

ЗАТВЕРДЖЕНО  
рішення 21 сесії Менської міської ради 8  
скликання  
22 липня 2022 року №230

# Концепція Індустріального парку «Менський»

**2022**

**ЗМІСТ**

Вступ.....	3
Резюме.....	4
<b>1.</b> Назва індустриального парку.....	5
<b>2.</b> Ініціатор створення індустриального парку.....	5
<b>3.</b> Мета, завдання, створення та функціональне призначення індустриального парку.....	5
<b>4.</b> Місце розташування, розмір земельної ділянки та об'єкти, розміщені на ній, у тому числі об'єкти виробничого призначення .....	8
<b>5.</b> Строк, на який створюється індустриальний парк.....	17
<b>6.</b> Вимоги до учасників індустриального парку.....	17
<b>7.</b> Інформація про орієнтовні сумарні обсяги споживання енергоресурсів, води тощо, а також про необхідну інженерно-транспортну інфраструктуру та план забезпечення відповідними ресурсами індустриального парку.....	19
<b>8.</b> План розвитку індустриального парку.....	24
<b>9.</b> Орієнтовні ресурси (фінансові, матеріальні, технічні, трудові, природні тощо), необхідні для створення та функціонування індустриального парку, очікувані джерела їх залучення .....	26
<b>10.</b> Організаційна модель функціонування індустриального парку.....	29
<b>11.</b> Очікувані результати функціонування індустриального парку .....	31
<b>12.</b> Інші відомості на розсуд ініціатора.....	43

## ВСТУП

Концепція індустриального парку «Менський» розроблена на підставі Закону України «Про індустриальні парки» від 21.06.2012 № 5018-VI, постанови Кабінету Міністрів України від 19.01.2022 року № 25 «Про затвердження Порядку розгляду документів про включення індустриального (промислового) парку до Реєстру індустриальних (промислових) парків», стратегічних документів: Державної стратегії регіонального розвитку на 2021-2027 роки, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 05.08.2020 № 695, Стратегії сталого розвитку Чернігівської області на період до 2027 року, затвердженої рішенням сесії обласної ради від 18.12.2019 № 4-21/VII, Стратегії сталого розвитку Менської територіальної громади на 2021-2029 роки, затвердженої рішенням Менської міської ради від 25.11.2021 № 661.

Метою розробки Концепції є обґрунтування доцільності створення та концептуальне планування індустриального парку «Менський» у м. Мена Чернігівської області.

Зазначена Концепція є основним документом у процесі прийняття рішень та формуванні необхідної документації в рамках взаємодії між ініціатором створення індустриального парку, керуючою компанією та учасниками цього парку.

В основу Концепції також покладено: результати аналітичних досліджень, міжнародний досвід створення індустриальних парків та розрахунки, проведені на основі статистичних даних, нормативних документів, таких як державні будівельні норми, технічної документації постачальників ключових ресурсів тощо.

Створення та функціонування індустриального парку «Менський» сприятиме активізації інвестиційної діяльності, підвищенню ділової активності, створенню нових робочих місць, і, як наслідок, підвищенню конкурентоспроможності та соціально-економічному розвитку міста та регіону в цілому.

Варто зазначити, що зазначений проект є пілотним для Чернігівської області, однією з ключових вигід від впровадження якого буде отримання мультиплікаційного ефекту від поширення позитивного досвіду створення елементів прогресивного інвестиційного середовища, впровадження в інших громадах Чернігівщини успішно запущеного механізму формування сприятливих умов для залучення інвестицій та розвитку підприємницьких ініціатив.

## РЕЗЮМЕ ПРОЕКТУ

Назва	Індустріальний парк «Менський» (Industrial park «Menskyi»)
Ініціатор створення	Менська міська рада
Локалізація	південно-східна частина міста Мена, Чернігівська область, Україна
Площа	68,5860 га
Строк, на який створюється ІІ	30 років
Мета створення	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ створення сприятливих умов для започаткування промислового виробництва</li> <li>▪ розвиток сучасної виробничої та транспортно-логістичної інфраструктури;</li> <li>▪ підвищення рівня ділової активності;</li> <li>▪ започаткування підприємницьких ініціатив;</li> <li>▪ збільшення обсягів інвестиційних надходжень;</li> <li>▪ зростання зайнятості населення;</li> <li>▪ наповнення державного та місцевих бюджетів.</li> </ul>
Функціональне призначення	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ переробна та харчова промисловість (виробництво харчових продуктів та напоїв);</li> <li>▪ оброблення деревини та виготовлення виробів з деревини;</li> <li>▪ науково-технічна діяльність;</li> <li>▪ інші, пов'язані галузі, такі як транспорт та логістика, складське господарство.</li> </ul>
Транспортна інфраструктура	<p>поруч з земельною ділянкою проходить:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ залізнична гілка Мінськ-Адлер;</li> <li>▪ автомобільна дорога державного значення Чернігів-Мена-Сосниця- Грем'яч Н27 (Р12)</li> </ul>
Очікувана кількість створених робочих місць	До 3 000 осіб
Очікувана кількість учасників індустріального парку	10-20
Орієнтовна сума інвестицій в ІІ	1-1,5 млн дол. США на 1 га індустріального парку
Прогнозні надходження до бюджетів усіх рівнів за 8 років функціонування індустріального парку	4,8 млрд грн

## 1. НАЗВА ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ

Для індустриального парку пропонується назва:

- українською мовою: «Індустриальний парк «Менський»;
- англійською мовою: «Industrial park «Menskyi».

## 2. ІНІЦІАТОР СТВОРЕННЯ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ

Відповідно до пункту 4 частини першої статті 1 Закону України «Про індустриальні парки», а також статті 25 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» ініціатором створення індустриального парку є Менська міська рада.

Відомості про ініціатора створення індустриального парку:

Символіка міста Мена – герб та прапор міста:

**Менська міська рада:**

15600  
 м. Мена  
 вул. Героїв АТО, 6  
 тел./факс +38 (04644) 2-15-41  
<http://mena.cg.gov.ua/>  
 e-mail: [miskradamena@cg.gov.ua](mailto:miskradamena@cg.gov.ua)



## 3. МЕТА, ЗАВДАННЯ, СТВОРЕННЯ ТА ФУНКЦІОНАЛЬНЕ ПРИЗНАЧЕННЯ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ

Метою створення індустриального парку «Менський» є забезпечення сприятливих умов для залучення інвестицій в економіку об'єднаної територіальної громади, започаткування нових промислових виробництв, поліпшення інвестиційної привабливості та конкурентоспроможності території, розвиток сучасної виробничої і транспортно-логістичної інфраструктури та створення нових робочих місць.

На сьогоднішній день індустриальні парки є дієвим інструментом для активізації інвестиційної діяльності, залучення інвестицій, забезпечення збалансованого територіального розвитку, впровадження новітніх технологій у промисловому виробництві, підтримки місцевих виробників, сприяння малому та середньому підприємництву тощо.

Наразі, спостерігається стійка тенденція до зростання попиту серед потенційних інвесторів на вже підготовлені промислові майданчики, що значно скорочує терміни реалізації відповідних інвестиційних проектів.

Водночас, на території таких промислових майданчиків, як індустриальні парки можуть діяти додаткові пільги і преференції для компаній-резидентів та

керуючих компаній, які сприяють залученню інвестицій та посиленому розвитку промислового виробництва.

Однією з основних функцій індустріального парку є забезпечення швидкого доступу потенційних інвесторів, зацікавлених у започаткуванні промислового виробництва, до земельної ділянки, забезпеченої необхідною інженерно-транспортною інфраструктурою.

Функціональне призначення індустріального парку полягає у розбудові сучасного виробничо-промислового комплексу з підготовленою та розвинутою інфраструктурою, промисловими, складськими та адміністративними приміщеннями, набором необхідних сервісних послуг, спрощеними регуляторними процедурами та пакетом інвестиційних стимулів для виробничих і науково-дослідних підприємств.

Загалом, розвиток індустріального парку в довгостроковій перспективі дозволить поліпшити інвестиційну привабливість та створити умови для підвищення використання конкурентних переваг і потенціалу області та її територій.

Передбачається, що індустріальний парк «Менський» матиме регіональне значення і позитивно впливатиме не тільки на розвиток громади, а й усього Чернігівського регіону.

Основними завданнями створення індустріального парку є:

- формування сприятливого інвестиційного середовища для організації сучасних виробничих потужностей з високим рівнем конкурентоспроможності;
- розвиток сучасної виробничої та транспортно-логістичної інфраструктури;
- розвиток малого і середнього підприємництва, підвищення рівня ділової активності в місті;
- збільшення притоку вітчизняних та іноземних інвестицій та кількості реалізованих інвестиційних проектів;
- зростання зайнятості населення, підвищення якості життя та добробуту мешканців громади;
- нарощення виробничо-експортного потенціалу підприємств та активізація їх зовнішньоекономічної діяльності;
- зниження показників трудової міграції населення;
- збільшення податкових надходжень до бюджетів усіх рівнів.

Створення та функціонування індустріального парку «Менський» сприятиме реалізації Державної стратегії регіонального розвитку на 2021-2027 роки, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 5 серпня 2020 року № 695, зокрема вирішенню наступних цілей та завдань:

Стратегічної цілі II. «Підвищення рівня конкурентоспроможності регіонів».

- Оперативної цілі 3 «Підвищення інвестиційної привабливості територій, підтримка залучення інвестицій».

▪ Завдання 3. Запровадження планування створення та розвитку інвестиційних зон, підтримки створення чи використання наявних промислових майданчиків, ефективного планування перспективних інвестиційних проектів.

- Завдання 10. Запровадження механізму популяризації інвестиційної привабливості регіонів.

- Оперативної цілі 5 «Сталий розвиток промисловості».

- Завдання 5. Визначення та облаштування відповідної інфраструктури територій, у межах яких суб'єкти господарювання можуть провадити виробничу діяльність, шляхом передбачення у проектах містобудівної документації відповідного рівня промислових зон, промислових районів, груп підприємств або розташованих окремо підприємств, зокрема територій, на яких розміщена інноваційна інфраструктура, індустріальні парки, з урахуванням їх спеціалізації та транспортної доступності.

Крім того, створення індустріального парку «Менський» відповідає задекларованим цілям і завданням Стратегії сталого розвитку Чернігівської області на період до 2027 року, затвердженої рішенням сесії обласної ради від 18 грудня 2019 року, а саме:

Стратегічної цілі III. «Підвищення конкурентоспроможності регіональної економіки»

- Оперативної цілі 3.1 «Реалізація регіонального інвестиційного потенціалу, нарощення обсягів інвестиційних надходжень»;

- Завдання 1. Розвиток інституційної інфраструктури, що сприяє залученню інвестицій.

Індустріальний парк пропонуватиме компаніям повний спектр послуг з управління та адміністрування, пошуку партнерів та налагодження ефективних комунікацій з вітчизняними та міжнародними партнерами, залучення додаткових джерел фінансування, маркетингової підтримки.

Крім того концентрація взаємопов'язаних виробництв, стартапів, студентів, фахівців та дослідницьких лабораторій, які планується розмістити на території парку створить умови для того, щоб бізнеси в межах ІІ зростали швидше, ніж поза ним.

Створення індустріального парку передбачає забудову відведеної земельної ділянки з облаштуванням сучасної інженерно-транспортної інфраструктури для розміщення на ній виробничих, адміністративних та логістичних об'єктів.

На момент розробки Концепції не визначені конкретні підприємства, що будуть розміщуватися в індустріальному парку. В той же час, на основі глибокого розуміння наявних в області ресурсів вирішено підсилити ті активності, які вже успішно функціонують на території Чернігівського регіону та Менської громади.

На сьогоднішній день, переробка сільськогосподарської продукції, виробництво харчових продуктів та напоїв відіграють домінуючу роль в структурі промислового комплексу м. Мена. На рівні з харчовою промисловістю в Мені розвинута також і целюлозно-паперова промисловість, наявний значний туристично-рекреаційний потенціал.

Враховуючи вищевикладене, а також беручи до уваги традиційно розвинуті промислові галузі у місті Мена, були визначені пріоритетні види діяльності учасників парку:

1. Переробна та харчова промисловість (виробництво харчових продуктів та напоїв);
2. Оброблення деревини та виготовлення виробів з деревини;
3. Науково-технічна діяльність.

Суміжними видами діяльності можуть бути: виробництво іншої неметалевої мінеральної продукції (будівельних матеріалів); альтернативна енергетика тощо.

Для забезпечення підтримки основної діяльності підприємств, ініціатором передбачається залучення компаній, які займатимуться обслуговуванням потреб індустріального парку та надаватимуть супутні послуги:

- транспорт та логістика, складське господарство;
- тимчасове розміщення та організація харчування;
- діяльність у сфері адміністративного та допоміжного обслуговування.

У процесі функціонування та розбудови парку перелік пріоритетних напрямів діяльності може бути розширений та/або доповнений відповідно до Закону України «Про індустріальні парки».

#### **4. МІСЦЕ РОЗТАШУВАННЯ ТА РОЗМІР ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ**

Індустріальний парк буде створений на території міста Мена Чернігівської області на земельній ділянці загальною площею 68,5860 га (кадастровий номер 7423010100:02:000:1345).

Чернігівщина - це північний форпост України та третя область за площею в країні (31,9 тис. км<sup>2</sup>). Регіон перетинають міжнародні автомобільні та залізничні транспортні коридори, що є одним з ключових чинників швидкого доступу до великих ринків збуту.

Область межує на північному заході з Гомельською областю Республіки Білорусь, на півночі - з Брянською областю Російської Федерації, на сході – з Сумською, на заході та південному заході – з Київською та на півдні – з Полтавською областями України.

По території області протікають річки Дніпро і Десна та їх багаточисельні притоки.

Чернігівщина володіє значними можливостями для розвитку сільського господарства та виробництва високоякісних продуктів харчування, високотехнологічного машинобудування, біоресурсів та енергетики, транспортно-логістичної інфраструктури, туризму тощо.

Населення регіону - близько 1 мільйона чоловік, пул робочої сили становить 455,0 тисяч осіб, 23 навчальні заклади вищої освіти та 13 професійно-технічних закладів готують понад 5000 випускників щорічно, 14 науково-дослідницьких установ.

В області працює 170 підприємств з іноземними інвестиціями із понад 40 країн світу. ТОП країнами-інвесторами залишаються Великобританія, Польща, Кіпр, Нідерланди та Швейцарія. Загальний обсяг іноземних інвестицій в області понад півмільярда дол. США. Зосереджені вони в основному в переробній промисловості.



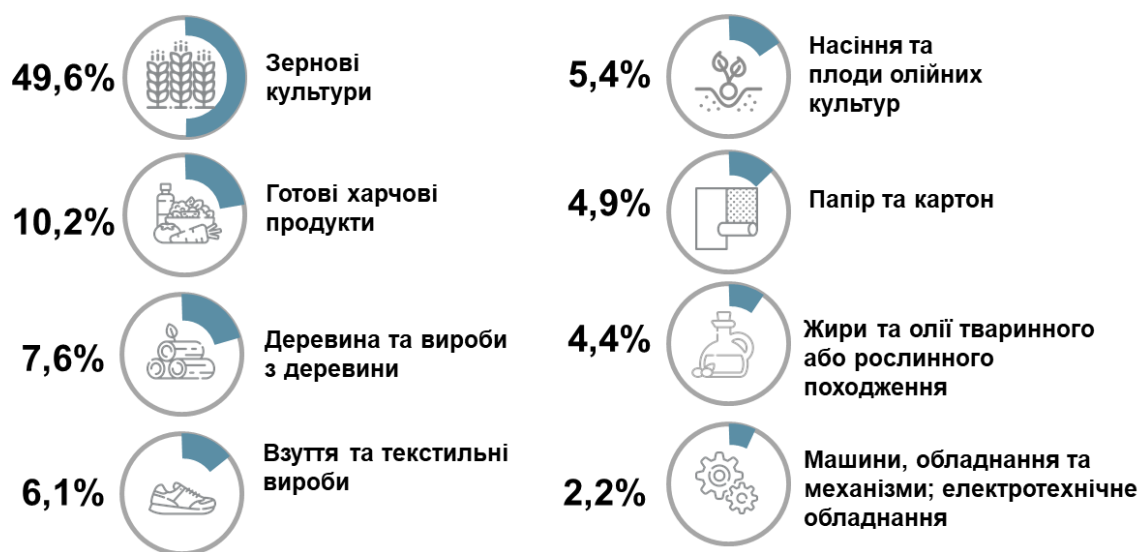
За останні п'ять років обсяг освоєних капітальних інвестицій в економіку регіону збільшився у 2,5 рази до рівня 8,5 млрд грн за підсумками 2021 року. В розрахунку на одного мешканця обсяг капітальних інвестицій становив 8,6 тис. грн.

Промисловий комплекс області об'єднує близько понад 970 підприємств, в т.ч. 250 великих і середніх та забезпечує роботою майже 40 тис. осіб або майже 20 % зайнятого населення. В середньому річний обсяг реалізації промислової продукції регіону складає понад 35,0 млрд грн.

Також, область забезпечує майже 5% виробництва всієї сільськогосподарської продукції країни, сільгоспугіддя займають понад 2 млн га.

Підприємства Чернігівщини здійснюють зовнішню торгівлю з партнерами з більш ніж 130 країн світу. Серед найбільших експортних позицій області: зернові культури (49,6%); готові харчові продукти (10,2%); деревина та вироби з деревини (7,6%); взуття та текстильні вироби (6,1); насіння та плоди олійних культур (5,4%); папір та картон (4,9%); жири та олії тваринного або рослинного походження (4,4%); машини, обладнання та механізми; електротехнічне обладнання (2,0 %).

### Товарна структура експорту області, %

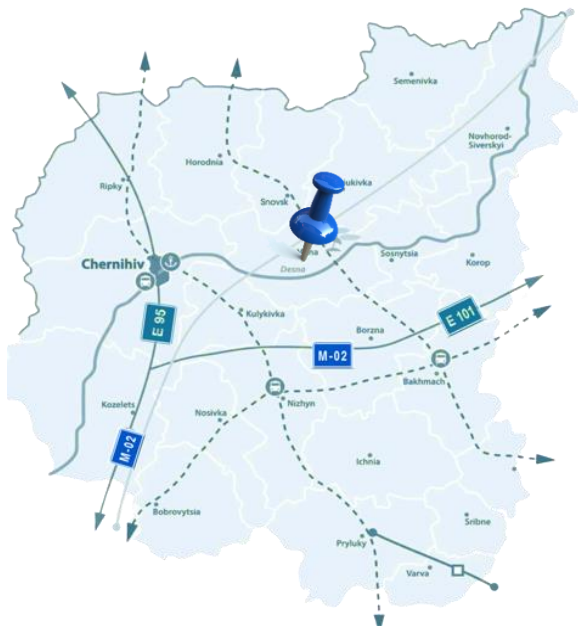


В свою чергу, Менська міська громада – провідний агропромисловий центр із значними можливостями для інвестування.

Менська міська громада має зручну логістику та вагомий потенціал для успішного й динамічного розвитку, розташована на півночі України, на схід від обласного центру області м. Чернігова біля автодороги державного значення Чернігів-Мена-Сосниця- Грем'яч Н27 (Р12).

### Загальні відомості:

- ✓ Адміністративно-територіальний устрій:
  - 1 місто, 1 селище, 37 сіл
- ✓ Площа: **1026,0 км<sup>2</sup>**
- ✓ Населення: **26,2 тис.осіб**
- ✓ Міжнародні аеропорти: «Бориспіль» (КВР) – 210 км, «Київ» (IEV) – 216 км
- ✓ Міжнародний пункт пропуску «Сеньківка»: **105 км**
- ✓ Головна спеціалізація: **харчова та целюлозно-паперова промисловість**



Загальна площа території громади становить 83644 га.

Чисельність наявного населення складає – 26239 осіб. Відстань до столиці України м. Києва – 210 км. Місто Мена має залізничне та автомобільне сполучення. Найбільший аеропорт країни «Бориспіль» на відстані 210 км. До найближчого міжнародного пункту пропуску «Сеньківка» – 105 км, до пунктів пропуску з країнами Євпропейського Союзу – близько 800 км.

Відстань автомобільними шляхами від міста до обласних центрів України є наступними:



Крім того, Менська громада має вигідне розташування відносно країн Європи та Азії.



Мена має достатньо розвинений промисловий комплекс та потенціал для підготовки вигідних пропозицій для вітчизняних та іноземних інвесторів. Політика місцевої влади спрямована на створення комфортного бізнес-середовища, рівних умов та «єдиних правил гри» для діючих та потенційних інвесторів.

Найбільш розвиненими галузями промисловості є: виробництво харчових продуктів та напоїв, виготовлення виробів з деревини та виробництво паперу. Понад 10% у виробничій структурі припадає на виробництво будівельної продукції, незначну частку (0,3%) формує легка промисловість.



В м. Мена сформовано потужний потенціал харчової промисловості, де виготовляються низка брендівих товарів. Насамперед, це «Менський сир» та мінеральна вода «Остреченська».

Успішні інвестиційні історії:

Серед прикладів результативного залучення іноземного капіталу в Менську ОТГ варто відмітити:

ПАТ «Мена Пак» - виробництво гофрокартонної тари (литовські інвестиції);

ДП «Юмак» - виробництво чіпсів (французькі інвестиції);

ТОВ «ОРТАК» - виробництво заморожених напівфабрикатів з картоплі (турецькі інвестиції).

Зовнішньоторговельні операції суб'єкти господарювання міста здійснювали з партнерами із 6 країн світу.

Основними торгівельними партнерами є Литва, Білорусь, Німеччина, Китай, Казахстан, Киргизстан.

**Опис основних переваг м. Мена, як майданчика для створення індустріального парку:**

- вигідна локалізація для ведення бізнесу та започаткування нових промислових виробництв;
- природно-ресурсний потенціал, наявність сировинної бази для переробки та створення продукту з високим рівнем доданої вартості;
- розвинута транспортна мережа та значний транзитний потенціал, відстань до столиці та найбільшого міжнародного аеропорту країни 200 км;
- давні промислові традиції та розвинута виробнича інфраструктура;
- синергія виробництв на одній території;
- успішні інвестиційні історії, репутація надійного економічного партнера.

**Характеристика земельної ділянки, відведеної для індустріального парку «Менський»**

Індустріальний парк «Менський» буде розташований на земельній ділянці загальною площею 68,5860 га, яка представляє собою чисту та незабудовану ділянку, розташовану за межами населеного пункту на території Менської міської ради Корюківського району Чернігівської області, у південно-східній частині м. Мена в 1 км від автомагістралі Чернігів-Мена-Сосниця-Грем'яч Н27 (Р12).

Дана земельна ділянка відноситься до Полісся Лівобережного, Менського природно-сільськогосподарського району. Рельєф ділянки рівнинний з незначним ухилом на південь. Абсолютні відмітки поверхні землі змінюються від 125,80 м до 128,80 м.

Конфігурація земельної ділянки дозволяє вдало розмістити виробничі підприємства та адміністративні будівлі. Вздовж ділянки прокладена залізнична транспортна магістраль.

Земельна ділянка знаходиться у власності Менської міської ради та у зоні покриття базових станцій операторів мобільного зв'язку.

Розпорядженням голови Менської РДА № 120 від 10.07.2020 затверджено детальний план території для розміщення індустріального парку «Менський». Здійснено розробку та затвердження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки зі зміною цільового призначення. Проведено державну реєстрацію прав власності на земельну ділянку у Державному земельному кадастрі.

Кадастровий номер 7423010100:02:000:1345.

Цільове призначення земельної ділянки - 11.02 для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості.

Категорія земель: землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення.

## **Оточення**

Ділянка під розміщення індустріального парку межує:

1. З північного заходу:

- землями комунальної власності для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості (ТОВ «Солагро»), площею 15,3 га;

- землями комунальної власності для розміщення, будівництва, експлуатації та обслуговування будівель і споруд об'єктів енергогенеруючих підприємств, установ і організацій (ТОВ «Санвін 28»), площею 18,0 га;

- землями державної власності для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд технічної інфраструктури (Менська газонаповнювальна станція), площею 11,8 га;

- землями комунальної власності, які використовуються як місцеве сміттєзвалище, площею 6,1 га.

2. З північного сходу межує з земельною ділянкою приватної власності (земельні частки (паї)).

3. З південного сходу межує з земельними ділянками приватної власності (земельні частки (паї)).

4. З південного заходу межує з земельною ділянкою Укрзалізниці.

Також на відстані 1-3 км від території індустріального парку знаходяться промислові та сільськогосподарські підприємства ДП «Юмак» – завод з виробництва чіпсів, ТОВ «ОРТАК» – завод з виробництва заморожених напівфабрикатів з картоплі, філія «Менський сир» ППКФ «Прометей» – завод з виробництва сирів та молочної продукції, ТОВ «Нептун» – завод по виробництву безалкогольних напоїв, ШРБУ-82 – завод по виготовленню асфальтобетонної суміші для дорожнього покриття на відстані, ДП «Зернятко» та СТОВ «Олстасльон» (аграрні компанії).

Очисні споруди філії «Менський сир» ППКФ «Прометей» на відстані 1,5 км, до газонаповнювальної станції - 200 м.

План зонування території м. Мена та ситуаційна схема розміщення індустріального парку.





Згідно з Планом зонування території м. Мена, затвердженим рішенням Менської міської ради від 22 січня 2015 року «Про затвердження містобудівної документації «План зонування території міста Мена», вказана територія знаходиться в межах санітарно-захисної зони (СЗЗ) існуючих та проектних виробничих об'єктів III-IV-V класу шкідливості.

Таким чином, наміри власника території щодо розміщення на ній індустриального парку повністю відповідають положенням чинного генерального плану м. Мена.

Пояснювальною запискою до Плану зонування території м. Мена передбачається наступний режим використання відведеної під створення індустриального парку території.

**Переважні види використання земельної ділянки:**

- науково-виробничі компанії у сфері ІТ технологій, медіапослуг, енергозбереження, машинобудування, агропромислового комплексу;
- логістичні комплекси, екологічно-чисті малі та середні підприємства;
- підприємства з переробки та зберігання сільгосппродукції.

**Супутні види дозволеного використання земельної ділянки:**

- офісні та бізнес - центри;
- конференц-зали;
- центри підвищення кваліфікації;
- інформаційні центри;
- професійні учбові заклади;
- підприємства зв'язку;
- відділення банків;
- поштові відділення;
- об'єкти соціальної інфраструктури (підприємства побутового обслуговування, громадського харчування, торгівлі);
- пункти першої медичної допомоги, аптеки;
- озеленені території обмеженого користування та спеціального призначення;
- відкриті автостоянки короткочасного зберігання автомобілів;
- громадські туалети.

**Допустимі види використання.**

- пожежні депо;
- об'єкти транспортно-сервісного обслуговування;
- реабілітаційні центри;
- спортивні споруди.
- тимчасові павільйони та кіоски для різних видів роздрібної торгівлі та обслуговування.

**ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ІНЖЕНЕРНИМИ МЕРЕЖАМИ**

Поруч з земельною ділянкою розташовані наступні інженерні комунікації та транспортна інфраструктура.



Земельна ділянка забезпечена зручними транспортними шляхами та знаходиться поблизу автомобільної дороги державного значення Чернігів-Мена-Сосниця-Грем'яч Н27 (Р12) (0,6 - 1,0 км). Відстань до міжнародних аеропортів близько 200 км.

Найближча залізнична станція «м. Мена» знаходиться на відстані (0,4 км), в наявності сім діючих під'їзних колій, в т.ч.: ПАТ «Чернігівгаз», ПрАТ «Менське шляхове ремонтно-будівельне управління №82» (ШРБУ №82), ПАТ «Державна продовольчо-зернова корпорація України» філія Менське хлібоприймальне підприємство, ФОП Тужик І.Ю., СТОВ «Олстас-льон», ПАТ «Мена ПАК», ДП «Зернятко». Є можливість підведення необхідних залізничних колій і до майданчика індустріального парку.

Наявна вантажна інфраструктура: підвищена колія для вивантаження сипучих вантажів, висока вантажна платформа, приміщення для навантаження та вивантаження вантажів.

#### **Електропостачання**

Джерело електропостачання – повітряні лінії 35 кВ, ПЛ-35 кВ «Мена-2 – Феськівка» та ПЛ-35 кВ «Мена-2 – Макошине» з будівництвом трансформаторної підстанції на 8,3 мВт.

#### **Водопостачання**

Джерело водопостачання – планується буріння 2 артезіанських свердловин з будівництвом водонапірної вежі та прокладенням мереж водогону по території індустріального парку.

#### **Водовідведення**

Джерело водовідведення – підключення до існуючих мереж водовідведення ПАТ «Менський сир» ППКФ «Прометей».

#### **Газопостачання**

Джерело газопостачання – прокладання газопроводу високого тиску категорії II від діючої ГРС, що знаходиться на відстані 8030 м від земельної ділянки.

У межах індустріального парку використання учасниками земельних ділянок може здійснюватися у правових формах, передбачених Земельним кодексом України, зокрема на умовах довгострокової суборенди (оренди).

## **5. СТРОК, НА ЯКИЙ СТВОРЮЄТЬСЯ ІНДУСТРІАЛЬНИЙ ПАРК**

Індустріальний парк «Менський» створюється терміном на 30 років з дня прийняття рішення про створення індустріального парку. Зазначений термін відповідає положенням Закону України «Про індустріальні парки».

## **6. ВИМОГИ ДО УЧАСНИКІВ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ**

Відповідно до частини 8 пункту 1 статті Закону України «Про індустріальні парки» учасником Індустріального парку є 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 індустриального парку, уклав з керуючою компанією договір про здійснення господарської діяльності у межах індустриального парку відповідно до концепції індустриального 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) індустриального парку.

Суб'єкт господарювання набуває статусу учасника з моменту:

- укладення з керуючою компанією договору про здійснення господарської діяльності у межах індустриального 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 індустриального парку.

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

Вимоги до учасників Індустриального парку встановлюються договором про здійснення господарської діяльності в межах Індустриального парку, що укладається учасниками з керуючою компанією відповідно до ст.30 Закону України «Про індустриальні парки».

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

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

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

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

Договір може бути припинений достроково у разі:

- істотного порушення однією із сторін взятих на себе зобов'язань за договором;

- ліквідації учасника;
- ліквідації керуючої компанії;
- настання інших подій, зазначений у договорі про здійснення господарської діяльності у межах індустриального парку.

Суб'єкт господарювання втрачає статус учасника з дня припинення договору, укладеного з керуючою компанією, про здійснення господарської діяльності у межах індустриального парку та/або припинення прав на земельну ділянку та/або на всі інші об'єкти (частини об'єктів) нерухомого майна у межах індустриального парку.

Статус учасника зберігається у разі, якщо новий договір про здійснення господарської діяльності у межах індустриального парку укладається цим учасником у зв'язку з припиненням договору про створення та функціонування індустриального парку, а також у разі ліквідації керуючої компанії.

Керуюча компанія зобов'язана протягом одного робочого дня з дня втрати суб'єктом господарювання статусу учасника письмово повідомити про це уповноважений державний орган та зробити відповідний запис у переліку учасників індустриального парку.

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

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

Оскільки, конкретний перелік об'єктів, розташованих в межах індустриального парку «Менський», залежатиме від намірів майбутніх інвесторів, необхідно розрахувати орієнтовні обсяги споживання матеріальних ресурсів виходячи з узагальнених показників.

Структура загальної площі індустриального парку «Менський»:

<b>Площа індустриального парку</b>	<b>Загальна площа приміщень/розмір ділянки</b>	<b>Загальна площа виробничих приміщень</b>	<b>Очікувана кількість робочих місць</b>
68,5860 га	21%	142,28 тис. м <sup>2</sup>	до 3000

- Виходячи з досвіду країн Центральної та Східної Європи на 1 га індустриального парку можливо створити від 40 до 60 робочих місць, враховуючи специфіку виробництва. В межах індустриального парку «Менський» може бути створено до 3000 нових робочих місць.

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

$$Q_{max} = SxDxK_r$$

де,  $S$  – площа ділянки, га;

$D$  – середнє питоме споживання ресурсу;

$K_r$  – коефіцієнт корекції гнучкості (витрати на непередбачені потреби).

Під час розрахунку орієнтовних обсягів споживання газу додатково необхідно розрахувати показник  $D$ , який визначається наступним чином:

$$D = dxTxP$$

де,  $d$  – середнє очікуване споживання ресурсу;

$T$  – кількість робочих годин;

$P$  – кількість робочих днів.

### Потреба в електроенергії

№	Показник	Значення
1.	Загальна площа ІП, га	68,5860
2.	Середнє очікуване споживання, кВт/га	110
3.	Кількість робочих годин	8
4.	Кількість робочих днів	260
5.	Коефіцієнт корекції гнучкості на непередбачувані витрати	1,1
6.	<b>Орієнтовна потреба в електроенергії, МВт/рік</b>	<b>8,3</b>

Очікувана загальна потреба індустриального парку в електроенергії становить 8,3 мВт/рік.

### Потреба в водопостачанні

№	Показник	Значення
1.	Загальна площа ІП, га	68,5860
2.	Середнє очікуване споживання, л/сек./га	1
3.	Кількість робочих годин	8
4.	Кількість робочих днів	260
5.	Коефіцієнт корекції гнучкості на непередбачувані витрати	1,1
6.	Орієнтовна потреба у воді, л/сек./га	75,5
7.	<b>Орієнтовна потреба у воді, м<sup>3</sup>/добу</b>	<b>2174,4</b>

Очікувана потреба індустриального парку у воді 75,5 л/сек/га (2174,4 м<sup>3</sup>/добу).

### Потреба в водовідведенні

№	Показник	Значення
1.	Загальна площа ІП, га	68,5860

2.	Середньовідносний об'єм, л/сек./га	0,8
3.	Кількість робочих годин	8
4.	Кількість робочих днів	260
5.	Коефіцієнт корекції гнучкості на непередбачувані витрати	1,1
6.	Очікуваний об'єм стічних вод, л/сек./га	60,4
7.	<b>Очікуваний об'єм стічних вод, м<sup>3</sup>/добу</b>	<b>1739,5</b>

Очікуваний об'єм стічних вод становить 60,4 л/сек, що орієнтовно складає 1739,5 м<sup>3</sup>/добу у восьмигодинний робочий день.

### **Потреба в газопостачанні**

№	Показник	Значення
1.	Загальна площа ПП, га	68,5860
2.	Середнє очікуване споживання, м <sup>3</sup> /год./га	80
3.	Середнє сумарне споживання м <sup>3</sup> /год	5487,6
4.	Кількість робочих годин	8
5.	Кількість робочих днів	260
6.	Коефіцієнт корекції гнучкості на непередбачувані витрати	1,1
7.	<b>Очікувана потреба в газі, м<sup>3</sup>/рік</b>	<b>12 553 981,4</b>

Очікувана потреба в газі індустриального парку складає 5487,6 м<sup>3</sup>/год або 12,6 млн м<sup>3</sup>/рік.

### **Підключення індустриального парку до інженерних мереж**

Планується, що підключення індустриального парку до інженерних мереж буде відбуватися у два етапи у відповідності до наявних джерел підключення.

Етап 1: Проектування та будівництво інженерних мереж до меж земельної ділянки у відповідності до розташування існуючих джерел підключення;

Етап 2: Проектування та будівництво внутрішньо-майданчикових інженерних мереж, облаштування території парку у відповідності до розміщення промислових підприємств та адміністративних приміщень.

### **Електропостачання**

По межах території парку (в східній і південній частині) проходять дві повітряні лінії 35 кВ, ПЛ-35 кВ «Мена-2 – Феськівка» та ПЛ-35 кВ «Мена-2 – Макошине», якими й буде забезпечено передачу необхідної потужності.

Для підключення споживачів індустриального парку необхідно виконати будівництво підстанції 35/10 кВ потужністю 8,3 МВт /рік. Кількість і тип силових трансформаторів буде визначено проектною документацією.

Крім того, необхідно прокласти внутрішні кабельні мережі з напругою 10 кВ та побудувати трансформаторні підстанції 10/04 кВ, потужністю від 160 до 1000 кВт. Орієнтовна вартість проектування та будівництва електричних мереж становить 15,5-19,5 млн грн.

Крім того, необхідно буде сплатити вартість резерву потужності по нестандартному приєднанню до електричних мереж, ставка якого на 2022 рік згідно постанови НКРЕКП від 22.12.2021 №2721 становить 0,774 тис. грн без ПДВ за 1 кВт для II категорії надійності електропостачання у міській місцевості.

### **Водопостачання**

На етапі будівництва індустріального парку та для забезпечення діяльності окремих підприємств промислової зони доцільно пробурити артезіанську свердловину бучацького водоносного горизонту глибиною 100 м, що дасть змогу видобувати до 300 м<sup>3</sup> води на добу. Додатково необхідно побудувати водонапірну вежу та облаштувати санітарно-захисну зону навколо території водозабору, а також прокласти мережі водогону по території індустріального парку.

Крім того, необхідно отримати дозвіл на спеціальне водокористування (вартість 50 тис. грн).

Орієнтовна вартість будівництва становить 5,8-6,5 млн грн.

В подальшому для збільшення обсягу води потрібно пробурити додаткову свердловину нижньокрейдяного водоносного горизонту глибиною 550 м із встановленням погрузного насосу), що дозволить збільшити водовідбір на 2,0 тис. м<sup>3</sup>/добу.

Орієнтовна вартість буріння свердловини – 4,0-5,0 млн грн, встановлення насосу - 300 тис. грн.

### **Водовідведення**

На сьогоднішній день місто Мена для очищення каналізаційних вод використовує очисні споруди, які належать філії «Менський сир» ППКФ «Прометей». Їх проектна потужність становить 3250 м<sup>3</sup>/добу. При цьому місто перекачує напірним колектором з каналізаційно-насосної станції близько 120-160 м<sup>3</sup> стоків на добу, а філія «Менський сир» ППКФ «Прометей» на даний час - 100 м<sup>3</sup>. Таким чином, завантаженість очисних споруд становить 8-10% і відповідно стічні води з індустріального парку в повному обсязі можуть бути прийняті та очищені.

Для забезпечення приєднання парку до системи водовідведення необхідно: збудувати каналізаційно-насосну станцію (КНС) об'ємом 30 м<sup>3</sup>/год та прокласти напірний каналізаційний колектор до вводу в голову очисних споруд діаметром 219 мм. Відстань до діючих очисних споруд становить близько 2 км. Орієнтовна вартість робіт становить 5,2 млн грн.

**Для збору, відведення, очищення дощових стоків та поверхневих вод** передбачається створити систему дощової каналізації діаметром 500 мм, протяжність буде визначена безпосередньо при будівництві та залежатиме від території на якій буде укладено асфальтобетонне покриття.

Крім того, для очищення дощової води необхідно збудувати локальні очисні споруди для очищення від нафтопродуктів та зважених речовин з подальшою передачею дощової води на КНС і далі відводиться на локальні очисні споруди:

(міські очисні споруди, або очисні споруди споруди філії «Менський сир» ППКФ «Прометей»).

Вартість робіт – 3,2 млн грн.

### **Газопостачання**

Оптимальною точкою підключення індустриального парку до газопостачання парку є ГРС Жовтневе с. Покровське Менського району, яка розташована на відстані 8030 метрів від земельної ділянки на газопроводі високого тиску діаметром 152 мм. При існуючому робочому тиску 2,6 кгс/см<sup>2</sup> (абс) – резерв потужності по ГРС складає лише 340 м<sup>3</sup>/год (обмежено потужністю вузла обліку газу), при тиску 7,5 кгс/ см<sup>2</sup> (абс) – резерв потужності становитиме 2300 м<sup>3</sup>/год (обмежено потужністю підігрівача газу).

Для повноцінного функціонування парку та забезпечення потреби в газопостачанні 5487,6 м<sup>3</sup>/год або 12,6 млн м<sup>3</sup>/рік виникає необхідність збільшення потужності точки виходу з ГРС (реконструкція, технічне переоснащення, модернізація ГРС тощо). Орієнтовна вартість капіталовкладень для проведення реконструкції існуючого обладнання ГРС (вузла обліку газу, підігрівача обліку газу і т.д.) становить 32,5 млн грн.

При цьому для підключення споживачів також необхідно:

- прокласти газопровід високого тиску II категорії до ГРС довжиною 8 км діаметром 200 мм та установкою одного газорозподільчого пункту потужністю майже 5000 м<sup>3</sup>/год.

- комерційний облік природного газу буде здійснюватися за допомогою індивідуальних вузлів обліку для окремого споживача.

- прокладка внутрішніх газопроводів до газоспоживаючого обладнання споживачів буде здійснюватися в залежності від тих чи інших потреб.

Також, існує можливість використання скрапленого газу з Менської ГНС, яка знаходиться на відстані 200 м.

### **Транспортна інфраструктура**

Для успішного функціонування індустриального парку також має бути забезпечена відповідна інфраструктура у вигляді під'їзних залізничних та автомобільних шляхів, внутрішніх доріг, пішохідних доріжок, зовнішнього освітлення та ін. Загальна площа індустриального парку, відведена під проїзди та автостоянки складатиме близько 20 га.

Комплексне облаштування території та дорожньо-транспортної інфраструктури включатиме:

- вирівнювання та розчищення земельної ділянки (орієнтовна вартість 1,3 млн грн);
- будівництво огорожі індустриального парку довжиною 4,1 км (орієнтовна вартість 7,0 млн грн);
- будівництво внутрішніх автомобільних доріг, пішохідних доріжок та місць для паркування;
- будівництво зовнішнього освітлення (опори, ліхтарі та кабельні мережі);

- будівництво під'їзних автомобільних шляхів з твердим покриттям від автомобільної дороги державного значення Чернігів-Мена-Сосниця-Грем'яч Н27 (Р12) безпосередньо до меж індустріального парку – 0,6 км шириною 8 м (орієнтовна вартість 40,0 млн грн);
- будівництво під'їзної залізничної гілки до залізничної станції «м. Мена» довжиною 0,4 км (орієнтовна вартість 5,0 млн грн).

## 8. ПЛАН РОЗВИТКУ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ

### У просторовому вимірі

Ефективність взаємодії та якісної комунікації між учасниками індустріального парку, супутніми організаціями в значній мірі залежить від розташування промислових об'єктів в межах індустріального парку.

Виходячи з міркувань забезпечення гнучких планувальних рішень для майбутніх інвесторів, запропоновано орієнтовний варіант поділу території на промислові майданчики, відведені для резидентів індустріального парку в залежності від потреб та виду діяльності.

Таким чином, планувальна структура має на меті побудувати таку систему, яка буде сприяти постійній взаємодії та комунікації між резидентами парку задля досягнення синергій. Площа промислової зони становитиме приблизно 45 га, на якій розміщуватимуться промислові виробництва, передбачені функціональним призначенням ІІІ, а також об'єкти логістики, сервісного обслуговування та дозвілля. Планується, що освоєння земельних ділянок буде здійснюватися у послідовному порядку, що дозволить забезпечити впорядковане освоєння території, трасування проїздів, доріг та інженерних мереж.

При цьому, ініціатором створення індустріального парку допускається прийняття пропозицій для розміщення підприємств іншої промисловості, за умови, що така пропозиція відповідатиме вимогам до учасників індустріального парку.

Першочерговим завданням для успішного створення та функціонування індустріального парку є залучення «якірних» інвесторів – провідної вітчизняної або іноземної компанії, профіль діяльності якої і визначить основні та супутні напрямки діяльності суб'єктів господарювання, що працюватимуть в межах ІІІ.

Виходячи із зазначеного, передбачається наступне зонування індустріального парку:

#### **1. Промислова зона – 33,5 га;**

– Переробна промисловість (підприємства ІV-V класів шкідливості - первинна та вторинна переробка сільськогосподарської продукції, виробництво харчових продуктів та напоїв);

– Підприємства деревообробної та іншої промисловості;

#### **2. Зона адміністративних будівель, науково-дослідницької та виставкової діяльності - 3,7 га:**

– Адміністративні приміщення;



- R&D лабораторія для проведення розробок, прототипування та досліджень нових продуктів;
- Офісні приміщення, конференц-зали та коворкінг;
- Виставкова зона.
- 3. Зона транспорту та логістики, складського господарства - 6,6 га;**
- 4. Зона дозвілля та рекреації (фуд-зона, спорткомплекс, готель, торговельний комплекс та ін.) – 2,7 га;**
- 5. Зона паркування автомобілів (2 автостоянки на 170 машиномісць) - 3,7 га;**
- 6. Зона інженерної інфраструктури та об'єктів обслуговування індустріального парку – 1,9 га;**
- 7. Зона вулиць та проїздів - 16,5 га.**

### У часовому вимірі

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

1. Затвердження ініціатором Концепції індустріального парку «Менський»;
2. Проведення організаційно-правових заходів;
3. Проведення заходів щодо реєстрації індустріального парку в Реєстрі індустріальних (промислових) парків;
4. Виконання робіт з виготовлення проектно-кошторисної документації щодо облаштування інженерно-транспортної інфраструктури до меж території Індустріального парку;
5. Фінансування виконання робіт з облаштування інженерно-транспортної інфраструктури території до меж індустріального парку;
6. Облаштування інженерно-транспортної інфраструктури до меж території Індустріального парку;
7. Проведення промоційно-інформаційної кампанії, участь в публічних заходах інвестиційно-інноваційного характеру, залучення учасників індустріального парку;
8. Розміщення виробництв та облаштування території індустріального парку (розробка проектно-кошторисної документації на спорудження виробничих потужностей учасниками індустріального парку; будівництво виробництв та введення їх в експлуатацію).
9. Початок виробництва в межах індустріального парку;
10. Супроводження діяльності та розвиток ІП.

Концепція передбачає, що термін підготовки до діяльності (від створення концепції до розміщення виробництв і початку діяльності) становитиме не менше, ніж 2 роки. У подальшому керуюча компанія здійснюватиме супроводження діяльності індустріального парку на затвердженій концепцією термін – 30 років з дня прийняття рішення про створення індустріального парку.

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

### 9.1 Фінансові та матеріальні ресурси

Відповідно до статті 12 Закону України «Про індустриальні парки» джерелами фінансування облаштування індустриального парку можуть бути кошти з наступних джерел:

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

Виходячи із зазначеного, процес розбудови індустриального парку може бути профінансовано відповідно до наступних варіантів:

- підведення інженерних мереж та облаштування дорожньо-транспортної інфраструктури (проектування та будівництво інженерних мереж) до території індустриального парку за рахунок співфінансування коштів державного та місцевого бюджетів, керуючої компанії, міжнародної технічної допомоги та інших джерел не заборонених чинним законодавством;
- прокладання внутрішньо-майданчикових інженерних мереж та облаштування території парку за рахунок співфінансування коштів державного бюджету, керуючої компанії, інвесторів тощо.

Орієнтовна вартість комплексу робіт для облаштування об'єктів інженерно-транспортної інфраструктури до меж індустриального парку.

Вид робіт	Орієнтовна потреба, тис.грн	Джерело фінансування
<b>Проектування (ПКД) об'єктів інженерно-транспортної інфраструктури:</b>	<b>9750,0</b>	
Електропостачання	2600,0	
Водопостачання та водовідведення	1950,0	
Газопостачання	2600,0	
Будівництво під'їзних автомобільних та залізничних шляхів	2600,0	
<b>Будівництво об'єктів інженерно-транспортної інфраструктури:</b>	<b>130550,0</b>	державний /міський бюджет/керуюча компанія/кошти міжнародної технічної
Електропостачання	19500,0 + підвідні мережі	

Водопостачання	16850,0	ДОПОМОГИ
Водовідведення	5200,0	
Відведення, очищення дощових стоків та поверхневих вод	3200,0	
Газопостачання	32500	
Будівництво під'їзних шляхів: - автомобільних	40000,0	
- залізничних	5000,0	
Планування та підготовка ділянки під будівництво (вирівнювання та розчищення земельної ділянки)	1300,0	
Будівництво огорожі індустриального парку	7000,0	
<b>Всього</b>	<b>140300,0</b>	

Орієнтовна вартість **внутрішньо-майданчикових робіт** та облаштування території парку становитиме близько 240 млн грн (визначено на основі середньостатистичного значення вартості облаштування індустриальних парків Східної Європи у розмірі 10 євро за 1 квадратний метр площі).

Площа (га/м <sup>2</sup> )	Орієнтовна потреба, тис.грн	Джерело фінансування
68,5860 га/ 685 860 м <sup>2</sup>	240082,0	державний бюджет/керуюча компанія/кошти інвесторів/ кошти міжнародної технічної допомоги

У зв'язку з відсутністю на момент розробки Концепції проектної документації, розрахунок орієнтовних обсягів фінансових ресурсів, необхідних для здійснення заходів із облаштування інженерно-транспортної інфраструктури і початку функціонування індустриального парку, було проведено розрахунковим шляхом із залученням відповідних профільних фахівців-експертів.

Орієнтовна потреба в фінансових ресурсах для створення та облаштування індустриального парку.

Вид робіт	Орієнтовна потреба, тис.грн	Джерело фінансування
<b>Облаштування мереж індустриального парку</b>		
Проектування та будівництво об'єктів інженерно-транспортної інфраструктури	140300,0	державний /міський бюджет/керуюча компанія/кошти міжнародної технічної допомоги

### Наповнення індустріального парку та розвиток\*

Проведення промоційно-інформаційної кампанії, участь в публічних заходах інвестиційно-інноваційного характеру, залучення учасників індустріального парку.	50,0	міський бюджет/ керуюча компанія
Розміщення виробництв та облаштування території індустріального парку	1 620 000	державний бюджет/керуюча компанія/кошти інвесторів/ кошти міжнародної технічної допомоги

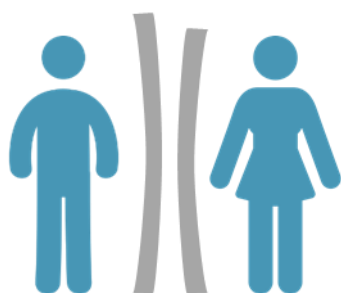
\* Сума інвестицій в наповнення індустріального парку була розрахована на рівні 75% від загального обсягу інвестиційних надходжень, сума яких становить 2,160 млрд грн, а їх розрахунок наведено у розділі 11.2.

### Трудові ресурси

Найважливішим ресурсом реалізації проекту зі створення в м. Мена індустріального парку є людські ресурси. Загальна чисельність населення Менської громади складає 26,2 тис. осіб, з них працездатне населення складає близько 60%. Рівень зареєстрованого безробіття складає 10%.

Успішне функціонування індустріального парку «Менський» дозволить створити додатково близько 2000-3000 робочих місць. Відповідно це дозволить зменшити рівень безробіття в громаді, а також залучити додаткові трудові ресурси з прилеглих населених пунктів регіону.

### Трудові ресурси та ринок праці області



**43,2 роки**  
середній вік

**455,0 тис. осіб**  
працездатне населення

**10,2 %** рівень безробіття

Для ефективної роботи учасників індустріального парку важливим є питання забезпечення підприємств професійними кваліфікованими кадрами.

Система професійної та вищої освіти області забезпечує велику кількість висококваліфікованих працівників на ринку праці.

Професійна (професійно-технічна) освіта Чернігівщини охоплює 13 державних освітніх закладів, у тому числі: 3 вищі професійні училища, 1 центр професійно-технічної освіти та 9 професійних ліцеїв.

Підготовка кадрового потенціалу здійснюється з 58 професій та 5 спеціальностей, що охоплюють: промисловість, транспорт, будівництво, торгівлю

і громадське харчування, побутове обслуговування населення, агропромисловий комплекс.

Щорічно ПТНЗ випускають понад 2,0 тисяч кваліфікованих робітників.

Вища освіта регіону представлена 23 вищими навчальними закладами. Це 3 університети, 1 академія, 1 інститут, 18 коледжів.

Заклади вищої та фахової передвищої освіти області забезпечують навчання майже 19,0 тисячі студентів за більше ніж 100 спеціальностями.

Щорічно із стін ВНЗ області випускають 3,0 тисячі дипломованих спеціалістів.

Наукові дослідження та розробки в області виконують 14 наукових та науково-дослідницьких організацій. Серед найбільш ефективних – розробки, спрямовані на розроблення нових технологій та обладнання, нових видів матеріалів, техніки, мікробіологічних засобів для захисту рослин і тварин від хвороб, створення нових сортів рослин. Науково-дослідні станції області пропонують споживачам нові сорти сільськогосподарських культур, основні характеристики яких відповідають міжнародним стандартам та перевершують існуючі світові аналоги.

## 10. ОРГАНІЗАЦІЙНА МОДЕЛЬ ФУНКЦІОНУВАННЯ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ

Організаційна модель функціонування індустріального парку «Менський» визначена у відповідності до Закону України «Про індустріальні парки», функціонального призначення та плану розвитку індустріального парку.

Для забезпечення ефективної взаємодії в рамках індустріального парку доцільно сформувані організаційну модель, що базується на трьох ключових рівнях, які дозволяють раціонально розподілити обов'язки між ініціатором створення, керуючою компанією та учасниками індустріального парку.

Власником земельної ділянки та ініціатором створення індустріального парку є Менська міська рада.

### **Ініціатор створення:**

- розробляє та затверджує Концепцію індустріального парку;
- здійснює розроблення та затвердження містобудівної документації «Детальний план території Індустріального парку «Менський»;
- забезпечує організацію конкурсу та залучення керуючої компанії індустріального парку;
- здійснює розробку проектної документації на будівництво інженерно-транспортної інфраструктури до меж індустріального парку;
- здійснює облаштування інженерно-транспортної інфраструктури до меж індустріального парку, залучає сторонні організації для будівництва інженерно-транспортної інфраструктури до меж індустріального парку;

- надає керуючій компанії та/або учасникам права на земельні ділянки, наявні об'єкти інженерно-транспортної інфраструктури та інші об'єкти, розміщені у межах ПП;
- здійснює контроль за утриманням переданого керуючій компанії майна в належному стані та вимагає відшкодування у разі нанесення збитків;
- здійснює контроль за дотриманням керуючою компанією умов укладених договорів;
- надає організаційну та консультативну підтримку керуючій компанії та учасникам в процесі функціонування індустріального парку;
- щопівроку отримує та аналізує звіти керуючої компанії про функціонування індустріального парку;
- щопівроку подає уповноваженому державному органу звіти про результати функціонування індустріального парку (у разі відсутності керуючої компанії);
- здійснює викуп майна керуючої компанії у межах індустріального парку в разі дострокового припинення договору про створення та функціонування індустріального парку в першочерговому порядку;
- забезпечує проведення PR-кампаній та участь в іміджевих заходах для популяризації індустріального парку та залучення інвесторів.

#### **Керуюча компанія:**

- здійснює облаштування індустріального парку відповідно до умов договору про створення та функціонування індустріального за рахунок власних або залучених коштів;
- забезпечує розробку та виконання бізнес-плану індустріального парку;
- за дорученням ініціатора створення, учасників здійснює проходження необхідних дозвільних процедур для здійснення господарської діяльності учасниками в межах індустріального парку;
- щопівроку подає ініціатору створення та уповноваженому державному органу звіти про функціонування індустріального парку;
- залучає учасників індустріального парку та укладає з ними необхідні договори;
- залучає на контрактній основі до виконання робіт та надання послуг у межах індустріального парку третіх осіб;
- забезпечує утримання індустріального парку в належному стані;
- передає в суборенду земельні ділянки учасникам та створює умови для підключення учасників індустріального парку до інженерних мереж та комунікацій;
- за потреби представляє інтереси учасників індустріального парку у відносинах з дозвільними органами, службами, підприємствами, установами та організаціями;
- здійснює господарську діяльність в межах індустріального парку.

### **Учасники індустриального парку:**

- провадять господарську діяльність на території індустриального парку;
- дотримуються умов укладених договорів з керуючою компанією;
- забезпечують належне утримання прийнятих в оренду/суборенду земельних ділянок та об'єктів інфраструктури.

Статус учасника індустриального парку набувається шляхом укладання договору з керуючою компанією та набуття права на земельну ділянку та/або на інший об'єкт (частину об'єкта) нерухомого майна у межах індустриального парку.

## **11. ОЧІКУВАНІ РЕЗУЛЬТАТИ ФУНКЦІОНУВАННЯ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ**

### **11.1 Загальні тенденції**

На етапі створення індустриального парку передбачається, що у результаті функціонування індустриального вдасться досягти:

- покращення інвестиційного клімату та створення позитивного інвестиційного іміджу міста та регіону в цілому;
- збільшення притоку внутрішніх та зовнішніх інвестиційних надходжень в економіку регіону;
- збільшення кількості реалізованих інвестиційних проектів;
- створення нових робочих місць для мешканців Менської територіальної громади та прилеглих населених пунктів Чернігівської області;
- розвиток малого та середнього підприємництва, підвищення рівня ділової активності бізнес-середовища;
- зростання надходжень до бюджетів усіх рівнів;
- налагодження нових взаємозв'язків та ділового співробітництва між учасниками;
- розвиток інфраструктури для стимулювання підприємницьких ініціатив та створення інноваційних продуктів;
- розвиток інноваційних, високотехнологічних та наукомістких галузей економіки;
- збільшення виробничого і експортного потенціалу підприємств та активізація їх зовнішньоекономічної діяльності.

### **Залучення інвестицій**

Світова практика функціонування та розбудови індустриальних парків демонструє залучення від 1 млн до 1,5 млн дол. США на один гектар площі. Враховуючи те, що площа індустриального парку становить 68,5860 га, то

очікуваний обсяг залучених інвестицій може становити орієнтовно від 60 млн дол. США.

Приведена сума інвестицій є орієнтовною та актуальною на момент повного заповнення індустріального парку учасниками.

У процесі функціонування індустріального парку та розвитку промислових виробництв і науково-дослідної діяльності може відбуватися закупівля додаткового обладнання та устаткування, що збільшуватиме обсяги інвестиційних вкладень учасниками парку.

### Створення нових робочих місць

У результаті діяльності індустріального парку «Менський» планується створення 2-3 тис. нових робочих місць, у розрахунку 40-60 робочих місць на 1 га площі індустріального парку: близько 1500-2000 робочих місць – на промислових підприємствах, 500-1000 - задіяних у логістиці та наданні супутніх послуг, науково-дослідній діяльності, офісних та виставкових центрах, комплексному обслуговуванні та адмініструванні індустріального парку та ін.

Крім того, у процесі проектування Індустріального парку, будівництва відповідної інфраструктури, комплексного облаштування території та озеленення буде забезпечена додаткова зайнятість населення.

У відповідності до припущень, перші виробничі потужності в межах індустріального парку будуть запуснені у 2023 році, а повне освоєння території індустріального парку відбудеться протягом наступних 7-8 років.

Згідно з цими припущеннями, динаміка кількості робочих місць на території індустріального парку виглядатиме наступним чином.

### Створення нових робочих місць, чол.

Вид діяльності	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Виробництво харчових продуктів та напоїв	200	450	700	1150	1600	1700	1800	1940
Оброблення деревини та виготовлення виробів з деревини	50	100	150	200	240	300	350	400
Науково-технічна діяльність	20	35	50	80	100	120	200	200
Транспорт та логістика, складське господарство	50	80	160	160	200	280	300	300
Тимчасове розміщення та організація харчування	15	15	30	30	40	50	60	60
Діяльність у сфері адміністративного та допоміжного обслуговування	15	20	40	50	60	80	100	100
<b>Всього</b>	<b>350</b>	<b>700</b>	<b>1130</b>	<b>1670</b>	<b>2240</b>	<b>2530</b>	<b>2810</b>	<b>3000</b>



## Обсяги експорту продукції

Для розрахунку прогнозного показника реалізації експортної продукції, виробленої в індустріальному парку «Менський», використано статистичні дані про експорт товарів та послуг по Чернігівській області за 2021 рік та враховано досвід останніх років щодо вкладення інвестицій в експортоорієнтовані виробництва на території регіону та Менської громади. Відповідно, можна зробити припущення, що питома вага експортної продукції у загальному обсязі реалізованої продукції становитиме не менше 50 відсотків.

Показник/рік	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Обсяг реалізованої продукції (товарів/послуг), млн грн	613,5	1337,1	2088,4	3307,3	4527,3	4916,5	5277,3	5708,4
<i>в т.ч. експорт, млн грн/рік</i>	306,8	668,5	1044,2	1653,7	2263,7	2458,3	2638,6	2854,2

## Фінансові результати діяльності індустріального парку

У цьому розділі Концепції наводимо прогноз доходів державного бюджету України та місцевих бюджетів від діяльності індустріального парку «Менський» на період до 2030 року.

Для визначення обсягів надходжень до бюджетів усіх рівнів від діяльності індустріального парку «Менський» зроблено припущення, що всі підприємства, які працюватимуть на території індустріального парку будуть платниками податків на загальній системі оподаткування.

Відсоткові ставки податків були прийняті з урахуванням припущення, що всі підприємства, які працюватимуть на території індустріального парку будуть платниками податків на загальній системі оподаткування:

- сплата податку на додану вартість учасниками індустріального парку (ПДВ) – 20%;
- сплата податку на прибуток учасниками індустріального парку – 17%;
- сплата єдиного соціального внеску (ЄСВ) – 22%;
- сплата податку з доходів фізичних осіб (ПДФО) – 18%;
- дохід від оренди землі.

Спочатку розраховуємо обсяги формування та сплати основних податків та зборів, надходження від яких підлягають зарахуванню до державного бюджету України.

## Сплата податку на додану вартість учасниками індустріального парку (ПДВ)

Для визначення величини сплати ПДВ додатково були розраховані показники: обсягу реалізованої продукції, матеріалоемності, податкового кредиту та податкового зобов'язання.

## Розрахунок обсягів реалізованої продукції індустріального парку

Очікуваний обсяг реалізованої промислової продукції розраховано, виходячи з середнього виробітку на одного працівника (з коригуванням на підвищення продуктивності праці на 10%, що враховує застосування на підприємствах індустріального парку більш сучасних технологій).

Продуктивність працівників в основних галузях виробництва визначена на основі використання статистичних даних Чернігівської області.

## Річна продуктивність на 1 працівника, тис. грн

Вид діяльності	Обсяг реалізованої продукції (товарів, послуг), млн грн/рік	Середньо-облікова чисельність працівників, чол.	Річна продуктивність, на 1 працівника, тис. грн
Виробництво харчових продуктів та напоїв	16633,4	7273	2287,0
Оброблення деревини та виготовлення виробів з деревини	3877,0	2701	1435,4
Науково-технічна діяльність	339,1	2074	163,5
Транспорт та логістика, складське господарство	3965,2	11173	354,9
Тимчасове розміщення та організація харчування	333,1	1210	275,3
Діяльність у сфері адміністративного та допоміжного обслуговування	718,6	3148	228,3

Станом на 2029 рік згідно розрахунків очікується, що обсяг реалізації продукції (товарів/послуг) учасниками парку становитиме близько 4-5 млрд грн.

## Обсяг реалізованої продукції (товарів/послуг), млн грн

Вид діяльності	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Виробництво харчових продуктів та напоїв	503,1	1132,1	1761,0	2893,1	4025,1	4276,7	4528,3	4880,5

Оброблення деревини та виготовлення виробів з деревини	78,9	157,9	236,8	315,8	378,9	473,7	552,6	631,6
Науково-технічна діяльність	3,6	6,3	9,0	14,4	18,0	21,6	36,0	36,0
Транспорт та логістика, складське господарство	19,5	31,2	62,5	62,5	78,1	109,3	117,1	117,1
Тимчасове розміщення та організація харчування	4,5	4,5	9,1	9,1	12,1	15,1	18,2	18,2
Діяльність у сфері адміністративного та допоміжного обслуговування	3,8	5,0	10,0	12,6	15,1	20,1	25,1	25,1
<b>Всього</b>	<b>613,5</b>	<b>1337,1</b>	<b>2088,4</b>	<b>3307,3</b>	<b>4527,3</b>	<b>4916,5</b>	<b>5277,3</b>	<b>5708,4</b>

Для розрахунку наступних показників визначено показник матеріалоємності, який розраховано у відсотках від обсягу реалізованої продукції учасниками індустриального парку. Відповідно до статистичних даних та на основі експертних оцінок показник матеріалоємності у промисловості України становить не менше 50-60%, в секторі послуг – 15-35%. Таким чином, рівень матеріалоємності у вартісному виразі складатиме:

### Матеріалоємність реалізованої продукції, млн грн

Вид діяльності	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Виробництво харчових продуктів та напоїв (60%)	301,9	679,2	1056,6	1735,8	2415,1	2566,0	2717,0	2928,3
Оброблення деревини та виготовлення виробів з деревини (50%)	39,5	78,9	118,4	157,9	189,5	236,8	276,3	315,8
Науково-технічна діяльність (40%)	1,4	2,5	3,6	5,8	7,2	8,6	14,4	14,4
Транспорт та логістика, складське господарство (30%)	5,9	9,4	18,7	18,7	23,4	32,8	35,1	35,1
Тимчасове розміщення та організація харчування (30%)	1,4	1,4	2,7	2,7	3,6	4,5	5,5	5,5
Діяльність у сфері адміністративного та допоміжного обслуговування (30%)	1,1	1,5	3,0	3,8	4,5	6,0	7,5	7,5
<b>Всього</b>	<b>342,8</b>	<b>760,7</b>	<b>1178,6</b>	<b>1899,5</b>	<b>2611,7</b>	<b>2811,5</b>	<b>3007,7</b>	<b>3258,5</b>

На підставі визначеного показника матеріалоємності можна розрахувати податковий кредит, використавши ставку 20%.

## Податковий кредит, млн грн

Вид діяльності	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Виробництво харчових продуктів та напоїв	60,4	135,8	211,3	347,2	483,0	513,2	543,4	585,7
Оброблення деревини та виготовлення виробів з деревини	7,9	15,8	23,7	31,6	37,9	47,4	55,3	63,2
Науково-технічна діяльність	0,3	0,5	0,7	1,2	1,4	1,7	2,9	2,9
Транспорт та логістика, складське господарство	1,2	1,9	3,7	3,7	4,7	6,6	7,0	7,0
Тимчасове розміщення та організація харчування	0,3	0,3	0,5	0,5	0,7	0,9	1,1	1,1
Діяльність у сфері адміністративного та допоміжного обслуговування	0,2	0,3	0,6	0,8	0,9	1,2	1,5	1,5
<b>Всього</b>	<b>70,2</b>	<b>154,6</b>	<b>240,6</b>	<b>384,9</b>	<b>528,7</b>	<b>571,0</b>	<b>611,2</b>	<b>661,3</b>

Податкове зобов'язання учасників індустріального парку визначено виходячи з обсягів реалізованої продукції.

## Податкове зобов'язання, млн грн

Вид діяльності	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Виробництво харчових продуктів та напоїв	100,6	226,4	352,2	578,6	805,0	855,3	905,7	976,1
Оброблення деревини та виготовлення виробів з деревини	15,8	31,6	47,4	63,2	75,8	94,7	110,5	126,3
Науково-технічна діяльність	0,7	1,3	1,8	2,9	3,6	4,3	7,2	7,2
Транспорт та логістика, складське господарство	3,9	6,2	12,5	12,5	15,6	21,9	23,4	23,4
Тимчасове розміщення та організація харчування	0,9	0,9	1,8	1,8	2,4	3,0	3,6	3,6
Діяльність у сфері адміністративного та допоміжного обслуговування	0,8	1,0	2,0	2,5	3,0	4,0	5,0	5,0
<b>Всього</b>	<b>122,7</b>	<b>267,4</b>	<b>417,7</b>	<b>661,5</b>	<b>905,5</b>	<b>983,3</b>	<b>1055,5</b>	<b>1141,7</b>

Розрахунок суми сплати податку на додану вартість учасниками індустріального парку визначено як різницю між податковим зобов'язанням та податковим кредитом.

## Прогноз сплати ПДВ учасниками індустріального парку, млн грн

Вид діяльності	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Виробництво харчових продуктів та напоїв	40,3	90,6	140,9	231,4	322,0	342,1	362,3	390,4
Оброблення деревини та виготовлення виробів з деревини	7,9	15,8	23,7	31,6	37,9	47,4	55,3	63,2
Науково-технічна діяльність	0,4	0,8	1,1	1,7	2,2	2,6	4,3	4,3
Транспорт та логістика, складське господарство	2,7	4,4	8,7	8,7	10,9	15,3	16,4	16,4
Тимчасове розміщення та організація харчування	0,6	0,6	1,3	1,3	1,7	2,1	2,5	2,5
Діяльність у сфері адміністративного та допоміжного обслуговування	0,5	0,7	1,4	1,8	2,1	2,8	3,5	3,5
<b>Всього</b>	<b>52,5</b>	<b>112,8</b>	<b>177,1</b>	<b>276,5</b>	<b>376,8</b>	<b>412,3</b>	<b>444,3</b>	<b>480,4</b>

## Сплата податку на прибуток учасниками індустріального парку

Розрахунок сплати податку на прибуток учасниками індустріального парку обчислено на основі базової ставки у розмірі 18%, визначеної діючим Податковим кодексом України.

В період до 2021-2022 року на час облаштування парку та будівництва промислових виробництв, сплата учасниками податку на прибуток є малоімовірною, а починаючи з 2023 року буде з'являтися відповідно до залучення учасників індустріального парку, їх розвитку та нарощення обсягів реалізованої продукції.

Першочергово для визначення прогнозного обсягу надходжень до державного бюджету від сплати податку на прибуток учасниками індустріального парку розраховано орієнтовну рентабельність діяльності.

Відповідно до статистичних даних у 2021 році рівень рентабельності всієї діяльності підприємств в Україні склав 11,4%.

З огляду на те, що діяльність підприємств характеризується різною рентабельністю залежно від сфери діяльності було допущено, що середній рівень рентабельності підприємств-учасників індустріального парку становитиме 11%.

## Рентабельність учасників індустріального парку, млн грн

Вид діяльності	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Виробництво харчових продуктів та напоїв	-	124,5	193,7	318,2	442,8	470,4	498,1	536,9

Оброблення деревини та виготовлення виробів з деревини	-	17,4	26,1	34,7	41,7	52,1	60,8	69,5
Науково-технічна діяльність	-	0,7	1,0	1,6	2,0	2,4	4,0	4,0
Транспорт та логістика, складське господарство	-	3,4	6,9	6,9	8,6	12,0	12,9	12,9
Тимчасове розміщення та організація харчування	-	0,5	1,0	1,0	1,3	1,7	2,0	2,0
Діяльність у сфері адміністративного та допоміжного обслуговування	-	0,6	1,1	1,4	1,7	2,2	2,8	2,8
<b>Всього</b>	<b>-</b>	<b>147,1</b>	<b>229,7</b>	<b>363,8</b>	<b>498,0</b>	<b>540,8</b>	<b>580,5</b>	<b>627,9</b>

### Сплата податку на прибуток учасниками індустріального парку, млн грн

Вид діяльності	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Виробництво харчових продуктів та напоїв	-	22,4	34,9	57,3	79,7	84,7	89,7	96,6
Оброблення деревини та виготовлення виробів з деревини	-	3,1	4,7	6,3	7,5	9,4	10,9	12,5
Науково-технічна діяльність	-	0,1	0,2	0,3	0,4	0,4	0,7	0,7
Транспорт та логістика, складське господарство	-	0,6	1,2	1,2	1,5	2,2	2,3	2,3
Тимчасове розміщення та організація харчування	-	0,1	0,2	0,2	0,2	0,3	0,4	0,4
Діяльність у сфері адміністративного та допоміжного обслуговування	-	0,1	0,2	0,2	0,3	0,4	0,5	0,5
<b>Всього</b>	<b>-</b>	<b>26,5</b>	<b>41,4</b>	<b>65,5</b>	<b>89,6</b>	<b>97,3</b>	<b>104,5</b>	<b>113,0</b>

### Надходження до бюджетів всіх рівнів від сплати ПДФО та ЄСВ учасниками індустріального парку

Для розрахунку прогнозного фонду оплати праці учасників індустріального парку було враховано динаміку росту середньої заробітної плати у Чернігівській області протягом 2019-2021 років та динаміку наповнення індустріального парку робочими місцями.

На кінець 2021 року середньомісячна заробітна плата одного штатного працівника у Чернігівській області склала 11363 грн, в промисловості – 11510 грн. При цьому зростання номінальної заробітної плати становило 16,4% до попереднього року.

На основі статистичних даних можна спрогнозувати, що на кінець 2022 року середня заробітна плата штатного працівника складе 13236,5 грн, на кінець 2023 року - 15221,9 грн, що становить 15% річного росту. Очікується, що даний темп росту поступово знижуватиметься при досягненні рівня заробітної плати країн Східної Європи.

Таким чином прогнозується середнє зростання заробітної плати на рівні не менше ніж на 5-10% щорічно.

### Середня заробітна плата учасників ІІІ, тис. грн

Вид діяльності	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Динаміка росту заробітної плати, %	15	10	10	10	10	10	5	5
Виробництво харчових продуктів та напоїв	14,33	15,77	17,34	19,08	20,98	22,03	23,14	24,29
Оброблення деревини та виготовлення виробів з деревини	15,51	17,06	18,77	20,65	22,71	23,85	25,04	26,29
Науково-технічна діяльність	13,68	15,05	16,55	18,20	20,02	21,03	22,08	23,18
Транспорт та логістика, складське господарство	14,78	16,26	17,88	19,67	21,64	22,72	23,86	25,05
Тимчасове розміщення та організація харчування	8,63	9,49	10,44	11,48	12,63	13,26	13,93	14,62
Діяльність у сфері адміністративного та допоміжного обслуговування	10,50	11,54	12,70	13,97	15,37	16,13	16,94	17,79
<b>По області</b>	<b>15,03</b>	<b>16,53</b>	<b>18,18</b>	<b>20,00</b>	<b>22,00</b>	<b>23,10</b>	<b>24,26</b>	<b>25,47</b>

### Річний фонд заробітної плати, млн грн

Вид діяльності	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Виробництво харчових продуктів та напоїв	34,4	85,1	145,7	263,3	402,9	449,5	499,7	565,5
Оброблення деревини та виготовлення виробів з деревини	9,3	20,5	33,8	49,5	65,4	85,8	105,2	126,2
Науково-технічна діяльність	3,3	6,3	9,9	17,5	24,0	30,3	53,0	55,6
Транспорт та логістика, складське господарство	8,9	15,6	34,3	37,8	51,9	76,3	85,9	90,2
Тимчасове розміщення та організація харчування	1,6	1,7	3,8	4,1	6,1	8,0	10,0	10,5
Діяльність у сфері адміністративного та	1,9	2,8	6,1	8,4	11,1	15,5	20,3	21,3

допоміжного обслуговування								
<b>Всього</b>	<b>59,3</b>	<b>132,0</b>	<b>233,6</b>	<b>380,6</b>	<b>561,4</b>	<b>665,4</b>	<b>774,1</b>	<b>869,4</b>

На момент здійснення розрахунків ставка податку на доходи фізичних осіб (ПДФО) становить 18%, а ставка єдиного соціального внеску (ЄСВ) з фонду оплати праці - 22% незалежно від виду діяльності підприємства.

### Сплата податку на дохід фізичних осіб, млн грн

Вид діяльності	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Виробництво харчових продуктів та напоїв	6,2	15,3	26,2	47,4	72,5	80,9	90,0	101,8
Оброблення деревини та виготовлення виробів з деревини	1,7	3,7	6,1	8,9	11,8	15,5	18,9	22,7
Науково-технічна діяльність	0,6	1,1	1,8	3,1	4,3	5,4	9,5	10,0
Транспорт та логістика, складське господарство	1,6	2,8	6,2	6,8	9,3	13,7	15,5	16,2
Тимчасове розміщення та організація харчування	0,3	0,3	0,7	0,7	1,1	1,4	1,8	1,9
Діяльність у сфері адміністративного та допоміжного обслуговування	0,3	0,5	1,1	1,5	2,0	2,8	3,7	3,8
<b>Всього</b>	<b>10,7</b>	<b>23,8</b>	<b>42,0</b>	<b>68,5</b>	<b>101,1</b>	<b>119,8</b>	<b>139,3</b>	<b>156,5</b>

### Сплата єдиного соціального внеску, млн грн

Вид діяльності	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Виробництво харчових продуктів та напоїв	7,6	18,7	32,0	57,9	88,6	98,9	109,9	124,4
Оброблення деревини та виготовлення виробів з деревини	2,0	4,5	7,4	10,9	14,4	18,9	23,1	27,8
Науково-технічна діяльність	0,7	1,4	2,2	3,8	5,3	6,7	11,7	12,2
Транспорт та логістика, складське господарство	2,0	3,4	7,6	8,3	11,4	16,8	18,9	19,8
Тимчасове розміщення та організація харчування	0,3	0,4	0,8	0,9	1,3	1,8	2,2	2,3
Діяльність у сфері адміністративного та допоміжного обслуговування	0,4	0,6	1,3	1,8	2,4	3,4	4,5	4,7



Всього	13,0	29,0	51,4	83,7	123,5	146,4	170,3	191,3
--------	------	------	------	------	-------	-------	-------	-------

### Прогноз плати за землю учасниками індустріального парку

Згідно з Податковим кодексом України розмір орендної плати (річна сума платежу) не може бути меншою за розмір земельного податку: для земельних ділянок, нормативну грошову оцінку яких проведено – у розмірі не більше 3 відсотків їх нормативної грошової оцінки.

Нормативна грошова оцінка земельної ділянки для розміщення Індустріального парку на час розробки Концепції не проводилася.

Менською міською радою прийняте рішення від 30.06.2021 року №322 «Про затвердження ставок орендної плати за земельні ділянки на території Менської міської територіальної громади», в якому визначений розмір орендної плати для земель нормативна грошова оцінка яких не проведена.

При річній ставці орендної плати на рівні 8% від нормативної грошової оцінки земельної ділянки, за цільовим призначенням 11.02. Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості, очікувані надходження від оренди земельної ділянки Індустріального парку «Менський» складуть на рівні 4,6 млн грн/рік.

На підставі вищенаведених розрахунків сформовано зведену таблицю обсягів надходжень до **бюджетів усіх рівнів** від діяльності індустріального парку «Менський».

### Надходження до бюджетів всіх рівнів, млн грн

Показник	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Податок на додану вартість	52,5	112,8	177,1	276,5	376,8	412,3	444,3	480,4
Податок на прибуток		26,5	41,4	65,5	89,6	97,3	104,5	113,0
Податок з доходів фізичних осіб	10,7	23,8	42,0	68,5	101,1	119,8	139,3	156,5
Єдиний соціальний внесок	13,0	29,0	51,4	83,7	123,5	146,4	170,3	191,3
Дохід від оренди землі	4,6	4,6	4,6	4,6	4,6	4,6	4,6	4,6
<b>Всього</b>	<b>80,8</b>	<b>196,7</b>	<b>316,4</b>	<b>498,8</b>	<b>695,6</b>	<b>780,4</b>	<b>863,0</b>	<b>945,8</b>

Відповідно до Бюджетного кодексу України надходження податків і зборів до місцевого та державного бюджетів розподіляються наступним чином:

- податок з доходів фізичних осіб – 60% - міський бюджет, 40% - державний та обласний;
- податок на прибуток (при умові, що новостворені підприємства будуть приватної власності, тобто не комунальні підприємства) – державний бюджет;
- оренда за користування земельною ділянкою – міський бюджет;

- єдиний соціальний внесок – державний бюджет;
- податок на додану вартість – державний бюджет.

### Надходження до міського бюджету, млн грн

Показник	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Податок з доходів фізичних осіб	6,4	14,3	25,2	41,1	60,6	71,9	83,6	93,9
Дохід від оренди землі	4,6	4,6	4,6	4,6	4,6	4,6	4,6	4,6
<b>Всього</b>	<b>11,0</b>	<b>18,9</b>	<b>29,8</b>	<b>45,7</b>	<b>65,2</b>	<b>76,5</b>	<b>88,2</b>	<b>98,5</b>

### Розвиток малого і середнього бізнесу

Зважаючи на світовий досвід створення та розвитку індустріальних парків, можна стверджувати, що основою ринкових економік західних країн є малий та середній бізнес, економіка Чернігівської області та України в цілому тут не є виключенням. Враховуючи вищезазначене, ініціатор та управляюча компанія індустріального парку створюватимуть комфортні умови для ведення бізнесу та максимально заохочуватимуть представників малого та середнього підприємництва в їх розміщенні на території індустріального парку, що включає:

- допомогу і підтримку в пошуку місцевих бізнес-партнерів та сприяння в пошуку фінансування;
- супутні сервіси для учасників індустріального парку (в т.ч. – клінінг, кейтерінг, транспортування і т.д.).

Створення робочих місць на підприємствах, розміщених в індустріальному парку, сприятиме збільшенню купівельної спроможності населення міста (відповідно до даних Держкомстату від 50% до 60% доходів домогосподарств витрачається на продукти харчування, одяг та взуття тощо), а отже сприятиме збільшенню продажів товарів повсякденного вжитку, HoReCa та H&B, що пропонуються, як правило, суб'єктами малого та середнього бізнесу.

Таким чином, можна стверджувати, що діяльність індустріального парку сприятиме розвитку малого та середнього бізнесу.

### Висновки

Розраховані показники ефективності створення і розвитку індустріального парку вказують на доцільність вкладення інвестицій.

При умові, що виробництво продукції в межах індустріального парку буде розпочато у 2023 році та буде задіяно близько 350 чоловік, то згідно розрахунків, надходження до бюджетів всіх рівнів на кінець 2023 року очікуються у розмірі 80,8 млн грн, а до міського бюджету 9,1 млн грн.

На кінець 2030 року дані надходження згідно розрахунків становлять 945,8 млн грн до бюджетів всіх рівнів та 98,5 млн грн до міського бюджету.

За період функціонування індустриального парку з 2023-2030 роки, підсумувавши сплату податків до бюджетів всіх рівнів отримуємо надходження у розмірі орієнтовно 4,81 млрд грн, в т.ч. надходження до державного бюджету складуть орієнтовно 4,38 млрд грн, а до міського бюджету - 430,0 млн грн.

#### *Орієнтовний період самоокупності*

Згідно з попередніми розрахунками витрати, які передбачаються на здійснення проектних робіт, облаштування об'єктів інженерно-транспортної інфраструктури до меж індустриального парку, просування індустриального парку за рахунок усіх джерел фінансування становлять близько 140,0 млн грн, та можуть бути окуплені протягом перших 5 років операційної діяльності парку.

#### *Дохідна частина*

Дохідна частина проекту може бути сформована за рахунок продажу земельних ділянок під будівництво промислових та інших об'єктів, орендної плати за землю, надходжень від сплати податку з доходів фізичних осіб, надання різноманітних послуг, інших зборів пов'язаних з технічним обслуговуванням та експлуатацією парку.

При цьому по мірі освоєння території парку та забудови зони адміністративних будівель, науково-дослідницької та виставкової діяльності може з'явитися додатковий дохід за рахунок здачі в оренду побудованих об'єктів, облаштованих офісних приміщень тощо.

## **12. ІНШІ ВІДОМОСТІ НА РОЗСУД ІНІЦІАТОРА**

### **Оцінка впливу на навколишнє середовище від функціонування індустриального парку**

Для забезпечення нормативного стану навколишнього середовища та екологічної безпеки передбачається реалізація заходів, які дозволять зберегти екологічну рівновагу в районі функціонування індустриального парку та до мінімуму знизити вплив негативних факторів, що впливають на повітря, водне середовище, ґрунт та рослинність тощо.

#### **Заходи щодо охорони атмосферного повітря**

- здійснення контролю за обсягом та складом забруднюючих речовин, що викидаються в атмосферне повітря, ведення постійного обліку;
- використання серійного технологічного обладнання з двигунами внутрішнього згорання, що має відповідні сертифікати з умов викидів шкідливих газів.
- впровадження сучасного обладнання та прогресивних планувальних рішень, що веде до зниження енергозатрат, а також забруднення атмосфери.

#### **Шумозахисні заходи**

- використання сучасного низько-шумного технологічного та енергетичного обладнання. Застосування звукоізолюючих стін і перегородок в приміщеннях, в яких розміщене обладнання, що є джерелами шуму та вібрацій.

### **Захист геологічного та водного середовищ, ґрунтів**

- стічні води передбачається відводити мережею самопливної каналізації до септика з наступним скиданням до фільтруючого колодязя.
- передбачається дощова каналізація закритого типу. Відвід дощових та талих вод передбачений вертикальним плануванням за допомогою мережі дощоприймальних колодязів і далі у очисні споруди.

### **Заходи з охорони та раціонального використання земельних та рослинних ресурсів. Поводження з відходами**

- зберігання та видалення відходів здійснюватиметься відповідно до вимог екологічної безпеки та способами, що забезпечують максимальне використання відходів;
- впровадження технічних процесів з переробки та утилізації промислових, побутових відходів, організація безвідходного виробництва;
- благоустрій та озеленення території.

### **Ресурсозберігаючі заходи**

- збереження та раціональне використання енергетичних ресурсів шляхом використання сучасного високоефективного теплового та електроосвітлювального обладнання.

### **Заходи цивільного захисту**

- проектування об'єктів будівництва з підземними спорудами, що можуть бути використані за основним функціональним призначенням для захисту працівників як захисні споруди подвійного призначення з захисними властивостями протирадіаційних укриттів з ступенем послаблення проникаючої радіації зовнішнього випромінювання (Кз), що дорівнює 200 та група укриття – Пб, або укриття персоналу в інших спорудах подвійного призначення які можливо розташувати на території індустріального парку «Менський» в радіусі не більше 500 м від об'єктів будівництва.

Узагальнюючи основні положення Концепції, можна очікувати, що функціонування індустріального парку «Менський» матиме достатньо високий рівень економічної, фінансової, бюджетної та соціальної ефективності.