



ЗАТВЕРДЖЕНО

Протоколом загальних зборів учасників
ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ
ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ВОЛИНЬСЬКА
БІОЕНЕРГЕТИЧНА КОМПАНІЯ»
№ 04/2 від 04.11.2025 року



Олег МИСЕЛЮК

КОНЦЕПЦІЯ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ ЛАДОМИР ЕКО ПАРК



Волинська область, місто Володимир, вул. Луцька

ЗМІСТ

| | |
|---|----|
| 1. НАЗВА ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ | 3 |
| 2. ІНІЦІАТОР СТВОРЕННЯ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ | 3 |
| 3. МЕТА, ЗАВДАННЯ СТВОРЕННЯ ТА ФУНКЦІОНАЛЬНЕ ПРИЗНАЧЕННЯ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ | 4 |
| 4. МІСЦЕ РОЗТАШУВАННЯ ТА РОЗМІР ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ | 8 |
| 5. СТРОК, НА ЯКИЙ СТВОРЮЄТЬСЯ ІНДУСТРІАЛЬНИЙ ПАРК | 18 |
| 6. ВИМОГИ ДО УЧАСНИКІВ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ | 18 |
| 7. ІНФОРМАЦІЯ ПРО ОРІЄНТОВНІ СУМАРНІ ОБСЯГИ СПОЖИВАННЯ ЕНЕРГОРЕСУРСІВ, ВОДИ, ТОЩО | 20 |
| 8. ПЛАН РОЗВИТКУ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ | 26 |
| 9. ОРІЄНТОВНІ РЕСУРСИ (ФІНАНСОВІ, МАТЕРІАЛЬНІ, ТЕХНІЧНІ, ТРУДОВІ, ПРИРОДНІ ТОЩО), НЕОБХІДНІ ДЛЯ СТВОРЕННЯ ТА ФУНКЦІОНУВАННЯ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ, ОЧІКУВАНІ ДЖЕРЕЛА ЇХ ЗАЛУЧЕННЯ | 30 |
| 10. ОРГАНІЗАЦІЙНА МОДЕЛЬ ФУНКЦІОНУВАННЯ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ | 34 |
| 11. ОЧІКУВАНІ РЕЗУЛЬТАТИ ФУНКЦІОНУВАННЯ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ | 39 |

1. НАЗВА ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ

Ініціатор визначив наступну назву індустриального парку:

Українською мовою: індустриальний парк «ЛАДОМИР ЕКО ПАРК»

Англійською мовою: industrial park «LADOMIR ECO PARK»



2. ІНІЦІАТОР СТВОРЕННЯ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ

Ініціатором створення індустриального парку є:

ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ВОЛИНЬСЬКА БІОЕНЕРГЕТИЧНА КОМПАНІЯ»

Юридична адреса:

79005, Україна, Львівська обл., місто Львів, вулиця Гладішевського Євгена, будинок 13

Код ЄДРПОУ:

40827373

Контакти ініціатора:

+ 38 097 459 19 46

Електронна адреса:

volvolvbc@ukr.net

Директор

Миселюк Олег Валерійович

3. МЕТА, ЗАВДАННЯ СТВОРЕННЯ ТА ФУНКЦІОНАЛЬНЕ ПРИЗНАЧЕННЯ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ

Індустріальний парк «ЛАДОМИР ЕКО ПАРК» це стратегічний інструмент економічного зростання, який сприяє залученню інвестицій, створенню робочих місць і забезпеченню сталого розвитку регіону.

Мета створення індустріального парку полягає у стимулюванні економічного розвитку регіону, залученні інвестицій, створенні робочих місць, підвищенні конкурентоспроможності бізнесу та сприянні розвитку інноваційних галузей.

Завдання, які поставлені при створенні індустріального парку «ЛАДОМИР ЕКО ПАРК»:

1. Економічні: залучення українських та іноземних інвестицій у місцеву економіку; зростання рівня доходів місцевого населення, через створення нових робочих місць, що сприятиме підвищенню добробуту у населення; надати підтримку малому та середньому бізнесу регіону.
2. Інфраструктурні: створення сучасних інженерних мереж, транспортну та комунальну інфраструктуру, які зможуть забезпечити потреби бізнесу; формування зручного бізнес-середовища для інвесторів.
3. Інноваційні та індустріалізаційні: розвиток кластерів у ключових економічних секторах; створення умов для інноваційної діяльності та трансферу технологій; всебічне сприяння розвитку технологічних та промислових галузей.
4. Залучення інвесторів: надання податкових пільг, доступу до грантових програм, отриманні податкових пільг; забезпеченні прозорих умов для інвесторів.
5. Екологічна сталість шляхом використання енергоефективних та екологічно чистих технологій у роботі підприємств; здійсненні контролю за впливом промисловості на довкілля.
6. Соціальний напрям розвитку регіону буде досягнуто через зменшення безробіття; підвищення рівня добробуту населення; підвищення кваліфікаційного рівня робітників через навчання та професійну підготовку.
7. Нарощення конкурентоспроможності у регіоні шляхом формування сприятливого бізнес-середовища для експортоорієнтованих підприємств; зниженні витрат бізнесу завдяки доступу до сучасної інфраструктури та послуг.

8. Розвиток партнерств через створення коопераційних зв'язків між підприємствами, дослідницькими центрами та навчальними закладами; формуванні умов для співпраці між різними галузями промисловості.

Гармонійне поєднання визначених завдань сприятиме економічному, соціальному та екологічному розвитку Волинської області.

Створення індустріального парку «ЛАДОМИР ЕКО ПАРК» - це крок до розвитку сучасної економіки на землях Володимирської громади.

Індустріальний парк «ЛАДОМИР ЕКО ПАРК», дасть можливість досягнути завдань, які поставлені у Стратегії розвитку Волинської області на 2021-2027 роки, ¹:

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

| | |
|------------------|--|
| 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 |
| 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 |
| | Інфраструктурне забезпечення транскордонного співробітництва; стимулювання транскордонного співробітництва регіону |
| | Збільшення доданої вартості промислової продукції в секторах смарт-спеціалізації; розвиток інноваційної інфраструктури; розвиток людських ресурсів в галузях смарт-спеціалізації; цифрова трансформація |

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

Завдання та можливі сфери реалізації:

- ❁ Формування інвестиційного портфеля; просування інвестиційних пропозицій на зовнішні ринки; механізми фінансової підтримки розвитку малого та середнього бізнесу; розвиток інфраструктури підтримки бізнесу; активізація діалогу між представниками бізнесу, органів влади, громадськості; підвищення частки відновлюваних та альтернативних джерел енергії; підвищення ефективності комунальної енергетики; сприяння розвитку та спроможності виробників сільськогосподарської продукції та їх об'єднань.
- ❁ Розвиток центрів професійної освіти; розвиток мережі закладів вищої освіти з урахуванням потреб ринку праці; покращення стану здоров'я населення шляхом підвищення доступності та ефективності медичного обслуговування; розбудова інженерної інфраструктури та благоустрій територій; зміцнення громадської безпеки; створення доступної інфраструктури та інших послуг для людей з обмеженими можливостями покращення системи надання адміністративних послуг, в т.ч. розвитку відповідної інфраструктури; створення сприятливих умов для розвитку житлового будівництва шляхом вдосконалення існуючих та створення нових механізмів придбання житла, забезпечення подальшого розвитку системи іпотечного житлового кредитування; посилення системи підвищення кваліфікації державних службовців та посадових осіб місцевого значення; удосконалення системи збору та аналізу даних для забезпечення ефективної регіональної політики.
- ❁ Стимулювання розвитку інноваційних досліджень та технологій; створення та впровадження інноваційного продукту; організаційна та фінансова підтримка інноваційних підприємств; створення та підтримка інформаційної бази інноваційних проектів; розбудова інноваційної інфраструктури, у тому числі наукових парків, технологічних ІТ-кластерів; формування системи електронних інформаційних ресурсів на території області; запровадження новітніх цифрових технологій та швидкісного інтернету; забезпечення цифровізації системи надання послуг у соціальній сфері.

Створення індустріального парку передбачено Стратегією розвитку Володимир- Волинської міської територіальної громади по 2027 рік, затвердженої рішенням Володимир-Волинської міської ради №12/7 від 15.12.2016 року зі змінами та доповненнями від 04.06.2021 року №7/19.



ФУНКЦІОНАЛЬНЕ ПРИЗНАЧЕННЯ

Склад індустриального парку «ЛАДОМИР ЕКО ПАРК» буде сформований як універсальний промисловий комплекс, який припускає розміщення підприємств наступних галузей²:

- 🌱 Виробництво паперової маси, паперу та картону
- 🌱 Виробництво гофрованого паперу та картону, паперової та картонної тари
- 🌱 Виробництво паперових виробів господарсько-побутового та санітарно-гігієнічного призначення
- 🌱 Виробництво паперових канцелярських виробів
- 🌱 Виробництво шпалер
- 🌱 Виробництво тари із паперу та картону
- 🌱 Виробництво біогазу та біоетанолу
- 🌱 Виробництво біопластику
- 🌱 Харчова промисловість
- 🌱 Альтернативна енергетика

Інші галузі, сумісні із вищезазначеними та іншого призначення, у тому числі, але не виключно, учасниками індустриального парку можуть бути підприємства, відповідно до видів економічної діяльності згідно КВЕД ДК 009:2010, секція С – Переробна промисловість. На території індустриального парку можуть бути розміщені підприємства, які не наносять шкоди для довкілля та екології Володимир-Волинської громаді.

² КВЕД ДК 009:2010, секція С

4. МІСЦЕ РОЗТАШУВАННЯ, ОПИС ТА РОЗМІР ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ

Загальні відомості про земельну ділянку

Загальна площа ділянки індустриального парку: 20,4886 Га

Кадастрові номери:

- | | | |
|----|------------------------|-----------|
| 1. | 0710200000:01:005:5740 | 0,9636 Га |
| 2. | 0710200000:01:005:5726 | 0,5474 Га |
| 3. | 0710200000:01:005:5727 | 9,2104 Га |
| 4. | 0710200000:01:005:5728 | 0,7500 Га |
| 5. | 0710200000:01:005:5729 | 5,9737 Га |
| 6. | 0710200000:01:005:5730 | 2,2935 Га |
| 7. | 0710200000:01:005:5731 | 0,7500 Га |

Місце розташування (адміністративно-територіальна одиниця): Волинська область, м. Володимир (колишній Володимир-Волинський), вулиця Луцька, 230

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

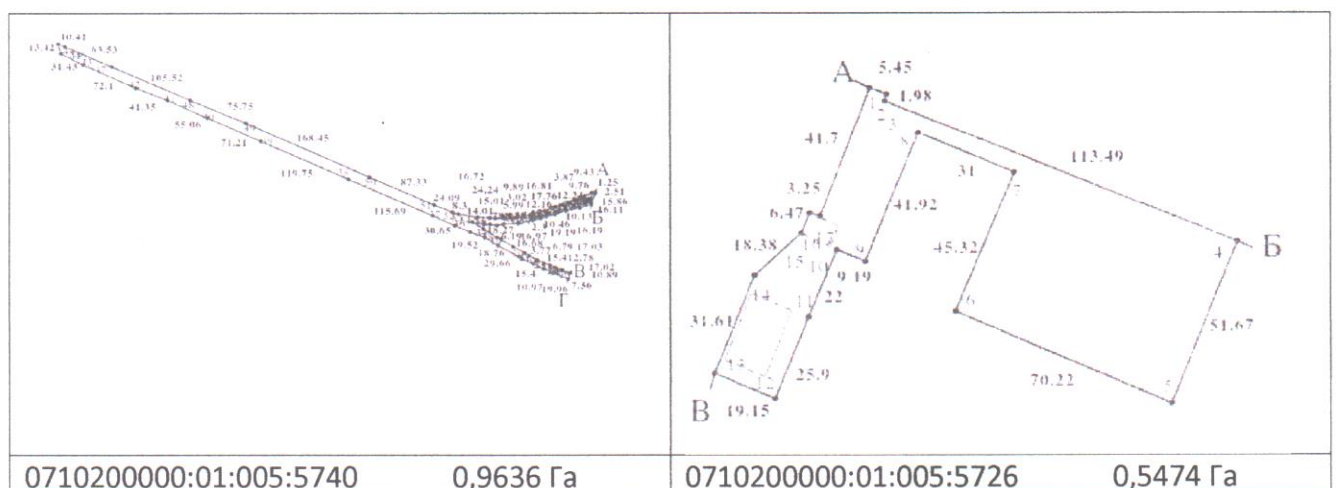
Вид цільового призначення земельної ділянки: 11.02 Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості.

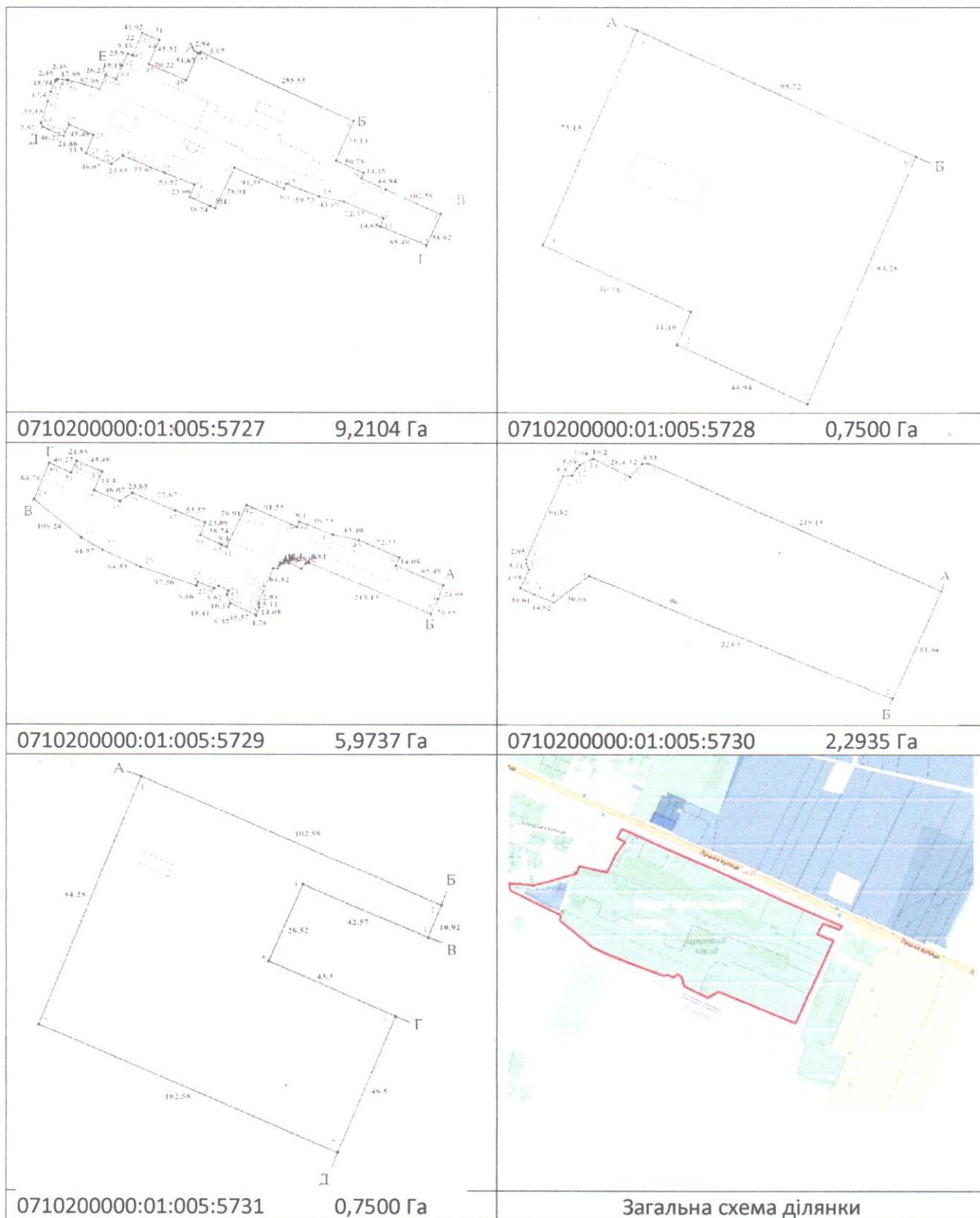
Форма власності: Комунальна

Власник земельних ділянок: Володимирська міська рада

Земельні ділянки знаходяться в оренді у ініціатора індустриального парку.

Мал. 1 Конфігурація земельних ділянок





ОПИС ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ

Ділянки розташовані в Волинській області, Володимирський район, в межах населеного пункту - міста Володимир, це землі Володимир-Волинської міської громади.

Це колишній цукровий завод, який припинив свою діяльність більше 10 років тому.

Земельна ділянка виходить фасадом на вулицю Луцька яка з заходу йде до центру міста Володимир, а на схід до міста Луцьк.

Мал. 2 Функціональне оточення земельних ділянок



До земельної ділянки примикають землі промисловості. Через дорогу, вулицю Луцька землі сільхозпризначення. З західної сторони, на відстані 500 метрів від основних корпусів знаходиться приватна житлова забудова.

Транспортна доступність

Володимир знаходиться на відстані близько 14 км від кордону з Європейським союзом і приблизно за 85 км від кордону з Білоруссю.

GPS координати: 50.84970 пн. ш., 24.30777 сх. д.

Відстань до обласного центру, міста Луцька, автошляхами становить 77 км. Відстань до столиці, міста Києва, залізничними шляхами становить 506 км, автошляхами 465 км (тривалість подорожі 5 год.). До найближчого аеропорту, що знаходиться у Львові, автошляхами 140 км.

Місто розташоване на перетині важливих автошляхів:

- з обласним центром Луцьком воно сполучене міжнародною дорогою М08 (національна дорога Н22), яка тягнеться до українсько-польського кордону і потім веде до польського міста Замостя, а далі з'єднується з міжнародною дорогою Е372 Львів-Варшава і веде до міста Любліна.
- регіональна траса Р15 Жовква-Ковель сполучає місто з Ковелем та Львовом.

Структура пасажирського транспорту представлена автотранспортом приватної форми власності. Пасажирські перевезення здійснюється автомобільним транспортом по 19 автобусних маршрутах. Працює автостанція та вантажно-пасажирська залізнична станція Рівненської дирекції Львівської залізниці. Через м. Володимир пролягає залізниця сполученням до Києва та Львова. Відгалуження її іде до Польщі, де, до речі, прокладена єдина на заході широка вітка залізниці, яка йде до польського міста Катовіци.

Через залізничну станцію за добу проходить 20 пар поїздів, з них 4 пари пасажирських поїздів дальнього сполучення, 4 пасажирських поїзди приміських, 12 пар вантажних поїздів.

Мал. 3 Транспортна доступність до земельних ділянок



Фасад ділянки виходить на автошлях Н 22. Автошлях Н 22 — національна автомобільна дорога державного значення на території України, Устилуг — Луцьк — Рівне. Проходить територією Волинської та Рівненської областей. Автошлях починається в пункті контролю «Устилуг» на кордоні з Польщею (продовженням в польський бік є автошлях 74). Проходить через Володимир, Торчин, Луцьк і закінчується в місті Рівне.

До залізничного вокзалу «Володимир-Волинський» 2,7 км. від ділянки.

Мал. 4 Фотофіксація земельних ділянок



ВОЛИНСЬКА ОБЛАСТЬ

Загальні відомості

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

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

Кількість адміністративно-територіальних одиниць: - 4

Кількість міст: 11

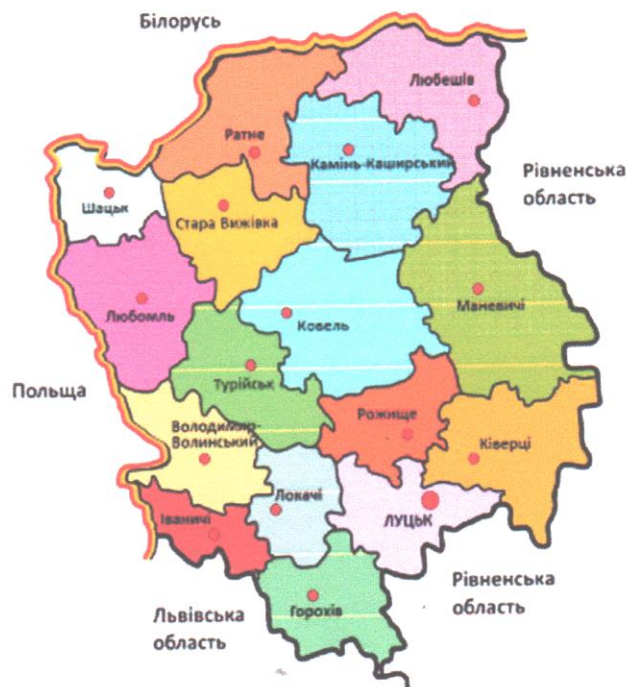
(із них обласного підпорядкування – 4)

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.



Географічна інформаційна довідка

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, Камінь-Каширський і Ковельський райони. На кордоні розташовано 9 пунктів переходу: Устилуг, Ягодин, Ізов, Доманове, Дольськ, Піща, Пулемець, Римачі, Заболоття.

Економічна інформаційна довідка

Економіка Волинської області носить 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.

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, водолічильники, 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.

Інвестиційна інформаційна довідка

Інвестиційна політика регіону базується на чітко визначеному партнерстві державного та приватного сектору. Особлива увага приділена міжрегіональному та міжнародному співробітництву. Ділові зв'язки побудовані із бізнес-партнерами багатьох країн світу, що дає змогу зростати обсягу інвестицій у найбільш перспективні сфери економіки Волині. Інвестиційну привабливість регіону обумовлюють вигідне географічне розташування, потужна ресурсна база, кадровий потенціал та бажання динамічно розвиватись.

ВОЛОДИМІРСЬКА МІСЬКА ГРОМАДА

Загальні відомості

Володимир – місто обласного підпорядкування, розташоване в центрі Володимир- Волинського району, який розміщений в південно-західній частині Волинської області на північному заході України. Міське населення складає 38,3 тис. осіб. Площа міста 17 км².

Мал. 5. Інфографіка стосовно загальних даних Володимир-Волинської громади

Загальна інформація про громаду

Володимир-Волинська міська територіальна громада Володимирського району Волинської області розташована у південно-західній частині Волинської області.

Громада межує: на півночі – з м.Ковель, на півдні – з м.Нововолинськ, на сході – з м.Луцьк, на заході – з м.Устилуг.

1 місто

Володимир
(адміністративний центр)

104,2 кв.км

площа Володимир-Волинської міської територіальної громади

8 сіл

що входять до громади:
Заріччя, Дігтів, Новосілки, Орані, Суходоли, Федорівка, Ласків, Воцятин

Громаду створено
12.06.2020

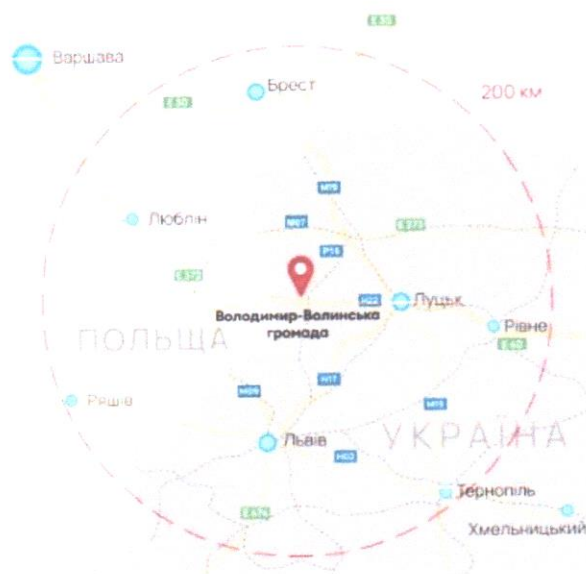
Відстань від центру громади до пунктів пропуску на кордоні з Польщею:

12 км 
«Устилуг-Зосин»
(автомобільний)

49 км 
«Угринів-Долгобичув»
(автомобільний)

64 км 
«Ягодин-Дорогуськ»
(вантажний, залізничний)

135 км 
відстань від міста Володимир до міжнародного аеропорту Львів

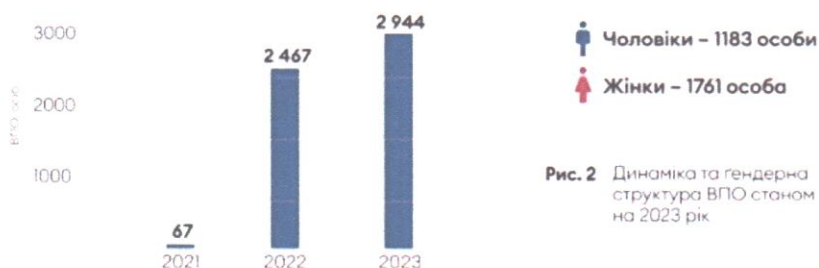


Відповідно до Постанови Верховної Ради України від 17 липня 2020 року №807-ІХ «Про утворення та ліквідацію районів», розпорядження Кабінету Міністрів України від 12 червня 2020 року №708-р «Про визначення адміністративних центрів та затвердження територій територіальних громад Волинської області» 25.10.2020 року було утворено Володимир-Волинську міську територіальну громаду, до складу якої увійшли місто Володимир, села: Заріччя, Новосілки, Суходоли, Дігтів, Воцатин, Федорівка, Воцатин, Орані. Чисельність населення складає 42,6 тис. осіб. Площа громади 104,2 км².

Мал. 6. Інфографіка стосовно демографічного складу в Володимир-Волинській громаді



Демографічна структура населення громади протягом 2021-2023 років була стабільною. Спостерігається високий трудовий потенціал: більше 66% населення – це особи працездатного віку.



Концепція індустріального парку розроблена враховуючи статистичні показники соціально-економічного розвитку Володимир-Волинської міської територіальної громади.

Щодо фізичних осіб-підприємців – тут переважає оптова та роздрібна торгівля, ремонт автотранспортних засобів, надання послуг салонами краси, комп'ютерні послуги та комп'ютерне програмування.

На території громади зареєстровані 14 промислових та сільськогосподарських підприємств різних форм власності.

Мал. 7. Інфографіка стосовно наявних галузей промисловості в Володимир-Волинській громаді

НАЯВНІ ГАЛУЗІ ПРОМИСЛОВОСТІ

- Меблеве виробництво
- Швейна промисловість
- Виробництво хлібобулочних виробів
- Виробництво заморожених напівфабрикатів
- Сільськогосподарське виробництво
- Формування та обробка скла
- Машинобудування



ЕФЕКТИВНА ПІДТРИМКА СУБ'ЄКТІВ ГОСПОДАРЮВАННЯ

На 2/3 структура формується із меблевого виробництва. Вагомими також є такі містоформуючі види економічної діяльності, як харчова та легка промисловості, деревообробна, виробництво будівельних матеріалів, сільське господарство.

В загальному, можемо говорити якщо не про монопрофільність економіки громади, то принаймні про суттєву її залежність від однієї галузі, ба більше – від одного підприємства. Така ситуація робить вразливою міську територіальну громаду до непередбачених подій не лише у довгостроковій перспективі, але і у середньостроковій.

5. СТРОК НА ЯКИЙ СТВОРЮЄТЬСЯ ІНДУСТРІАЛЬНИЙ ПАРК

Індустріальний парк створюється терміном на 35 (тридцять п'ять) років з дати прийняття рішення Ініціатором про створення індустріального парку.

6. ВИМОГИ ДО УЧАСНИКІВ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ

Учасниками індустріального парку можуть бути підприємства, інвестори чи інші організації, які планують здійснювати діяльність на території парку. Їх участь регламентується законодавством України, а також умовами договору з керуючою компанією. Ключові вимоги до учасників наведені у таблиці.

Табл. 2 Ключові вимоги до учасників індустріального парку «ЛАДОМИР ЕКО ПАРК»

| | |
|-----------------------------------|--|
| Галузева спеціалізація | <ul style="list-style-type: none"> - Учасники повинні здійснювати діяльність, яка відповідає профілю індустріального парку (наприклад, виробнича, логістична, науково-дослідна) - Забороняється діяльність, яка суперечить меті створення парку або може завдати шкоди екології чи репутації території |
| Дотримання екологічних стандартів | <ul style="list-style-type: none"> - Учасники повинні виконувати вимоги щодо охорони навколишнього середовища, включаючи контроль викидів, переробку відходів та енергоефективність - Забезпечення відповідності проектів екологічному законодавству країни |
| Інвестиційні зобов'язання | <ul style="list-style-type: none"> - Надання гарантій щодо обсягів і термінів інвестицій у розвиток проекту на території парку - Реалізація проекту в межах визначеного часу після укладення угоди |
| Технологічні вимоги | <ul style="list-style-type: none"> - Використання сучасних технологій та обладнання, які сприяють інноваційному розвитку - Залучення технологій, які відповідають міжнародним стандартам якості та безпеки |
| Економічні критерії | <ul style="list-style-type: none"> - Сплата орендної плати, податків або інших внесків, визначених угодою з керуючою компанією - Забезпечення фінансової стійкості проекту |
| Соціальні зобов'язання | <ul style="list-style-type: none"> - Створення робочих місць для місцевого населення - Забезпечення безпечних умов праці для співробітників - Взаємодія з місцевою громадою для вирішення соціальних та інфраструктурних питань |
| Дотримання договірних зобов'язань | <ul style="list-style-type: none"> - Виконання умов договору з керуючою компанією індустріального парку - Своєчасне надання звітності про виконання проекту та дотримання умов угоди |
| Правовий статус | <ul style="list-style-type: none"> - Реєстрація в установленому законодавством порядку - Відсутність заборгованостей перед державними органами |

| | |
|---|--|
| Інноваційний потенціал | - Участь у розробці інноваційних продуктів, технологій або рішень - Взаємодія з науково-дослідними установами та університетами для проведення спільних проєктів |
| Заборона на несумісну діяльність | - В учасників має бути заборонено здійснювати діяльність, яка може загрожувати здоров'ю людей, безпеці, екології або репутації парку (наприклад, незаконна діяльність, виробництво токсичних речовин) |
| Додаткові вимоги | - Використання місцевих ресурсів у певній частці (наприклад, сировина, робоча сила) - Взаємодія з іншими учасниками парку для формування кластерів - Внесення авансових платежів або надання фінансових гарантій |

Загалом, вимоги до учасників індустріального парку спрямовані на забезпечення їхньої відповідності стратегічним цілям парку, дотримання законодавства та стимулювання сталого економічного, соціального й екологічного розвитку.

За умовами Закону України «Про індустріальні парки», пункт 8 частини першої статті 1 із змінами, внесеними згідно із Законом № 818-VIII від 24.11.2015; в редакції Закону № 1710-IX від 07.09.2021, визначено поняття:

Учасник індустріального парку - це 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 з 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, 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 набуває статусу учасника, за умови виконання таких критеріїв:

- 🌀 Укладення з керуючою компанією договору про здійснення господарської діяльності у межах індустріального парку;
- 🌀 Набуття права 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.
- 🌀 Бути зареєстрованим на території (в межах) індустріального парку.

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

Для забезпечення індустриального парку необхідною інфраструктурою та мережами, було зроблено попередню оцінку рівня споживання по основним типам, таким як електропостачання, газопостачання, водопостачання, водовідведення та каналізація, опалення. Точні об'єми будуть відомі після того, як ініціатор та керуюча компанія почнуть розробляти проєктно-кошторисну документацію. Нижче представлено попередні показники, які розраховано по аналогії, з урахуванням профілів підприємств, при цьому до уваги брались опрацьовані та проаналізовані параметри підприємств, які запустили свою діяльність у інших парках.

Табл. 3 Розрахунок споживання газу, електрики, водозабезпечення та водовідведення індустриального парку

| Потреба в газі | | | | | | |
|--------------------------|----------------|--|-------------------------|------------------------|-------------------------------|--|
| Одиниці виміру | га | Середнє очікуване споживання куб. м/год. на Га | Кількість робочих годин | Кількість робочих днів | Коефіцієнт корекції гнучкості | Загальна орієнтовна потреба у газі тис. куб. м/рік |
| Всього | 20,4886 | 95 | 8 | 250 | 1,1 | 4 282 117 |
| Потреба в електроенергії | | | | | | |
| Одиниці виміру | га | Середнє очікуване споживання МВт на Га | Кількість робочих годин | Кількість робочих днів | Коефіцієнт корекції гнучкості | Потреба в електроенергії, МВт/рік |
| Всього | 20,4886 | 500 | 8 | 250 | 1,6 | 32 781 760 |
| Потреба в воді | | | | | | |
| Одиниці виміру | га | Середнє очікуване споживання куб. м/год. на Га | Кількість робочих годин | Кількість робочих днів | Коефіцієнт корекції гнучкості | Орієнтовна потреба у воді куб. м./рік |
| Всього | 20,4886 | 1,7 | 8 | 250 | 1,5 | 376 170,70 |
| Потреба у водовідведенні | | | | | | |
| Одиниці виміру | га | Середнє очікуване споживання куб. м/год. на Га | Кількість робочих годин | Кількість робочих днів | Коефіцієнт корекції гнучкості | потреба у розмірі каналізації куб. м./рік |
| Всього | 20,4886 | 0,85 | 8 | 250 | 1,5 | 188 085,35 |

ГАЗОПОСТАЧАННЯ

Розрахований орієнтовний показник споживання газу становить 220 куб.м /год на 1 га території, очікувана потреба в газі для території індустріального парку становить приблизно 4,2 млн м³/рік. На цей розмір споживання ініціатором створення індустріального парку буде розміщений запит на Технічні умови в ОблГазі.

Забезпечення промислового майданчика газом можливе від існуючої мережі в залежності від узгоджених технічних умов.

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

ЕЛЕКТРОПОСТАЧАННЯ

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

Враховуючи прогнози галузевої структури підприємств індустріального парку, а також за умови його повного заповнення та розвитку, очікувана потреба потужності електроенергії становитиме приблизно 32 781 МВт/рік.

ВОДОПОСТАЧАННЯ

Слід зазначити, що підприємства промисловості відносяться до великих споживачів води, яку використовують на виробничі, протипожежні та господарсько-питні потреби.

Проектом передбачається влаштування змішаної системи господарчо-питного та протипожежного водопостачання.

Для технологічних потреб можливе використання очищеної води з локальних очисних споруд. Питна вода - привозна на час до прокладання централізованої мережі.

Зовнішнє пожежогасіння передбачається здійснювати від запроектованих пожежних гідрантів на кільцевій проектній водопровідній мережі.

Протипожежний запас намічається зберігати в резервуарах чистої води на ділянці водопровідних споруд та в протипожежних резервуарах на території пожежне депо (пожежні резервуари). Розрахункову витрату води на зовнішнє пожежогасіння підприємств необхідно визначати в

залежності від категорії будівель за вибухо-пожежною небезпекою, об'ємом будівель чи споруд і їх вогнестійкістю.

Остаточний вибір схеми водопостачання, уточнення трасування водопровідних мереж, уточнення розрахунків господарсько-побутових витрат води, гідравлічні розрахунки мереж і споруд водопроводу пропонується виконати на подальших стадіях проектування.

Для поливу зелених насаджень, буде використано джерела з технічною водою.

Щодо використання підприємством технічної води, варто відзначити її застосування за трьома основними напрямками у виробництві:

70-89% - технічні цілі, включаючи охолоджуючий продукцію холодоагент в теплообмінниках, або захист від перегріву обладнання, установок і машин. Вода в цьому випадку нагрівається.

5-12% - для очищення сировини, продукції від домішок. Вона забруднюється і нагрівається при вступі в контакт з матеріалами.

10-20% випаровується або включається до складу виробленої продукції.

Великими об'єктами промисловості вважаються підприємства по виробництву продуктів харчування. У них витрати водоспоживання досягають 90% і вище від загальної кількості водоспоживання. Формування показників витрати також залежить від виду продукції, виробничих технологій і аналізу досвіду аналогічного виробництва.

За прогнозним розрахунком та за умови галузевої структури підприємств та спеціалізації індустриального парку, дозволена потужність водопостачання встановлена на рівні 1,7 куб. м./год. на 1Га, цього цілком достатньо для повного розвитку індустриального парку.

ВОДОВІДВЕДЕННЯ ТА КАНАЛІЗАЦІЯ

Потреби побутової каналізації: передбачається, що кожен об'єкт матиме власну систему очищення стоків із подальшим викидом у колектор. На території індустриального 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 самопливних мереж надходити до очисних споруд, які буде спроектовано за окремим проектом. Для самопливних мереж розрахунок буде виконано на наступних стадіях проектування. Водовідведення дощової води на території індустриального парку передбачається через дощові лотки та фільтруючі модулі, із подальшим викиданням їх до власних очисних споруд дощової каналізації.

БЛАГОУСТРІЙ

Благоустрій індустріального парку відіграє важливу роль у створенні комфортного, екологічно стійкого і привабливого середовища для роботи та відпочинку.

Ландшафтне зонування території парку в першу чергу буде плануватися із урахуванням санітарно-гігієнічних умов. Важливими є захисні ділянки та зони відпочинку для відновлення сил працюючих. Використовуватимуться породи рослин, які мають підвищені шумо-, пило- та газозахисні властивості, стійкі до шкідливих впливів. Важливу роль грають групи насаджень, які обмежуватимуть різні функціональні зони з метою захисного, розподільчого ефекту.

На території індустріального парку буде використовуватися асортимент місцевих містоформуючих видів рослин, які є більш стійкими до шкідливих впливів.

Розповсюдженими елементами композицій будуть такі: масиви, смуги, групи, рядові і поодинокі посадки, вертикальне озеленення і квіткові композиції. Масиви будуть формуватися із позицій вільного планування, однородні та змішані групи розташовуватимуться в зонах відпочинку, за умов достатньої відстані до загального сприйняття.

Мал. 8 Варіант благоустрою індустріального парку «ЛАДОМИР ЕКО ПАРК»



Здійснення ефективного благоустрою індустріального парку є ключовим фактором для приваблення та утримання компаній-учасників, а також забезпечення сталого розвитку та позитивного впливу на територію парку.

САНІТАРНЕ ОЧИЩЕННЯ

Стратегія поводження із твердими побутовими відходами буде базуватись на «Схемах санітарного очищення населених пунктів».

Санітарне очищення територій населених місць буде планово-регулярним і включатиме раціональне та своєчасне збирання, перевезення та видалення, надійне знешкодження, економічно доцільну утилізацію побутових відходів і екологічно безпечне захоронення побутових відходів. Також заплановано наступні заходи, а саме сухе побутове сміття, тверді відходи та сміття з вулиць збиратиметься у сміттєзбірники.

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

ТЕЛЕФОНІЗАЦІЯ ТА ІНТЕРНЕТ

Телефонізація та інтернет на території індустріального парку є важливими складовими сучасної інфраструктури, які забезпечують ефективну роботу підприємств. Це включає кілька ключових аспектів:

Телефонізація

Для організації якісного телефонного зв'язку на території індустріального парку можуть бути використані наступні рішення:

- 🌱 Прокладання стаціонарних телефонних ліній. Це забезпечує надійний зв'язок для адміністративних і виробничих цілей.
- 🌱 Мобільний зв'язок. Інтеграція мобільних операторів для надання покриття по всій території парку. Можливе встановлення додаткових базових станцій.
- 🌱 IP-телефонія. Використання VoIP-рішень, що дозволяє суттєво знизити витрати на зв'язок та інтегрувати його з іншими ІТ-системами.

Інтернет

Для забезпечення швидкого та стабільного доступу до інтернету використовуються такі підходи:

- 🌱 Волоконно-оптичні лінії. Вони забезпечують високошвидкісний доступ до мережі (до 1 Гбіт/с і більше).
- 🌱 Бездротові рішення. Використання технологій Wi-Fi 6, 5G для забезпечення мобільності співробітників та швидкої інтеграції нових користувачів.
- 🌱 Резервування каналів. Наявність основного та резервного інтернет-каналу для уникнення простоїв у роботі підприємств.

Технічне обслуговування та підтримка

- 🌱 Централізоване управління інфраструктурою. Це дозволяє швидко вирішувати технічні питання та здійснювати модернізацію.
- 🌱 Інтеграція з системами безпеки. Інтернет може використовуватись для відеоспостереження, сигналізації та інших функцій.
- 🌱 Співпраця з провайдерами. Важливо залучити надійних телекомунікаційних операторів для обслуговування території.

Можливості для учасників

- 🌱 Гнучкість у виборі постачальника послуг.
- 🌱 Інтеграція корпоративних мереж підприємств із загальною інфраструктурою парку.
- 🌱 Доступ до сучасних технологій, таких як «хмарні сервіси» та VPN.

Ці рішення створюють умови для цифрової трансформації бізнесу, що є критично важливим для індустріальних парків, орієнтованих на сучасні стандарти роботи.

8. ПЛАН РОЗВИТКУ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ

Планується реалізувати наступні дії при реалізації проекту індустріального парку:

1. Зареєструвати індустріальний парк в єдиному реєстрі індустріальних (промислових парків) України, по процедурі згідно ЗУ «Про індустріальні парки»;
2. Вибрати керуючу компанію та заключити з нею договір про створення індустріального парку;
3. Долучити необхідне фінансування з різних джерел;
4. Розробити проектно-кошторисну документацію на мережі та транспортну інфраструктуру індустріального парку;
5. Провести рекламну кампанію та долучити учасників, та інших учасників в індустріальний парк;
6. Прокласти мережі та дорожню інфраструктуру;
7. Побудувати приміщення учасників та інших учасників індустріального парку;
8. Запустити індустріальний парк та займатися його наступним розвитком.

Мал. 9 Етапи розвитку індустріального парку «ЛАДОМИР ЕКО ПАРК»



Головне завдання – це долучення потенційних учасників, їх буде забезпечено усіма необхідними умовами і можливостями для якісного функціонування та повноцінного розвитку.

Планується реалізувати проєкт до кінця 2029 року.

Табл. 4 Попередній графік реалізації індустріального парку «ЛАДОМИР ЕКО ПАРК»

| Етапи проєкту | Початок | Завершення | Місяців |
|---|---------------|---------------|---------|
| В ЦІЛОМУ | 1 кв. 2026 р. | 4 кв. 2029 р. | 48 |
| Реєстрація ІП | 1 кв. 2026 р. | 2 кв. 2026 р. | 5 |
| Долучення Керуючої Компанії | 2 кв. 2026 р. | 3 кв. 2026 р. | 6 |
| Долучення учасників та фінансування | 2 кв. 2026 р. | 2 кв. 2028 р. | 24 |
| Проектування реконструкції мереж | 3 кв. 2026 р. | 1 кв. 2027 р. | 12 |
| Будівництво, реконструкція мереж | 4 кв. 2026 р. | 4 кв. 2027 р. | 12 |
| Проектування реконструкції старих та будівництва нових об'єктів | 3 кв. 2026 р. | 3 кв. 2028 р. | 24 |
| Будівництво, реконструкція об'єктів | 1 кв. 2027 р. | 1 кв. 2029 р. | 24 |
| Запуск перших учасників ІП | 1 кв. 2028 р. | 1 кв. 2028 р. | 3 |
| Завершення та запуск всього ІП | 4 кв. 2029 р. | 4 кв. 2029 р. | 3 |

ПЛАНУВАЛЬНА ОРГАНІЗАЦІЯ ТЕРИТОРІЇ

Проєктом передбачено будівництво промислових виробничих будівель, складських приміщень, адміністративних будівель, технічних зон.

Табл. 5 Загальні проєктні розміри індустріального парку

| Ділянка | кв. м. | Га |
|---------------------------------------|---------------|--------------|
| Розмір ділянки | 204 886 | 20,49 |
| Плями забудови | 81 954 | 8,20 |
| Ділянки учасників | 98 345 | 9,83 |
| Дороги, парковки, загальні зони | 106 541 | 10,65 |
| Будівництво | | |
| Загальна площа проєкту, з них: | 37 590 | кв.м. |
| Промислові | 19 607 | кв.м. |
| Складські | 10 364 | кв.м. |
| Адміністративні | 943 | кв.м. |
| Технічні | 6 676 | кв.м. |

Згідно із генеральним планом індустриального парку, передбачено будівництво інноваційних промислових комплексів, які поєднують в собі виробництво та екологічні стандарти для просування сталого сучасного розвитку. Ділянка розташована в межах міста Володимир. Територія не являється пам'ятником архітектури національного та/або місцевого значення. Ініціатор створення індустриального парку «ЛАДОМИР ЕКО ПАРК» попередньо спроектував архітектурну концепцію. Враховуючи технічну характеристику ділянки, орієнтовна площа майбутніх будівель становитиме 37 589,60 кв. м.

Мал. 10 Майстер-план індустриального парку «ЛАДОМИР ЕКО ПАРК»



Земельна ділянка майбутнього парку складається із двох поряд розташованих ділянок. Форма загальної земельної ділянки неправильної форми. У фасадній частині ділянки з півночі проходить асфальтобетонна автомобільна дорога. До парку є можливість побудувати сім заїздів із трьох сторін, це є значною перевагою для доставки сировини та вивозу готової продукції. У фасадній частині розміщено чотири промислових корпуси різного розміру. Ще чотири промислових

корпуси розміщені поряд з ними, два з них розміщені на заході. У середині земельної ділянки розміщено п'ять складських корпусів різного розміру одноповерхові. Два чотири поверхові адміністративні корпуси розміщені також по фасаду поряд із СТО та паркінгом вантажних автомобілів. Так як до ділянки підходить залізнична гілка, то з південної сторони заплановано будівництво локомотивної дільниці. У східно-південній частині ділянки розміщено енергетичну станцію, поряд ще один паркінг для вантажних машин.

Табл. 6 Планові розміри будівель індустріального парку

| № | Найменування об'єкта | кв.м. |
|----|--|------------------|
| 1 | Будівля ТЕС | 6 194,80 |
| 2 | Склад сухого жому | 2 965,70 |
| 3 | Будівля заводської їдальні | 465,40 |
| 4 | Будівля контори заводу | 439,40 |
| 5 | Будівля складу цукру | 7 242,50 |
| 6 | Будівля відділення вапнування | 687,30 |
| 7 | Будівля вуглеподачі | 487,80 |
| 8 | Будівля газорозподільної станції | 29,20 |
| 9 | Будівля головного корпусу | 16 531,20 |
| 10 | Будівля залізничного РЮПРО | 992,10 |
| 11 | Будівля насосної станції іригаційних вод | 38,50 |
| 12 | Будівля склади зберігання соди | 155,50 |
| 13 | Будівля компресорної | 302,30 |
| 14 | Будівля мехмайстерні | 712,70 |
| 15 | Будівлі соломокаменевловлювачів | 166,20 |
| 16 | Будівлі станції гідрозооочищення | 64,20 |
| 17 | Будівля трансформаторної підстанції | 38,60 |
| 18 | Будівлі насосної станції №1 | 38,20 |
| 19 | Будівлі насосної станції №2 | 38,00 |
| | ВСЬОГО | 37 589,60 |

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

Загальний розмір капіталовкладень у будівництво об'єктів інженерно-транспортної інфраструктури та будівель індустриального парку складатиме орієнтовно – 443 млн. грн.

Зважаючи на відсутність остаточної проектно-кошторисної документації, більшість цін сформовано методом порівняльного аналізу. Було взято середньостатистичні розцінки на ті чи інші статті, або здійснені попередні розрахунки по аналогічним технічним умовам інших індустриальних парків.

Табл. 7 Попередній розрахунок загального витратного бюджету проекту

| Витрати проекту | Всього, грн |
|--|--------------------|
| Земельні роботи | 17 021 929 |
| Проектування | 12 491 776 |
| Мережі реконструкція (вода, газ, електрика) | 31 229 440 |
| Будівництво нових об'єктів, реконструкція старих | 312 294 397 |
| Залізнична гілки реконструкція | 4 154 000 |
| Дороги та благоустрій, інфраструктура | 66 385 523 |
| Разом: | 443 577 064 |

Усі статті витрат будуть корегуватися по мірі розвитку проекту та отримання проектно-кошторисної документації.

Фінансування ініціатора

Ініціатор для старту проекту, протягом 2026-2028 років за власний рахунок планує витратити близько 55 млн. грн.

Державна підтримка

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

парків, а також компенсацію за приєднання до інженерно-транспортних мереж. Відповідне рішення ухвалено на засіданні Кабінету Міністрів України 4 червня 2024 року³.

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

За рахунок цього джерела фінансування планується долучити в проєкт близько 51 млн. грн.

Інші джерела фінансування

За рахунок майбутніх учасників індустриального парку планується залучити орієнтовно 313 млн. грн.

За рахунок фінансових коштів учасників переробної промисловості, які акумулювалися за рахунок звільнення від податку на прибуток планується долучити 4,8 млн. грн.

Згідно попереднім домовленостям з майбутньою керуючою компанією, а також іншими інвесторами індустриального парку протягом чотирьох років вони планують вкласти в розвиток проєкту орієнтовно 20 млн. грн.

Табл. 8 План розподілу джерел фінансування проєкту, грн.

| Джерело фінансування | Сума, грн. |
|---|--------------------|
| Ініціатор | 55 000 000 |
| Учасники-інвестори | 312 839 783 |
| Державна підтримка | 50 884 481 |
| Кошти учасників за рахунок звільнення від податку на прибуток | 4 852 800 |
| Керуюча компанія | 20 000 000 |
| Всього | 443 577 064 |

Наведений вище розподіл фінансування проєкту є попереднім та буде поступово корегуватися по мірі розвитку проєкту.

³ <https://www.me.gov.ua/News/Detail?lang=uk-UA&id=f1c72e9e-d3dc-44f9-88ff-70afb640a9db&title=DerzhavneStimuliuванняStvorenniaTaFunktsionuvanniaIndustrialnikhParkiv-SkhvalenoNoviiPoriadok>

Трудові ресурси

Волинська область

Чисельність наявного населення в області, за оцінкою, на 1 січня 2022р. становила 1021,3 тис. осіб.

В кількісному значенні кількість працездатного населення становила 414,4 тис. осіб.

Безробітних громадян нараховувалось 42,1 тис. осіб. Найбільша кількість безробітних зареєстровано в містах Луцьку, Ковелі та районі, Володимир-Волинському та районі, Нововолинську.

Професійна освіта області, району та міської громади у сфері промисловості, представлена найбільше ВУЗами міста Луцьк та Волинської області, які мають різні напрями навчання у сфері промисловості. Тому браку кваліфікованих кадрів не буде. Як наголошувалось раніше, перевага у працевлаштуванні буде віддана жителям громади та району, але при цьому за необхідності трудовий потенціал буде формуватись за рахунок жителів Волинської області. Наведемо перелік за напрямками ВУЗів міста Луцьк та Волинської області:

- 🌱 Володимир-Волинський фаховий коледж;
- 🌱 Володимир-Волинський центр професійної освіти;
- 🌱 Горохівський коледж ЛНАУ;
- 🌱 Камінь-Каширське вище професійне училище;
- 🌱 Ковельський промислово-економічний фаховий коледж;
- 🌱 Костянтинівський індустріальний фаховий коледж;
- 🌱 Луцьке вище професійне училище будівництва та архітектури;
- 🌱 Любешівський технічний фаховий коледж;
- 🌱 Нововолинський електромеханічний фаховий коледж;
- 🌱 Рожищенський фаховий коледж ЛНУВМ та БТ;
- 🌱 Технічний фаховий коледж ЛНТУ;
- 🌱 Фаховий коледж технологій, бізнесу та права;
- 🌱 Шацький лісовий фаховий коледж ім. В. В. Сулька;
- 🌱 Професійно-технічне училище №5 місто Ковель;
- 🌱 Ковельський центр професійно-технічної освіти.

Заробітна плата волинян у вересні 2025 року⁴

Середня номінальна заробітна плата штатних працівників підприємств, установ та організацій області (з кількістю працюючих 10 осіб і більше) у вересні 2025 року становила 21923 грн(в Україні – 26623 грн), що в 2,7 раза вище мінімального її рівня, передбаченого законодавством (8000 грн). Порівняно з серпнем розмір заробітної плати збільшився на 2,2%.

Найбільш оплачуваною була робота працівників, зайнятих у виробництві меблів, іншої продукції, ремонті і монтажу машин і устаткування, сфері фінансової та страхової діяльності, машинобудуванні, де заробітна плата перевищила середній показник по області в 1,9–1,7 раза.

Володимир-Волинська громада

Станом на 01.01.2023 чисельність громадян, зареєстрованих на території громади, становить 42 227 осіб.

Кількість працездатного населення громади – 19 424 осіб. Рівень безробіття 6,4% від кількості працездатного населення громади.

Мал. 11. Інфографіка стосовно кадрового потенціалу Володимир-Волинської громади



⁴ <http://www.lutsk.ukrstat.gov.ua/>

10. ОРГАНІЗАЦІЙНА МОДЕЛЬ ФУНКЦІОНУВАННЯ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ

Індустріальний парк «ЛАДОМИР ЕКО ПАРК» створюється з урахуванням законодавчих норм та положень Закону України «Про індустріальні парки» та інших нормативно-правових актів, які регулюють порядок створення та функціонування індустріальних парків в Україні. Ініціатор створення, учасники індустріального парку та керуюча компанія будуть здійснювати господарську діяльність відповідно до Цивільного кодексу України, Податкового кодексу України, Земельного кодексу України, Закону України «Про індустріальні парки», інших законодавчих актів та правових норм, а також концепції індустріального парку, договору про створення та функціонування індустріального парку, які будуть укладені між ініціатором створення та керуючою компанією, враховуючи умови, які зазначені у договорах про здійснення господарської діяльності у межах індустріального парку, та укладених між керуючою компанією та учасниками.

Ініціатор

Ініціатор створення індустріального парку - орган державної влади, орган місцевого самоврядування, який згідно з Конституцією України здійснює право власника на землю від імені Українського народу і відповідно до закону наділений повноваженнями розпорядження землею, а також юридична або фізична особа - власник чи орендар земельної ділянки, яка може бути використана та пропонується ним для створення індустріального парку;

1. Ініціатор створення має право:

- 1) здійснювати контроль за дотриманням керуючою компанією умов укладених договорів;
- 2) надавати керуючій компанії, іншому суб'єкту індустріального парку право на облаштування індустріального парку та/або управління (експлуатацію) об'єктами, що розміщені у межах індустріального парку;
- 3) вимагати від керуючої компанії дотримання концепції індустріального парку та виконання умов договорів, укладених з ініціатором створення;
- 4) щопівроку отримувати від керуючої компанії звіти про функціонування індустріального парку;
- 5) вимагати від керуючої компанії усунення порушень, допущених нею у процесі функціонування індустріального парку;

- б) вимагати від керуючої компанії відшкодування збитків у разі погіршення стану об'єктів або псування земельної ділянки індустриального парку, яке сталося внаслідок дій або бездіяльності керуючої компанії;
- 7) здійснити викуп майна керуючої компанії у межах індустриального парку у разі дострокового розірвання договору про створення та функціонування індустриального парку в першочерговому порядку;
- 8) за зверненням керуючої компанії здійснювати заходи щодо розширення меж індустриального парку, якщо в межах наявної території неможливо розмістити нових учасників;
- 9) передавати керуючій компанії, іншому суб'єкту індустриального парку або учасникам в оренду (суборенду), відчужувати об'єкти (частини об'єктів) нерухомого майна у межах індустриального парку;

2. Ініціатор створення зобов'язаний:

- 1) здійснити облаштування індустриального парку відповідно до умов договору про створення та функціонування індустриального парку;
 - 2) надати керуючій компанії та/або учасникам права на земельні ділянки, наявні об'єкти інженерно-транспортної інфраструктури та інші об'єкти, розміщені у межах індустриального парку;
 - 3) зберігати комерційну таємницю керуючої компанії;
 - 4) не втручатися в поточну господарську діяльність керуючої компанії та учасників;
 - 5) розглядати пропозиції керуючої компанії щодо надання згоди на здійснення невід'ємних поліпшень його майна, переданого у користування керуючій компанії;
 - 6) здійснювати контроль за дотриманням концепції індустриального парку;
 - 7) у разі відсутності керуючої компанії щопівроку подавати уповноваженому державному органу звіти про результати функціонування індустриального парку;
 - 8) при укладенні договору про створення та функціонування індустриального парку передбачити в його умовах використання в діяльності, пов'язаній із створенням та функціонуванням індустриального парку, працівників - громадян України, у тому числі звільнених у зв'язку з ліквідацією державного або комунального підприємства, майно якого надано в користування керуючій компанії.
3. Ініціатор створення має також інші права та обов'язки, передбачені договором про створення та функціонування індустриального парку і законодавством.

Вибір керуючої компанії індустріального парку

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

Керуюча компанія Індустріального парку

Керуюча компанія індустріального парку - 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.

1. Керуюча компанія має право:

- 1) здійснювати господарську діяльність відповідно до законодавства з урахуванням особливостей, передбачених Законом України «Про індустріальні парки»;
- 2) з урахуванням вимог земельного законодавства передавати учасникам, іншим суб'єктам індустріального парку в суборенду надану їй в оренду земельну ділянку або її частини у межах індустріального парку з правом забудови;
- 2-1) передавати учасникам, іншим суб'єктам індустріального парку в оренду (суборенду), відчужувати рухоме та нерухоме майно для використання у межах індустріального парку відповідно до законодавства;
- 3) створити умови для підключення (приєднання) учасників до інженерних мереж та комунікацій;
- 4) вимагати розірвання договору у разі порушення ініціатором створення умов договору і відшкодування збитків, завданих невиконанням умов договору;
- 5) на продовження строку договору у разі виконання його умов;
- 6) на отримання плати за вироблені товари (роботи, послуги) згідно з умовами договору;
- 7) залучати на контрактній основі до виконання робіт та надання послуг у межах індустріального парку третіх осіб;
- 8) щопівроку отримувати від учасників звіти про виконання умов договору, якщо інше не передбачено договором;
- 9) ініціювати розгляд питання стосовно розширення меж індустріального парку у разі, якщо у межах наявної території неможливо розмістити нових учасників;

10) самостійно або за дорученням учасників одержувати документи дозвільного характеру та погодження органів виконавчої влади, органів місцевого самоврядування, у тому числі для здійснення будівництва об'єктів виробничого призначення, інших об'єктів, необхідних для провадження господарської діяльності у межах індустриального парку, представляти інтереси учасників у відносинах з органами державної влади, підприємствами, установами та організаціями.

2. Керуюча компанія зобов'язана:

- 1) виконувати умови договору про створення та функціонування індустриального парку;
 - 2) здійснити облаштування індустриального парку відповідно до умов договору про створення та функціонування індустриального парку;
 - 3) забезпечувати виконання бізнес-плану індустриального парку;
 - 4) залучати учасників індустриального парку та укладати з ними необхідні договори;
 - 5) за дорученням ініціатора створення учасників одержувати дозволи та погодження в органах державної влади, органах місцевого самоврядування, у тому числі для здійснення будівництва об'єктів виробничого призначення, інших об'єктів, необхідних для здійснення господарської діяльності у межах індустриального парку, представляти інтереси учасників у відносинах з дозвільними органами, службами, підприємствами, установами та організаціями;
 - 6) звертатися за узгодженням невід'ємних поліпшень майна, переданого ініціатором створення у користування керуючій компанії;
 - 7) утримувати у належному стані передані за відповідними договорами земельну ділянку, інженерно-транспортну інфраструктуру та інші об'єкти, розміщені у межах індустриального парку, та забезпечувати належні умови їх використання;
 - 8) після закінчення строку, на який було укладено договір, передати земельну ділянку разом з об'єктами інфраструктури, що розташовані на ній, ініціатору створення, якщо інше не передбачено договором;
 - 9) щопівроку подавати ініціатору створення та уповноваженому державному органу звіти про функціонування індустриального парку;
 - 10) зберігати комерційну таємницю ініціатора створення.
3. Керуюча компанія має також інші права та обов'язки, передбачені договором про створення та функціонування індустриального парку і законодавством.

Договір про здійснення господарської діяльності у межах індустриального парку

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

2. Істотними умовами договору про здійснення господарської діяльності у межах індустриального парку є:

- 1) види діяльності, роботи, послуги, які здійснюються за умовами договору про здійснення господарської діяльності у межах індустриального парку;
- 2) переважне використання праці працівників - громадян України;
- 3) умови, обсяги та порядок створення і поліпшення об'єктів інженерно-транспортної інфраструктури та інших об'єктів на земельній ділянці учасника;
- 4) строк дії договору;
- 5) інвестиційні зобов'язання учасника;
- 6) фінансові відносини сторін;
- 7) відповідальність за невиконання сторонами зобов'язань;
- 8) порядок продовження і припинення договору про здійснення господарської діяльності у межах індустриального парку;
- 9) права та обов'язки сторін;
- 10) порядок вирішення спорів між сторонами.

11. ОЧІКУВАНІ РЕЗУЛЬТАТИ ФУНКЦІОНУВАННЯ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ

Створення індустріального парку «ЛАДОМИР ЕКО ПАРК» принесе значні економічні, соціальні та екологічні результати для розвитку Володимирської міської громади. Основні очікувані результати:

1. Економічні результати

- 🌱 **Залучення інвестицій.** Індустріальні парки приваблюють внутрішніх та іноземних інвесторів завдяки готовій інфраструктурі та сприятливим умовам.
- 🌱 **Збільшення доходів бюджету.** Нові підприємства генерують податкові надходження, зокрема ПДФО, податок на прибуток та інші.
- 🌱 **Розвиток місцевого бізнесу.** Підвищення попиту на послуги й продукцію місцевих компаній.
- 🌱 **Диверсифікація економіки.** Зменшення залежності регіону від одного сектору завдяки появі нових галузей.

2. Соціальні результати

- 🌱 **Створення робочих місць.** Індустріальні парки створюють нові робочі місця на підприємствах-учасників та в суміжних галузях.
- 🌱 **Підвищення кваліфікації населення.** Підприємства часто пропонують програми навчання для працівників, що підвищує рівень освіти і кваліфікації.
- 🌱 **Зменшення міграції.** Наявність робочих місць у регіоні сприяє скороченню відтоку населення.

3. Інфраструктурні результати

- 🌱 **Розвиток транспортної мережі.** Нові дороги, логістичні центри та транспортні розв'язки.
- 🌱 **Покращення комунікацій.** Сучасна телекомунікаційна інфраструктура (інтернет, зв'язок).
- 🌱 **Створення енергетичної інфраструктури.** Забезпечення доступу до електроенергії, газу, водопостачання та інших ресурсів.

4. Екологічні результати

- 🌱 **Розвиток екологічно чистих технологій.** Індустріальні парки можуть впроваджувати технології зеленої енергетики та енергоефективності.
- 🌱 **Оптимізація утилізації відходів.** Централізовані системи управління відходами зменшують вплив на довкілля.
- 🌱 **Створення зелених зон.** Часто такі проекти передбачають благоустрій територій та створення рекреаційних зон.

5. Регіональний розвиток

- 🌱 **Підвищення конкурентоспроможності регіону.** Завдяки сучасній інфраструктурі та економічним можливостям.
- 🌱 **Залучення нових технологій.** Високотехнологічні підприємства сприяють модернізації регіону.
- 🌱 **Посилення міжнародного співробітництва.** Поява можливостей для експорту та співпраці з іноземними компаніями.

Індустріальний парк «ЛАДОМИР ЕКО ПАРК» створить основу для довготривалого економічного зростання громади, покращить якість життя населення та підвищить привабливість регіону для інвесторів.

Кількість створених робочих місць

Зважаючи на представлену вище цифру можна передбачити, що у запланованому індустріальному парку «ЛАДОМИР ЕКО ПАРК» планується створити орієнтовно 1000 робочих місць. Вони будуть з'являтися поступово, протягом заповнення та розвитку ІП. Орієнтовна динаміка створення робочих місць у ІП представлена у таблиці нижче.

Табл. 9 Прогнозна динаміка створення робочих місць в індустріальному парку «ЛАДОМИР ЕКО ПАРК»

| | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | 2034 |
|---|------------|------------|------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Робітники промислових підприємств | 80 | 400 | 640 | 800 | 800 | 800 | 800 |
| Робітники складів | 10 | 50 | 80 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| Адміністрація та співробітники інших видів діяльності | 20 | 77 | 80 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| Всього: | 110 | 527 | 800 | 1 000 | 1 000 | 1 000 | 1 000 |

Рівень заробітної плати

Враховуючи приклади країн, де успішно функціонують індустріальні парки, можна побачити, що середній рівень заробітних плат працівників підприємств, які є учасниками парку, зазвичай вищі, ніж середній рівень зарплат у регіоні. Для прикладу, у сусідній країні, різниця між зарплатою на підприємствах індустріального парку у 2 рази більша, ніж середня зарплата по регіону.

Тому, рівень середньої заробітної плати у індустріальному парку «ЛАДОМИР ЕКО ПАРК» становитиме приблизно 25 тис. грн. на одного працівника. При цьому заплановано щорічне зростання заробітної плати не менше, ніж на 10-15%.

Табл. 10 Прогнозна динаміка зростання середньої заробітної плати, грн.

| | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | 2034 |
|---|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Робітники промислових підприємств | 25 000 | 27 500 | 30 250 | 34 788 | 40 006 | 46 006 | 52 907 |
| Робітники складів | 25 000 | 27 500 | 30 250 | 34 788 | 40 006 | 46 006 | 52 907 |
| Адміністрація та співробітники інших видів діяльності | 25 000 | 27 500 | 30 250 | 34 788 | 40 006 | 46 006 | 52 907 |
| В середньому: | 25 000 | 27 500 | 30 250 | 34 788 | 40 006 | 46 006 | 52 907 |

Обсяг реалізованої продукції та експорт

На основі прогнозованих напрямів діяльності індустріального парку, а також можливий розподіл кількості працюючих в різних сферах промисловості, яка буде впроваджена в індустріальному парку «ЛАДОМИР ЕКО ПАРК», було проведено розрахунок можливого приблизного очікуваного ВВП. Загальний обсяг валового внутрішнього продукту на етапі повного освоєння приміщень індустріального парку може становити від 69 млн. грн (2028 р.) до 651 млн. грн. (2034 р.) на рік.

Табл. 11 Прогнозна динаміка обсягів реалізованої продукції та експорту, тис. грн.

| Сфера діяльності | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | 2034 |
|------------------|---------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Промисловість | 53 920 | 269 600 | 431 360 | 539 200 | 539 200 | 539 200 | 539 200 |
| Логістика | 6 680 | 33 400 | 53 440 | 66 800 | 66 800 | 66 800 | 66 800 |
| Інше, КК | 9 020 | 34 727 | 36 080 | 45 100 | 45 100 | 45 100 | 45 100 |
| Разом | 69 620 | 337 727 | 520 880 | 651 100 | 651 100 | 651 100 | 651 100 |
| Розмір експорту | 20 886 | 101 318 | 156 264 | 195 330 | 195 330 | 195 330 | 195 330 |

Враховуючи те, що у індустріальному парку планується відкриття високотехнологічне еко-виробництво, то цілком ймовірно, що продукцію будуть продавати за кордон. Тому покупцями будуть не лише українські споживачі, а також і іноземні, при цьому очікується, що частка експортної виручки у загальному обсязі продукції буде на рівні не менше, ніж 30% відповідно, це приблизно становитиме від 20,8 млн. грн до 195,3 млн. грн. (2034 р.) 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.

Згідно попереднього графіку реалізації проекту запуск перших учасників буде на початку 2028 року, а остаточний запуск всіх учасників індустріального парку планується на кінець 2029 року. Тому перший прибуток очікується не раніше 2029 року. Згідно попередніх очікувань преференцією по податку на прибуток скористуються 100% всіх долучених учасників промислової направленості.

Табл. 12 Розрахунок податку на прибуток учасників індустріального парку, тис. грн.

| | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | 2034 |
|---|--------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| ВВП промислових підприємств | 53 920 | 269 600 | 431 360 | 539 200 | 539 200 | 539 200 | 539 200 |
| Середній розмір прибутку промислових підприємств, +20% до ВВП | | 53 920 | 86 272 | 107 840 | 107 840 | 107 840 | 107 840 |
| Податок на прибуток промислових підприємств, 18% | | 9 706 | 15 529 | 19 411 | 19 411 | 19 411 | 19 411 |
| Залишається в ІП податку на прибуток промислових підприємств | | 9 706 | 15 529 | 19 411 | 19 411 | 19 411 | 19 411 |
| Перерахування в бюджет України податку на прибуток промислових підприємств | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| ВВП інших підприємств | 15 700 | 68 127 | 89 520 | 111 900 | 111 900 | 111 900 | 111 900 |
| Середній розмір прибутку інших підприємств, +30% до ВВП | | | 26 856 | 33 570 | 33 570 | 33 570 | 33 570 |
| Податок на прибуток інших підприємств, 18% | 0 | 0 | 4 834 | 6 043 | 6 043 | 6 043 | 6 043 |
| Перерахування в бюджет України податку на прибуток всіх підприємств | 0 | 0 | 4 834 | 6 043 | 6 043 | 6 043 | 6 043 |

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;

Табл. 13. Актуальна нормативна грошова оцінка земельних ділянок.

| Кадастровий номер | Розмір | % ставки | | Розмір податку на землю в рік |
|------------------------|----------------|----------------------|----------------|-------------------------------|
| | | НГО | оренди від НГО | |
| 0710200000:01:005:5740 | 0,9636 | 2 916 945,93 | 3% | 87 508,38 |
| 0710200000:01:005:5726 | 0,5474 | 1 258 085,66 | 3% | 37 742,57 |
| 0710200000:01:005:5727 | 9,2104 | 23 290 492,10 | 3% | 698 714,76 |
| 0710200000:01:005:5728 | 0,7500 | 1 434 944,68 | 3% | 43 048,34 |
| 0710200000:01:005:5729 | 5,9737 | 15 106 130,68 | 3% | 453 183,92 |
| 0710200000:01:005:5730 | 2,2935 | 4 160 464,31 | 3% | 124 813,93 |
| 0710200000:01:005:5731 | 0,7500 | 1 591 240,52 | 3% | 47 737,22 |
| ВСЬОГО | 20,4886 | 49 758 303,88 | 3% | 1 492 749,12 |

Податок з доходів фізичних осіб

Податок з доходів фізичних осіб (працівників господарюючих суб'єктів індустріального парку) приймаємо за ставкою 18%. Відповідно, річний обсяг надходжень із податку на доходи фізичних осіб, становитиме від 5,9 млн. грн до 114,2 млн. грн.

Табл. 14 Розрахунок податку на доходи фізичних осіб індустріального парку, тис. грн.

| | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | 2034 |
|---|--------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|----------------|
| Робітники промислових підприємств | 4 320 | 23 760 | 41 818 | 60 113 | 69 130 | 79 499 | 91 424 |
| Робітники складів | 540 | 2 970 | 5 227 | 7 514 | 8 641 | 9 937 | 11 428 |
| Адміністрація та співробітники інших видів діяльності | 1 080 | 4 574 | 5 227 | 7 514 | 8 641 | 9 937 | 11 428 |
| Всього: | 5 940 | 31 304 | 52 272 | 75 141 | 86 412 | 99 374 | 114 280 |
| В місцевий бюджет, 60% | 3 564 | 18 782 | 31 363 | 45 085 | 51 847 | 59 624 | 68 568 |

За умовами оподаткування та бюджетного регулювання, частка ПДФО – 60% залишається у громаді, враховуючи попередній розрахунок, можна зробити прогноз, що ця сума податку буде становити від 3,56 млн. грн до 68,56 млн. грн. в рік., що складе 278 млн. з 2028 по 2034 роки.

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

Відповідно до Закону України «Про внесення змін до Податкового кодексу України та деяких законодавчих актів України щодо забезпечення збалансованості бюджетних надходжень у 2016 році» від 24.12.2015 р. № 909-VIII для підприємств розмір єдиного соціального внеску становить 22% від загального фонду заробітної плати.

Очікувана сума річних надходжень до Пенсійного фонду та фондів загальнообов'язкового державного соціального страхування, які будуть сплачені у вигляді єдиного соціального внеску підприємствами, за умови фіксованої заробітної плати та того, що розмір заробітної плати на жодного працівника не перевищуватиме максимальний розміру нарахування ЄСВ, може скласти від 7,2 млн грн. в 2028 році, до 139,6 млн грн. у 2034 році.

Також із заробітної плати найманих працівників стягується військовий збір у розмірі 5%. Виходячи зі ставки 25 000 грн. на одного працівника індустриального парку військовий збір може скласти від 1,6 тис. грн. у 2028 році до 31,7 тис. грн. в 2034 році.

Табл. 15 Розрахунок нарахувань ЄСВ та військового збору, тис. грн.

| Показник | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | 2034 |
|--|--------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Кількість працівників, осіб | 110 | 527 | 800 | 1 000 | 1 000 | 1 000 | 1 000 |
| Середня зарплата в місяць, грн. | 25 000 | 27 500 | 30 250 | 34 788 | 40 006 | 46 006 | 52 907 |
| Загальний фонд заробітної плати в рік, тис. грн. | 33 000 | 173 910 | 290 400 | 417 450 | 480 068 | 552 078 | 634 889 |
| Єдиний Соціальний Внесок, тис. грн. | 7 260 | 38 260 | 63 888 | 91 839 | 105 615 | 121 457 | 139 676 |
| Військовий збір, тис. грн. | 1 650 | 8 696 | 14 520 | 20 873 | 24 003 | 27 604 | 31 744 |

ПДВ (податок на додану вартість)

Ставки податку на додану вартість:

20% - Загальна ставка згідно до пп. «а» п. 193.1 ПКУ;

14% - Ставка для деяких сільськогосподарських товарів згідно до пп. «г» 193.1 ПКУ;

7% - Ставка для медичних виробів, лікарських засобів, екскурсійних послуг для відвідування музеїв, показу оригінальних творів, адаптованих фільмів, послуг тимчасового розміщення/проживання (пп. «в» п. 193.1 ПКУ, пп. 74 підрозділ 2 Перехідних положень ПКУ);

0% - Експортна ставка (пп. «б» п. 193.1 ПКУ, перелік у ст. 195 ПКУ).

Табл. 16 Розрахунок ПДВ учасників індустріального парку, тис. грн.

| Показник | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | 2034 |
|---------------------------------|--------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Вартість реалізованої продукції | 69 620 | 337 727 | 520 880 | 651 100 | 651 100 | 651 100 | 651 100 |
| Матеріаломісткість (75%) | 52 215 | 253 295 | 390 660 | 488 325 | 488 325 | 488 325 | 488 325 |
| Податковий кредит | 10 443 | 50 659 | 78 132 | 97 665 | 97 665 | 97 665 | 97 665 |
| Податкове зобов'язання | 13 924 | 67 545 | 104 176 | 130 220 | 130 220 | 130 220 | 130 220 |
| Податок на додану вартість | 3 481 | 16 886 | 26 044 | 32 555 | 32 555 | 32 555 | 32 555 |

Імпорт обладнання

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

Табл. 17 Розрахунок нарахувань митного збору на обладнання та комплектуючі учасників індустріального парку, грн.

| | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | 2034 |
|---|-------------|-------------|-------------|-----------|------------|------------|------------|
| Розмір витрат на імпорتنе обладнання | 117 957 606 | 165 140 648 | 117 957 606 | 9 436 608 | 14 154 913 | 23 591 521 | 23 591 521 |
| Розмір ввізного мита, грн | 11 795 746 | 16 514 050 | 11 795 746 | 943 646 | 1 415 476 | 2 359 137 | 2 359 137 |
| Розмір ввізного мита який не платять учасники | 11 795 746 | 16 514 050 | 11 795 746 | 943 646 | 1 415 476 | 2 359 137 | 2 359 137 |
| Розмір ввізного мита, який платять учасники | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Загальний розмір ввізного ПДВ | 23 591 521 | 33 028 130 | 23 591 521 | 1 887 322 | 2 830 983 | 4 718 304 | 4 718 304 |
| Розмір ввізного ПДВ, який не платять учасники | 23 591 521 | 33 028 130 | 23 591 521 | 1 887 322 | 2 830 983 | 4 718 304 | 4 718 304 |
| Розмір ввізного ПДВ, який платять учасники | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

Підсумовуючи усе зазначене вище, було проведено попередній розрахунок усіх податків, зборів та нарахувань, які буде отримано в період з 2028-2034 роки від діяльності індустріального парку.


Табл. 18 Попередні розрахунки відрахувань учасниками індустріального парку, тис. грн

| Податки та надходження | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | 2034 | Всього |
|--|---------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|------------------|
| ВВП індустріального парку | 69 620 | 337 727 | 520 880 | 651 100 | 651 100 | 651 100 | 651 100 | 3 532 627 |
| ПДВ учасниками індустріального парку | 3 481 | 16 886 | 26 044 | 32 555 | 32 555 | 32 555 | 32 555 | 176 631 |
| Податок на прибуток | 0 | 0 | 4 834 | 6 043 | 6 043 | 6 043 | 6 043 | 29 004 |
| Військовий збір | 1 650 | 8 696 | 14 520 | 20 873 | 24 003 | 27 604 | 31 744 | 129 090 |
| ЄСВ | 7 260 | 38 260 | 63 888 | 91 839 | 105 615 | 121 457 | 139 676 | 567 995 |
| ПДФО | 5 940 | 31 304 | 52 272 | 75 141 | 86 412 | 99 374 | 114 280 | 464 723 |
| Оплата за землю, індексація в рік 5% | 1 493 | 1 567 | 1 646 | 1 728 | 1 814 | 1 905 | 2 000 | 12 154 |
| Розмір ввізного мита який платять учасники ІП | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Розмір ввізного ПДВ який платять учасники ІП | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| ВСЬОГО податків та зборів: | 19 824 | 96 713 | 163 204 | 228 178 | 256 442 | 288 938 | 326 298 | 1 379 597 |
| В тому числі в місцевий бюджет, ПДФО та оплата за землю | 5 057 | 20 350 | 33 009 | 46 813 | 53 662 | 61 530 | 70 568 | 290 988 |

Залучення суб'єктів малого та середнього підприємництва

Залучення суб'єктів малого та середнього підприємництва (МСП) до індустріального парку є важливим кроком для забезпечення сталого розвитку парку та підтримки економіки регіону. Це сприяє створенню нових робочих місць, розвитку інновацій та забезпеченню економічного зростання. Усі учасники індустріального парку мають значні переваги для ведення бізнесу. Це доступ до інфраструктури, а саме використання готових виробничих, офісних та складських приміщень. Користування сучасними інженерними мережами. Близьке розташування до транспортних вузлів. За рахунок спільного використання інфраструктури виникає можливість зниження витрат на оренду, енергію та обслуговування. Отримання значних пільг в оподаткуванні. Вигідний доступ до послуг консалтингу, маркетингу, бухгалтерії. Інноваційна підтримка завдяки використанню дослідницьких центрів та лабораторій. Можливість навчання персоналу та підвищенню його кваліфікації. Вигідні умови для кооперації з великим підприємствами-учасниками. Можливість залучити іноземних інвесторів та партнерів. Для залучення МСП буде спрямовано інформаційну кампанію, проведення різноманітних семінарів, форумів, презентацій. Широка реклама на радіо, телебаченні, у соціальних мережах та різних бізнес-асоціаціях. Спрощені, швидкі та прозорі механізми укладання договорів на оренду приміщень. Надання грантів, субсидій та пільгових кредитів для облаштування бізнесу в парку. Пільгові ставки на оренду для новостворених підприємств. Можливість об'єднання МСП у тематичні кластери, а також залучення торгово-промислових палат, бізнес-інкубаторів та асоціацій МСП до співпраці. Надання у парку спільних просторів для інновацій (fab labs, coworking spaces). МСП отримують доступ до технологій і знань, які сприяють їхньому зростанню. Також є змога формувати партнерські зв'язки, через співпрацю між МСП та великими підприємствами-учасниками. Ефективне залучення МСП робить індустріальний парк динамічним та багатофункціональним осередком розвитку.

В індустріальному парку «ЛАДОМИР ЕКО ПАРК» взаємодіяти з представниками МСП планується наступним чином:

-  **Учасник парку** — МСП укладає договір з керуючою компанією парку (або ініціатором) і розміщує своє виробництво/послуги в межах парку (земельна ділянка, приміщення, модуль, оренда цеху). Це найпоширеніший формат.

- 🌱 **Клієнт інфраструктури / користувач послуг** — МСП використовує спільну інженерну, логістичну, утилітарну інфраструктуру парку (під'їзні дороги, електромережі, водопостачання, каналізація, охорона, складські послуги).
- 🌱 **Участь у кластерах і ланцюгах постачання** — МСП може стати постачальником або підрядником більших учасників, формуючи промислові кластери й скорочуючи логістику/витрати.
- 🌱 **R&D / стартап-формат** — парки підтримують R&D та перетворення на еко-/інноваційні майданчики; МСП можуть розміщувати лабораторії, тестові ділянки, спільні центри.

При долученні в індустріальний парк представників МСП плануються наступні кроки:

1. МСП зв'язується з керуючою компанією.
2. Узгодження умов (площа, вартість, строки підключення інженерії, порядок інвестицій в інфраструктуру).
3. Після включення представника МСП в реєстр учасників — учасники можуть претендувати на державні стимули — за умови, що діяльність здійснюється в межах парку та відповідає переліку видів діяльності.

Вигоди для МСП в індустріальних парках України

🌱 **Фіскальні та митні стимули**

- **Звільнення від податку на прибуток (за умови реінвестування)** — можливість податкових преференцій (наприклад, пільговий режим по інвестиційних проектах згідно змін у податковому/мита кодексі).
- **Звільнення від ввізного мита та ПДВ на імпорт обладнання для створення виробництва в парку** (нове обладнання/компоненти, які не виробляються в Україні). Це знижує капітальні витрати на запуск.

Стимули діють **лише якщо діяльність здійснюється в межах зареєстрованого індустріального парку** і відповідає переліку допустимих видів діяльності (переробна промисловість, R&D, ІТ/телеком, переробка відходів тощо).

🌱 **Більш швидкий доступ до інфраструктури та ринків**

Наявність готових під'їздів, складських зон, підключень до енергомережі, краще логістичне розташування — зменшують операційні ризики і час виходу на повну потужність.

🌱 **Ефект кластера та економія за рахунок спільних сервісів**

Спільні сервіси (утиліти, лабораторні послуги, централізована охорона, працевлаштування/тренінги) знижують постійні витрати і дають доступ до кваліфікованої робочої сили. Кластерна співпраця — нові контракти й B2B-зв'язки.

 **Підтримка інновацій та екологічні переваги**

Можливість участі в проектах еко-індустріальних парків (циркулярна економіка, переробка відходів, ресурсоефективність) — доступ до грантів/проектного фінансування від донорів/банків розвитку.

Для МСП індустріальні парки — це спосіб значно знизити витрати запуску й експлуатації, отримати податкові/митні преференції, скористатися державною співфінансовою підтримкою інфраструктури, підвищити конкурентоспроможність через кластери та доступ до послуг. Водночас вигоди реалізуються за умови виконання правил реєстрації й вимог щодо розташування та видів діяльності.