виконано у декілька етапів. На початковому етапі головним завданням, стане долучення потенційних резидентів та забезпечення їх усіма можливостями та необхідними умовами для функціонування та розвитку.

Першочерговим є залучення «якірного» резидента (або групи «якірних» резидентів), які створюватимуть основу індустріального парку. Подальші резиденти шукатимуться за залишковим принципом для забезпечення наповнення індустріального парку.

Керуюча компанія, яку буде залучено, гнучко долучиться до проектування розвитку індустріального парку. Для усіх резидентів буде підготовлено наступні пропозиції:

- ✿ Можливість самостійно здійснити інвестування в будівництво або реконструкцію власного підприємства;
- ✿ Керуюча та ініціатор будуватимуть готові приміщення під оренду або продаж для майбутніх резидентів.

За будь-якого випадку необхідно буде пройти усі етапи розвитку індустріального парку.

Рис. 23 Етапи розвитку індустріального парку «КОВЕЛЬ ПОРТО»



ПОПЕРЕДНІЙ МАЙСТЕР-ПЛАН

Ініціатор створення індустріального парку готовий здійснити попередню розробку архітектурної концепції парку, базуючись на прогнозованих виробничих та логістичних потребах кореневих та інших резидентів. При цьому обов'язково врахувати існуючі технічні характеристики ділянки, орієнтовний розмір промислових та інших об'єктів у майбутньому може скласти 15 759 кв. м.

Частина площ – це реконструкція існуючих промислових та складських будівель, які планується залишити для майбутньої експлуатації учасниками індустріального парку.

Таблиця 4 Планові розміри будівель індустріального парку

Приміщення	Абревіатура	Кв.м. площі забудови	Кі-сть поверхів	Кв. м. будівлі
Промисловий цех	П-1	1 215	1	1 215
Промисловий цех	П-2	808	1	808
Промисловий цех	П-3	3 150	1	3 150
Промисловий цех	П-4	2 800	1	2 800
Промисловий цех	П-5	1 148	1	1 148
Промисловий цех	П-6	854	1	854
Складський комплекс	С-1	1 200	1	1 200
Складський комплекс	С-2	1 884	1	1 884
Складський комплекс	С-3	181	1	181
Адмін корпус	А	256	5	1 280
Технічні споруди	Т	1 239	1	1 239
Всього площа будівель		14 735	15	15 759

В основу архітектурно-планувального зонування території та об'ємно-просторового рішення забудови покладено принцип ув'язування головних композиційних і планувальних осей, природних факторів, охоронних зон, зони регулювання забудови в ув'язці із загальною концепцією генплану м. Ковель.

За функціональною ознакою територія проектування ділиться на зони: головного входу з розміщенням адміністративного блоку (за територією ІП), зони промислової та логістично-складської нерухомості. Кожне промислове підприємство має свої виробничі та адміністративні приміщення, парковки автотранспорту та зони благоустрою.

Передбачається організація основних входів (в'їздів) з проїзної частини вул. Варшавська, у південній частині індустріального парку, де запроектовано розміщення автомобільної стоянки для вантажного та легкового автотранспорту.

З метою забезпечення кругового руху автотранспорту територією індустріального парку, передбачається організація додаткового заїзду з вулиці Відродження.

Розподіл території за функціональними призначенням

В межах території проектування виділяються такі основні функціональні зони:

- ✿ зона основного заїзду;
- ✿ зона виробничих територій VI-V класів шкідливості;
- ✿ зона територій підприємств логістично-складської направленості;
- ✿ зона інженерної інфраструктури;
- ✿ зона зелених насаджень санітарно-захисних;
- ✿ зона вулично-дорожньої мережі.

Розподіл території за функціональним використанням базується на планувальних рішеннях, направлених на формування нового якісного архітектурно-планувального середовища, що сприятиме підвищенню комфорту працюючих в індустріальному парку осіб.

Виходячи з міркувань забезпечення гнучких планувальних рішень для майбутніх учасників, специфіки визначеної ділянки – невизначеність пріоритетних розмірів ділянок з точки зору попиту, запропоновано гнучкий варіант розподілу території та існуючих об'єктів.

План розвитку індустріального парку передбачає реконструкцію та нове будівництво виробничо-складського комплексу. Суміжні території передбачається залишити без змін.

Проектом передбачено будівництво та реконструкцію наступних будівель та споруд:

- ✿ Промислові будівлі та споруди;
- ✿ Офісно-побутові будівлі та споруди;
- ✿ Складські будівлі;
- ✿ Технічні водопровідні свердловини;
- ✿ Пожежні резервуари;
- ✿ Насосні станції пожежогасіння;
- ✿ Очисні споруди побутових стоків;
- ✿ Резервуари-накопичувальні;
- ✿ Очисні споруди дощової каналізації;
- ✿ Резервуар-накопичувач дощових стоків;
- ✿ Трансформаторні підстанції;
- ✿ Майданчик для розвантаження та майданчик для стоянки вантажних автомобілів;
- ✿ Місце тимчасового зберігання легкових автомобілів.

Рис. 24. Майстер-план індустріального парку



Функціональний розподіл на промислові та складські носить умовний характер. У планах розбудови індустріального парку є побудова універсальних промислових боксів, що можуть бути використані як під промислові підприємства, так і для складського використання. Промислові цеха матимуть гнучке внутрішнє зонування. Це значить, усередині кожного боксу буде можливість зробити зонування за власних потреб, тобто враховуючи кількість користувачів, які перебуватимуть там у робочий час. Кожен промисловий бокс буде мати підведену дорогу і матиме можливість розвиватись окремо від інших частин парку. Це надасть можливість дуже гнучко планувати будівництво корпусів парку.

Ближче до основного в'їзду буде розміщений адміністративний корпус. У ньому будуть розміщатися такі функції як офісні приміщення, конференц-зали, хостели, їдальня, маркет, шоу-руми резидентів. Біля цієї будівлі буде організований паркінг для особистого транспорту. На окремих технічних ділянках будуть розміщатися електрична підстанція, насосна станція, пожежний резервуар та інші технічні споруди. Також там будуть розміщуватися диспетчерський пункт, сортувальний пункт відходів виробництва, гаражі для технологічного транспорту керуючої компанії.

СТРОКИ РЕАЛІЗАЦІЇ

Реалізація проєкту передбачена до 2028 року. Орієнтовний графік реалізації наведено у таблиці.

Таблиця 5 Попередній графік реалізації індустріального парку

Етапи проєкту	Початок	Завершення	Місяців
В ЦІЛОМУ	2 кв. 2024 р.	4 кв. 2027 р.	45
Реєстрація ІП	2 кв. 2024 р.	2 кв. 2024 р.	6
Долучення Керуючої Компанії	3 кв. 2024 р.	1 кв. 2025 р.	9
Долучення резидентів та фінансування	3 кв. 2024 р.	3 кв. 2025 р.	12
Проектування	3 кв. 2024 р.	4 кв. 2024 р.	6
Будівництво/реконструкція мереж	4 кв. 2024 р.	2 кв. 2027 р.	30
Будівництво/реконструкція об'єктів	1 кв. 2025 р.	4 кв. 2027 р.	36
Запуск перших підприємств	1 кв. 2026 р.	1 кв. 2026 р.	3
Завершення та запуск всього ІП	4 кв. 2027 р.	4 кв. 2027 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 – 357 988 117 грн.

Враховуючи відсутність остаточної проектно-кошторисної документації, більша частина цін сформована на основі порівняльного аналізу. Для розрахунків було взято середньостатистичні розцінки на статті витрат, а також попередні розрахунки проведено з врахуванням аналогічних технічних умов інших індустріальних парків.

Таблиця 6 Попередній розрахунок загального витратного бюджету проекту

Витрати проекту	Всього, грн
Земельні роботи, вертикальне планування	4 292 000
Проектування	5 830 830
Підготовчі роботи на ділянці	1 166 166
Мережі реконструкція (вода, газ, електрика)	11 661 660
Реконструкція існуючих будівель	57 174 250
Будівництво нових об'єктів	177 193 000
Залізнична гілка	37 000 000
Дороги та благоустрій, інфраструктура	56 056 110
Узгодження та введення в експлуатацію	583 083
Непередбачені витрати, 3% від	7 031 018
Разом:	357 988 117

Кожна стаття витрат даного проекту, буде уточнена та відкоригована по мірі розвитку проекту та з врахуванням складеної проектно-кошторисної документації.

СХЕМА ФІНАНСУВАННЯ

Обрана схема фінансування передбачає поступове фінансування з різних джерел. У проєкті буде використано декілька джерел фінансування, а саме:

- ❁ Власні інвестиції ініціатора;
- ❁ Інвестиції долученої керуючої компанії;
- ❁ Інвестиції від Мінекономіки по програмі «60» (60 млн. грн на один ІП)
- ❁ Долучене приватне фінансування;
- ❁ Інвестиції резидентів парку в будівництво власного виробництва;
- ❁ Рефінансування за рахунок реалізації (продаж, оренда) об'єктів та ділянок індустріального парку.

Фінансування ініціатора

Компанія ініціатора індустріального парку входить у склад холдингу, який володіє декількома заводами та промисловими ділянками. Компанія ініціатора має власні кошти для початку проєкту. І в подальшому більшу частину витрат на проєкт ініціатор планує витратити самостійно. За власний рахунок ініціатор планує витратити близько 70,7 млн. грн.

40

Таблиця 7 Статті та розмір інвестицій, які планує вкласти в проєкт ініціатор

Витрати проєкту	Всього, грн
Проектування	2 286 970
Підготовчі роботи на ділянці	1 166 166
Мережі реконструкція (вода, газ, електрика)	9 351 200
Залізнична гілка	37 000 000
Дороги та благоустрій, інфраструктура	20 028 055
Узгодження та введення в експлуатацію	583 083
Непередбачені витрати, 3% від	282 464
Разом:	70 697 938

Планом передбачено, що на цьому етапі вже будуть досягненні домовленості про розміщення перших резидентів. В зв'язку з чим буде організовано проєктне фінансування або за рахунок резидента-інвестора, або за рахунок банківського кредитування, а також інвестиційних фондів.

Державна підтримка

Згідно Постанови Кабінету Міністрів України від 28 жовтня 2022 р. № 1207 «Про затвердження Порядку надання коштів на безповоротній основі для облаштування індустріальних (промислових) парків та/або забезпечення будівництва об'єктів суміжної інфраструктури, необхідних для створення та функціонування індустріальних (промислових) парків»:

«Загальна сума коштів для проєктів, що надається будь-якому заявнику одного індустріального парку за рахунок коштів державного бюджету, не може перевищувати 60 млн гривень і 80 % їх кошторисної вартості»

Ініціатор самостійно або за допомогою керуючої компанії планує долучити по вищезгаданій програмі до 30 млн. грн. на реалізацію проєкту, а саме на будівництво мереж, доріг та благоустрою.

Долучені резиденти та інші джерела фінансування

Планується здійснити інвестування в будівництво власних промислових об'єктів, за рахунок долучених резидентів індустріального парку на суму до 250 056 755 грн.

Також заплановано, що керуюча компанія, яка долучиться до проєкту надасть інвестицій на суму до 1 млн. грн терміном на чотири роки.

У таблиці 8 наведено план та джерела фінансування проєкту.

Таблиця 8 План розподілу джерел фінансування проєкту, грн.

Джерело фінансування	Сума, грн.
Ініціатор	70 697 938
Державне фінансування	30 000 000
Резиденти-інвестори	250 056 755
Рефінансування	6 233 424
Керуюча компанія	1 000 000
Всього	357 988 117

Інше фінансування буде організовано за рахунок отриманих коштів від майбутніх резидентів індустріального парку, які будуть орендувати або купувати окремі приміщення. Ще однією статтею фінансування передбачається отримання фінансування від різних кредитних організацій та фінансових донорів на суму близько 6 233 424 грн.

ТРУДОВІ РЕСУРСИ

Е місті Ковель зареєстровано 69 195 жителів. По чисельності місто Ковель ранжується другим у переліку найбільших міст Волинської області, після Луцька.

Місто Ковель залишається одним із шести наймолодших регіонів області, і поступається лише Луцькому, Маневицькому, Ратнівському, Любешівському, Камінь-Каширському районам, середній вік населення становить 36 років. Статевий склад населення міста характеризується перевагою жінок, тобто на тисячу чоловіків припадає у середньому по 1138 жінок.

Осіб працездатного віку нараховується 42,4 тис. осіб, що складає 62,2% від загального населення. Демографічне навантаження становить на 1000 осіб працездатного населення 607 непрацездатних.

У місті діє 4 навчальних заклади вищої та професійно-технічної освіти:

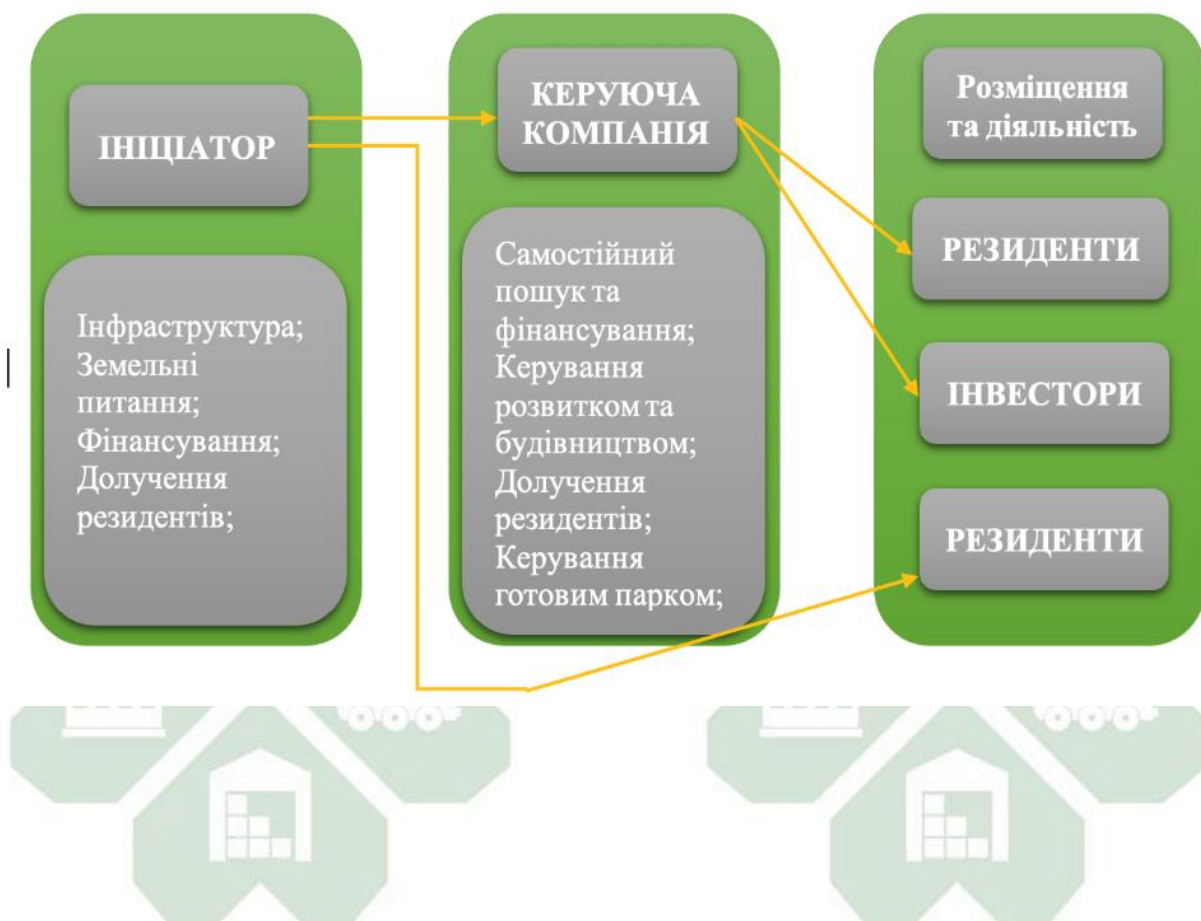
1. Ковельський промислово-економічний коледж Луцького національного технічного університету. Спеціальності: Агрономія; Галузеве машинобудування; Лісове господарство; Менеджмент; Підприємництво, торгівля та біржова діяльність; Публічне управління та адміністрування; Транспортні технології; Фінанси, банківська справа та страхування. Адреса: Волинська область, м. Ковель, вулиця Заводська, 23.
2. Ковельський центр професійно-технічної освіти. Спеціальності: Галузеве машинобудування; Дизайн; Електроенергетика, електротехніка та електромеханіка; Енергетичне машинобудування; Інженерія програмного забезпечення; Інформаційні системи та технології; Комп'ютерна інженерія; Комп'ютерні науки; Образотворче мистецтво, декоративне мистецтво, реставрація; Транспортні технології. Адреса: Волинська область, м. Ковель, вулиця Варшавська, 10.
3. Ковельський медичний коледж. Спеціальності: Громадське здоров'я; Медицина; Медична психологія; Медсестринство; Стоматологія. Адреса: Волинська область, м. Ковель, вулиця Незалежності, 182.

10. ОРГАНІЗАЦІЙНА МОДЕЛЬ ФУНКЦІОНУВАННЯ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ

Індустріальний парк «КОВЕЛЬ ПОРТО» 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. Ініціатором проєкту «КОВЕЛЬ ПОРТО» є релоковане підприємство ТОВ «Компресорна техніка».

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.

Рис. 25 Функціональна схема взаємодії ініціатора, керуючої компанії та резидентів парку



ІНІЦІАТОР

Ініціатор створення та запуску індустріального парку (далі - ІСЗ) – це суб'єкт господарювання, тобто власник та/або орендар земельної ділянки, яка пропонується для створення на ній індустріального парку.

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 отримує звіти від керуючої компанії про проведену роботу щодо індустріального парку.

КЕРУЮЧА КОМПАНІЯ

Законодавчий статус керуючої компанії індустріального парку згідно закону 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 парку²

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;
- ❁ щопівроку 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.

Керуюча компанія зобов'язана:

- ❁ 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 укладати з ними необхідні договори;

² Закон України «Про індустріальні парки» (Відомості Верховної Ради (ВВР), 2013, № 22, ст.212),
<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/5018-17#Text>

- ❁ за дорученням ініціатора створення учасників одержувати дозволи та погодження в органах державної влади, органах місцевого самоврядування, у тому числі для здійснення будівництва об'єктів виробничого призначення, інших об'єктів, необхідних для здійснення господарської діяльності у межах індустріального парку, представляти інтереси учасників у відносинах з дозвільними органами, службами, підприємствами, установами та організаціями;
- ❁ звертатися за узгодженням невід'ємних поліпшень майна, переданого ініціатором створення у користування керуючій компанії;
- ❁ утримувати у належному стані передані за відповідними договорами земельну ділянку, інженерно-транспортну інфраструктуру та інші об'єкти, розміщені в межах індустріального парку, та забезпечувати належні умови їх використання;
- ❁ після закінчення строку, на який було укладено договір, передати земельну ділянку разом із об'єктами інфраструктури, що розташовані на ній, ініціатору створення, якщо інше не передбачено договором;
- ❁ щопівроку подавати ініціатору створення та уповноваженому державному органу звіти;
- ❁ зберігати комерційну таємницю ініціатора створення.

46

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

Вибір керуючої компанії індустріального парку

За умови, якщо ініціатор ІП є орендарем земельної ділянки, то керуюча компанія парку обирається ним самостійно з письмовим повідомленням про це до відповідного органу державної влади, органу місцевого самоврядування та орендодавця, не пізніше трьох робочих днів після прийняття рішення.

ОСНОВНИМИ УМОВАМИ ДЛЯ РЕЗИДЕНТІВ 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 законом 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 Ковельської територіальної громади;
- ✿ 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 резидентам, 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 «КОВЕЛЬ ПОРТО»:

- ✿ Активний та ефективний розвиток індустріально-логістичного потенціалу регіону;
- ✿ Активність інноваційної діяльності;
- ✿ Реалізація потенціалу SSC (Shared Service Centre - центрів спільного обслуговування), BPO (Business Process Outsourcing – аутсорсинг бізнес-процесів);
- ✿ Забезпечення постійного зростання обсягів інвестицій у регіон;
- ✿ Зростання податкових надходжень та платежів до бюджету та ДЦФ;
- ✿ Створення нових робочих місць, для працівників різного рівня (висококваліфіковані та робітничі професії);
- ✿ Зростання частки доходів до обласного та міського бюджетів;
- ✿ Залучення нового потоку інвестицій та забезпечення потужного розвитку промисловості регіону.

Кількість створених робочих місць

Робочі місця у індустріальному парку будуть з'являтися поступово, по мірі будівництва та запуску парку, і появи учасників, це буде відбуватися протягом чотирьох років. Світова практика та рекомендації всесвітньої організації UNIDO показують, що в індустріальному парку створюється в середньому 50 робочих місць на 1 Га території. У цю цифру включені робочі місця промислових спеціальностей, робітників, які працюють в офісі, спеціалістів логістичної та складської інфраструктури, робітників керуючої компанії, яка обслуговує резидентів парку та займається розвитком ІП. Таким чином, в індустріальному парку «КОВЕЛЬ ПОРТО» планується створити до 500 робочих місць.

Рівень заробітної плати

Припускається, що середня заробітна плата в індустріальному парку «КОВЕЛЬ ПОРТО» складатиме близько 16 000 - 17 000 тисяч гривень на одного працівника. При цьому враховується щорічне зростання заробітної плати в обсязі не менше 5%.

Таблиця 9. Прогноз сплати податків, пов'язаних з робочими місцями в індустріальному парку

Показник /рік	2026 р.	2027 р.	2028 р.	2029 р.	2030 р.	2031 р.	2032 р.
Кількість працівників, осіб	24	58	94	205	395	528	587
Середня зарплатня в місяць, грн.	16 333	17 150	18 008	18 908	19 853	20 846	21 888
Загальний фонд заробітної плати в рік, тис. грн.	4 824	12 260	20 850	47 648	96 560	135 510	158 271
Єдиний Соціальний Внесок, тис. грн.	1 061	2 697	4 587	10 483	21 243	29 812	34 820
Військовий збір, тис. грн.	72	184	313	715	1 448	2 033	2 374
Податок з доходів фізичних осіб, тис. грн.	868	2 207	3 753	8 577	17 381	24 392	28 489
ВСЬОГО:	2 002	5 088	8 653	19 774	40 072	56 237	65 682
Податок з доходів фізичних осіб, тис. грн. в громаду (60%)	521	1 324	2 252	5 146	10 428	14 635	17 093

Податок на доходи 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 2 млн. грн до 65 млн. грн.

Враховуючи розмір цього податку, який залишається в громаді (60%) то можна зробити попередній прогноз того що в місцевій громаді податкових надходжень з ПДФО будуть складати з 0,51 млн. грн. до 17 млн. на рік. Загальний розмір надходження податку з ПДФО в громаду за період 2026 – 2032 роки може скласти до 51 млн. грн.

Єдиний внесок на загальнообов'язкове державне соціальне страхування та інші збори

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 1 061 тис. грн. в 2026 році, до 34 820 тис. грн. у 2032 році.

Також із заробітної плати найманих працівників стягується військовий збір у розмірі 1,5%. Виходячи зі ставки 16 000 - 17 000 грн. на одного працівника індустріального парку військовий збір може скласти від 72 тис. грн. у 2026 році до 2 374 тис. грн. в 2033 році.

ІНШІ ФІНАНСОВІ РЕЗУЛЬТАТИ ДІЯЛЬНОСТІ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ

Обсяг реалізованої продукції

Враховуючи прогнозовані напрямки діяльності індустріального парку та можливий розподіл кількості працюючих в різних сферах промисловості, яка буде представлена в індустріальному парку, був здійснений приблизний розмір можливого ВВП індустріального парку «КОВЕЛЬ ПОРТО». Загальний обсяг валового внутрішнього продукту на етапі повного освоєння приміщень індустріального парку може становити від 15,7 млн. в 2026 році до 388 млн. грн. в 2032 році.

Експорт

Беручи до уваги той факт, що індустріальний парк буде мати потужну логістику, відповідно, в ініціатора є підстави вважати, що учасниками парку будуть українські та іноземні компанії з частково експорт-орієнтованим продуктом, тому і частка експортної виручки в загальному обсязі реалізованої продукції планується на рівні 30%, відповідно, це може скласти від 4,7 млн. грн до 116,3 млн. грн. в рік.

Податок на прибуток

Набрав чинності з 19 липня 2022 року Закон України від 21 червня 2022 року №2330-ІХ «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 промислових підприємств на рівні 20%, та інших видів різних учасників на рівні 30%, був прорахований можливий розмір податку на прибуток, який можуть платити резиденти парку (ставка 18%).

Згідно попереднього графіку реалізації проекту запуск перших учасників буде на початку 2026 року, а остаточний запуск всіх учасників індустріального парку планується в кінці 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.

Таблиця 10 Розрахунок податку на прибуток резидентів індустріального парку, тис. грн.

	2026 р.	2027 р.	2028 р.	2029 р.	2030 р.	2031 р.	2032 р.
ВВП промислових підприємств	12 132	30 330	48 528	101 100	202 200	269 600	303 300
Середній розмір прибутку промислових підприємств, +20% до ВВП		6 066	9 706	20 220	40 440	53 920	60 660
Податок на прибуток промислових підприємств, 18%		1 092	1 747	3 640	7 279	9 706	10 919
Залишається в ІП податку на прибуток промислових підприємств		546	874	1 820	3 640	4 853	5 459
Перерахування в бюджет України податку на прибуток промислових підприємств (50%)	0	546	874	1 820	3 640	4 853	5 459
ВВП інших підприємств	3 574	7 816	13 177	33 485	59 120	78 994	84 572
Середній розмір прибутку інших підприємств, +30% до ВВП			3 953	10 046	17 736	23 698	25 372
Податок на прибуток інших підприємств, 18%		0	712	1 808	3 192	4 266	4 567
Перерахування в бюджет України податку на прибуток всіх підприємств	0	546	1 585	3 628	6 832	9 118	10 026

Плата за землю та податок на нерухоме майно

У частині плати за землю, за земельні ділянки, що входять до складу території індустріальних парків, включених до Реєстру, нормативну грошову оцінку яких проведено, що використовуються ініціаторами створення індустріального парку, керуючою компанією індустріального парку та з учасниками індустріальних парків, органам місцевого самоврядування надано право:

- 1) 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;
- 2) звільняти від сплати земельного податку;

У частині податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки сільським, селищним, міським радам надано право встановлювати пільги з податку, що сплачується на відповідній

території, з об'єктів нежитлової нерухомості, що розташовані на території індустріального парку та перебувають у власності учасників індустріального парку, включеного до Реєстру.

Актуальна на початок 2024 року нормативна грошова оцінка земельної ділянки складає 65038303,18 грн.

Рис. 26. Витяг з НГО по ділянці

Витяг № НВ-0700239342024
із технічної документації з нормативної
грошової оцінки земельних ділянок

Кадастровий номер земельної ділянки	Нормативна грошова оцінка земельної ділянки, гривень
0710400000:13:004:0113	65038303.18

Дата формування витягу: 02.04.2024

Відповідно, при річній ставці в 1%, орендна плата за землю у випадку відповідного рішення міської ради може скласти 650 383,03 грн в рік.

Податок на додану вартість

На сьогодні ставки ПДВ такі:

20% – загальна ставка пп. «а» п. 193.1 ПКУ

14% – ставка для деяких сільськогосподарських товарів (пп. «г» п. 193.1 ПКУ);

7% – ставка ПДВ для мед виробів, лікарських засобів, екскурсійних послуг відвідувачам музеїв, показу оригінальних творів, адаптованих фільмів, послуг тимчасового розміщення/проживання.

.Таблиця 11 Розрахунок ПДВ учасників індустріального парку, тис. грн.

	2026 р.	2027 р.	2028 р.	2029 р.	2030 р.	2031 р.	2032 р.
ВВП індустріального парку	15 706	38 146	61 705	134 585	261 320	348 594	387 872
ПДВ учасниками індустріального парку	1 885	4 578	7 405	16 150	31 358	41 831	46 545

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.

Таблиця 12 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 імпордне обладнання (€1500 на 1 кв.м.) в Євро	€ 4 488 750	€ 5 985 000	€ 4 488 750	€ 14 962 500
Розмір витрат на імпордне обладнання в гривнях (€1=40,47грн.)	181 659 713	231 021 000	173 265 750	585 946 463
Прогнозний розмір витрат на обладнання підприємств, грн	18 165 956	23 102 085	17 326 560	58 594 601
Розмір ввізного мита який не платять учасники, грн.	9 082 978	11 551 043	8 663 280	29 297 301
Розмір ввізного мита який платять учасники	9 082 978	11 551 043	8 663 280	29 297 301
Загальний розмір ввізного ПДВ, грн.	36 331 943	48 442 590	36 331 943	121 106 475
Розмір ввізного ПДВ який не платять учасники, (50%) грн.	18 165 971	24 221 295	18 165 971	60 553 238
Розмір ввізного ПДВ який платять учасники, грн	18 165 971	24 221 295	18 165 971	60 553 238

Підсумовуючи все вищезазначене, був зроблений попередній розрахунок всіх податків та нарахувань по діяльності індустріального парку в період з 2026 по 2032 роки.



Таблиця 13 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	15 706	38 146	61 705	134 585	261 320	348 594	387 872	1 247 928
ПДВ учасниками індустріального парку	1 885	4 578	7 405	16 150	31 358	41 831	46 545	149 751
Податок на прибуток	0	546	1 585	3 628	6 832	9 118	10 026	31 736
Військовий збір	72	184	313	715	1 448	2 033	2 374	7 139
ЄСВ	1 061	2 697	4 587	10 483	21 243	29 812	34 820	104 703
ПДФО	868	2 207	3 753	8 577	17 381	24 392	28 489	85 666
Оплата за землю, індексація в рік 3%	650	683	717	753	791	830	872	5 295
Розмір ввізного мита який платять учасники ІП	9 083	11 551	8 663	29 297	0	0	0	58 595
Розмір ввізного ПДВ який платять учасники ІП	18 166	24 221	18 166	60 553	0	0	0	121 106
ВСЬОГО податків та зборів:	31 786	46 667	45 189	130 155	79 053	108 017	123 125	442 885
В тому числі в місцевий бюджет, ПДФО та оплата за землю	1 171	2 007	2 969	5 899	11 219	15 465	17 965	60 122

Залучення суб'єктів малого та середнього підприємництва

Залучення малого та середнього бізнесу до індустріального парку являється основним фактором стратегії його розвитку. Малі та середні підприємства несуть важливий вклад в економіку, їх участь сприяє сталому розвитку держави та визначенню її місця у міжнародному рейтингу.

Стратегії, які заохочують МСП стати учасниками індустріальних парків:

1. Створення сприятливого бізнес середовища:

- ✿ Через забезпечення прозорих процедур реєстрації та вступу до індустріального парку;
- ✿ Вигідні умови оренди або купівлі земельних ділянок чи готових будівель.

2. Фінансова підтримка та стимули:

- ✿ Запровадження фінансових стимулів для МСП, через податкові пільги та фінансову допомогу для відкриття бізнесу;
- ✗ Залучення інвестиційних фондів, що спеціалізуються на підтримці МСП.

3. Створення спільної інфраструктури:

- ✿ Надання послуг та користування спільною інфраструктурою для зменшення витрат МСП, таких як лабораторії, склади, конференц-центри, виставковий центр, ресторан тощо.

4. Розробка бізнес-кластерів:

- ✿ Створення бізнес-кластерів для певних секторів промисловості, що об'єднують МСП та великі підприємства для спільної роботи, з метою отримання синергетичного ефекту та промислового симбіозу.

5. Підтримка освіти та навчання:

- ✿ Організація навчально-консультаційних програм для МСП щодо ефективного управління та впровадження новітніх технологій.

6. Мережеві відносини та партнерства:

- ✿ Забезпечення можливостей для МСП співпрацювати, організовувати мережеві заходи, які сприятимуть обміну досвідом та ресурсами.

7. Доступ до інновацій та технологій:

- ✿ Забезпечення доступу МСП до інновацій та новітніх технологій через спільні дослідницькі та розвідувальні центри.

8. Соціальна відповідальність:

- ✿ Розвиток програми соціальної відповідальності, що дозволяє МСП вносити вклад у місцеву громаду та підтримувати її сталий розвиток.

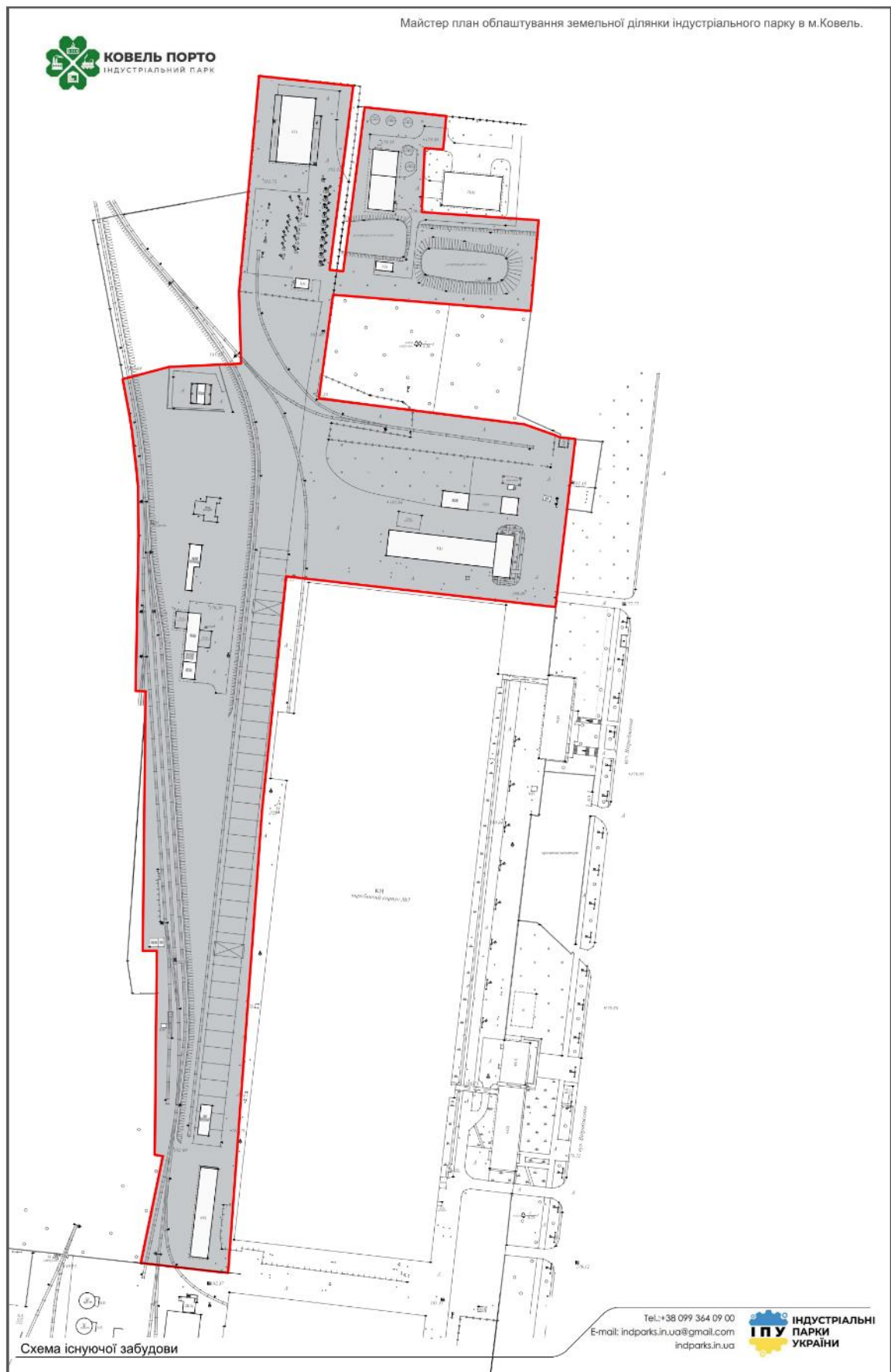
9. Ефективна комунікація та консультації:

- ✿ Системні зустрічі, форуми та обговорення з представниками МСП, які сприятимуть вирішенню питань з урахуванням їх потреб.

Усі представлені стратегії дають можливість створити сприятливий клімат для МСП в індустріальному парку, відкриваючи можливість їх сучасному інноваційному розвитку та вигідній взаємодії з іншими підприємствами.

Додаток 1 – АРХІТЕКТУРНА КОНЦЕПЦІЯ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ «КОВЕЛЬ ПОРТО»









Майстер-план облаштування земельної ділянки індустріального парку в м.Ковель.



КОВЕЛЬ ПОРТО
ІНДУСТРІАЛЬНИЙ ПАРК



Загальний вид

Tel.: +38 099 364 09 00
E-mail: indparks.in.ua@gmail.com
indparks.in.ua



**ІНДУСТРІАЛЬНІ
ПАРКИ
УКРАЇНИ**



Майстер-план облаштування земельної ділянки індустріального парку в м.Ковель.



КОВЕЛЬ ПОРТО
ІНДУСТРІАЛЬНИЙ ПАРК



Загальний вид

Tel.: +38 099 364 09 00
E-mail: indparks.in.ua@gmail.com
indparks.in.ua

ІПУ ІНДУСТРІАЛЬНІ
ПАРКИ
УКРАЇНИ



КОВЕЛЬ ПОРТО
ІНДУСТРІАЛЬНИЙ ПАРК

Майстер-план облаштування земельної ділянки індустріального парку в м.Ковель.



Загальний вид

Tel.: +38 099 364 09 00
E-mail: indparks.in.ua@gmail.com
indparks.in.ua

І П У ІНДУСТРІАЛЬНІ
ПАРКИ
УКРАЇНИ

63



КОВЕЛЬ ПОРТО
ІНДУСТРІАЛЬНИЙ ПАРК

Майстер-план облаштування земельної ділянки індустріального парку в м.Ковель.



Загальний вид

Tel.: +38 099 364 09 00
E-mail: indparks.in.ua@gmail.com
indparks.in.ua

І П У ІНДУСТРІАЛЬНІ
ПАРКИ
УКРАЇНИ



КОВЕЛЬ ПОРТО
ІНДУСТРІАЛЬНИЙ ПАРК

Майстер-план облаштування земельної ділянки індустріального парку в м.Ковель.



Загальний вид

Tel.: +38 099 364 09 00
E-mail: indparks.in.ua@gmail.com
indparks.in.ua

ІПУ ІНДУСТРІАЛЬНІ
ПАРКИ
УКРАЇНИ

64



КОВЕЛЬ ПОРТО
ІНДУСТРІАЛЬНИЙ ПАРК

Майстер-план облаштування земельної ділянки індустріального парку в м.Ковель.



Загальний вид

Tel.: +38 099 364 09 00
E-mail: indparks.in.ua@gmail.com
indparks.in.ua

ІПУ ІНДУСТРІАЛЬНІ
ПАРКИ
УКРАЇНИ



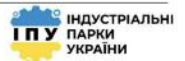
КОВЕЛЬ ПОРТО
ІНДУСТРІАЛЬНИЙ ПАРК

Майстер-план облаштування земельної ділянки індустріального парку в м.Ковель.



Загальний вид

Tel.: +38 099 364 09 00
E-mail: indparks.in.ua@gmail.com
indparks.in.ua



КОВЕЛЬ ПОРТО
ІНДУСТРІАЛЬНИЙ ПАРК

Майстер-план облаштування земельної ділянки індустріального парку в м.Ковель.



Загальний вид

Tel.: +38 099 364 09 00
E-mail: indparks.in.ua@gmail.com
indparks.in.ua



