



Проект
оприлюднено
«24» 04 2018 р.

428

СУМСЬКА МІСЬКА РАДА
VII СКЛИКАННЯ ____ СЕСІЯ
РІШЕННЯ

від _____ 2018 року № 58 - МР
м. Суми

Об'єм - 450 стор.

Про затвердження Концепції
індустріального парку «Суми» та
створення індустріального парку «Суми»

З метою забезпечення сприятливих умов для залучення інвестицій в економіку міста, активізації економічного розвитку та підвищення інвестиційної привабливості міста, розвитку сучасної виробничої та ринкової інфраструктури, створення нових робочих місць, зростання надходжень до бюджетів усіх рівнів, відповідно до Закону України «Про індустріальні парки», враховуючи рішення Сумської міської ради від 27 грудня 2017 року № 2958 – МР «Про затвердження технічної документації із землеустрою щодо інвентаризації земель комунальної власності в м. Суми на території Сумської міської ради Сумської області (в районі заводу «Центроліт»)), керуючись статтею 25 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», Сумська міська рада

ВИРІШИЛА:

1. Затвердити Концепцію індустріального парку «Суми» (додаток до рішення).
2. Створити індустріальний парк «Суми» терміном на 30 років.
3. Департаменту фінансів, економіки та інвестицій Сумської міської ради (Липова С.А.) підготувати та подати до уповноваженого державного органу пакет документів для включення індустріального парку «Суми» до Реєстру індустріальних парків.
4. Організацію виконання даного рішення покласти на першого заступника міського голови Войтенка В.В., а контроль – на постійну комісію з питань планування соціально – економічного розвитку, бюджету, фінансів, розвитку підприємництва, торгівлі та послуг, регуляторної політики Сумської міської ради.

Сумський міський голова

О.М. Лисенко

Виконавець: Липова С.А.

Ініціатор розгляду питання – виконавчий комітет Сумської міської ради
Проект рішення підготовлено департаментом фінансів, економіки та інвестицій Сумської міської ради
Доповідач: директор департаменту фінансів, економіки та інвестицій Сумської міської ради (Липова С.А.)

427

Додаток
до рішення Сумської міської ради
«Про затвердження Концепції
індустріального парку «Суми» та
створення індустріального парку
«Суми»»
від _____ 2018 року № ___ - МР

Концепція Індустріального парку «Суми»

м. Суми 2018

1. НАЗВА ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ

Для індустриального парку пропонується назва «Індустриальний парк «СУМИ».

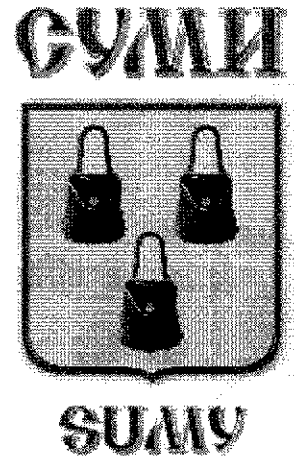
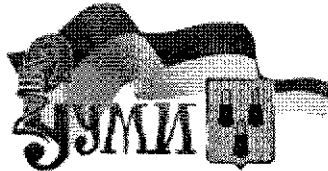
2. ІНІЦІАТОР СТВОРЕННЯ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ

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 Сумська міська рада.

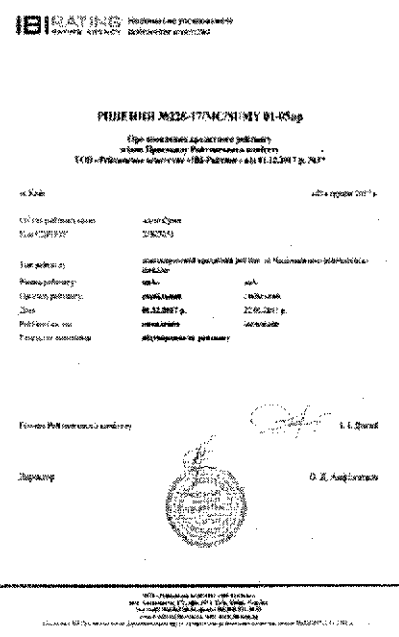
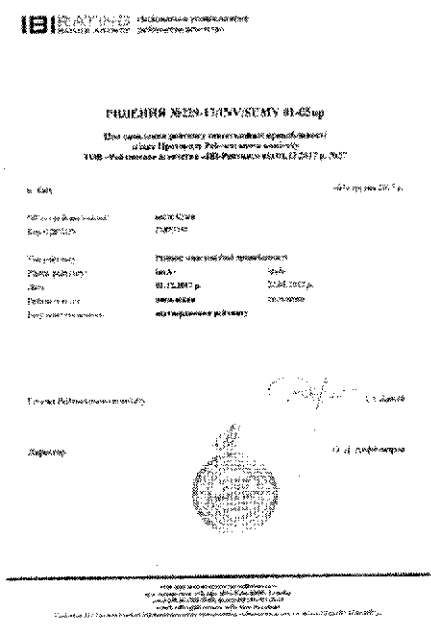
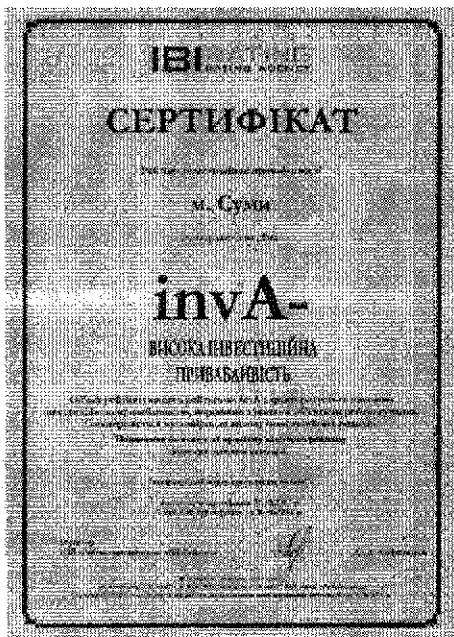
Відомості про ініціатора створення індустриального парку:

Сумська міська рада:

40030
м. Суми
пл. Незалежності, 2,
тел./факс +38 (0542) 700-560
invest@smr.gov.ua



Завдяки досить стабільній роботі підприємств різних галузей економіки, місто має високі соціально-економічні показники розвитку, про що свідчать оновлені за підсумками I півріччя 2017 року рейтинг інвестиційної привабливості міста Суми на рівні invA- (висока інвестиційна привабливість м. Суми порівняно з іншими суб'єктами рейтингування) та довгостроковий кредитний рейтинг м. Суми за Національною рейтинговою шкалою на рівні uaA- з прогнозом «стабільний» (висока кредитоспроможність порівняно з іншими українськими позичальниками), проведений ТОВ «Рейтингове агентство «ІВІ-Рейтинг».



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

Метою створення індустріального парку «Суми» є забезпечення сприятливих умов для залучення інвестицій в економіку міста, функціонування та розвитку промислових підприємств, поліпшення інвестиційної привабливості міста, активізація економічного та промислового розвитку, створення нових робочих місць, зростання надходжень до бюджетів усіх рівнів, а також розвиток сучасної виробничої та ринкової інфраструктури.

Основними завданнями створення індустріального парку є:

- організація сучасних виробничих потужностей на основі інноваційних та конкурентоспроможних технологій;
- створення нових робочих місць та, відповідно, скорочення рівня безробіття;
- забезпечення умов зростання добробуту й купівельної спроможності населення;
- створення сприятливих умов для розвитку сегменту малого і середнього підприємництва, що надає супутні послуги резидентам індустріального парку;
- виробництво нових видів конкурентоспроможної продукції;
- забезпечення стабільних умов інвестиційної діяльності на період створення, облаштування та функціонування індустріального парку;
- розвиток інженерно-транспортної та логістичної інфраструктури міста;
- підвищення експортного потенціалу місцевих підприємств.

Створення індустріального парку включає забудову відведеної земельної ділянки з облаштуванням сучасної інженерно-транспортної інфраструктури для розміщення на ній виробничих, складських та адміністративних приміщень.

На території індустріального парку можуть бути розміщені підприємства, які здійснюють господарську діяльність у сфері переробної промисловості, а також науково-дослідну діяльність, діяльність у сфері інформації і телекомунікацій та відносяться до IV-V класу шкідливості.

4. МІСЦЕ РОЗТАШУВАННЯ ТА РОЗМІР ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

Місце розташування земельної ділянки – м. Суми.

ЗНАЙОМСТВО З МІСТОМ

Місто Суми розташоване на північному сході України, в лісостеповій зоні на рівнинному хвилястому плато останніх південно-західних відрогів Середньоруської височини, що заходить сюди з меж Курської області Росії. Плато перерізане долиною річки Псел та її приток. Це одна з найбільш континентальних частин України.

Кількість наявного населення: 267,3 тис. осіб
в т.ч. міське 264,4 тис. осіб

Площа: 95,38 км²

Густина населення: 2772 осіб/км²

Висота над рівнем моря: 138 м

Водойми: р. Псел, р. Сумка, р. Стрілка, озеро Чежа, Блакитне озеро, Косівщинське водосховище

Суми розташовані в північно-східній частині України, є адміністративним центром Сумської області. Міське населення складає 264,4 тис. осіб. Відстань до столиці України м. Києва – 366 км. Місто має залізничне, автомобільне та авіасполучення (в режимі приватних перельотів). Бюджет міста (з трансфертами з державного бюджету та бюджетів інших рівнів) становить близько 120 млн. дол. США.

ВІДСТАНЬ ДО СТОЛИЦІ ТА СУМІЖНИХ ОБЛАСНИХ ЦЕНТРІВ

до Києва - 366 км
до Харкова - 180 км
до Полтави - 180 км
до Чернігова - 310 км

Провідними галузями виробництва в місті є промисловість та будівництво. Майже дві третини загального обсягу промислової продукції припадає на переробну промисловість, основними видами якої є виробництво хімічних речовин та хімічної продукції (14%) та машинобудування (16%).

Третину займає постачання електроенергії, газу, пари та кондиційованого повітря.

ВРОВІДНІ ГАЛУЗІ МІСТА

Кількість діючих на території м. Суми промислових підприємств на 01.01.2017 - понад 400
У структурі реалізації промислової продукції переважають галузі переробної промисловості:



Частка міста у загальному обсязі реалізованої продукції області становить понад 50,6%

Характеристика земельної ділянки, відведеної для індустріального парку «Суми»

Розроблено технічну документацію із землеустрою щодо інвентаризації земель, яку затверджено рішенням Сумської міської ради від 27 грудня 2017 року № 2958 – МР «Про затвердження технічної документації із землеустрою щодо інвентаризації земель комунальної власності в м. Суми на території Сумської міської ради Сумської області (в районі заводу «Центроліт»)».

Розмір основної земельної ділянки – 17,5284 га.

Кадастровий номер 5910136600:03:006:0036

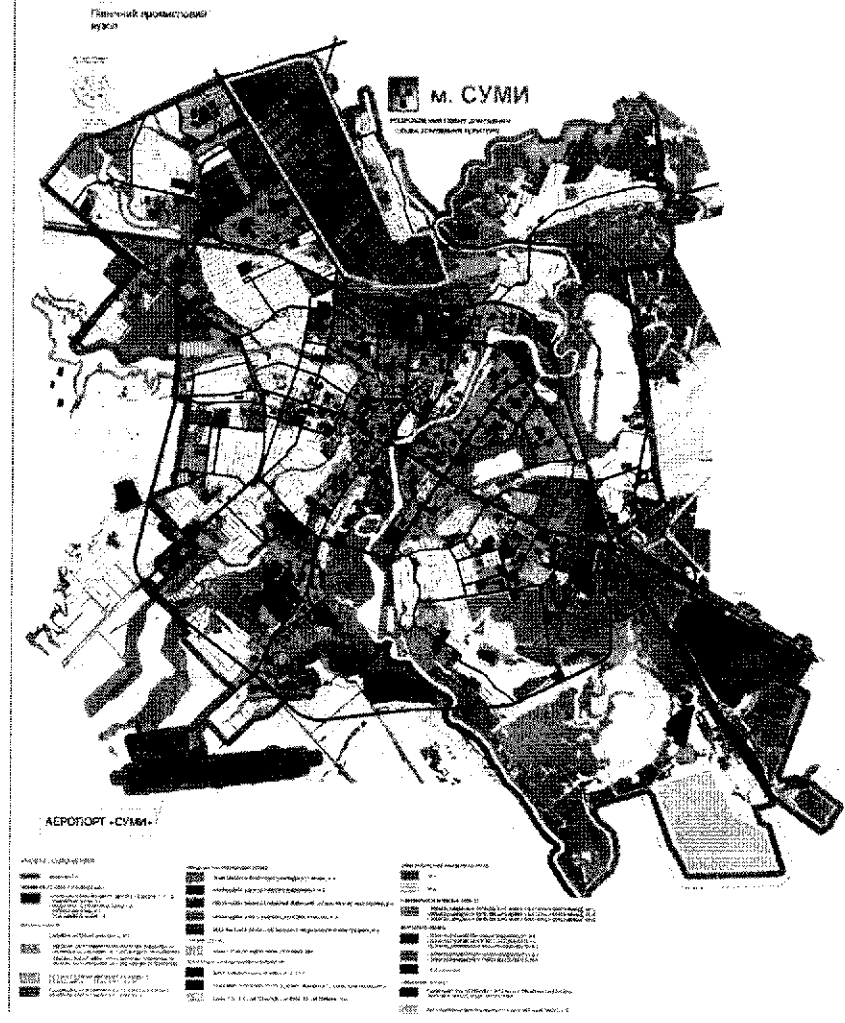
Розмір суміжних земельних ділянок: 3,9362 га (кадастровий номер 5910136600:03:006:0030) та 1,9928 га (кадастровий номер 5910136600:03:006:0035).

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

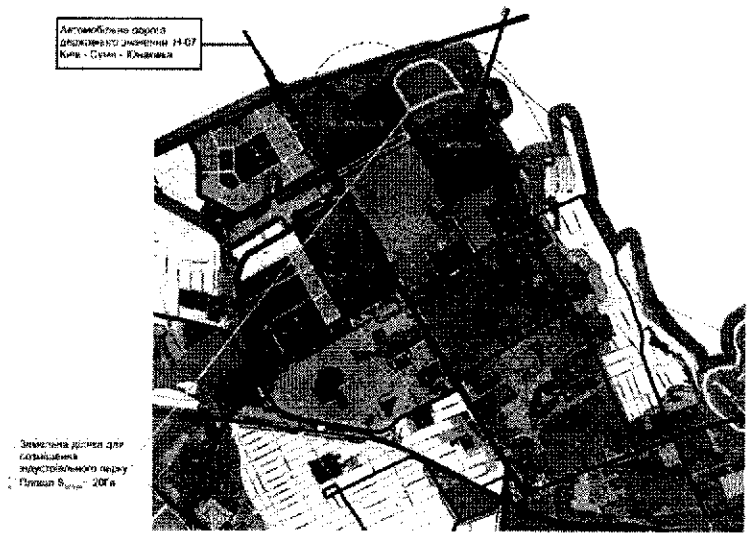
Категорія земель: землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення.

Земельні ділянки знаходяться у власності Сумської міської ради.

Пропоновані земельні ділянки розташовані на пласкому рельєфі з ухилом у південному напрямку в північній частині м. Суми в межах Північного промислового вузла.



Поруч з ділянкою знаходиться діюче виробництво – Дочірнє підприємство «Завод обважених бурильних та ведучих труб», промисловий майданчик заводу «Центроліт», який на сьогодні ліквідовано, та автодорога Суми-Піщане.



За Планом зонування території м. Суми, затвердженим рішенням Сумської міської ради від 06.03.2013 № 2180-МР «Про затвердження містобудівної документації «План зонування території міста Суми», вказана

територія відноситься до виробничої зони промислових підприємств IV класу шкідливості, що утворюють навколо себе нормативну 100-метрову санітарно-захисну зону. Територіальне розташування ділянки на межі території міста та її межування з підприємствами II класу шкідливості дозволяє у подальшому, за умови внесення відповідних змін до містобудівної документації, розмістити на ділянці індустріального парку виробничі потужності підприємств, технологічний цикл яких відповідає II класу шкідливості.

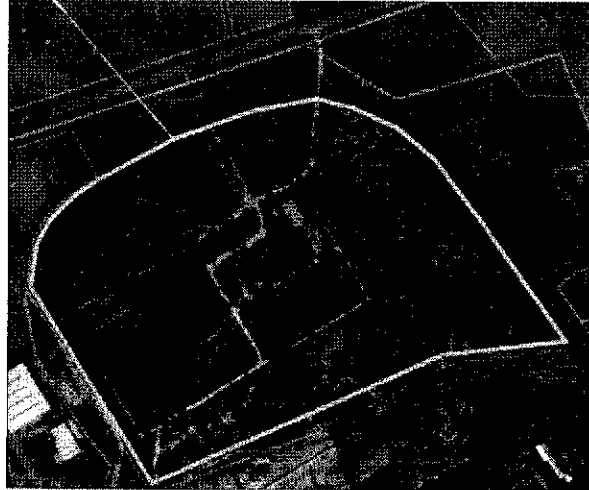
Згідно з Пояснювальною запискою до Плану зонування території м. Суми передбачається наступний режим використання відведеної під створення індустріального парку території.

Переважні види використання земельної ділянки:

- виробничі і промислові підприємства IV – V класів відповідно до державних санітарних норм;
- усі підприємства, установи і організації, що дозволені для підприємств IV - V класу шкідливості.

Супутні види дозволеного використання земельної ділянки:

- адміністративні організації, офіси, контори;
- приміщення обслуговуючого персоналу, чергового аварійного персоналу, охорони підприємств;
- виробничо-лабораторні корпуси;
- науково-дослідні, проектні та конструкторські організації, пов'язані з обслуговуванням підприємств;
- об'єкти складського призначення різного профілю;
- об'єкти технічного та інженерного забезпечення підприємств;
- підприємства громадського харчування (кафе, їдальні, буфети), безпосередньо пов'язані з обслуговуванням виробничих та промислових підприємств;
- зелені насадження спеціального призначення;
- розсадники рослин для озеленення промислових територій і санітарно-захисних зон;
- відкриті стоянки тимчасового збереження автомобілів, майданчики транзитного транспорту з місцями зберігання автобусів, вантажних і легкових автомобілів;
- об'єкти пожежної охорони.



Враховуючи, що поруч із земельною ділянкою розташовані діючі підприємства, до яких підведені залізничні колії для забезпечення технології виробництва, переміщення сировини та готової продукції, є можливість підведення необхідних залізничних колій і до майданчика індустріального парку. Також земельна ділянка забезпечена зручними транспортними шляхами та знаходиться поблизу траси міждержавного сполучення Н-07 Київ-Суми-Юнаківка (1,3 км.), а також в безпосередній близькості до автодороги з твердим покриттям Суми-Піщане, що проходить поруч з ділянкою. За потреби у залученні вантажного авіатранспорту, для його прийому може бути використаний Сумський аеропорт, злітно-посадкова смуга якого має можливість приймати вантажні літаки. Оскільки земельна ділянка розглядалась як резервна територія для розвитку північного промислового вузла, вона має всі можливості для недорогого підключення до діючих інженерних комунікацій, які мають для цього резервні потужності.

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

а) джерело електропостачання – електрична підстанція «Вузлова» 110/6кВ;

б) джерела водопостачання, система водовідведення – підключення до існуючих мереж по вул. Брянській перед заводом «Центроліт»;

в) джерело газопостачання – заживлення від існуючої трубопроводної мережі з ГРП, розташованими на території заводу «Центроліт»;

г) транспортна інфраструктура – поруч з земельною ділянкою проходить існуюча залізнична колія, яка перебуває у власності ПАТ «Київ-Дніпровське міжгалузеве підприємство промислового залізничного транспорту» та експлуатується ДП «Завод обважених буриньких та ведучих труб», автомобільна дорога державного значення Н-07 Київ-Суми-Юнаківка та аеропорт «Суми», який розташований в південній частині міста та має функціонуючу злітно-посадкову смугу.

В цілому розміщення на запропонованій земельній ділянці індустріального парку дозволить мінімізувати витрати на його облаштування

(інженерне та транспортне забезпечення), а також зменшити час введення його потужностей в експлуатацію.

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

5. СТРОК НА ЯКИЙ СТВОРЮЄТЬСЯ ІНДУСТРІАЛЬНИЙ ПАРК

Індустріальний парк «Суми» створюється строком на 30 років, який може бути продовжено відповідно до потреб ініціатора створення, керуючої компанії та учасників індустріального парку.

6. ВИМОГИ ДО УЧАСНИКІВ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ

1. Учасники як суб'єкти господарювання будь-якої форми власності мають бути зареєстровані на території міста Суми (з метою справляння податків з підприємницької діяльності до місцевого бюджету).

2. Укладення в установленому чинним законодавством порядку між учасниками та керуючою компанією індустріального парку договору про передачу у володіння та користування земельної ділянки (суборенду) з правом її забудови в межах індустріального парку.

3. Укладення з керуючою компанією індустріального парку договору про здійснення господарської діяльності у межах індустріального парку відповідно до статті 30 Закону України «Про індустріальні парки».

4. Наявність стратегічного плану розвитку підприємства (підприємств) мінімум на 5 років.

5. Мінімальний гарантований строк здійснення господарської діяльності у межах індустріального парку – 7 років.

6. Переважне використання праці працівників – громадян України, жителів м. Суми та прилеглих населених пунктів.

7. Мінімальна кількість створених робочих місць – від 10 на 1 га площі індустріального парку.

8. Безпосереднє виконання своїх інвестиційних зобов'язань учасником (учасник не має права передавати третім особам свої права та/або обов'язки за договором про здійснення господарської діяльності у межах індустріального парку).

9. Дотримання вимог чинного законодавства України.

Учасники індустріального парку при забудові території індустріального парку мають чітко дотримуватися містобудівних умов та обмежень, визначених законодавчими та іншими нормативно-правовими документами.

Основні містобудівні вимоги до освоєння території індустріального парку:

- дотримання вимог містобудівного обґрунтування щодо трасування проєктованих вулиць та проїздів, із дотриманням їх ширини в межах червоних ліній та резервуванням відповідних площ;

- забезпечення нормативних санітарно-захисних зон;

- виконання комплексного благоустрою та впорядкування, озеленення території комплексу.

Зважаючи на державну політику в галузі енергозбереження, сучасні світові тенденції та постійне зростання цін на енергоресурси, під час

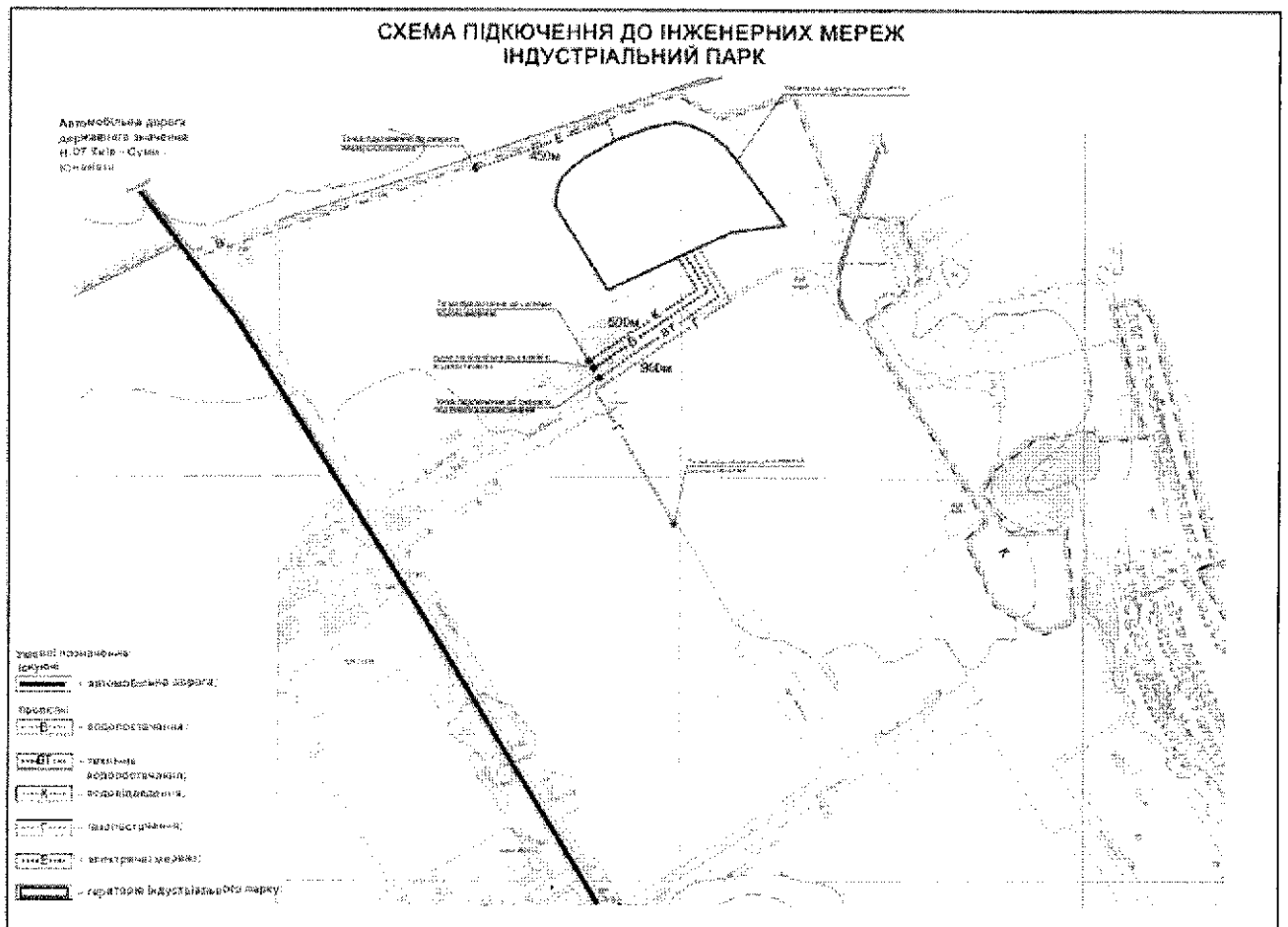
проектування та будівництв об'єктів промисловості доцільно максимально повно використовувати сучасні високоефективні енергозберігаючі технології та матеріали, зокрема конструкції з мінімальним коефіцієнтом теплопровідності, сучасні альтернативні джерела енергії, інженерне обладнання з високим коефіцієнтом корисної дії тощо.

Під час подальшого проектування планувальна схема, черговість будівництва і проектні рішення можуть уточнюватись і змінюватись, але за умови дотримання діючих нормативних вимог, зокрема розривів до елементів інженерної інфраструктури, кількості паркувальних машиномісць тощо.

Беручи до уваги державну політику в сфері енергозбереження та охорони довкілля, учасники індустриального парку мають пропонувати створення сучасних виробництв з використанням енергоощадних технологій, які не справлятимуть негативний вплив на навколишнє природне середовище.

7. ІНФОРМАЦІЯ ПРО ОРІЄНТОВНІ СУМАРНІ ОБСЯГИ СПОЖИВАННЯ ЕНЕРГОРЕСУРСІВ

Схема підключення до інженерних мереж розроблена з урахуванням наявних комунікацій.



Орієнтовні сумарні обсяги споживання енергоресурсів

Розрахунок орієнтовних сумарних обсягів споживання енергоресурсів базується на наступних припущеннях:

Структура загальної площі Індустріального парку «Суми»:

437

Площа індустріального парку	Загальна площа приміщень/розмір ділянки	Загальна площа виробничих приміщень	Очікувана кількість робочих місць
23,45 га	21%	48 тис. м ²	1 150

- Електропостачання

Заживлення промислового майданчика електроенергією можливе від ПС 110/6кВ «Вузлова», розташованої на відстані 450 м.

№	Показник	Значення
1.	Загальна виробнича площа ПП, га	23,45
2.	Середнє відносне споживання кВт/рік/га	120
3.	Коефіцієнт корекції на непередбачувані витрати	1,1
4.	Сумарна потреба в електроенергії МкВт/рік	3,1

- Газопостачання

Заживлення промислового майданчика газом можливе від існуючої трубопроводної мережі з ГРП, розташованими на території заводу «Центроліт» (орієнтовна відстань до межі ділянки індустріального парку 900 м).

№	Показник	Значення
1.	Загальна площа ПП, га (S)	23,45
2.	Середнє відносне споживання м ³ /год./га	80
3.	Середнє сумарне споживання м ³ /год.	1876
4.	Кількість робочих годин	8
5.	Кількість робочих днів	260
6.	Коефіцієнт корекції гнучкості на непередбачувані витрати	1,1
7.	Сумарне споживання млн. м ³ /рік	4,3

- Водопостачання

Для забезпечення водопостачання доцільно підключення до існуючих мереж по вул. Брянській перед заводом «Центроліт». Орієнтовна відстань від точки підключення до території індустріального парку – 500 м.

№	Показник	Значення
1.	Загальна виробнича площа ПП, га	23,45
2.	Середнє відносне споживання л/сек./га	1
3.	Середнє споживання л/сек.	23,45
4.	Кількість робочих годин	8
6.	Коефіцієнт корекції на непередбачені витрати води	1,1
7.	Очікувана потреба у воді м ³ /добу	743

Розрахунок обсягів стічних вод та поверхневих вод

№	Показник	Значення
1.	Загальна виробнича площа ПП, га	23,45
2.	Середньовідносний об'єм л/сек./га	0,8
3.	Сумарний об'єм л/сек.	18,76
4.	Кількість робочих годин	8
5.	Коефіцієнт корекції гнучкості	1,1
6.	Очікуваний об'єм стічних вод м ³ /добу	594

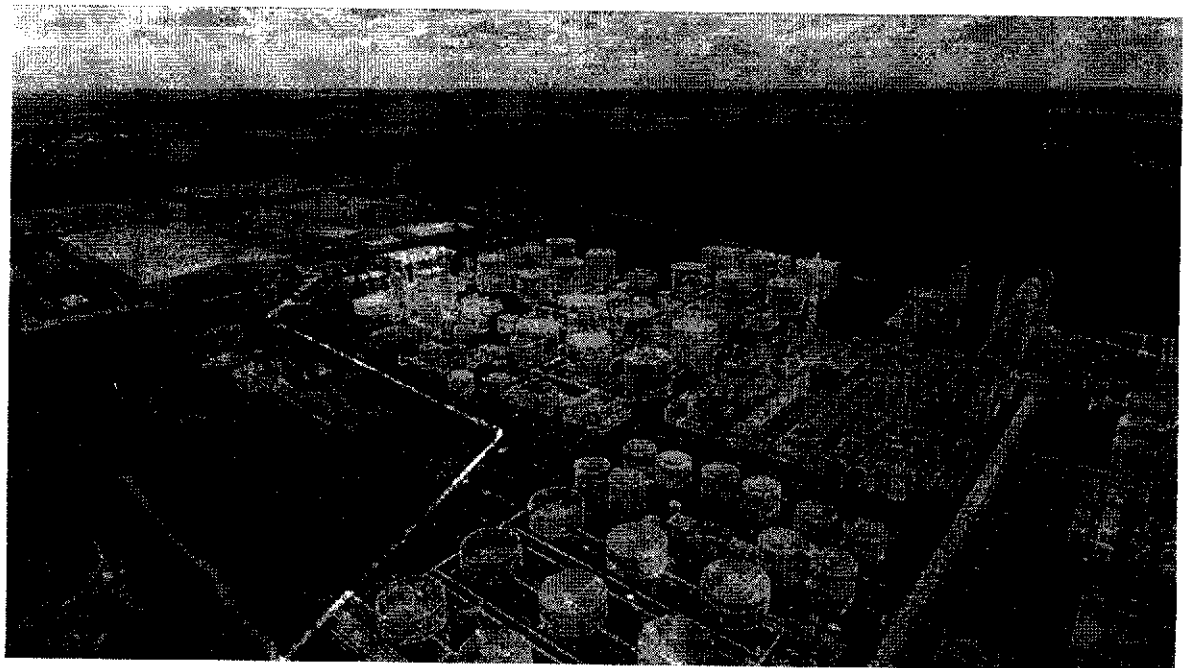
У разі скидання забрудненої промисловими відходами води з території індустріального парку, кожен учасник має самостійно забезпечити її очищення до нормативного рівня. Поверхневі води перед скиданням в каналізацію до рівня нормативних показників очищаються кожним учасником індустріального парку самостійно та відводяться до дощової каналізації.

8. ПЛАН РОЗВИТКУ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ

У просторовому вимірі

Загальна площа індустріального парку – 23,45 га, яка може бути поділена на 6-8 майданчиків площею залежно від потреб учасників.

З метою досягнення максимально ефективного результату від функціонування індустріального парку, в першу чергу проводитиметься робота щодо залучення «якірного» інвестора – потужної іноземної або вітчизняної компанії, виробництво якої стане визначальним для основних напрямів діяльності в межах індустріального парку. Інші учасники індустріального парку зможуть доповнити основне виробництво і такий підхід дозволить скоротити витрати всіх учасників індустріального парку, що займатимуться виробництвом кінцевої продукції.



Освоєння земельних ділянок буде здійснюватися у послідовному порядку.

У часовому вимірі

1. Етап (2018-2019 роки):

- розробка та затвердження ініціатором Концепції індустріального парку «Суми»;
- робота над залученням «якірного» інвестора – вітчизняної або іноземної компанії, діяльність якої стане визначальною для діяльності інших учасників індустріального парку;
- підготовка та подання документів для включення індустріального парку «Суми» до Реєстру індустріальних (промислових) парків;

- вибір керуючої компанії;
- укладання договору про створення та функціонування індустріального парку між Сумською міською радою та керуючою компанією;
- укладання договору оренди земельної ділянки між Сумською міською радою та керуючою компанією.

2. Етап 2019-2021 роки:

- розробка та затвердження Детального плану території індустріального парку «Суми»;
- розробка проектно-кошторисної документації на облаштування індустріального парку;
- інженерна підготовка земельної ділянки;
- створення інженерно-транспортної інфраструктури, будівництво індустріального парку;
- проведення промоційно-інформаційної кампанії, пошук учасників індустріального парку.

3. Етап 2021-2027 роки.

- набуття суб'єктами господарювання статусу учасника індустріального парку;
- набуття права на земельну ділянку в установленому чинним законодавством порядку в межах індустріального парку (оренда/суборенда);
- розміщення виробництв на території індустріального парку;
- початок виробництва в межах індустріального парку.

Концепція передбачає, що термін підготовки до діяльності (від створення концепції до розміщення виробництв і початку діяльності) становитиме не менше, ніж 3 роки. У подальшому керуюча компанія здійснює супроводження діяльності індустріального парку на затвердженій концепцією термін – 30 років.

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

У зв'язку з відсутністю на момент розробки Концепції проектно-кошторисної документації, розрахунок ресурсів, необхідних для облаштування і початку функціонування індустріального парку, було проведено експертним шляхом із залученням відповідних профільних фахівців.

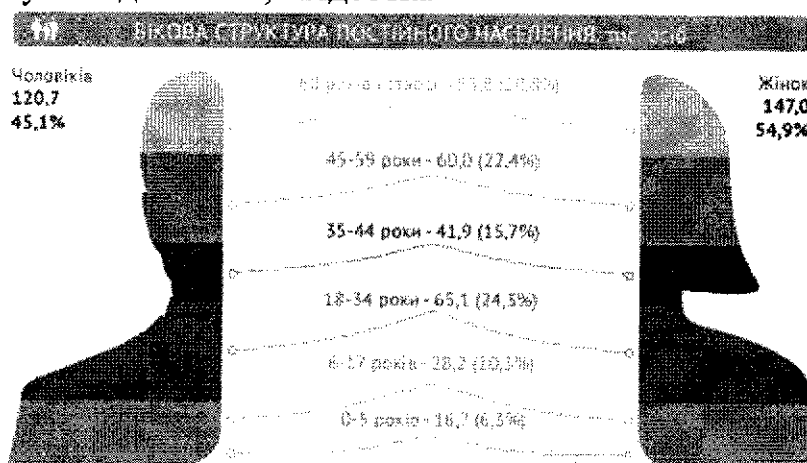
440

Орієнтовна вартість комплексу робіт для облаштування індустріального парку:

Вид робіт	Кількість	Вартість за одиницю, тис. грн.	Всього, тис. грн.
Розробка містобудівної документації "Детальний план території індустріального парку "Суми"			180,0
Розробка проектно-кошторисної документації та її експертиза			850,0
Електропостачання:			
- облаштування електричних мереж			2 153,0
- установка комплексної трансформаторної підстанції			3 500,0
Будівництво зовнішнього освітлення (150 стовпів, ліхтарі, кабельні мережі)			2 500,0
Будівництво мереж водопостачання:			
- матеріали	500 м	4,0	3 500,0
- роботи	500 м	3,0	
Будівництво мереж водовідведення:			
- матеріали	500 м	4,0	3 250,0
- роботи	500 м	2,5	
Будівництво мереж газопостачання	900 м	2,42	2 178,0
Будівництво під'їзних шляхів	2000 м*7 м	1,00	14 000,0
Всього			32 111,0

Трудові ресурси

У загальній кількості постійного населення міста жителі працездатного віку складають 62,4 відсотка



Місто має достатній кадровий потенціал: у 4 вищих навчальних закладах III-IV рівня акредитації та 4-х закладах I-II рівня акредитації (навчається понад 30 тис. студентів) здійснюється підготовка висококваліфікованих молодих спеціалістів для роботи у таких галузях, як промисловість, будівництво, фінансова та банківська сфери, аграрний сектор, торгівля та освіта, ІТ.

У семи професійно-технічних навчальних закладах міста (навчається більше 3,0 тис. учнів) здійснюється підготовка робочих кадрів за основними професіями:

- електромеханік з ремонту та обслуговування лічильно обчислювальних машин;
- електромонтер з ремонту та обслуговування електроустаткування;
- електрогазозварник;
- електрозварник ручного зварювання;
- монтажник-складальник металопластикових конструкцій;
- слюсар із складання металевих конструкцій;
- слюсар з механоскладальних робіт.

Крім того, в місті Суми працює значна кількість жителів прилеглих населених пунктів. Також частину створених нових робочих місць можна буде заповнити за рахунок громадян, що наразі є безробітними.

Кількість зареєстрованих безробітних (осіб)

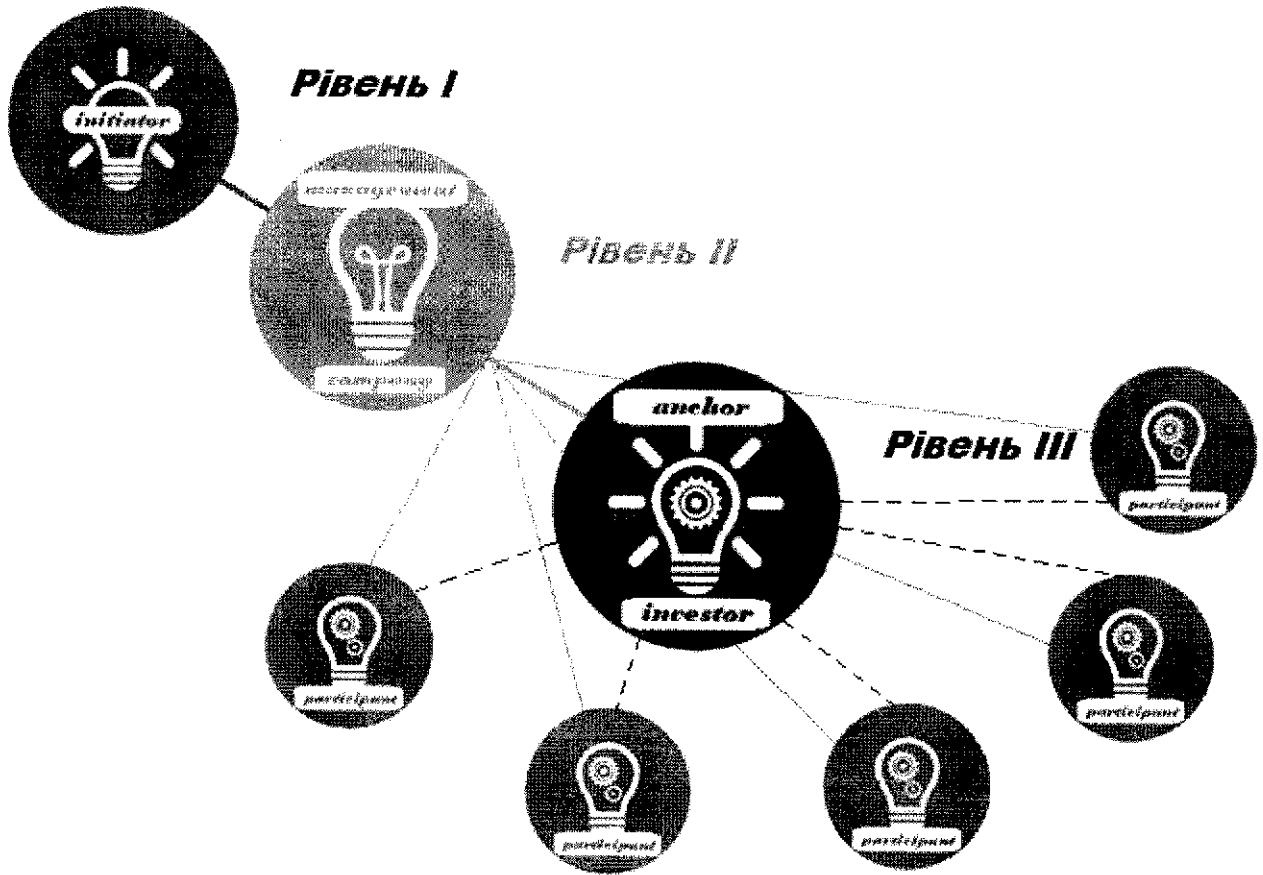
№	Назва	2015	2016	2017
1.	Кількість зареєстрованих безробітних на кінець грудня, з них	3400	2190	2123
2.	Фахівці	624	343	313
3.	Технічні службовці	254	158	136
4.	Кваліфіковані робітники з інструментом	340	220	178
5.	Робітники з обслуговування, експлуатації та контролювання за роботою технологічного устаткування, складання устаткування та машин	251	200	192
6.	Всього (2+3+4+5)	1469	921	819
7.	Частка (2+3+4+5) у загальній кількості, %	43,2	42,1	38,6

Джерела фінансування

Відповідно до Закону України «Про індустріальні парки» джерелами фінансування облаштування індустріального парку можуть бути кошти з наступних джерел: 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. Відповідно до статті 24 Бюджетного кодексу України кошти державного фонду регіонального розвитку спрямовуються на виконання інвестиційних програм і проектів регіонального розвитку (у тому числі проектів співробітництва та добровільного об'єднання територіальних громад), що мають на меті розвиток регіонів, створення інфраструктури індустріальних та інноваційних парків, спортивної інфраструктури і відповідають пріоритетам, визначеним у Державній стратегії регіонального розвитку та відповідних стратегіях розвитку регіонів.

10. ОРГАНІЗАЦІЙНА МОДЕЛЬ ФУНКЦІОНУВАННЯ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ

З метою забезпечення ефективної взаємодії в структурі індустріального парку доцільно забезпечити 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 Сумська міська рада.

Відповідно до норм Закону України «Про індустріальні парки», **ініціатор створення індустріального парку (Сумська міська рада):**

- приймає рішення про створення індустріального парку;
- розробляє та затверджує концепцію індустріального парку;
- забезпечує залучення державної підтримки облаштування індустріального парку;
- забезпечує організацію та проведення конкурсу з вибору керуючої компанії індустріального парку;
- передає керуючій компанії в оренду земельну ділянку, відведену для створення індустріального парку;
- самостійно визначає порядок взаємодії з керуючою компанією;
- 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 підтримку керуючій компанії та учасникам індустріального парку у разі потреби;

- щоквартально отримує та аналізує звіти керуючої компанії про функціонування індустріального парку;
- здійснює викуп майна керуючої компанії у межах індустріального парку в разі дострокового припинення договору про створення та функціонування індустріального парку в першочерговому порядку.

Відповідно до Закону України «Про індустріальні парки» та плану розвитку індустріального парку, керуюча компанія:

- організовує, спільно з ініціатором, розроблення та затвердження містобудівної документації "Детальний план території Індустріального парку "Суми";
- здійснює облаштування індустріального парку згідно з умовами договору з ініціатором за рахунок власних або залучених коштів;
- забезпечує розробку та виконання бізнес-плану індустріального парку;
- здійснює проходження необхідних дозвільних процедур для здійснення господарської діяльності учасниками в межах індустріального парку;
- забезпечує утримання індустріального парку в належному стані;
- готує щоквартальні звіти про діяльність індустріального парку;
- забезпечує залучення нових учасників індустріального парку;
- передає в суборенду земельні ділянки учасникам та сприяє підключенню учасників індустріального парку до інженерних мереж та комунікацій;
- за потреби представляє інтереси учасників індустріального парку у відносинах з іншими підприємствами, установами та організаціями тощо;
- здійснює господарську діяльність в межах індустріального парку.

Учасники індустріального парку, що здійснюють господарську діяльність на території індустріального парку забезпечують:

- виконання укладених з керуючою компанією договорів;
- належне утримання прийнятих в оренду/суборенду земельних ділянок та об'єктів інфраструктури.

Ініціатор створення, керуюча компанія та учасники індустріального парку здійснюють свою господарську діяльність відповідно до чинного законодавства України: Цивільного, Господарського, Податкового, Земельного кодексів України тощо, а також рішень Сумської міської ради та укладених договорів про створення та функціонування індустріального парку, здійснення господарської діяльності у межах індустріального парку.

Статус учасника індустріального парку набувається шляхом укладання договору з керуючою компанією та набуття права на земельну ділянку у межах індустріального парку (оренда/суборенда).

Істотними умовами договору між учасниками і керуючою компанією визначаються: види діяльності, роботи, послуги, які здійснюються за умовами договору; переважне використання людських ресурсів – громадян України; порядок та умови створення об'єктів інженерно-транспортної інфраструктури та інших об'єктів на земельній ділянці учасників; строк дії договору; зобов'язання учасників як інвесторів; фінансові відносини між сторонами; відповідальність за невиконання сторонами зобов'язань та порядок вирішення спорів; порядок продовження і припинення договору; права та обов'язки сторін.

Загальні тенденції

На етапі створення індустріального парку передбачається, що у результаті функціонування індустріального парку слід очікувати:

- зростання надходжень до бюджетів усіх рівнів;
- створення нових робочих місць для мешканців міста Суми та прилеглих населених пунктів на підприємствах з сучасним технологічним циклом та гідним рівнем оплати праці;
- підвищення рівня ділової, інвестиційної, економічної активності в місті Суми;
- розвиток інноваційних, високотехнологічних та наукомістких галузей економіки;
- підвищення інвестиційної привабливості міста для інвесторів, у тому числі іноземних;
- розвиток міжгалузевої кооперації між учасниками індустріального парку та підприємствами міста, а також представниками малого та середнього бізнесу;
- забезпечення охорони навколишнього середовища під час облаштування та функціонування індустріального парку шляхом впровадження сучасних технологій;
- підвищення соціальних стандартів життя мешканців міста та регіону;
- забезпечення реалізації програм економічного і соціального розвитку міста, міських програм щодо залучення інвестицій, підтримки підприємництва, соціальних програм.

Створення нових робочих місць

Багаторічна практика функціонування індустріальних парків в країнах Центральної та Східної Європи показує, що, в залежності від характеру та технології виробництва, на 1 га площі індустріального парку створюється 10-50 робочих місць. Отже, при абсолютному заповненні території індустріального парку учасниками, прогнозується створення близько 1 150 робочих місць. У відповідності до припущень, перші виробничі потужності в межах індустріального парку будуть запуснені у 2021 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 площею 23,45 га протягом 10 років буде наступна:

Рік	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Кількість робочих місць	250	400	550	700	850	950	1 050	1 150	1 150	1 150

Спираючись на даний прогноз, можна припустити, що функціонування індустріального парку дасть можливість зменшити рівень безробіття.

Залучення прямих інвестицій

445

Розрахунок орієнтовного обсягу залучених прямих інвестицій було здійснено на основі досвіду роботи індустріальних парків у країнах Центральної та Східної Європи. Як показала практика, при повному освоєнні території індустріального парку учасниками, цей показник складає 1-3 млн. дол. США на 1 га площі.

Базуючись на вищезазначеному, під час діяльності індустріального парку «Суми» планується залучити в середньому 1,5 млн. дол. США прямих інвестицій на 1 га, що в результаті дасть близько 35,2 млн. дол. США прямих інвестицій.

Фінансові результати діяльності індустріального парку

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

Наводимо прогноз доходів державного та місцевих бюджетів протягом 10 років функціонування індустріального парку з часу запуску першого виробництва до повного заповнення його території. Як вже було зазначено вище, перші виробничі потужності в межах індустріального парку планується запускити у 2021 році, тому саме цей рік визначається базовим для проведення розрахунків.

Для складання прогнозу доходів до бюджетів усіх рівнів від діяльності індустріального парку використовувалися статистичні дані по місту Суми та Сумській області.

Прогноз сплати ПДВ учасниками індустріального парку

Прогнозний показник обсягу реалізованої промислової продукції для 2021 року визначався виходячи зі статистичних даних про обсяг реалізованої промислової продукції на одного працівника в переробній промисловості, відкоригованого на підвищуючий коефіцієнт 1.1, що враховує застосування на підприємствах індустріального парку більш сучасних технологій. Крім того, при визначенні обсягу реалізованої промислової продукції на наступні 10 років враховувалось прогнозне зростання ВВП на рівні 3 % щорічно (постанова КМУ від 31 травня 2017 року № 411 «Про схвалення Прогнозу економічного і соціального розвитку України на 2018 – 2020 роки»).

Показник	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Кількість робочих місць, од.	250,0	400,0	550,0	700,0	850,0	950,0	1 050,0	1 150,0	1 150,0	1 150,0
Коефіцієнт продуктивності	1,1	1,03	1,03	1,03	1,03	1,03	1,03	1,03	1,03	1,03
Обсяг реалізованої промислової продукції на 1 працівника, тис.грн./рік	574,6	591,8	609,6	627,8	646,7	666,1	686,1	706,6	727,8	749,7
Обсяг реалізованої промислової продукції, млн.грн./рік	143,6	236,7	335,3	439,5	549,7	632,8	720,4	812,6	837,0	862,1

446

Для розрахунку наступних показників визначено показник матеріалоемності, який розраховано у відсотках від обсягу реалізованої продукції учасниками індустріального парку. Відповідно до статистичних даних та на основі експертних оцінок, показник матеріалоемності у переробній промисловості України становить не менше 55 відсотків. Отже, приймаючи його за такий, рівень матеріалоемності складає:

Показник	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Матеріалоемність реалізованої продукції, млн. грн./рік	79,0	130,2	184,4	241,7	302,3	348,0	396,2	446,9	460,4	474,2

Розрахунок суми сплати податку на додану вартість учасниками індустріального парку визначається як різниця між податковим зобов'язанням та податковим кредитом. Даний розрахунок наведено нижче в таблиці:

Показник, млн.грн./рік	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Податкове зобов'язання	28,7	47,3	67,1	87,9	109,9	126,6	144,1	162,5	167,4	172,4
Податковий кредит	15,8	26,0	36,9	48,3	60,5	69,6	79,2	89,4	92,1	94,8
Сплата ПДВ	12,9	21,3	30,2	39,6	49,5	56,9	64,8	73,1	75,3	77,6

Прогноз сплати ПДФО та ЄСВ учасниками індустріального парку

Для розрахунку цих показників визначено прогнозний фонд оплати праці на підприємствах індустріального парку виходячи з кількості запланованих робочих місць та середньої заробітної плати. Відповідно до статистичних даних, середня заробітна плата одного працівника в переробній промисловості по Сумській області у 2017 року склала 6329 гривень. Прогнозний показник середньої заробітної для 2021 року визначався виходячи з вказаного статистичного показника та темпів росту середньомісячної заробітної плати відповідно до Програми економічного та соціального розвитку м. Суми на 2018 рік та основних напрямків розвитку на 2019-2020 роки (у 2018 році на 12,8 %, у 2019 – на 12,0 %, у 2020 – на 6,0 %). На наступні роки прогнозується зростання заробітної плати на рівні 6 % щорічно.

Показник	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Кількість робочих місць, од.	250,0	400,0	550,0	700,0	850,0	950,0	1 050,0	1 150,0	1 150,0	1 150,0
Середня заробітня плата, тис.грн./міс.	8,5	9,0	9,5	10,1	10,7	11,3	12,0	12,7	13,5	14,3
Фонд оплати праці, тис. грн./міс.	2 119,0	3 593,8	5 238,0	7 066,5	9 095,6	10 775,7	12 624,5	14 656,5	15 535,9	16 468,0
ЄСВ (нарахування на фонд оплати праці 22,0%), млн.грн./рік	5,6	9,5	13,8	18,7	24,0	28,4	33,3	38,7	41,0	43,5
Податок на доходи з фізичних осіб (18,0%), млн.грн./рік	4,6	7,8	11,3	15,3	19,6	23,3	27,3	31,7	33,6	35,6

447

Прогноз сплати податку на прибуток учасниками індустріального парку

Для визначення прогнозного обсягу надходжень до державного бюджету від сплати податку на прибуток учасниками індустріального парку розраховано орієнтовну рентабельність діяльності. Відповідно до статистичних даних за 9 місяців 2017 року рентабельність діяльності промислових підприємств в Україні склала 8,3 відсотків. Враховуючи впровадження сучасних технологій у виробництві учасниками індустріального парку, під час розрахунку даного показника робимо наступні припущення:

- рівень рентабельності діяльності учасників – 11%;
- в період до 2023 року (будівництво виробництв), сплата учасниками податку на прибуток є малоймовірною.

Показник, млн. грн./рік	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Обсяг реалізованої промислової продукції	143,6	236,7	335,3	439,5	549,7	632,8	720,4	812,6	837,0	862,1
Собівартість	129,4	213,3	302,0	395,9	495,2	570,1	649,0	732,1	754,1	776,7
Прибуток				43,6	54,5	62,7	71,4	80,5	82,9	85,4
Податок на прибуток (18%)				7,8	9,8	11,3	12,8	14,5	14,9	15,4

Прогноз плати за землю учасниками індустріального парку

Прогноз надходжень орендної плати за користування 23,45 га земельної ділянки ґрунтується на річній ставці орендної плати та діючій нормативній грошовій оцінці земель м. Суми з урахуванням щорічної її індексації відповідно до Податкового кодексу України. 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. Сумською міською радою підготовлено проект рішення «Про встановлення плати за землю», в якому визначений розмір орендної плати для земель індустріальних парків, створених у відповідності до Закону України «Про індустріальні парки» на рівні 0,3 відсотка від нормативної грошової оцінки землі. Нормативна грошова оцінка 1 кв.м. вказаної земельної ділянки станом на 01.01.2018 року складає 501,65 грн. Надходження від оренди земельної ділянки індустріального парку до міського бюджету, при умові передачі всієї ділянки в оренду керуючій компанії та незмінності вимог законодавства з питань оподаткування земельних ділянок, з 2021 року приблизно будуть складати 353,0 тис.грн. без урахування щорічної індексації нормативної грошової оцінки земель.

Підсумовуючи попередні розрахунки, у зведеній таблиці наводимо прогнозні обсяги надходжень до бюджетів усіх рівнів від функціонування індустріального парку «Суми»:

448

Показник, млн. грн./рік	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Сплата ПДВ	12,9	21,3	30,2	39,6	49,5	56,9	64,8	73,1	75,3	77,6
ЄСВ	5,6	9,5	13,8	18,7	24,0	28,4	33,3	38,7	41,0	43,5
Податок з доходів фізичних осіб	4,6	7,8	11,3	15,3	19,6	23,3	27,3	31,7	33,6	35,6
Податок на прибуток				7,8	9,8	11,3	12,8	14,5	14,9	15,4
Орендна плата	0,35	0,35	0,35	0,35	0,35	0,35	0,35	0,35	0,35	0,35
Всього	23,45	38,90	55,66	81,66	103,28	120,31	138,63	158,33	165,18	172,36

Для підтвердження економічної ефективності створення індустріального парку, зазначимо, що витрати, які передбачаються для облаштування індустріального парку за рахунок коштів з бюджетів різних рівнів в сумі близько 32 млн. грн. будуть окуплені протягом перших двох років операційної діяльності індустріального парку.

Підсумовуючи вищевикладені орієнтовні розрахунки, можна передбачати, що функціонування індустріального парку «Суми» забезпечить збільшення надходжень до бюджетів усіх рівнів та ефективне використання інноваційного потенціалу підприємств виробничої сфери, а також сприятиме економічному розвитку і, як наслідок, підвищенню рівня життя населення.

12. ІНШІ ВІДОМОСТІ

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

- Закон України «Про індустріальні парки»;
- Постанови Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку прийняття рішення про включення індустріального (промислового) парку до Реєстру індустріальних (промислових) парків» від 16.01.2013 р. №216;
- Наказ Міністерства економічного розвитку і торгівлі України «Про затвердження форми Типового договору про створення та функціонування індустріального парку» від 15.04.2013 р. №386

Вигоди для учасників індустріального парку «Суми»

Відповідно до Закону України «Про індустріальні парки» до пайової участі у розвитку інфраструктури населеного пункту не залучаються ініціатори створення – суб'єкти господарювання, керуючі компанії, а також учасники індустріальних парків у разі будівництва об'єктів у межах індустріальних парків.

Учасники індустріального парку також можуть скористатися іншими інструментами та механізмами, передбаченими законодавством, зокрема звільненням від оподаткування митом при ввезенні на митну територію України:

- устаткування, обладнання та комплектуючих до них, матеріалів, що не виробляються в Україні, які не є підакцизними товарами та ввозяться ініціаторами створення – суб'єктами господарювання, керуючими

компаніями індустріальних парків для облаштування індустріальних парків;

- устаткування, обладнання та комплектуючих до них, що не виробляються в Україні та не є підакцизними товарами, які ввозяться учасниками індустріальних парків для здійснення господарської діяльності у межах індустріальних парків.

Вивільнені кошти використовуються відповідними суб'єктами для:

- 1) облаштування індустріальних парків, у тому числі з використанням новітніх, енергозберігаючих технологій;
- 2) запровадження новітніх технологій, пов'язаних з господарською діяльністю у межах індустріальних парків;
- 3) збільшення випуску продукції та зменшення витрат за видами господарської діяльності, передбаченими цим Законом, у межах індустріальних парків;
- 4) здійснення науково-дослідної діяльності у межах індустріальних парків;
- 5) повернення кредитів та оплати інших запозичень, використаних на облаштування індустріальних парків та здійснення у їх межах господарської діяльності, а також для сплати відсотків за такими кредитами та запозиченнями.

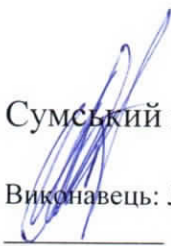
Згідно з даною Концепцією, на території індустріального парку «Суми» будуть розміщені екологічно безпечні підприємства з найсучаснішими системами переробки промислових відходів, що буде досягнуто шляхом впровадження інноваційних, високотехнологічних та конкурентоспроможних технологій.

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

Сумський міський голова

О.М. Лисенко

Виконавець: Липова С.А.





450

Сумська міська рада
ДЕПАРТАМЕНТ ФІНАНСІВ, ЕКОНОМІКИ ТА ІНВЕСТИЦІЙ

40004, м. Суми, вул. Горького, 21, тел. (0542) 70-03-99, факс 70-03-94,
E-mail: mfin@smr.gov.ua, Код ЄДРПОУ 02315854

02.05.2018 № 1520 /04.03.07-11

Міському голові
Лисенку О.М.

**Обґрунтування
необхідності термінового розгляду питання «Про затвердження Концепції
індустріального парку «Суми» та створення індустріального парку «Суми»
та прийняття рішення**

У зв'язку з перенесенням дати чергової сесії Сумської міської ради з 30 на 23 травня 2018 року відповідно до розпорядження міського голови від 02.05.2018 року № 150 – Р «Про внесення змін у розпорядження міського голови від 23.04.2018 № 143 – Р «Про скликання чергової сесії Сумської міської ради VII скликання 2018 року» просимо винести проект рішення «Про затвердження Концепції індустріального парку «Суми» та створення індустріального парку «Суми» на розгляд Сумської міської ради 23 травня 2018 року.

Даний проект рішення Сумської міської ради оприлюднено на офіційному сайті Сумської міської ради 24 квітня 2018 року.

Заступник директора департаменту
фінансів, економіки та інвестицій

Л.І. Співакова

Хижняк В.О. ☎ 700-582