

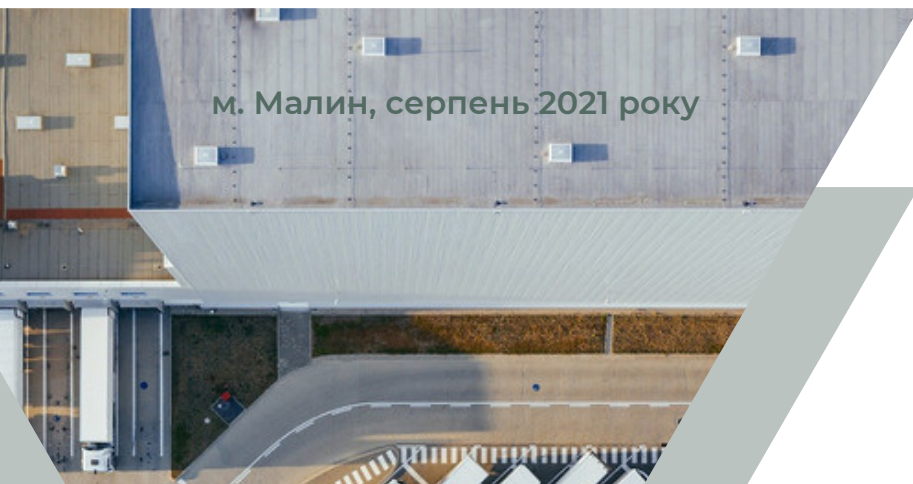


ЗАТВЕРДЖЕНО

Рішенням Малинської міської ради  
від «\_\_» серпня 2021 року

# КОНЦЕПЦІЯ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ "МАЛИН-ЗАХІД"

м. Малин, серпень 2021 року



# ЗМІСТ

Резюме проекту .....	3
1.Назва індустріального парку .....	5
2.Ініціатор створення індустріального парку .....	5
3.Мета, завдання, створення та функціональне призначення індустріального парку	
3.1.Мета та завдання створення індустріального парку .....	12
3.2.Функціональне призначення створення індустріального парку .....	12
4.Місце розташування та характеристика земельної ділянки .....	13
5.Строк, на який створюється індустріальний парк .....	21
6.Вигоди для учасників індустріального парку .....	21
7.Орієнтовні сумарні обсяги споживання енергоресурсів, необхідна транспортна інфраструктура та план забезпечення ресурсами .....	21
8.План розвитку індустріального парку .....	24
9.Орієнтовні ресурси, необхідні для створення та функціонування індустріального парку, очікувані джерела їх залучення	
9.1.Фінансові і матеріальні ресурси .....	27
9.2.Трудові ресурси .....	30
9.3.Природні ресурси .....	32
10.Організаційна модель функціонування індустріального парку .....	34
11.Очікувані результати функціонування індустріального парку .....	37
12.Інші відомості на розсуд ініціатора .....	47
13. Підсумки .....	50

## РЕЗЮМЕ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ "МАЛИН-ЗАХІД"

Назва	Індустріальний парк «Малин-Захід» (Industrial park «MALYN-ZAKHID»)
Ініціатор створення	Малинська міська рада при підтримці Агенції регіонального розвитку Житомирської області
Локація	Україна, Житомирська область, місто Малин, вулиця Інвернатна
Площа	15 га
Строк, на який створюється ІП	30 років (до 2051 року)
Мета створення	<p>За рахунок раціонального використання земельної ділянки організувати нову промислову зону в вигляді індустріального парку, що призведе до значного позитивного економічного і соціального ефектів в регіоні реалізації проекту.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Розвиток промислового потенціалу м. Малин;</li> <li>● Підвищення інвестиційного іміджу міста;</li> <li>● Створення нових робочих місць, в тому числі висококваліфікованих.</li> <li>● Збільшення фінансових надходжень до бюджету;</li> <li>● Адаптація нових підходів до виробництва, управління виробничим процесом, новітніх технологій і ноу-хау;</li> <li>● Розвиток комунальної інфраструктури, збільшення місцевих енергетичних потужностей;</li> <li>● Сприяння розвитку малого і середнього бізнесу.</li> </ul>
Функціональне призначення	Переробна промисловість Професійно-наукова та технічна діяльність
Очікувана кількість створених робочих місць	2 620 (дві тисячі шістсот двадцять штатних одиниць)
Очікуваний обсяг інвестицій в ІП	1-2 млн дол США на 1 га індустріального парку
Податок на додану вартість	24 404 тис. грн. щорічно

<b>Податок на прибуток</b>	6 186 тис. грн. щорічно
<b>Податок на дохід фізичних осіб</b>	43 597 тис. грн. щорічно
<b>Єдиний соціальний внесок</b>	53 286 тис. грн. щорічно
<b>Оренда землі</b>	1 100 тис. грн щорічно

Концепція індустріального парку, (далі - Концепція) в місті Малин, Житомирської області розроблена відповідно до Закону України «Про індустріальні парки».

*Зміст Концепції відповідає вимогам Закону України «Про індустріальні парки». Аналітичні дані, відображені в Концепції, відповідаються останнім оновленням статистичних даних міста Малин та області. Всі фінансові та матеріальні ресурси визначені професійними розрахунками та відповідають техніко-економічному обґрунтуванню.*

## 1. НАЗВА ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ

Назва індустриального парку – Індустриальний парк «Малин-Захід», англійською мовою (латиницею) – Industrial Park "MALYN-ZAKHID".

## 2. ІНІЦІАТОР СТВОРЕННЯ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ

Ініціатор створення  
індустріального парку

Малинська міська рада

За підтримки

Секторальної підтримки ЄС, Міністерства розвитку громад та територій України, Житомирської обласної державної адміністрації та Житомирської обласної ради, установи "Агенція регіонального розвитку Житомирської області", U-Lead з Європою.

Місцезнаходження  
ініціатора

11601, Україна, Житомирська область, м. Малин, пл. Соборна, 6а

## РЕЙТИНГУВАННЯ

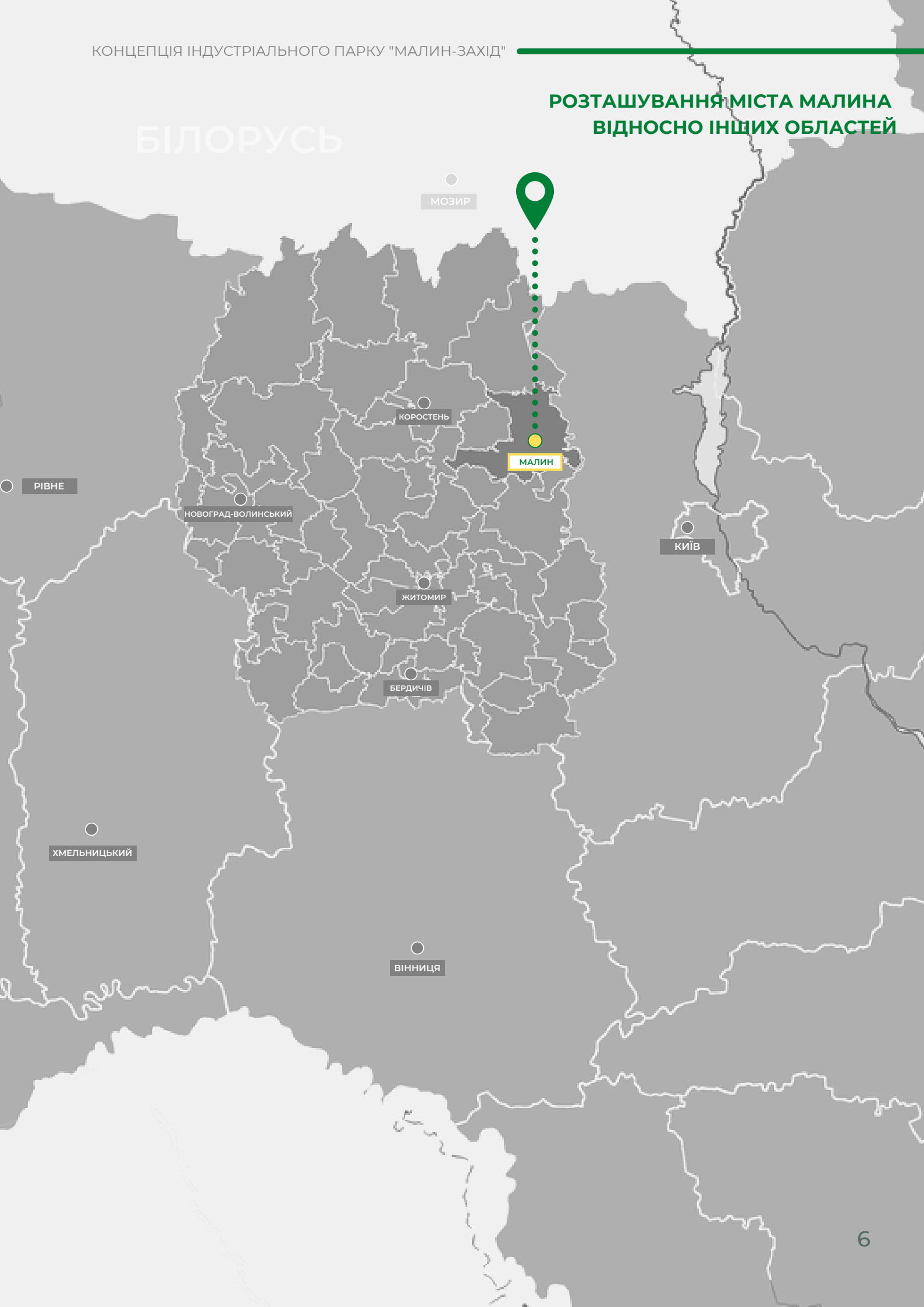


Громада займає 5-те місце в області у рейтингу інституційної спроможності і сталого розвитку малих та середніх громад України з чисельністю населення до 150 тисяч. Рейтинг сформовано Фондом «Регіональний центр економічних досліджень та підтримки бізнесу» за результатами обробки наданої громадами інформації. Всього по Житомирській області було оцінено 65 громад за 40 критеріальними показниками.



У рейтингу Українського центру оцінювання якості освіти територіальних громад у Житомирській області по галузі «Освіта» за I півріччя 2021 року Малинська громада посіла 11 місце серед 66 громад Житомирської області.

## РОЗТАШУВАННЯ МІСТА МАЛИНА ВІДНОСНО ІНШИХ ОБЛАСТЕЙ



Україна, Коростенський район, м. Малин  
Мітка на ГуглМаяі: 50.768065, 29.239938

## МАЛИН — МІСТО В УКРАЇНІ, ЦЕНТР МАЛИНСЬКОЇ МІСЬКОЇ ТЕРИТОРІАЛЬНОЇ ГРОМАДИ КОРОСТЕНСЬКОГО РАЙОНУ ЖИТОМИРСЬКОЇ ОБЛАСТІ.

Площа Малина становить - 1800,5 га.

Територія міської ради складає - 6092,7 га.

Населення міста Малина становить - 25,8 тис. осіб (станом на 01.08.21)

Населення Малинської міської територіальної громади - 37,8 тис. осіб

*Органом місцевого самоврядування в місті є міська рада, до складу якої входить 34 депутати.*

Малин розташований на річці Ірша (приток річки Тетерів), недалеко від автотраси «Київ - Ковель - Варшава». Через місто проходить важлива залізнична магістраль - Південно-Західна залізниця.

## ТРАНСПОРТНА ІНФРАСТРУКТУРА

Малин - місто обласного значення, віднесений до центральної частини України.

Малин знаходиться за 2,3 км від автомагістралі Київ-Ковель-Яготин та М-07(Е373).

### Європейський автомобільний маршрут Е373

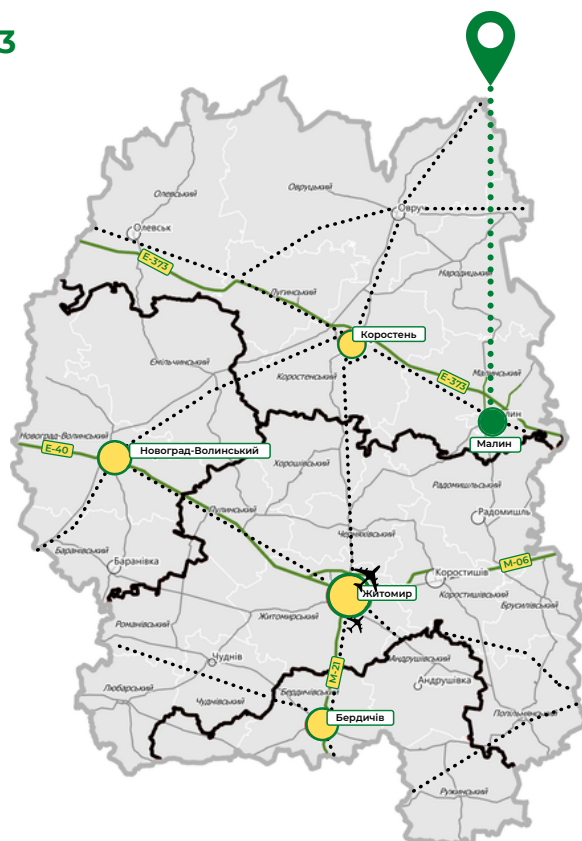
Люблин Ковель Ровно Малин Київ

Також через місто проходить автошлях територіального значення Т0608 протяжністю у 49,6 км, який поєднує місто з такими автотрасами міжнародного значення, як М06, Е40, Т1005.

Через місто проходить важлива магістраль - Південно-Західна залізниця. Маючи вигідне географічне положення, розгалужену мережу автомобільних шляхів, Малин водночас є залізничною станцією державного і міжнародного значення.

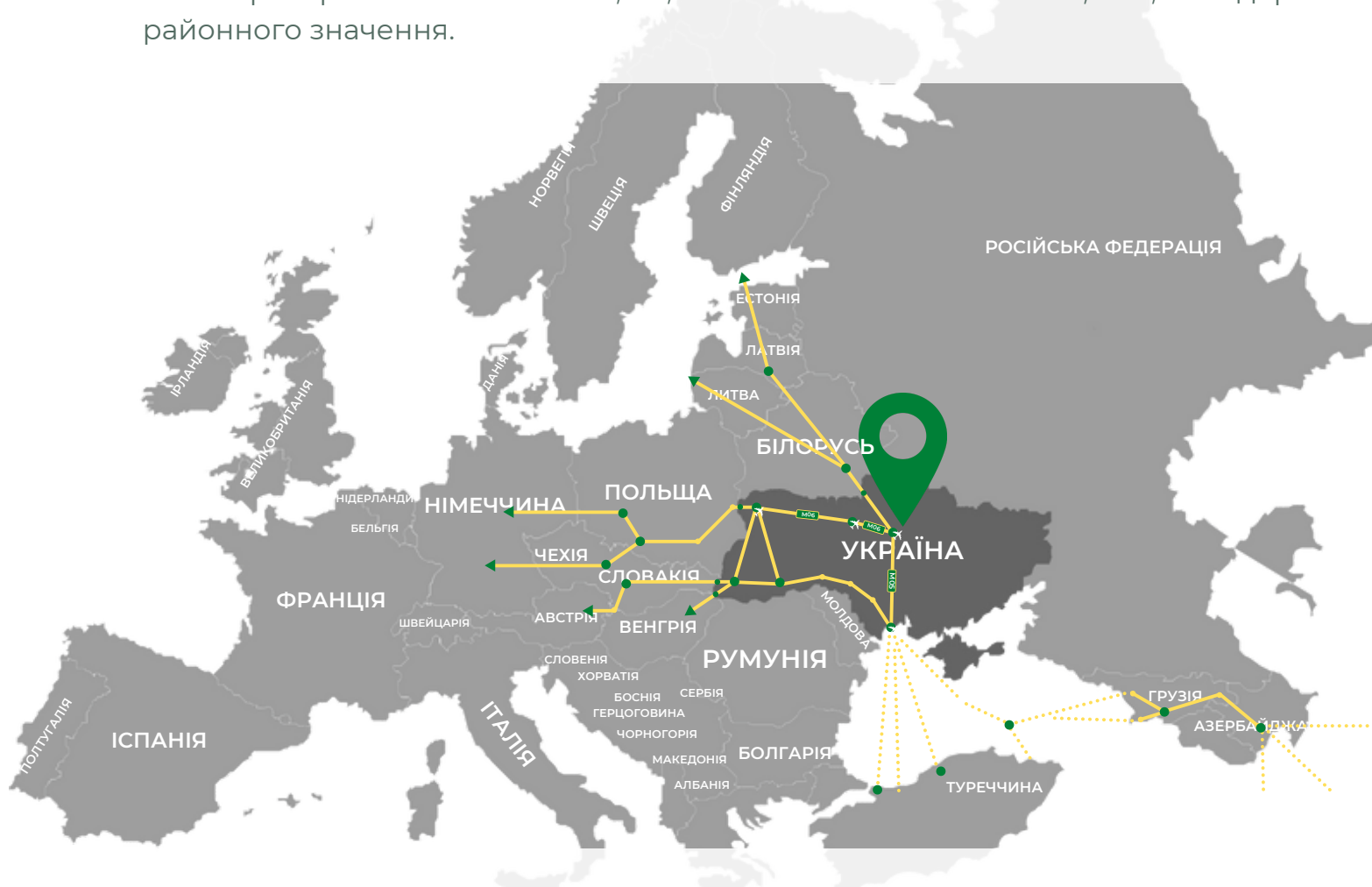
Коростень – Київ (ділянка у межах області Коростень – Малин – Ірша).

Залізничний вокзал Малина розташований на околиці міста за мікрорайоном БАМ. Прямі поїзди та електрички з Малина ідуть на Київ, Рівне, Луцьк, Коростень, Олевськ, Сарни, Ковель інші містечка Полісся, а також на Львів, Ужгород, Харків, Полтаву, тощо.



## ТРАНСПОРТНА ІНФРАСТРУКТУРА МАЛИНСЬКОЇ ГРОМАДИ

Завдяки вигідному географічному положенню і розгалуженій мережі автомобільних шляхів та залізниці район має зручне транспортне сполучення з містами Житомир, Київ, Львів, Брест, а також з різними країнами Східної та Центральної Європи. Експлуатаційна довжина залізничних колій, в тому числі електрифікованих, по Малинському району становить 52,9 км. Загальна експлуатаційна довжина автомобільних шляхів складає 448,4 км, із яких 95,3 км – територіального значення, 56,7 км – обласного значення, 296,4 км доріг районного значення.



### Перелік країн до яких засереджені вантажопотоки



БІЛОРУСЬ



ПОЛЬЩА



НІМЕЧЧИНА



ІТАЛІЯ



РОСІЯ



БЕЛЬГІЯ



ТУРЕЧЧИНА



ШВЕЙЦАРІЯ



РУМУНІЯ



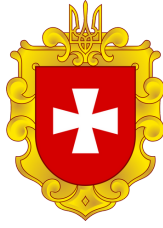
УГОРЩИНА



Відстані автошляхами від міста до найближчих обласних центрів України:



ЖИТОМИРА  
**88 км**



РІВНЕ  
**243 км**



ВІННИЦЯ  
**229 км**



ХМЕЛЬНИЦЬКИЙ  
**270 км**

Відстані автошляхами від міста до найбільших обласних центрів України:

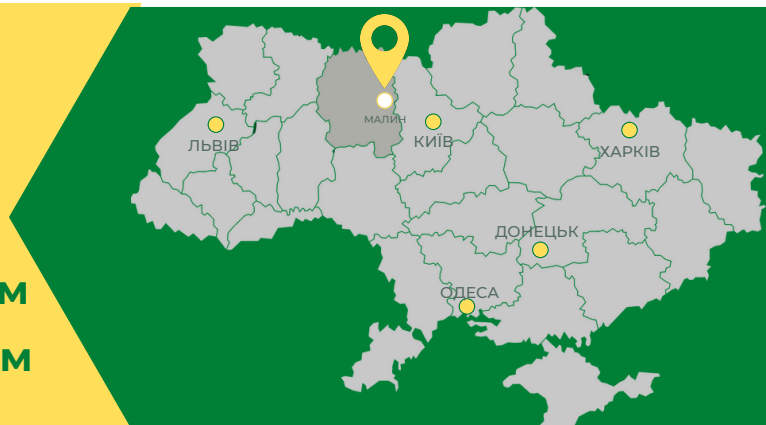
ДО КИЄВА **96 км**

ДО ЛЬВОВУ **458 км**

ДО ОДЕСИ **558 км**

ДО ДНІПРА **587 км**

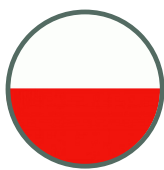
ДО ХАРКОВА **589 км**



Відстані автошляхами від міста до пропускних пунктів України:



БІЛОРУСЬ  
**103 км**



ПОЛЬЩА  
**443 км**



УГОРЩИНА  
**715 км**



СЛОВАЧЧИНА  
**712 км**



РУМУНІЯ  
**754 км**



МОЛДОВА  
**546 км**

ЗАЛІЗНИЧНІ ШЛЯХИ, ЩО ПРОЛЯГАЮТЬ ПОВЗ МІСТО МАЛИН:

**Двоколіїні електрифіковані залізничні лінії з інтенсивним рухом поїздів:**

Коростень – Київ (ділянка у межах області Коростень – Малин – Ірша).

Щільність залізничної мережі – 34 км/тис. кв км, що майже на рівні середнього показника по Україні (36 км/тис. кв км). В Житомирській області нараховується 67 залізничні станцій.

## ПРОМИСЛОВІСТЬ

У місті працюють **20 основних підприємств** паперової, машинобудівної, металообробної, харчової промисловості та інші:

Назва підприємства	Рід діяльності
ПрАТ «Малинська паперова фабрика – Вайдманн»	Електроізоляційні види паперу, картон, фільтрувальні види паперу, глассин – папір для пакування харчових продуктів, основа для шпалер)
ДП «Вайдман Малин Ізоляційні Компон	Деталі із ізоляційного картону складної конфігурації
ТОВ «Малинська фабрика спеціального паперу»	Папір спеціальний захищений
ТОВ «Папір-Мал»	Серветки, туалетний папір
ТОВ «Екологічне пакування»	Виробництво гофрованого паперу та картону, паперової та картонної тари
ПрАТ «Детвілер Ущільнюючі Технології Україна»	Вироби з гуми
ПАТ «Прожектор»	Апарати зв'язку
ПАТ «РЕЙЛ»	Вузли та допоміжні пристрої до верстатів, шайби двох виткові, вузли та деталі до локомотивів залізничного та рухового складу в т.ч. ТНС
ТОВ «Амстед-Рейл»	ремкомплект для залізниці
ТОВ «Форест»	піддони
ПП «Малинська меблева фабрика»	виготовлення меблів
ТОВ «Швейна фабрика «Ельфа»	пошиття одягу

Назва підприємства	Рід діяльності
ДП «Малинське лісове господарство»	Заготівля деревини
ТОВ «Екогран»	Виготовлення паливних гранул
ТОВ «Малин Метал»	Виробництво будівельних металевих конструкцій, оброблення металевих виробів
ПП «ЮНА-2017»	Лісопильне та стругальне виробництво
ТОВ «Малинський ливарний завод»	Виробництво машин і устаткування для добувної промисловості та будівництва, лиття сталі
ТОВ «Екоплант»	Виробництво мила та мийних засобів, засобів для чищення та полірування
ВП ТОВ «Полісся-2002»	Лісопильне та стругальне виробництво
ТОВ «Прожектор»	Виробництво комплектуючих до залізничних локомотивів і рухомого складу

Основна частка (70 %) загальноміського обсягу випуску продукції належить підприємствам целюлозно – паперової галузі, якими забезпечено виробництво різного виду паперу та картону. 60 % обсягу целюлозно-паперової галузі займає ПрАТ «Малинська паперова фабрика – Вайдманн», що є найбільшою Швейцарською інвестицією в Україні та одним з найбільших підприємств целюлозно-паперової промисловості в Європі.

Упродовж останніх років місто посідає перші місця серед міст та районів області за обсягом реалізованої продукції в розрахунку на одну особу, цей показник по місту становить 79,5 тис.грн. (по області – 37,0 тис.грн.).

**Середньомісячний обсяг реалізації промислової продукції складає 171,6 млн.грн. ( 2018р. – 147,3 млн.грн.)**

Саме тому, з розрахунку на специфіку формування регіональної економіки формувалось бачення розвитку індустріального парку в цілому.

Основою ж районного промислового комплексу залишається добувна промисловість, яка займає 80% промислового виробництва району. Дана галузь представлена публічним акціонерним товариством «Малинський каменедробильний завод» (селищна рада Гранітненська, комплекс будівель та споруд № 4) та відкритим акціонерним товариством «Пинязевицький кар'єр» (сmt Гранітне), Пенізевицьким кар'єроуправлінням (сmt Гранітне), спільним українсько-російським підприємством «Граніт» (с.Луки) та товариством з обмеженою відповідальністю «Граніт ЛТД» (с.Буки).

Частка підприємств переробної промисловості у загальному обсязі промислового виробництва становить 20%.

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

#### **3.1. Мета та завдання створення індустріального парку**

Основна мета створення індустріального парку у місті Малин Житомирської області полягає в залученні інвестицій, необхідних для розвитку регіону. Досягнення визначеної мети дозволить підвищити конкурентоспроможність Житомирської області на ринку інвестицій, що у свою чергу сприятиме створенню нових робочих місць, впровадженню новітніх технологій у промисловому виробництві та, як результат, посиленому та сталому просторовому і економічному розвитку територій. Функціонування індустріального парку у «Малин-Захід» дозволить збільшити надходження до бюджетів усіх рівнів, оскільки забезпечуватиме розгортання конкурентних промислових виробництв, а також зайнятість працездатного населення. Також, одним з провідних завдань створення індустріального парку є забезпечення сприятливих умов для функціонування та розвитку промислових підприємств, тобто створення готових інвестиційних майданчиків для реалізації інвестиційних проектів.

#### **3.2 Функціональне призначення створення індустріального парку**

Однією з основних функцій індустріального парку є забезпечення швидкого доступу до земельних ділянок потенційними інвесторами, зацікавленими у започаткуванні промислових виробництв в області, які були б забезпечені необхідною інженерно-транспортною інфраструктурою. Водночас, на території таких промислових майданчиків можуть діяти додаткові пільги і преференції, які сприятимуть швидкому та сталому розвитку промислових підприємств.

Функціональне призначення індустріального парку «Малин-Захід» полягає у створенні відповідних умов, а саме інвестиційної інфраструктури, у Житомирській області для започаткування цільовими інвесторами – потенційними учасниками індустріального парку промислового виробництва у таких сферах як: машинобудування, легка промисловість, деревообробна промисловість, логістика та інші економічні галузі, які можуть бути визначені відповідно до актуальних потреб громади та інвесторів.

Окрім цього, функціонування індустріального парку сприятиме досягненню однієї з цілей Стратегічного плану розвитку Житомирської області, а саме «створення нових високооплачуваних робочих місць» та реалізації плану області в частині розвитку промислових зон.

#### 4. МІСЦЕРОЗТАШУВАННЯ ТА ХАРАКТЕРИСТИКА ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

Індустріальний парк створюється на території Житомирської області у місті Малин, Коростенського району.

#### ІНФОРМАЦІЯ ПРО ГЕОГРАФІЧНЕ РОЗТАШУВАННЯ: УКРАЇНА

Україна знаходиться в центральній частині Східної Європи на перетинанні транспортних шляхів з Європою в Азію та зі Скандинавських країн у країни Середземноморського регіону. Велика частина території України розташована на південно-заході Східноєвропейської рівнини.

Протягом всієї своєї історії Україна перебувала на перетині світових торговельних шляхів та була своєрідним центром і важливим опорним пунктом на шляху з Європи до Азії. Протягом століть йде мова про вигідне географічне положення та величезний транзитний потенціал нашої держави.

Сьогодні, Міністерство інфраструктури України поставило перед собою амбітну задачу – повною мірою реалізувати цей потенціал та перетворити Україну на головну транзитну державу Євразійського континенту з найкомфортнішими умовами для перевезень у сполученні Європа-Азія та надійного міжнародного партнера-постачальника найкращих логістичних послуг на континенті. Цій високій меті присвячено широких комплекс дій та окремий напрям у міжнародній діяльності Міністерства.

Систематично та регулярно проводяться переговори з країнами-партнерами щодо опрацювання технічних та технологічних можливостей виконання міжнародних вантажних перевезень всіма видами транспорту, узгодження найкращих та найбільш зручних умов перевезень для вантажовласників та інших учасників ринку.



Завдяки вигідному логістичному розміщенню Україна виступає активним учасником транспорно-логістичного життя Європи. Так, зважаючи на показники наведені у Додатку 1 можна зробити висновок: основним видом транспортування вантажів в Україні є автомобільний, залізничний та морський види транспорту.

Проте, зважаючи на показники основних видів вантажоперевезень ми розуміємо, що Україна й досі залишається сировинною базою сусідніх країн, саме тому нашою ініціативою є створення додаткових точок економічного приросту, які стануть культурною екосистемою економічної активності для розвитку доданої вартості на регіональному рівні.

Додаток 1

### Динаміка обсягів перевезення вантажів в Україні 2016-2021 роки, млн. тон

ВИД ТРАНСПОРТУ	2016	2017	2018	2019	2020	ОСНОВНІ ВИДИ ГРУЗІВ
Автомобільний загалом	1'086	1'122	1'206	1'147	1'232	Руди, продукція сільського господарства, харчові продукти
Залізничний транспорт	338,7	333,9	318,8	312,7	305,4	Кам'яне вугілля, руди, зернові, будівельні матеріали
Морський транспорт	39,4	39,2	40,3	53,9	47,3	Зернові, руда, чорні метали, контейнери, рослинна олія
Річковий транспорт	4,6	3,6	3,7	3,9	3,7	Метали, будівельні вантажі, зернові, руди, хімічні та мінеральні добрива, продовольчі вантажі
Авіаційний транспорт	0,74	0,82	0,99	0,92	0,88	Зернові та продукти перемелу, руди, хімічні та мінеральні добрива
Трубопровідний	107	115	109	113	97	нафта

## ІНФОРМАЦІЯ ПРО РЕГІОН: ЖИТОМИРЩИНА

Житомирська область розташована в центральній частині Східноєвропейської рівнини, в північно-західній частині України і займає площу 29,8 тис. км<sup>2</sup>, що складає 4,9% території України. Протяжність з півночі на південь сягає 230 км, із заходу на схід – 170 км.

**За розмірами область одна з найбільших на Україні і поступається лише Одеській, Дніпровській, Чернігівській та Харківській областям.**

На сході вона межує з Київською, на півдні – з Вінницькою, на заході з Хмельницькою та Рівненською областями, а на півночі з Гомельською областю Республіки Білорусь.

Житомирська область поділена на 4 райони: Житомирський, Бердичівський, Новоград-Волинський та Коростенський.

У складі області функціонує 66 громад.

Транспортна система складається з авіаційного, автомобільного та залізничного транспорту, нафтопроводу та газопроводу.

**В Житомирській області проходять дороги: міжнародного значення:**

Київ – Чоп (М-06) протяжність 223,8 км

Київ - Ковель – Ягодин (М-07) протяжність 166,3 км

Житомир - Могилів-Подільський (М-21) протяжність 59,9 км

**національного значення:**

Житомир – Чернівці (Н-03) протяжність 91,4 км

**регіонального значення:**

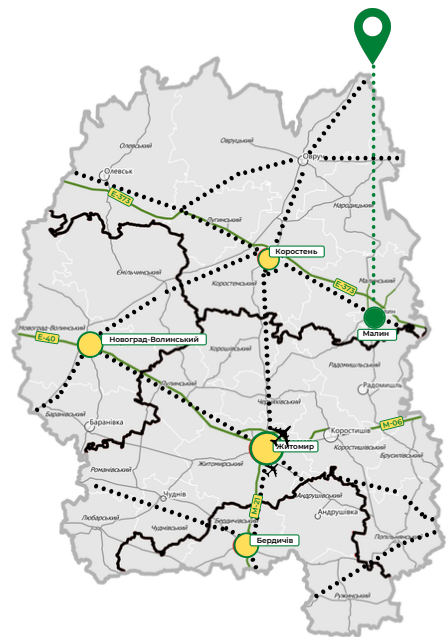
Р-02, Р-18, Р-28, Р-31, Р-31, Р-32, Р-49.

**Також в області розташовано 2 аеропорти:**

військовий у с. Озерне та міжнародний у м. Житомир.

**Залізничні транспорт:**

Територією області проходять двокільні електрифіковані залізничні лінії з інтенсивним рухом потягів (Здолбунів-Київ та Коростень-Київ) та однокоільні, які головним чином забезпечують транспортні зв'язки області з прилеглими областями.





## ІНФОРМАЦІЯ ПРО ГРОМАДУ: МАЛИНСЬКА МІСЬКА ТЕРИТОРІАЛЬНА ГРОМАДА

**Малин - місто обласного значення, історичний, економічний і культурний центр Житомирської області.**

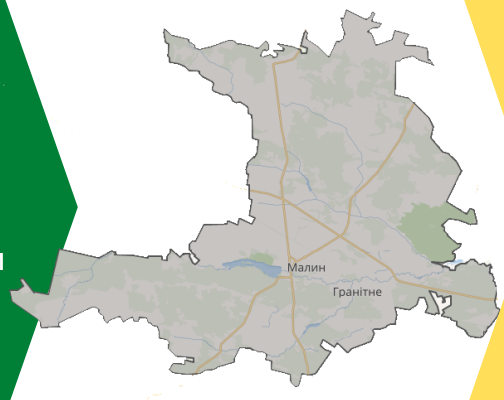
Кількість рад, що об'єдналися: 21

Площа територіальної громади: 1128.2 км<sup>2</sup>

Чисельність населення громади: **37 863 особи**

Кількість закладів, що надають первинну медичну допомогу: 8

Кількість закладів освіти: 25



### Транспорт

Завдяки вигідному географічному положенню та розгалуженій мережі автомобільних шляхів і залізниці район має зручне транспортне сполучення з Києвом, Житомиром, Львовом, Берестям, а також з різними країнами Східної та Центральної Європи, Загальна довжина автомобільних шляхів району — 479 кілометрів.

### Зовнішньоекономічні зв'язки

Підприємства району підтримують торгово-економічні зв'язки з багатьма країнами світу. Найбільша питома вага експорту (80 %) припадає на країни Європи. Основною експортною продукцією є папір, картон, щелепева продукція, апаратура зв'язку, вироби з дерева. Створені і функціонують 5 спільних підприємств та підприємств з іноземними інвестиціями, їх учасниками стали зарубіжні фірми з Швейцарії, Італії, Німеччини тощо. Можливе ефективне вкладання капіталу у виробництво високоякісного паперу, в розвиток гірничодобувної, лісової, деревообробної, електротехнічної галузей, у машинобудування, в переробку і харчову промисловість.

### НАСЕЛЕННЯ



міста Малина  
**24 587 осіб**  
(станом на 01.01.21)



територіальної громади  
**37 863 осіб**  
(станом на 01.01.21)

### БЮДЖЕТ ГРОМАДИ

Доходи загального фонду на 1-го мешканця:

**1440.7 грн**

Питома вага заробітної плати у видатках загального фонду:

**77.5 %**

Питома вага місцевих податків і зборів у доходах загального фонду

**28.2 %**

Утворена відповідно до розпорядження Кабінету Міністрів України № 711-р від 12 червня 2020 року «Про визначення адміністративних центрів та затвердження територій територіальних громад Житомирської області» шляхом об'єднання Малинської міської, Гранітненської селищної та Будо-Вороб'ївської, Вишівської, Ворсівської, Горинської, Дібрівської, Іванівської, Ксаверівської, Луківської, Любовицької, Малинівської, Морозівської, Недашківської, Нововороб'ївської, Пиріжківської, Слобідської, Старовороб'ївської, Українківської, Устинівської, Федорівської сільських рад ліквідованого Малинського району Житомирської області



## ХАРАКТЕРИСТИКА ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ: ПІД РОЗМІЩЕННЯ "МАЛИН-ЗАХІД"

Земельна ділянка для розміщення індустріального парку розташована в межах міста Малин, Житомирської області.

Місцезнаходження	м. Малин, вул. Романенка
Кадастровий номер	1810900000:01:001:0018
Площа земельної ділянки	15 га (з можливим розширенням до 48,2 га)
Тип земельної ділянки	"greenfield" (вільна земельна ділянка без об'єктів забудов нерухомого майна)

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

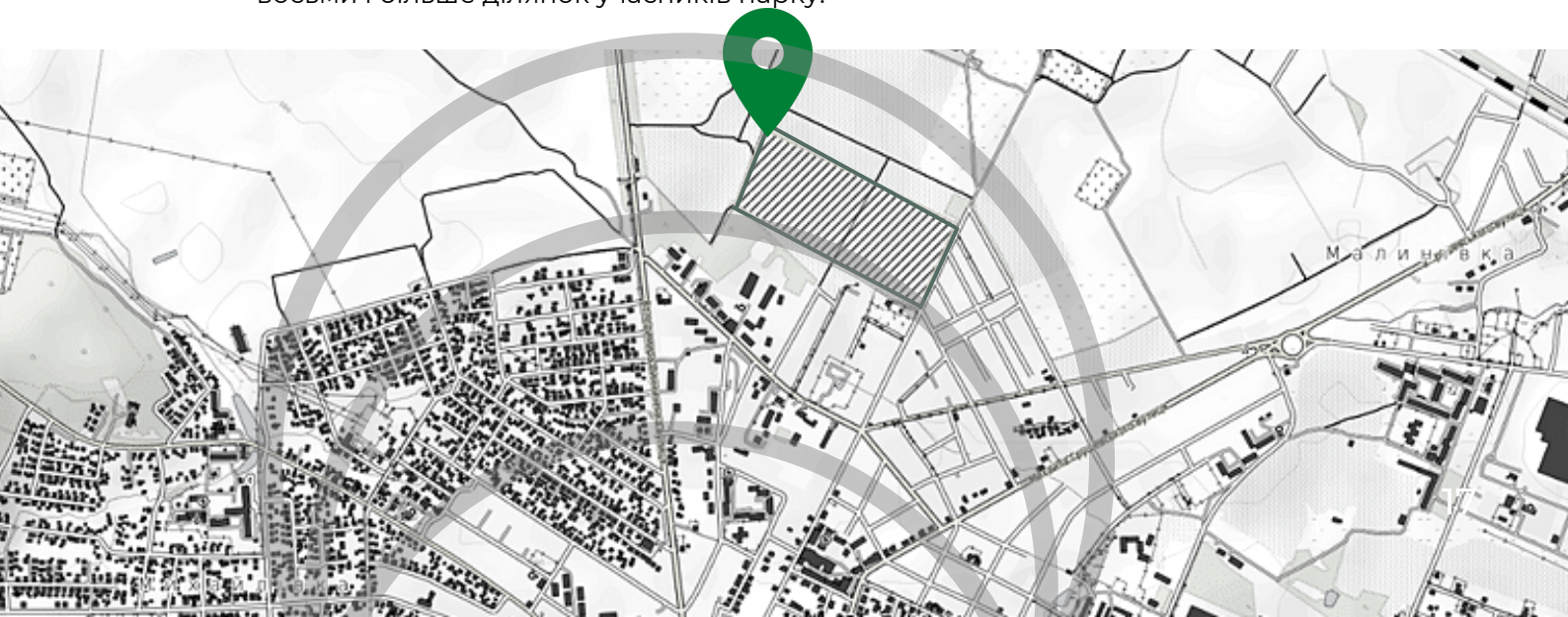
Право комунальної власності на земельну ділянку оформлено за Малинською міською територіальною громадою.

На відстані 6,7 кілометрів від ділянки заходиться автошлях М-07, сполученням Київ - Ковель, що збігається з європейським автомобільним шляхом E373 (Київ — Ковель — Люблін). Також територією району проходять два шляхи територіального значення – Т0607 Овруч – Народичі та Т0608 Малин — Радомишль — Кочерів. Поруч знаходиться ж/д станція "Малин" до якої 4,2 км. На границі земельної ділянки є злітна смуга, яка на даний момент не функціонує.

### Відстані до ключових транспортних точок України

Міжнародний аеропорт Бориспіль	1,8 годин	146 км
Міжнародний аеропорт Житомир	1,5 годин	56 км
Одеський морський порт	7,0 годин	566 км
До кордону з Польщею	4,7 годин	406 км
До кордону з Білоруссю	2 години	135 км
Міжнародна траса М-06 (Київ-Чоп)	10 хвилин	6,1 км

За генеральним планом на земельній ділянці планується розміщення від восьми і більше ділянок учасників парку.





## ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ПІД РОЗМІЩЕННЯ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ



## ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ЗІ СХЕМОЮ ІНЖЕНІРИНГОВИХ МЕРЕЖ



## Водопостачання та водовідведення

Очікувані обсяги споживання Індустріальним парком водних ресурсів  
*Розрахунок потреби Індустріального парку у водних ресурсах*

Показники	Га (S)	Середнє очікуване споживання л/сек. (d)	Кількість робочих годин (Т)	Кількість робочих днів (Р)	Коефіцієнт корекції гнучкості (Ке)	Очікувана погрєба парку у воді, м3/добу* (Q)
Значення	15,00	1,20	8,00	260,00	0,75	34,56

Каналізування території планується виконати відповідно до повної роздільної схеми:

- відведення побутових стоків здійснюється на міські напірні мережі господарчо-побутової каналізації з подальшим їх транспортуванням на каналізаційні очисні споруди які знаходяться при Санаторії, та потребують реконструкції;
- відведення зливових і промислових стоків здійснюється на очисні споруди Санаторії із очищенням до можливості повторного використання в технічних цілях.

У проекті передбачається дотримання існуючої схеми каналізування - повної роздільної схеми.

Найменування споживачів	Середньодобові витрати стоку, м3/добу	Макс. витрати стоку м3/добу
Промисловість	141,9	184,5

*Питомі показники водовідведення, прийняті за Державними будівельними нормами містобудування ДБН-360-92\*\* та ДБНВ. 2.5-64:2013,*

*Господарчо-побутові стоки запроектовано скидати на міські мережі напірної каналізації з подальшим їх транспортуванням на каналізаційні очисні споруди ЛСА Збір господарчо-побутового стоку здійснюється запроектованими самотливними колекторами зі скидом на існуючі каналізаційні насосні станції або зі скидом в існуючі самотливі заводські мережі каналізації, які транспортують стік до існуючих каналізаційних насосних станцій.*

## Газопостачання, теплопостачання

Територія, Індустріального парку, має мережі газопостачання середнього та низького тиску, що забезпечує природним газом споживачів цієї території, та за її межами.

Систему газопостачання передбачено двоступеневою, з подачею газу споживачам по розподільчих газопроводах:

- середнього тиску (до 0,03 МПа) від ГРС до газорозподільних підстанцій (далі - ГРП);
- низького тиску (до 0,005 МПа) від ГРП до промислових підприємств.

Газопостачання території вирішується з урахуванням нових споживачів, розвиток яких буде забезпечено на цій території. Норми питомих витрат природного газу на господарсько-побутові та комунальні потреби прийнято згідно з ДБН В.2.5.2-2001 «Газопостачання». Для газопостачання споживачів на запроєктованій території пропонується в якості джерела газопостачання використати діючу найближчу до ділянки ГРС та прокладання розподільчих газопроводів середнього тиску до шафних регуляторних пунктів (далі - ШРП). Кількість ШРП буде визначено на подальших стадіях проектування. Від ШРП передбачається влаштування газопроводів низького тиску (до 0,005 МПа) на комунальні потреби промислових підприємств. Для прокладання нових газопроводів середнього і низького тиску будуть використані сучасні технології та матеріали, що значно зменшать капітальні затрати та продовжать термін експлуатації газопроводів до 50 років. Середнє очікуване споживання газу учасниками Індустріального парку - 75 м<sup>3</sup>/га в годину.

Показники	Га (S)	Середнє очікуване споживання м.куб/год.	Кількість робочих годин (Т)	Кількість робочих днів (Р)	Коефіцієнт корекції гнучкості (Ке)	Очікувана потреба парку у газі, тис. куб.м/рік (Q)
Значення	15,0	75,00	8,00	260,00	1,05	1 181,25

Систему тепlopостачання споживачів передбачено з влаштуванням індивідуальних джерел теплової енергії (котельні або теплогенераторні).

**Тепlopостачання споживачів Індустріального парку плануємо виконувати децентралізованими, автономними системами, до складу яких входять:**

- модульна котельня на кривлі будівлі;
- внутрішньобудівлеві мережі опалення і гарячого водопостачання.

### Електропостачання






Проектування електропостачання об'єктів промислового будівництва повинні вироблятися у відповідності до діючих документів включно з облаштуванням зовнішнього освітлення вулиць та територій об'єктів.

Під час середнього очікуваного споживання електричної енергії у 240 кВт/год Індустріальний парк матиме потребу у майже 17,6 МВт на рік.

Розрахунок потреби Індустріального парку в електроенергії в макропоказниках.

Показники	Га (S)	Середнє очікуване споживання кВт/год/га	Кількість робочих годин (Т)	Кількість робочих днів (Р)	Коефіцієнт корекції гнучкості (Ке)	Загальна потреба у електропостачанні, МВт/рік (Q)
Значення	15,0	240,00	8,00	260,00	1,05	3,78

### Відповідно орієнтовна довжина трас наступна:

-  Електрика W\* довжина траси 1 920 м
-  Водогін В1, В2\* довжина траси 2 310 м
-  Газопровід н.т.\* довжина траси 270 м
-  Каналізація госп.-побут. г.-п.\* довжина траси 3 340 м
-  Дощова К2\* довжина траси 3 120 м



## 5. СТРОК, НА ЯКИЙ СТВОРЮЄТЬСЯ ІНДУСТРІАЛЬНИЙ ПАРК

Строк, на який створюється індустріальний парк «Малин-Захід», - 30 років.

## 6. ВИМОГИ ДО УЧАСНИКІВ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ

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

- Суб'єкта господарювання в місті Малин, для забезпечення додаткових надходжень до бюджету;
- Переважна кількість працівників повинні бути мешканці міста/громади для підвищення рівня зайнятості;
- Учасники індустріального парку можуть здійснювати господарську діяльність у сфері переробної промисловості, а також науково-дослідну діяльність, діяльність у сфері інформації і телекомунікацій на умовах, визначених Законом України "про індустріальні парки" та договором про здійснення господарської діяльності у межах індустріального парку;
- Учасники здійснюють свою господарську діяльність відповідно до Цивільного кодексу України, Господарського кодексу України, Податкового кодексу України, Земельного кодексу України, інших законодавчих актів, а також положень Закону України "про індустріальні парки", концепції індустріального парку, затвердженої ініціатором створення, договору про створення та функціонування індустріального парку, договору про здійснення господарської діяльності у межах індустріального парку.

Резидент індустріального парку - суб'єкт господарювання, який уклав договір з керуючою компанією парку про здійснення господарської діяльності у межах індустріального парку та набув відповідних прав на земельну ділянку на піставах та в порядку встановлених земельним законодавством України, та/або на інший об'єкт (частину об'єкта) нерухомого майна у межах індустріального парку.

## 7. ВИГОДИ ДЛЯ УЧАСНИКІВ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ

У світі існує значний позитивний досвід, за якого індустріальні парки стають вагомим чинником залучення до регіонів потужних інвесторів, передових технологій, завдяки чому створюються нові робочі місця та збільшуються надходження до бюджетів. У такий спосіб уряди багатьох країн та регіональна й місцева влади застосовують цей інструмент (а також інші різні типи спеціальних економічних режимів) для реалізації своїх стратегій та завдань економічної політики.

З метою залучення інвесторів в індустріальні парки різні країни застосовують доволі широкий перелік інструментів підтримки: надання податкових і митних пільг та преференцій, забезпечення підготовки необхідних кваліфікованих кадрів, компенсація частини соціального страхування, надання доступу до транспортної та логістичної інфраструктури і навіть співфінансування інвестиційних проектів (наприклад, прямий трансферт, пільговий кредит тощо). У ході розвитку незалежної України основні зміни у напрямку розбудови індустріальних парків відбулися у 2013-2014 роках, коли був прийнятий ЗУ «Про індустріальні парки» та даний напрям був визначений, як пріоритетний для розбудови економіки держави.

**Відповідно до ЗУ «Про індустріальні парки» перевагами є:**

#### **Земельні та майнові питання**

- Промислові, виробничі цехи та складські приміщення звільнені від виплати податку на нерухоме майно;
- Встановлення мінімального розміру орендної плати за оренду земельної ділянки;
- Скасована пайова участь у розвиток інфраструктури.

#### **Митні та податкові преференції**

- 0% ввізного мита з держав-членів ЄС;
- 0% ввізного мита з метою інвестування.

#### **Інвестиційні та фінансові стимули**

- За рішенням ОМС можуть бути включені витрати для компенсації інвесторам, які створюють робочі місця.

**Також органами влади було створено ряд додаткових законодавчих ініціатив, які виступають стимулами для регуляторної діяльності інвесторів в Україні:**

- ЗУ «Про підтримку інвестиційних проектів зі значними інвестиціями в Україні»
- ЗУ «Про інвестиційну діяльність»
- ЗУ «Про іноземні інвестиції»

Новим поштовхом розбудови індустріальних парків стало внесення змін до ЗУ «Про індустріальні парки» №4416-1, які вже пройшли 2-е читання у Верховній раді України.

**Дані нововведення передбачають надання додаткових пільг для розвитку та розбудови індустріальних парків (станом на 01.09.2021), такі як:**

- Повна компенсація витрат на підключення до електромереж, будівництва автомобільних шляхів, ліній зв'язку

- **Повна або часткова компенсація відсоткової ставки за кредитами на облаштування або здійснення господарської діяльності у межах індустриальних парків**
- **Звільнення від відшкодування втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва при створенні індустриальних парків**
- **Надана можливість в рамках індустриального парку здійснювати діяльність у сфері переробки промислових та/або побутових відходів (окрім захоронення)**
- **Дозволено створення індустриальних парків типу "brownfield" на території вугледобувних підприємств без обмежень.**

Також треба враховувати тенденції розвитку індустриальних парків різних форм власності в Україні. Такі приклади, як «Коростенський Індустриальний Парк» у Житомирській області, індустриальний парк «Біла Церква» у Київській області, інноваційний парк «Unit.City» у місті Києві свідчать про кластерний підхід у формуванні якісних індустриальних парків, де переважає колективна модель кооперації взаємокорисних підприємств, установ, організацій. **Саме тому модель формування якісного функціонування екосистеми на території індустриального парку «Малин Захід» буде побудована за аналогічним принципом.** Саме тому ми відокремили основні переваги даного роду резиденства.

#### **Перевагами для резидентів з кластерним типом ведення господарської діяльності є:**

- Можливість зосередитися для розгортання спеціалізованої інфраструктури (залізничні під'їзні шляхи, потужні електричні джерела, джерела подачі газу тощо), що часто не по силу окремому підприємству;
- Додаткові стимули, що повинні запроваджуватись в Україні відповідно до ЗУ «Про індустриальні парки» №4416-І, а саме компенсація витрат на підведення комунікацій до території індустриального парку з державного бюджету;
- ЗУ «Про підтримку інвестиційних проектів зі значиними інвестиціями в Україні»;
- Розгортання нового бізнесу стає більш дешевим, якщо використовується інтегрована інфраструктура в одному місці;
- Суміжні підприємства можуть проектуватись так, що в виробничому ланцюгу вони можуть взаємно доповнювати ланцюг виробництва товарів;
- Відокремлені райони для промислових цілей більш легко контролювати з точки зору екології;
- Спрощення логістичної системи за рахунок спільних перевезень;
- Єдине маркетингове позиціонування від кластеру (дана модель є доволі вжитковою на теренах Європи);
- Додаткове промотування за рахунок спільного бренду учасників-кластеру, що підсилуватимуть їх роль на ринку.

**Тому узагальнюючи вищевикладені переваги створені на теренах України законодавчими актами та досвідом інших парків можемо зробити висновок, що основними перевагами для резидентів, які матимуть бажання зайти на дану ділянку у місті Малині стануть:**

- Спрощений процес входу інвестора на ринок – прозора модель обрання резидентів, шляхом проходження незалежної комісії

*Тобто зниження корупційних ризиків та неупередженість складу комісії за рахунок збалансування представників комісії з числа «мешканці-місцева влада-бізнес».*

- Встановлення мінімального розміру орендної плати за земельну ділянку для резидента індустриального майданчику

*Оскільки даний розмір визначається муніципалітетом – це демонструє пряму підтримку місцевих органів влади та їх зацікавленість у прозорій системі розбудови підприємництва на даній ділянці.*

- Скорочений термін підготовчих робіт з будівництва за рахунок здійснення муніципалітетом спільно з установою «Агенцією регіонального розвитку Житомирської області» в рамках реалізації проекту Секторальної підтримки ЄС «Мережа індустриальних парків «Західний індустриальний кластер» ряду заходів з:

- о розробка детального плану території – який займає до 3-х місяців;
- о зміни цільового призначення земельної ділянки – який займає до 4-х місяців;
- о очищення території (видалення зелених насаджень, дерев та кущів) – яке займає до 2-х місяців;
- о вирівнювання та огороження земельної ділянки – яке займає до 3-х місяців;
- о підготовка геології та геодезичних вишукувань (які є необхідними для початку будівництва) – яке займає до 2-х місяців;
- о розробка ПКД (проектно-кошторисної документації) для підключення до електромереж – яке займає до 3-х місяців.

*Тобто скорочення процесу підготовчих робіт до будівництва орієнтовно на 8 місяців.*

## **8.ПЛАН РОЗВИТКУ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ**

Ефективна синергія на засадах смарт спеціалізації, що базуватиметься на взаємодії «влади-бізнесу-громада-освіта» може стати сателітом розвитку успішного індустриального парку з вигідним логістичним розміщенням у місті Малині, Житомирської області.

Малинська міська рада вже здійснила ряд кроків для успішного запуску проекту, що носить назву «Індустриальний парк «Малин-Захід», в рамках апробації ідеї створення індустриального парку вже були здійснені наступні кроки:



### **2019 рік – апробація експертами локації**

- В рамках проекту U-Lead з Європою дана ділянка була визначена пріоритетною для розміщення індустриального парку області, з поміж 28 ділянок наданих громадами Житомирщини;
- EVON Group розробив техніко-економічне обґрунтування, візуалізацію та план просторового зонування для майбутнього індустриального парку;

### **2020 рік – початок роботи над імплементацією проекту**

- Розроблено детальний план території обраної земельної ділянки;
- Подано проект спільно з установою «Агенція регіонального розвитку Житомирської області» на конкурс Секторальної підтримки ЄС, що носить назву «Мережа індустриальних парків «Західний індустриальний кластер».

### **2021 рік – продовження імплементації проекту**

- Виграно проект Секторальної підтримки ЄС;
- Змінено цільове призначення земельної ділянки у категорію 11.02 «Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості»;
- Розпочато роботи з розчистки земельної ділянки (розліснення);
- Отримано попередні умови на підключення водопостачання, газопостачання, електропостачання;
- Постійно проводиться робота над залученням резидентів до індустриального парку.

### **В рамках проекту на 2021 рік заплановано:**

- Проведення робіт з розчистки території;
- Проведення робіт з огороження території;
- Проведення робіт з вирівнювання території;
- Промоційна кампанія;
- Проведення геологічних вишукувань.

### **В короткій перспективі (до 1 року) планується:**

- +Розробка ПКД на підключення до електромереж;
- +Розробка ПКД на водопостачання та газопостачання;
- +Реєстрація концепції індустриального парку в Реєстрі індустриальних парків;
- +Проведення всеукраїнської промоційної кампанії спроможності міжрегіональної мережі індустриальних парків;
- +Подача проекту на ДФРР (на підключення до електромереж);
- +Визначення управляючої компанії індустриальних парків в рамках проекту Секторальної підтримки ЄС;
- +Потенційно залучити 1-го резидента.

### **В подальшому планується:**

- +В середньостроковій перспективі (2-3 роки) – заповнення індустріального парку резидентами орієнтовно на 20-30%;
- +В довгостроковій перспективі (5-7 років) – повний розвиток індустріального парку з подальшим розширенням площі на 33,2 га;
- +На постійній основі – надання сервісів керуючою компанією резидентам індустріального парку.

За попередньою схемою забудови індустріального парку розмір ділянок для розміщення підприємств пропонується визначити в діапазоні орієнтовно від 0,3 до 3 га на кожний майданчик. При цьому східна частина ділянки орієнтована для розміщення підприємств, що не мають значного впливу на екологію відповідно до ЗУ «Про оцінку впливу на довкілля», центральна частина ділянки – передбачає логістику та легку промисловість, західний фасад – під розміщення важкої переробної промисловості. Площа будівель може варіюватися від 500 м<sup>2</sup> до 20 000 м<sup>2</sup>.

### **Основою просторового планування індустріального парку з визначення потенційних промислових майданчиків базувалась на специфіці регіональної економічної ситуації та включає такі зони:**

- 1- Машинобудівні підприємства
- 2- Виробництво сільськогосподарської техніки
- 3- Легка промисловість
- 4- Виробництво меблів
- 5- Обробка деревини
- 6- Логістичний центр
- 7- Адміністративний та експозиційний центр
- 8- Зона ІТ(IOT)-комунікацій

### **А також допоміжні зони:**

- Парковка
- Асфальтовані проходи/проїзди
- Фігурні елементи
- Зелена зона

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

### 9.1.ФІНАНСОВІ І МАТЕРІАЛЬНІ РЕСУРСИ

Для розвитку індустриального парку «Малин-Захід» планується залучення коштів, а саме приватних інвестицій, коштів державного та місцевих бюджетів, виділені в порядку та обсягах, передбачених законодавством, що відповідає пункту 1 статті 12 Закону України «Про індустриальні парки». Зокрема, передбачається подача проекту розвитку індустриального парку в місті Малин для залучення фінансування в межах національних програм Державного фонду регіонального розвитку, а також програм міжнародно-технічної допомоги, в тому числі інфраструктурних проектів Німецького товариства міжнародного співробітництва (GIZ). Раніше, була залучена міжнародно-технічна допомога програми «U-LEAD з Європою» в межах якої було розроблено Концептуальний майстер-план індустриального парку в місті Малин. Наразі, планується залучення коштів міжнародно-технічної допомоги від програми Секторальної підтримки ЄС сумою 2,16 млн. грн. (для 1 парку в місті Малин) для підготовки земельної ділянки під індустриальний парк, а саме очищення, огороження та вирівнювання території, розробку ПКД на підключення електромереж, розробку концепції, проведення промоційної кампанії індустриального парку та його реєстрація в національному Реєстрі індустриальних парків. Проект уже отримав перемогу і очікується виділ коштів для реалізації.

Нижче наведено статті витрат та їх вартість, які мають бути фінансовані в межах програми Секторальної підтримки ЄС:

Стаття витрат	Вартість, грн.
Кошти залучені в межах програми Секторальної підтримки ЄС	
Вирівнювання земельної ділянки	150 000
Очистка земельної ділянки	150 000
Огородження території	500 000
Топологічна зйомка	150 000
Геодезія	440 000
Розробка ПКД на підключення до електромереж	370 000
Розробка концепції	200 000
Промоційна кампанія	200 000
Разом залучених коштів	2 160 000

Кошти, які уже залучені, покривають витрати на підготовку ділянки до будівництва, але не покривають підведення комунікацій. Нижче наведені параметри підведення комунікацій до індустріального парку:

Вид робіт	Орієнтовне споживання	До точки підключення	Орієнтовна вартість, грн.
Прокладання розподільних ЛЕП 35-150 кВ	3,78 МВт/год	1 920 м.	4 652 000
Прокладання газопроводу середнього тиску категорії II, до 0,005 МПа	1 181,25 м3/рік	270 м.	500 000
Проведення трубопроводу від міського водогону	13,5 л/сек.	2 310 м.	1 840 000
<b>Всього</b>			<b>6 992 000</b>

Нижче наведено обсяги інвестицій, які необхідно залучити для будівництва та розвитку інфраструктури індустріального парку:

Стаття витрат	Вартість, грн.
Розробка ПКД (газ, вода)	600 000
Розробка ПКД на будівництво	500 000
Підведення комунікацій	6 992 000
Будівництво	83 250 000
Оренда	540 000
Благоустрій території	5 525 000
Дорожня інфраструктура	10 605 000
Обладнання	33 300 000
Непередбачені витрати, 10%	14 071 200
<b>Всього</b>	<b>154 783 200</b>

З підрахунків вище слідує, що загальні витрати по проекту складатимуть 156,9 млн. грн. Планується що будівництво триватиме у три черги, що наведено нижче:

1-ша черга (2022-2024)		
Захід	Об'єм	Вартість
Розробка ПКД (газ, вода)	1 од.	600 000
Підключення мереж (газ, вода, електрика)	1 од.	6 992 000
Будівництво:		
- адмін. корпус	9 000 м.кв.	20 250 000
- зона ІТ-комунікації	6 000 м.кв.	13 500 000
<b>Всього</b>		<b>41 342 000</b>

2-га черга (2024-2026)		
Будівництво:		
- логістичний центр	8 000 м.кв.	18 000 000
- цехи легкої промисловості	2 500 м.кв.	5 625 000
Дорожня інфраструктура	-	5 301 000
Благоустрій	-	2 762 500
<b>Всього</b>		<b>31 688 500</b>

3-тя черга (2026-2028)		
Будівництво		
- деревообробний цех	3 330 м.кв.	7 492 500
- меблевий цех	2 500 м.кв.	5 625 000
- машинобудівні корпуси	6 000 м.кв.	13 500 000
Дорожня інфраструктура	-	5 301 000
Благоустрій	-	2 762 500
<b>Всього</b>		<b>34 681 000</b>
<b>Будівництво разом</b>		<b>107 711 500</b>

Дана модель є рекомендаційною і може змінюватись за рішенням ініціатора та керуючої компанії індустріального парку «Малин-Захід».

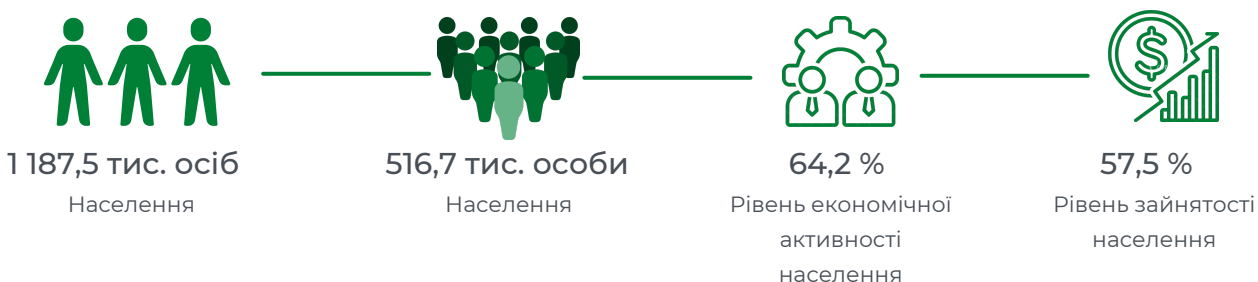
## 9.2. ТРУДОВІ РЕСУРСИ

Станом на серпень 2021 року населення Малинської територіальної громади становить 37 863 особи, з них: міське населення — 27 234 осіб, сільське населення — 10 629 осіб. Населення міста Малин – адміністративного центру ОТГ складає 25 587 осіб. При цьому, працездатне населення віком 16-65 років складає громади близько 23 тис. осіб, тобто 66% від загальної кількості населення.



Населення *Житомирської області* станом на липень 2021 року становить 1 187,5 тис. осіб. Характеризуючи ефективність ринку праці в Житомирській області, варто зазначити, що кількість зайнятого населення у віці 15-70 років, збільшилася з 514,8 тис. осіб у 2014 році до 516,7 тис. осіб у 2018 році або на 0,4%. Рівень економічної активності населення зазначеного віку збільшився з 63,3% у 2014 році до 64,2 % у 2018 році. Рівень зайнятості населення віком 15-70 років підвищився з 56,1 % у 2014 році до 57,5 % у 2018 році.

### Трудові ресурси Житомирської області



### Підготовка кадрів

В місті Малин функціонує 2 професійно-технічні училища – Малинський лісотехнічний технікум, де здійснюють підготовку фахівців у сфері лісового господарства та деревообробки та Малинський професійний ліцей, де готують фахівців за напрямками: кухар, швачка, електромонтер та слюсар.



Територіально близько до міста Малин знаходиться місто Коростень, яке є районним центром Коростенського району. У місті діє 1 професійно-технічне училище:

Професійно-технічне училище № 16, яке є територіальним відділенням Малинського професійного ліцею.

Також, варто відзначити, що значна кількість абітурієнтів з міста Малин навчаються у вищих навчальних закладах міста Житомир, які наведені нижче:

Поліський національний університет, де діє 8 факультетів за 27 спеціальностями в сферах агрономії, юриспруденції, державного управління тощо і 5 науково-дослідних лабораторій. Кількість студентів: 5 317 осіб.

Житомирський державний університет імені Івана Франка, де діє 8 факультетів за гуманітарними спеціальностями. Кількість студентів: 4 456 осіб.

Державний університет «Житомирська політехніка», де діє 5 факультетів. Кількість студентів: 4 850 осіб.

Житомирський військовий інститут імені С. П. Корольова, де ведеться підготовка спеціалістів за 6-ма спеціальностями за двома напрямками розвідувальної діяльності та інформаційного протидіювання. Кількість студентів: 1 118 осіб.

А також в коледжах:

Житомирський технологічний коледж КНУБА, де здійснюється підготовка фахівців за 12-ма технічними спеціальностями.

Житомирський агротехнічний коледж, де здійснюється підготовка фахівців за 11-ма спеціальностями в сфері агрономії та сільського господарства. Кількість студентів: близько 2 тис. осіб

Житомирський автомобільно-дорожній коледж. Кількість студентів: 773 особи.

Житомирський базовий фармацевтичний коледж, де здійснюється підготовка фахівців за 3-ма спеціальностями. Кількість студентів: 600 осіб.

Загалом в Житомирській області діє 4 університети та 15 професійно-технічних училищ. Середня кількість випускників вищих навчальних закладів щорічно сягає близько 15 тис. осіб. та професійно-технічних училищ - 4,8 тис. осіб.



Близько **15 тис.**  
випускників  
щорічно

В Житомирській області діє 4  
університети з найвищим рівнем  
акредитації



Близько **4,8 тис.**  
випускників  
щорічно

В Житомирській області діє 15  
професійно технічних училищ

Таким чином, можна зробити висновок, що в Житомирській області достатня кількість вищих начальних закладів та професійно-технічних училищ, які можуть забезпечити підготовку достатньої кількості фахівців для підприємств-резидентів індустриального парку в місті Малин.

### 9.3.ПРИРОДНІ РЕСУРСИ

Клімат Малинщини помірно-континентальний. Середня річна температура повітря становить 6-7 °С. Найнижча температура зареєстрована в межах -34 °С, найвища +37 °С. Середньорічні об'єми опадів становлять 500-600 мм. Індустриальний парк в місті Малин розташовуватиметься в степовій зоні.

З корисних копалин на території району зосереджена значна частина було-щебеневої сировини України, на базі якої створені великі виробничі потужності. Територія багата на корисні копалини, а саме: граніти, ільменіти, габро, лабрадорити, червона глини, пісок, торф.

Ґрунти переважно дерново-підзолисті глинисто-піщані. Вони характеризуються кислою реакцією і великою рухомістю гумусу. Піщаним і глинисто-піщаним ґрунтам, крім того, властиві хороша водопровідність і аерація. Розпайована площа ріллі по району складає 34,7 тис.га, із якої знаходиться в обробітку сільгосппідприємств – 12,6 тис.га, господарств населення – 7,7 тис.га, не використовується сільськогосподарських земель – 14,4 тис.га. Основні напрямки в рослинництві для яких придатні місцеві ґрунти – вирощування зернових культур, олійних культур (ріпаку), картоплі.



Місто Малин знаходиться у межах Поліської низовини, у зоні мішаних лісів. Лісова зелена зона характеризується здебільшого різновіковими дубово-сосновими і м'яко листяними насадженнями. Одним із основних видів насаджень є сосна, дуб, береза, чорна вільха, осика. В Малинському районі існує 2 лісових господарства ДП «Малинський лісгосп» — 28 893,9 га. та ДП «Малинський лісгосп АПК» — 24 934,4 га. На Малинщині розташовані об'єкти природно-заповідного фонду регіонального значення: заказники Галове (15 га), Клунище (27 га), Щуче (45,5 га), Гамарня (336 га).

### Природні ресурси Малинщини



Гідрологічна мережа району досить розгалужена. Вона представлена річками, підземними водами, ставками, болотами. Поверхневі водні ресурси в області формуються в основному із місцевого стоку у річковій мережі переважно на власній території, за рахунок атмосферних опадів, а також транзитного стоку, який надходить із суміжних областей. В Малинському районі нараховується 7 річок та 2 водосховища, загальна площа яких складає 1 513 га. Болота займають площу 785,1 га. Основні річки належать до басейну Дніпра: Тетерів з притокою Вирва, Звіздаль, Кам'янка, Ірша з притоками Тростяниця, Візня. Споруджені водосховища: Малинське (740 га), Ворсівське (112 га), Пиріжківське, Лумлянське, Нововороб'ївське.

### Природні ресурси Житомирщини

Житомирська область – потужний центр промисловості та виробництва в Україні. Хороша сировинна база та багаті природні ресурси дають хороші можливості для розвитку промисловості. Основними видами економічної діяльності в регіоні є виробництво продуктів харчування (29%) – м'ясо-молочна, масло-сирна, овочеконсервна промисловість, деревообробна та паперова промисловість (15%), машинобудування та металообробка (13%), виробництво гуми та пластмасових виробів (10%) та видобутку та розробки кар'єрів (9%). Крім того, в регіоні є досить розвинена легка промисловість, головним чином у галузях текстилю, взуття та виробництва лляної тканини.

Така тенденція ґрунтується на тому факті, що 52% земель регіону є сільськогосподарськими, Житомирська область займає перше місце за запасами деревини в Україні, а також 85% українських родовищ каменю та граніту та 80% родовищ титанової руди знаходяться в регіоні.

### Природні ресурси Житомирської області



Нещодавно, в регіоні було розпочато багато проектів альтернативної енергетики, таких як будівництво сонячної електростанції потужністю 5 МВт та будівництво сонячної електростанції потужністю 30 МВт.

Основними напрямками іноземних інвестицій у регіоні є виробництво гуми (36,2%), текстиль (7,8%), деревообробка (6,3%), виробництво машин та продуктів харчування (6%), харчова промисловість (5,9 %).

## 10.ОРГАНІЗАЦІЙНА МОДЕЛЬ ФУНКЦІОНУВАННЯ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ

Індустріальний парк «Малин-Захід» створюється відповідно до законодавства України у сфері регулювання створення та діяльності індустріальних парків на території держави, а саме Закону України «Про індустріальні парки» від 21 червня 2012 року у чинній редакції від 13 лютого 2020 року.

Організаційна модель функціонування індустріального парку «Малин-Захід» визначена відповідно до положень Закону України «Про індустріальні парки». Організаційна структура індустріального парку реалізовуватиметься на трьох рівнях: ініціатор індустріального парку, керуюча компанія парку та учасники, які здійснюють свою господарську діяльність на території індустріального парку.



Нижче представлені функції кожного із суб'єктів організаційної структури.

### **Ініціатор індустріального парку**

- приймає рішення про створення індустріального парку та його ліквідації;
- затверджує концепцію індустріального парку;
- подає пакет документів для реєстрації індустріального парку в національному Реєстрі індустріальних парків;
- проводить конкурс для визначення керуючої компанії індустріального парку та укладає з нею договір про створення та функціонування індустріального парку;
- надає керуючій компанії та учасникам право на користування земельними ділянками в межах індустріального парку на умовах оренди;
- надає організаційну підтримку керуючій компанії та учасникам індустріального парку;
- сприяє залученню інвестицій та міжнародно-технічної допомоги для розвитку інфраструктури індустріального парку;
- надає керуючій компанії право на облаштування індустріального парку та, за поданням керуючої компанії, приймає рішення про розширення меж індустріального парку, при необхідності;
- слідкує за дотриманням керуючою компанією положень цієї концепції;
- отримує від керуючої компанії звіти про функціонування індустріального парку щокварталу;
- проводить промоційну кампанію індустріального парку.

## Керуюча компанія індустриального парку:

- керується у своїй діяльності в межах індустриального парку чинним законодавством України, положеннями цієї концепції та договору про створення та функціонування індустриального парку;
- здійснює господарську діяльність на території індустриального парку;
- здійснює облаштування індустриального парку відповідно до умов договору про створення та функціонування індустриального парку;
- залучає учасників індустриального парку та укладає з ними договори про ведення господарської діяльності на території індустриального парку;
- передає земельні ділянки індустриального парку в суборенду учасникам та сприяє підключенню господарських об'єктів учасників до інженерних мереж;
- надає технічний та юридичний супровід учасникам індустриального парку;
- одержує дозволи та погодження в органах місцевої влади, органах місцевого самоврядування, необхідні для здійснення господарської діяльності учасниками в межах індустриального парку;
- забезпечує підготовку проектно-кошторисної документації для підключення інженерних мереж (електропостачання, водопостачання, газопостачання) до індустриального парку;
- утримує індустриальний парк в належному стані, здійснює благоустрій та озеленення;
- висвітлює роботу індустриального парку у ЗМІ та сприяє промоції парку;
- щоквартально звітує про діяльність індустриального парку.

## Учасник індустриального парку:

- здійснює господарську діяльність на території індустриального парку;
- здійснює будівництво об'єктів промисловості/виробництва;
- дотримується умов договорів укладених з керуючою компанією;
- забезпечує належне утримання земельної ділянки та елементів інфраструктури переданих йому в суборенду.

Ініціатор створення індустриального парку, керуюча компанія, резиденти індустриального парку будуть здійснювати свою господарську діяльність відповідно до Закону України «Про індустриальні парки», Господарського кодексу України, Цивільного кодексу України, Податкового кодексу України, Земельного кодексу України, інших законодавчих актів дотичних до ведення господарської діяльності в Україні, зокрема в межах індустриальних парків, а також цієї концепції, подальших укладених договорів між ініціатором створення та керуючою компанією індустриального парку, договорів про здійснення господарської діяльності у межах індустриального парку між керуючою компанією та резидентами.

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

За світовою практикою, створення індустріального парку відкриває нові можливості для розвитку місцевої економіки, оскільки дозволяє залучати додаткові фінансові ресурси, технології та знання. За своєю галузевою специфікою планований індустріальний парк є комбінованим, що передбачає можливість розміщення на його території як промислових підприємств, так і науково-технологічних лабораторій, логістичних центрів. З огляду на вищезазначене, розвиток індустріального парку «Малин-Захід» зумовить низку позитивних соціально-економічних та технологічно-інноваційних результатів не лише для громади, а й на регіональному та національному рівнях.

***В цілому, можна визначити наступні результати функціонування індустріального парку «Малин-Захід»:***

- Покращення інвестиційного клімату та збільшення обсягів залучення інвестицій в Малинську громаду та в Житомирській області в цілому;
- Активізація та покращення бізнес середовища, розвиток МСП в Малинській громаді та розвиток державно-приватного партнерства на локальному рівні;
- Зростання обсягів регіонального експорту та активізація експортно-імпортних відносин;
- Збільшення податкових надходжень до бюджетів всіх рівнів;
- Збільшення обсягів регіонального виробництва та експорту;
- Запровадження новітніх технологій виробництва та поводження з промисловими відходами;
- Створення нових робочих місць, підвищення кваліфікації кадрів та збільшення рівня заробітної плати;
- Покращення міської інфраструктури та покращення якості життя мешканців міста.

### **11.1. СОЦІАЛЬНО-ЕКОНОМІЧНИЙ ЕФЕКТ**

Усі фінансові розрахунки здійснювались у ретроспективі 7 років, оскільки саме таким визначений повний цикл розбудови індустріального парку, а саме планується, що у 2029 році індустріальний парк функціонуватиме в повну силу.

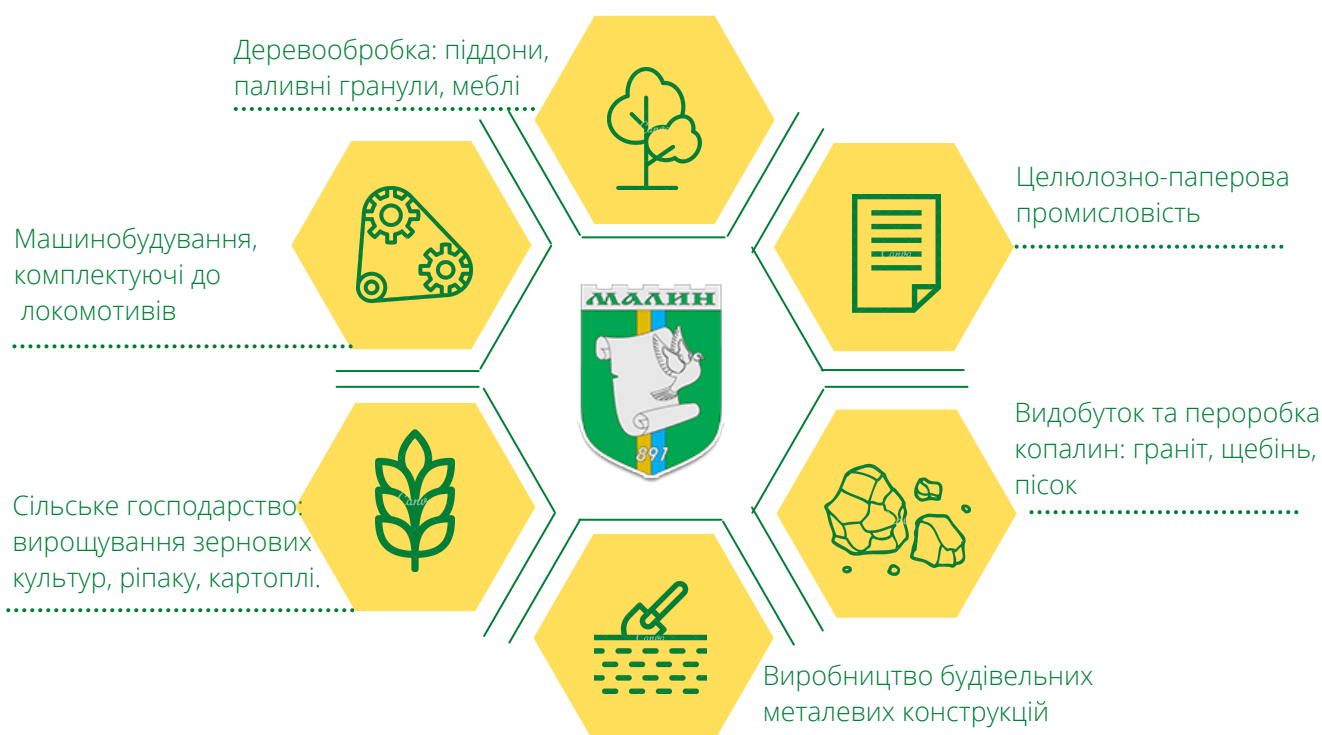
#### **11.1.1. Збільшення обсягів регіонального виробництва та експорту.**

Очікується, що створення та розвиток індустріального парку в місті Малин сприятиме збільшенню обсягів виробництва різного роду продукції та регіонального експорту.

У місті Малин працюють 20 основних підприємств паперової, машинобудівної, металообробної, харчової та іншої промисловості, якими за 2019 рік реалізовано промислової продукції (без ПДВ) на суму 2 058,8 млн. грн., що на 16% більше відповідного періоду минулого року. Середньомісячний обсяг реалізації промислової продукції складає 171,6 млн. грн. Основна частка – 70 % від загальноміського обсягу випуску продукції належить підприємствам целюлозно – паперової галузі, якими забезпечено виробництво різного виду паперу та картону. Також, 10% в структурі промислового виробництва посідає видобування корисних копалин, 10% – деревообробка, 5% – виробництво машин та устаткування, 3% – харчова промисловість та 2% – легка промисловість.

Річна реалізація промислової продукції міста Малин	Середньомісячний обсяг реалізації промислової продукції складає
<b>2 058,8 млн. грн.</b>	<b>171,6 млн. грн.</b>

### Основні галузі виробництва Малинської ОТГ



Економічна специфікація індустріального парку спрямована на розвиток деревообробної, харчової та легкої промисловості, щоб збільшити їх частку у загальній структурі промисловості міста на 15-20%. Так, плановано у 2029 році, коли парк функціонуватиме в повну силу, загальний обсяг виробництва парку складатиме 300,75 млн. грн. в рік, що складає 15% від поточного річного показника реалізації продукції міста Малин.

Розрахункові обсяги виробництва індустріального парку наведено нижче (тис. грн.):

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Деревообробка	4 020	6 000	17 010	19 500	37 020	42 000	57 000
Легка промисловість	5 025	7 500	21 263	24 375	46 275	52 500	71 250
Харчова промисловість	5 360	8 000	22 680	26 000	49 360	56 000	76 000
Машинобудування	2 680	4 000	11 340	13 000	24 680	28 000	38 000
Логістика			4 250	6 250	21 000	25 000	37 500
Інше	7 000	10 500	21 000	21 000	21 000	21 000	21 000
Разом	24 085	36 000	97 543	110 125	199 335	224 500	300 750

Індекс промислової продукції Житомирської області у січні-травні 2021 року у порівнянні з січнем-квітнем 2020 року склав 111,9%. За цим показником *Житомирщина посіла 4-те місце* серед усіх областей України.

У січні-червні 2021 року експорт товарів Житомирської області становив 381,5 млн. дол., що свідчить про зростання показнику на 123,3% порівняно із січнем-червнем 2020 року. Основними товарами в структурі експорту були машини та електротехнічне обладнання, деревина та вироби з неї, зернові культури, текстиль, мінеральні продукти (руди, каміння, сірка). Передбачається, що створення індустріального парку сприятиме збільшенню обсягів регіонального експорту за рахунок того, що на території індустріального парку будуть розміщуватись підприємства орієнтовані на експорт продукції закордон з часткою продукції на експорт 35-40% від загального обсягу виробництва.

### Перспективи індустріального парку «Малин-Захід»



Збільшення обсягів реалізації промислової продукції громади на 15-20%



Загальний обсяг виробництва парку орієнтовно складатиме 300,75 млн. грн. в рік



Збільшення обсягів експортно-імпортних операцій Житомирської області за результатами експортно-орієнтованих учасників індустріального парку

### 11.1.2. Податкові надходження до місцевого бюджету

*Надходження до місцевого бюджету в частині податку на додану вартість.*

Податок на додану вартість визначається як різниця між обсягами доданої вартості та обсягами податкового кредиту. Для розрахунку доданої вартості використана ставка 17% від обсягів промислового виробництва підприємств-резидентів індустріального парку.

Додана вартість промислового виробництва індустріального парку наведена нижче (тис. грн.):

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Деревообробка	677	1 010	2 863	3 282	6 230	7 069	9 593
Легка промисловість	846	1 262	3 578	4 102	7 788	8 836	11 991
Харчова промисловість	911	1 360	3 856	4 420	8 391	9 520	12 920
Машинобудування	454	677	1 919	2 200	4 177	4 739	6 431
Логістика			722	1 061	3 566	4 246	6 369
Інше	1 190	1 785	3 570	3 570	3 570	3 570	3 570
Разом	4 078	6 094	16 508	18 635	33 722	37 980	50 874

Матеріаломісткість розраховувалась на рівні 40-70% від обсягів виробництва залежно від специфіки галузі, що наведено нижче (тис. грн.):

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Деревообробка, 60%	2 412	3 600	10 206	11 700	22 212	25 200	34 200
Легка промисловість, 60%	3 015	4 500	12 758	14 625	27 765	31 500	42 750
Харчова промисловість, 40%	2 144	3 200	9 072	10 400	19 744	22 400	30 400
Машинобудування, 70%	1 876	2 800	7 938	9 100	17 276	19 600	26 600
Логістика, 30%			1 275	1 875	6 300	7 500	11 250
Інше, 50%	3 500	5 250	10 500	10 500	10 500	10 500	10 500
Разом	12 947	19 350	51 749	58 200	103 797	116 700	155 700

Обсяги податкового кредиту розраховувались з використанням ставки 17% від матеріаломісткості виробництва, що наведено нижче (тис. грн.):

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Деревообробка	410	612	1 735	1 989	3 776	4 284	5 814
Легка промисловість	513	765	2 169	2 486	4 720	5 355	7 268
Харчова промисловість	364	544	1 542	1 768	3 356	3 808	5 168
Машинобудування	319	476	1 349	1 547	2 937	3 332	4 522
Логістика			217	319	1 071	1 275	1 913
Інше	595	893	1 785	1 785	1 785	1 785	1 785
Разом	2 201	3 290	8 797	9 894	17 645	19 839	26 469



Сплата ПДВ учасниками індустріального парку (тис.грн.):

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Деревообробка	267	398	1 128	1 293	2 454	2 785	3 779
Легка промисловість	333	497	1 409	1 616	3 068	3 481	4 723
Харчова промисловість	547	816	2 314	2 652	5 035	5 712	7 752
Машинобудування	135	201	570	653	1 240	1 407	1 909
Логістика			505	742	2 495	2 971	4 456
Інше	595	892	1 785	1 785	1 785	1 785	1 785
Разом	1 877	2 804	7 711	8 741	16 077	18 141	24 404

Виходячи з наведеного констатуємо, що починаючи з 2029 року при повній наповненості індустріального парку, постійне поповнення державного бюджету в частині ПДВ складатиме близько 24,4 млн. грн. в рік.

*Надходження до місцевого бюджету в частині податку на прибуток.*

Динаміка сплати податку на прибуток учасниками індустріального парку розрахована на основі базової ставки податку на прибуток підприємств, що становить 18%, відповідно до пункту 1 статті 136 Податкового кодексу України. Для розрахунку рівня рентабельності підприємств взято значення 9-12% від обсягів виробництва.

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Деревообробка	402	600	1 701	1 950	3 702	4 200	5 700
Легка промисловість	503	750	2 126	2 438	4 628	2 250	7 125
Харчова промисловість	643	960	2 722	3 120	5 923	6 720	9 120
Машинобудування	241	360	1 021	1 170	2 221	2 520	4 320
Логістика			425	625	2 100	2 500	3 750
Інше	1 750	2 625	5 250	5 250	5 250	5 250	5 250
Разом	3 539	5 295	13 245	14 553	23 824	26 440	34 365

Розрахунковий обсяг сплати податку на прибуток підприємствами-резидентами індустріального парку в ретроспективі 7 років наведено нижче (тис. грн.):

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Деревообробка	72	108	306	351	666	756	1 026
Легка промисловість	91	135	383	439	833	945	1 283
Харчова промисловість	116	172,8	490	562	1 066	1 210	1 642
Машинобудування	43	64,8	184	211	400	454	616
Логістика			76,5	112,5	378	450	675
Інше	315	473	945	945	945	945	945
Разом	637	953	2 384	2 620	4 288	4 759	6 186

Таким чином, з 2029 року податкові надходження до місцевого бюджету від податку на прибуток резидентів індустриального парку складатиме розрахунково 6,1 млн. грн. в рік.

### *Надходження до місцевого бюджету в частині податку на прибуток фізичних осіб та єдиний соціальний внесок.*

Для розрахунку фонду заробітної плати підприємств-резидентів індустриального парку взято актуальні показники та темпи зростання заробітної плати в місті Малин. Станом на серпень 2021 року, рівень середньої заробітної плати становив 9 509 грн. в місяць (без ЄСВ та ПДФО). В середньому темпи зростання заробітної плати складає 1,5-2% щомісячно. Беручи до уваги поточні тенденції темпів зростання заробітної плати на національному та регіональному рівнях, можна спрогнозувати, що в подальшому темпи зростання заробітної плати для підприємств-резидентів індустриального парку в середньому складатимуть 20% щорічно.

Фонд заробітної плати підприємств-резидентів індустриального парку в ретроспективі до 2029 року наведено нижче (тис. грн.):

Середня ЗП в місяць								
	(з ЄСВ), тис. грн.	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Керівний корпус	20	3 456	3 456	6 912	14 976	14 976	18 432	32 256
Офісні працівники	14				28 224	42 336	84 672	84 672
Робочі працівники	13				25 085	37 440	106 142	121 680
Технічний персонал	10						2 448	3 600
Загалом		3 456	3 456	6 912	68 285	94 752	211 694	242 208

Станом на серпень 2021 року, законодавчо закріплена ставка єдиного соціального внеску (ЄСВ) складає 22% відповідно до пункту 5 статті 8 Закону України «Про збір та облік єдиного внеску на загальнообов'язкове державне соціальне страхування» і ставка податку від доходів фізичних осіб (ПДФО) складає 18% згідно з статтею 136 Податкового кодексу України. 42

Таким чином, щорічний розрахунковий обсяг сплати ПДФО та ЄСВ від фонду заробітної плати підприємств-резидентів індустріального парку складатиме:

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
ЄСВ, 22%	760	760	1 521	15 023	20 845	46 573	53 286
ПДФО, 18%	622	622	1 244	12 291	17 055	38 105	43 597
Разом	1 382	1 382	2 765	27 314	37 901	84 678	96 883

#### *Надходження до місцевого бюджету в частині орендної плати.*

Відповідно до детального плану територій, загальна площа ділянки індустріального парку складає 15,0 га. з можливістю додаткового розширення на 33,2 га., відповідно загальна площа земель, які можуть бути передані в оренду (станом на 01 вересня 2021 року) – 15,0 га., проте у випадку зацікавленості інвестора у розширенні площ, вона може складати – 48,2 га.

Нормативна вартість землі становить близько 120 грн./м. кв. Орендна ставка землі в місті Малин складає 3% відповідно до Рішення сесії Малинської міської ради від 14 липня 2016 року № 118. Враховуючи вищезазначене, Загальна нормативна вартість всієї земельної ділянки – 18 000 000 грн. Таким чином, при річній ставці оренди 3%, очікувані поступлення від оренди земельної ділянки індустріального парку до міського бюджету становитимуть орієнтовно 540 000 грн. в рік. Надходження передбачаються з першого року підписання договору про ведення господарської діяльності між ініціатором та керуючою компанією індустріального парку. Під час підрахунків враховано можливість щорічного зростання орендної плати на 1,5-2% у разі підвищення нормативної вартості землі.

Таким чином, надходження до бюджетів всіх рівнів по всіх вищезазначених статтях в рік будуть наступними (тис. грн.):

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
ПДВ	1 877	2 804	7 711	8 741	16 077	18 141	24 404
Податок на прибуток	637	953	2 384	2 620	4 288	4 759	6 186
ПДФО	622	622	1 244	12 291	17 055	38 105	43 597
ЄСВ	760	760	1 521	15 023	20 845	46 573	53 286
Орендна плата	540	551	562	573	585	596	608
Всього	4 436	5 690	13 422	39 248	58 850	108 174	128 081

Зокрема, річні надходження до міського бюджету складатимуть суму 60% від ПДФО та плату за оренду землі (тис. грн.):

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
ПДФО, 60%	373	373	746	7 375	10 233	22 863	26 158
Орендна плата	540	551	562	573	585	596	608
<b>Всього</b>	<b>913</b>	<b>924</b>	<b>1 308</b>	<b>7 948</b>	<b>10 818</b>	<b>23 459</b>	<b>26 766</b>

### 11.1.3. Надходження інвестицій у регіон.

Залучення інвестицій для розвитку індустріального парку в місті Малин відбуватиметься відповідно до визначеної економічної специфікації регіону в секторах, які можуть забезпечити довгострокову конкурентну перевагу для приймаючого регіону, та з урахуванням можливостей забезпечення підприємств розташованих на території індустріального парку сировинною базою, кадровими ресурсами та з огляду на екологічні характеристики та обмеження в регіоні. Такими секторами визначено, але не обмежено, деревообробку, харчову, легку промисловість, машинобудування та логістику. З метою цільового залучення інвестицій, планується також проведення інформаційної кампанії для залучення інвестицій, що передбачатиме створення сайту індустріального парку, розробку промо-ролику, таргетовану рекламу та презентації на інвестиційних форумах. Індустріальний парк в місті Малин являтиме собою готовий до заходу інвестора майданчик з всіма необхідними умовами для швидкого будівництва та запуску підприємств.

Очікувана загальна сума інвестицій у розвиток індустріального парку, включаючи облаштування інфраструктури та будівництво об'єктів індустріального парку, становитиме 154,7 млн. грн. або 5,8 млн. дол. за обмінним курсом– 26,65 грн./1 дол. станом на 20 серпня 2021 року, за підрахунками, представленими нижче:

Стаття витрат	Вартість, тис. грн.
Розробка ПКД (газ, вода)	600
Розробка ПКД на будівництво	500
Підведення комунікацій	6 992
Будівництво	83 250
Оренда	540
Благоустрій території	5 525
Дорожня інфраструктура	10 605
Обладнання	33 300
Непередбачені витрати, 10%	14 071
<b>Всього</b>	<b>154 783</b>

#### 11.1.4. Створення робочих місць.

Станом на серпень 2021 року населення Малинської територіальної громади становить 37 863 особи, з них: міське населення — 27 234 осіб, сільське населення — 10 629 осіб. При цьому, працездатне населення складає громади близько 25 тис. осіб.

Планована кількість створених робочих місць в межах індустріального парку складає 2 620 одиниць в ретроспективі на 7 років. Динаміка створення робочих місць та їх галузевий розподіл наведені у таблиці нижче:

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Керівний корпус	52	52	64	112	150	150	150
Офісні працівники	140	210	420	420	420	420	420
Робочі працівники							
на підприємствах	134	200	567	650	1 234	1 400	1 900
Обслуговуючий персонал та робочі на складах			17	25	84	100	150
<b>Загалом</b>	<b>326</b>	<b>462</b>	<b>1 068</b>	<b>1 116</b>	<b>1 888</b>	<b>2 070</b>	<b>2 620</b>

#### 11.1.5. Збільшення заробітної плати.

Станом на червень 2021 року, рівень середньої заробітної плати в місті Малин становив 9 782 грн. в місяць (без ЄСВ та ПДФО), і в Житомирській області – 12 221 грн. в місяць. Найбільш високооплачуваними в області стали галузі сільського господарства, добування та переробки, енергетики, інформації та телекомунікації. За останній рік рівень заробітної плати в області зріс на 21,2%.

Як показує світова практика, розвиток індустріального парку значно сприяє покращенню економічного мікроклімату на локальному та регіональному рівнях, що забезпечує і більш високий рівень заробітної плати як на підприємствах-резидентах, так і по місту в цілому. Прогнозовано середня заробітна плата на підприємствах-резидентах індустріального парку буде вищою за середню по регіону і становитиме 14 500 грн. на одного працівника в місяць.

#### 11.1.6. Розвиток бізнес-середовища в громаді.

В межах функціонування індустріального парку в місті Малин будуть створені якомога комфортніші умови для розміщення малих і середніх підприємств, оскільки *розвиток та підтримка малого та середнього бізнесу* є наразі одним із пріоритетних завдань за напрямком економічного розвитку держави, особливо в контексті подолання негативного впливу пандемічної ситуації на розвиток МСП.

Для залучення МСП для розміщення на теренах індустріального парку надаватимуться пільгові умови для оренди землі, а також сприяння з боку управляючої компанії та ініціатора індустріального парку в пошуку додаткового фінансування на розвиток підприємств. Також, на території парку заохочуватиметься *створення кластерів*, зокрема деревообробних та легкої промисловості. Оскільки, відповідно до Плану заходів на 2021-2023 роки з реалізації Стратегії розвитку Житомирської області на період до 2027 року, розвиток кластерів у галузях економіки та мережі індустріальних парків є основним з провідних завдань для підвищення конкурентоздатності економіки області. Кластери створюють низку переваг для розвитку бізнесу, зокрема підприємства-учасники можуть працювати з більшою ефективністю та використовувати більш спеціалізовані активи, ніж при роботі окремо. Однією з переваг є також те, що співпраця кластерів з органами місцевого самоврядування, науково-дослідними установами та іншими структурами сприяє впровадженню інновацій на виробництвах і в цілому створює сприятливе середовище для інноваційного розвитку та навчання кваліфікованих кадрів у сфері бізнесу, комунікацій та технологій на регіональному та національному рівнях.

Створення індустріального парку стане своєрідним стимулом для розвитку місцевої економіки. Підвищення рівня заробітної плати зумовить зростання купівельної спроможності населення та відповідно зростатимуть прибутки місцевих малих та середніх підприємств, що в цілому сприятиме покращенню рівня життя місцевого населення.

## 11.2. Технологічно-інноваційний ефект

*Розвиток інфраструктури індустріального парку та навколопаркової зони.*

Оскільки будівництво індустріального парку планується з нуля, тому важливим є правильне будівництво та розвиток допоміжної інфраструктури з дотриманням зонування відповідно до детального плану територій. Пріоритетно, щоб вся інфраструктура індустріального парку була модульною, функціональною, економічно ефективною та гнучкою, щоб враховувати поступове заповнення парку.

Створення індустріального парку сприятиме розвитку навколопаркової інфраструктури, що може передбачати ремонт дорожніх покриттів, тротуарів, озеленення навколопаркової зони, зокрема створення рекреаційних зон та парків, автостоянок, а також будівництво крамниць, готелів, коворкінгів. Які будуть відкриті не лише для персоналу індустріального парку, а й для всіх мешканців громади.

### *Застосування новітніх технологій енергоефективності та переробки відходів.*

Одним з провідних принципів сучасних індустріальних парків є максимальна екологічність. З огляду на це, передбачається, що діяльність індустріального парку в місті Малин передбачатиме:



Застосування нових технологій утилізації промислових відходів / ефективних екологічних концепцій для забезпечення екологічної безпеки;



Максимальне забезпечення енергоефективності виробництва, що може передбачати низьковуглецеву інфраструктуру, «розумний дизайн» приміщень та застосування відновлюваних джерел енергії тощо.

Для забезпечення екологічної безпеки планується запровадження технологій безпечної утилізації промислових відходів та повторної переробки відходів. Зокрема можливе застосування технології сортування сміття та окремої переробки, а також технології енергоперетворення відходів (ЕПВ).

Крім того, передбачається можливість запровадження технологій генерації альтернативної енергії – встановлення сонячних панелей на дахах чи спорудження сонячних парків, використання альтернативних видів палива для продукування теплової енергії; використання електрокарів для скорочення шкідливих викидів в атмосферу від автомобілів.

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

### **12.1. SWOT-аналіз створення індустріального парку: переваги та ризики.**

Для комплексного аналізу всіх позитивних та негативних чинників подальшого розвитку індустріального парку в місті Малин, здійснено SWOT-аналіз, представлений нижче.

## Сильні сторони Слабкі сторони Можливості Загрози

### Інвестиції

Залучення фінансування в рамках проекту Секторальної підтримки ЄС для підготовки ділянки під будівництво індустріального парку

Необхідність пошуку додаткових інвестицій для будівництва парку

---

Низькі перспективи залучення інвестицій для МСП в межах індустріального парку

Залучення додаткового фінансування за рахунок приватних інвестицій, національних програм фінансування/кредитування та проектів міжнародно-технічної допомоги

Нехватка фінансування для будівництва та розвитку індустріального парку

---

Загальне погіршення економічного клімату в країні призведе до скорочення національних програм фінансування інфраструктурних проектів, зокрема розвитку індустріальних парків

### Кадрове забезпечення

Наявність достатньої кількості трудових ресурсів у місті Малин

Низька кваліфікація працівників в сфері R&D

Збільшення рівня зайнятості у місті

Відтік кваліфікованих кадрів за кордон

---

Підвищення кваліфікації працівників шляхом проведення курсів підвищення кваліфікації, тренінгів тощо

### Транспорт

Вигідне транспортне розташування індустріального парку біля автошляхів регіонального та національного значення

Створення логістичних комплексів на території парку

Брак коштів для розвитку логістичної інфраструктури парку

### Інновації

Спрямованість парку на залучення новітніх технологій переробки відходів та енергоефективності

Нехватка досвіду запровадження інноваційних технологій переробки відходів та енергоефективності в індустріальних парках в Україні

Застосування на території індустріального парку технологій повторної переробки відходів, сортування сміття, енергоперетворення відходів тощо

Нехватка коштів для запровадження новітніх технологій переробки відходів та енергоефективності

---

Запровадження технологій генерації альтернативної енергії – встановлення сонячних панелей,



використання  
альтернативних видів  
палива для теплової  
енергії  
Скорочення витрат на  
електроенергію та  
паливо

## Інфраструктура

Наявність детального  
плану територій, що  
забезпечить коректне  
просторове  
планування парку при  
розробці ПКД на  
будівництво

Близькість житлових  
забудов на Східному  
фасаді парку

Розташувати на  
Східному фасаді  
індустріального парку  
підприємства легкої  
промисловості чи  
адміністративні  
приміщення, які не  
потребують обширної  
санітарної зони

Допущення помилок та  
неточностей при  
просторовому  
плануванні парку

Розміщення на  
Східному фасаді парку  
підприємств, які  
вимагають обширної  
санітарної зони

## Менеджмент

Готовність ініціатора  
індустріального парку  
надавати пільги на  
оренду землі, технічну  
та юридичну допомогу  
резидентам  
індустріального парку

Проведення  
інформаційної та  
промоційної кампанії  
індустріального парку  
для залучення  
резидентів

Відсутність попиту  
підприємств щодо  
отримання статусу  
резидента  
індустріального парку

Прийняття  
законопроекту про  
надання додаткових  
преференцій для  
резидентів  
індустріальних парків,  
що сприятиме їхньому  
залученню

## Сировинна база

Наявність сировинної  
бази для різних видів  
підприємств важкої та  
легкої промисловості  
(деревина, корисні  
копалини тощо)

Можлива потреба  
транспортування  
сировинних ресурсів з  
різних куточків області

Ефективне  
використання  
сировинної бази  
регіону

Вичерпання  
сировинних ресурсів у  
довгостроковій  
перспективі

## Економіка та торгівля

Географічна близькість  
до ЄС, що сприяє  
експорту товарів з  
України до країн ЄС

Активізація  
регіональних  
експортно-імпортних  
операцій

Збільшення обсягів  
регіонального  
експорту

Низька експортна  
орієнтованість  
підприємств-  
резидентів  
індустріального парку

Слабке просування  
маркетингу/ експорту  
підприємств-  
резидентів

### *З наведеного вище аналізу слідує наступне:*

- Для мінімізації ризиків відсутності фінансування для подальшого розвитку індустриального парку, ініціатор має можливість залучати приватних інвесторів, зокрема резидентів, подавати проект розвитку парку на програми міжнародно-технічної допомоги та національні програми інфраструктурного розвитку.
- У Малинській громаді наявна необхідна кількість кадрових ресурсів, при чому ризик низької кваліфікації кадрів можливо мінімізувати за рахунок проведення додаткових навчань для підвищення кваліфікації, організації програм обмінну досвідом тощо.
- Вигідне транспортне розташування індустриального парку може бути максимально ефективно використане за умови будівництва на його території логістичного центру.
- Запровадження на території індустриального парку новітніх технологій утилізації відходів та енергоефективності дозволить скоротити витрати за цими статтями та максимально оптимізувати виробництва, однак для цього необхідне залучення додаткових коштів або співпраця з резидентами, які орієнтовані на запровадження таких технологій.
- Аби мінімізувати ризик негативного впливу діяльності індустриального парку на житловий сектор, рекомендується на Східному фасаді парку розмістити адміністративні приміщення або підприємства легкої промисловості.
- Для збільшення перспектив залучення підприємств-резидентів необхідне проведення промоційної кампанії парку та проведення інформаційної роботи з бізнесом.
- Прийняття законопроекту про внесення змін до Закону України «Про індустриальні парки», який розширює преференції для резидентів може сприяти залученню підприємств-резидентів.
- Наявна розвинена сировинна база в регіоні сприятиме залученню підприємств-резидентів та стимулюватиме розвиток виробництва цих підприємств.
- Висока експортна спрямованість підприємств-резидентів індустриального парку сприятиме в перспективі розвитку регіонального експорту.

## **13.ПІДСУМКИ**

Вищенаведені розрахункові показники функціонування індустриального парку в місті Малин свідчать про значну ефективність його діяльності. Плановано, індустриальний парк забезпечить більше 2,5 тис. робочих місць і приплив інвестицій у регіон близько 154,7 млн. грн., що включає витрати на підведення комунікацій та будівництво інфраструктури парку.

Надходження до бюджетів усіх рівнів в рік від діяльності індустриального парку у першому 2023 році складатимуть близько 4,4 млн. грн., а на сьомому році діяльності – 2029 складатимуть вже 128 млн. грн. Очікуваний цикл розвитку індустриального парку – 7 років і передбачає три етапи будівництва інфраструктури парку. Середній період окупності проекту будівництва парку становитиме 8,7 років, що є доволі позитивним показником.

Серед основних переваг індустриального парку вигідне транспортне розташування, наявність розвиненої сировинної бази в регіоні, наявність достатньої кількості трудових ресурсів. Організаційна форма індустриального парку передбачає державно-приватне партнерство. Індустриальний парк стане готовим майданчиком для комфортного заходу інвестора та початку виробництва з максимальним сприянням та консультуванням з боку ініціатора індустриального парку.

Функціонування парку дозволить отримати низку вагомих позитивних соціально-економічних результатів, які зумовлять як покращення економічного та інвестиційного клімату в регіоні, так і покращення рівня життя населення. Індустриальний парк за економічною спрямованістю багатовекторний і зможе розміщувати промислові виробництва, науково-технічні лабораторії і логістичні центри. Плановано, заохочуватиметься розміщення на території індустриального парку малих і середніх підприємств, зокрема їх об'єднання у кластери, що відповідає цілям економічного розвитку Житомирської області згідно з Стратегією регіонального розвитку до 2027 року.

Індустриальний парк «Малин-Захід» має потенціал стати потужною точкою економічного зростання регіону, тим життєздатним механізмом, який підвищить конкурентоспроможність регіональної економіки та активізує розвиток людського потенціалу на локальному та регіональному рівнях.