



Концепція індустріального парку «КАГАРЛИК»



Київська область, Обухівський район, місто Кагарлик



КАГАРЛИК індустріальний парк

Київська область, Обухівський район, місто Кагарлик

ЗМІСТ

1	НАЗВА ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ	3
2	ІНІЦІАТОР СТВОРЕННЯ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ	3
3	МЕТА, ЗАВДАННЯ СТВОРЕННЯ ТА ФУНКЦІОНАЛЬНЕ ПРИЗНАЧЕННЯ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ	4
4	МІСЦЕ РОЗТАШУВАННЯ ТА РОЗМІР ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ	9
5	СТРОК, НА ЯКИЙ СТВОРЮЄТЬСЯ ІНДУСТРІАЛЬНИЙ ПАРК	21
6	ВИМОГИ ДО УЧАСНИКІВ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ	21
7	ІНФОРМАЦІЯ ПРО ОРІЄНТОВНІ СУМАРНІ ОБСЯГИ СПОЖИВАННЯ ЕНЕРГОРЕСУРСІВ, ВОДИ, ТОЩО	24
8	ПЛАН РОЗВИТКУ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ	34
9	ОРІЄНТОВНІ РЕСУРСИ (ФІНАНСОВІ, МАТЕРІАЛЬНІ, ТЕХНІЧНІ, ТРУДОВІ, ПРИРОДНІ ТОЩО), НЕОБХІДНІ ДЛЯ СТВОРЕННЯ ТА ФУНКЦІОНУВАННЯ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ, ОЧІКУВАНІ ДЖЕРЕЛА ЇХ ЗАЛУЧЕННЯ	45
10	ОРГАНІЗАЦІЙНА МОДЕЛЬ ФУНКЦІОНУВАННЯ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ	49
11	ОЧІКУВАНІ РЕЗУЛЬТАТИ ФУНКЦІОНУВАННЯ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ	55



КАГАРЛИК індустріальний парк

Київська область, Обухівський район, місто Кагарлик

1. НАЗВА ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ

Ініціатор визначив наступну назву індустріального парку:

Українською мовою: індустріальний парк «КАГАРЛИК»

Англійською мовою: industrial park «KAHARLYK»

2. ІНІЦІАТОР СТВОРЕННЯ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ

Ініціатором створення індустріального парку є:

КАГАРЛИЦЬКА МІСЬКА РАДА

Юридична адреса:

09201, Україна, Обухівський р-н, Київська обл., місто Кагарлик, вулиця Героїв Небесної Сотні, будинок 1

Код ЄДРПОУ:

04054613

Контакти ініціатора:

04573-6-12-10, 04573-6-09-81

Електронна адреса:

kaharlyk_rada@ukr.net

Голова

Панюта Олександр Олексійович



КАГАРЛИК індустріальний парк

Київська область, Обухівський район, місто Кагарлик

3. МЕТА, ЗАВДАННЯ СТВОРЕННЯ ТА ФУНКЦІОНАЛЬНЕ ПРИЗНАЧЕННЯ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ

Індустріальний (промисловий) парк - визначена ініціатором створення індустріального парку відповідно до містобудівної документації облаштована відповідною інфраструктурою територія, у межах якої учасники індустріального парку можуть здійснювати господарську діяльність у сфері переробної промисловості, переробки промислових та/або побутових відходів (крім захоронення відходів), альтернативної енергетики, зберігання енергії, а також науково-технічну діяльність, діяльність у сфері інформації і електронних комунікацій на умовах, визначених Законом України «Про індустріальні парки» та договором про здійснення господарської діяльності у межах індустріального парку.

Мета індустріального парку полягає у формуванні сприятливого середовища для розвитку промислового виробництва, залучення інвестицій та забезпечення економічного зростання території шляхом концентрації підприємств, інженерної інфраструктури та сервісів на одній локалізованій площі.

ЗАВДАННЯ СТВОРЕННЯ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ

Економічні завдання

- залучення інвестицій у виробничу сферу;
- стимулювання розвитку малого і середнього бізнесу;
- підвищення конкурентоспроможності регіональної економіки;
- створення нових робочих місць та зростання доходів населення;
- збільшення надходжень до бюджету (податки, збори, орендна плата);
- поширення нових технологій та інновацій.

Інфраструктурні завдання

- формування повноцінної інженерної інфраструктури (електрика, газ, вода, дороги);
- створення доступних виробничих площ та земельних ділянок;
- організація спільних сервісів (складські комплекси, охорона, охорона праці, IT-мережі).



КАГАРЛИК індустріальний парк

Київська область, Обухівський район, місто Кагарлик

Соціальні завдання

- підвищення зайнятості населення та розвиток людського капіталу;
- покращення добробуту громади та рівня життя населення;
- закріплення трудових ресурсів у регіоні, зменшення трудової міграції.

Інноваційно-технологічні завдання

- створення умов для розробки та впровадження нових технологій;
- розвиток високотехнологічних та експортноорієнтованих виробництв;
- підтримка наукових досліджень, R&D-центрів та інкубації стартапів.

Управлінські та організаційні завдання

- створення ефективної моделі управління парком;
- забезпечення взаємодії бізнесу, влади та інвесторів;
- формування регуляторної та адміністративної підтримки учасників;
- просування парку на інвестиційному ринку.

Створення індустріального парку «КАГАРЛИК» - це крок до розвитку сучасної економіки на землях Кагарлицької міської територіальної громади.

Галузева приналежність індустріального парку обиралась з урахуванням стратегічних пріоритетів для розвитку промислового потенціалу, які визначено у Стратегії розвитку Київської області (нова редакція) на 2021-2027 роки від 06.08.2025 №1259-31-VIII¹, у якій представлено пріоритетні напрями розбудови промислового комплексу регіону, вплинули на формування галузевої структури індустріального парку. Діяльність виробничих підприємств-учасників у межах індустріального парку сприятиме вирішенню частини оперативних цілей та завдань, які закладені у стратегічних цілях розвитку Київської області на 2021-2027 роки.

¹ chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://koda.gov.ua/wp-content/uploads/2025/03/strategiya-ko-2021-2027-nova-redakciya-1.pdf



КАГАРЛИК індустріальний парк

Київська область, Обухівський район, місто Кагарлик

Табл. 1 Стратегічні, оперативні цілі та завдання

Стратегічні цілі	Оперативні цілі	Завдання
Стратегічна ціль 3. Посилення економічної стійкості та конкурентно-спроможності регіону	Оперативна ціль 3.1. Сприяння розвитку бізнесу та залученню інвестицій	3.1.1. Підвищення інвестиційної привабливості регіону та територіальних громад, популяризація їх інвестиційних можливостей. 3.1.2. Сприяння розвитку індустріальних парків, промислових зон. 3.1.3. Підтримка діяльності малого та середнього бізнесу. 3.1.4. Сприяння реалізації експортного потенціалу підприємств. 3.1.5. Сприяння діяльності виробників крафтової та локальної продукції. 3.1.6. Сприяння цифровій трансформації малого та середнього підприємництва. 3.1.7. Впровадження інноваційних технологій переробки відходів на засадах циркулярної економіки. 3.1.8. Підтримка аграрного сектору шляхом сприяння розвитку насінництва, племінного скотарства, підтримки виробників харчових продуктів.
	Оперативна ціль 3.2. Розвиток інноваційно орієнтованих галузей економіки на засадах смарт-спеціалізації	3.2.1. Оновлення напрямів смартспеціалізації шляхом продовження процесу підприємницького відкриття та підвищення ефективності взаємодії стейкхолдерів у форматі «бізнес-наука-влада-громадськість». 3.2.2. Сприяння реалізації інноваційних проєктів, спрямованих на розвиток пріоритетних видів діяльності у сферах смартспеціалізації. 3.2.4. Сприяння розвитку міжрегіонального та міжнародного співробітництва суб'єктів малого і середнього підприємництва, кластерних ініціатив.

Очікувані результати:

- підвищення інвестиційної привабливості області.
- збільшення потоків інвестиційних ресурсів в економіку області.
- збільшення кількості індустріальних парків, внесених до Реєстру індустріальних (промислових) парків, розвиток їх інфраструктури.
- збільшення кількості суб'єктів малого і середнього підприємництва.
- підвищення ефективності функціонування інфраструктури підтримки малого і середнього підприємництва.
- створення нових робочих місць, що сприятиме зниженню рівня безробіття та підвищенню соціальної стабільності в громадах.



КАГАРЛИК індустріальний парк

Київська область, Обухівський район, місто Кагарлик

- збільшення обсягів надходжень від діяльності суб'єктів малого і середнього підприємництва до бюджетів усіх рівнів від сплати податків і платежів.
- збільшення обсягів експорту підприємств регіону завдяки розширенню ринків збуту та налагодженню міжнародних партнерських зв'язків.
- підвищення впізнаваності та попиту на крафтову і локальну продукцію Київської області на внутрішньому ринку.
- підвищення ефективності бізнес-процесів у МСП завдяки автоматизації та цифровізації.
- забезпечення продовольчої безпеки регіону;
- підвищення забезпеченості кадрами шляхом працевлаштування осіб з числа ветеранів війни, жінок, внутрішньо переміщених осіб.
- поглиблення співпраці між наукою, освітою, бізнесом та владою у пріоритетних сферах смарт-спеціалізації регіону.
- розвиток видів економічної діяльності, що увійшли до пріоритетних сфер смарт-спеціалізації регіону.
- створення системи регіональної підтримки інноваційної діяльності МСП у сферах смарт-спеціалізації.
- підвищення ролі наукових установ та освітніх закладів в інноваційному розвитку регіону.
- укладення меморандумів про співпрацю з бізнес-асоціаціями, науковими та освітніми установами для активізації співпраці у сферах смарт-спеціалізації регіону, підготовки до конкурсних відборів проектів та їх реалізації, зокрема у сфері інновацій та комерціалізації елементів наукових досліджень.



КАГАРЛИК індустріальний парк

Київська область, Обухівський район, місто Кагарлик

ФУНКЦІОНАЛЬНЕ ПРИЗНАЧЕННЯ

Склад індустріального парку «КАГАРЛИК» буде сформований як універсальний промисловий комплекс, який припускає розміщення підприємств наступних галузей²:

- Виробництво харчових продуктів
- Виробництво продуктів борошномельно-круп'яної промисловості
- Виробництво крохмалів і крохмальних продуктів
- Виробництво хліба та хлібобулочних виробів; виробництво борошняних кондитерських виробів, тортів і тістечок нетривалого зберігання
- Виробництво сухарів і сухого печива; виробництво борошняних кондитерських виробів, тортів і тістечок тривалого зберігання
- Виробництво макаронних виробів і подібних борошняних виробів
- Альтернативна енергетика

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

Також планується розміщувати на території індустріального парку складську нерухомість, як сервісну складову індустріального парку.

На території індустріального парку можуть бути розміщені підприємства, які не наносять шкоди для довкілля та екології Кагарлицькій міській територіальній громаді.

² КВЕД ДК 009:2010, секція С



КАГАРЛИК індустріальний парк

Київська область, Обухівський район, місто Кагарлик

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

Загальні відомості про земельну ділянку

Загальна площа ділянки індустріального парку: 10,9181 Га

Кадастровий номер ділянки: 3222210100:01:389:0022

Місце розташування (адміністративно-територіальна одиниця):

Київська область, Обухівський район, землі Кагарлицької міської територіальної громади

Категорія земель:

Землі промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення

Вид цільового призначення земельної ділянки:

11.02 Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості, включаючи об'єкти оброблення відходів, зокрема із енергогенеруючим блоком

Форма власності: Комунальна (Кагарлицька міська рада)

Мал. 1 Конфігурація земельної ділянки





КАГАРЛИК індустріальний парк

Київська область, Обухівський район, місто Кагарлик

ОПИС ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ

Ділянка розташована в Київській області, Обухівському районі, місто Кагарлик, вулиця Став'янка.

Мал. 2 Функціональне оточення земельних ділянок



Земельна ділянка заросла деревами та кущами, розташована поряд із автомобільною дорогою Н-02 Кременець - Біла Церква – Ржищів – Канів - Софіївка, вільна від забудови. Ділянка знаходиться на крайньому заході в межах міста Кагарлик. Із заходу до від ділянки розміщено АЗС «Єврогаз» та СТО Шиномонтаж. На півдні вільні від забудови земельні ділянки. На сході розміщено кондитерське підприємство «Лагода».

Мал.3. Фото ділянки





КАГАРЛИК індустріальний парк

Київська область, Обухівський район, місто Кагарлик

Транспортна доступність

Поряд із земельною ділянкою проходить автомобільна дорога Н-02 Кременець - Біла Церква – Ржищів – Канів - Софіївка, що стала новим національним коридором «Центр - Захід». Цей коридор проходить через сім областей та поєднує два береги Дніпра.

На відстані 4 км проходить автошлях Т1029 – це шлях територіального значення в Київській області. Він проходить через Кагарлицьку, Миронівську, Богуславську громади. Загальна довжина 38,9 км.

На відстані 3 км розміщена залізнична станція Кагарлик. Це проміжна залізнична станція 5 класу Київської дирекції Південно-Західної залізниці на електрифікованій лінії Київ-Деміївський – Миронівка між зупинним пунктом Платформа 71 км (5 км) та роз'їздом Галине (9 км). Станція розташована у 6 км від міста Кагарлик Обухівського району Київської області.

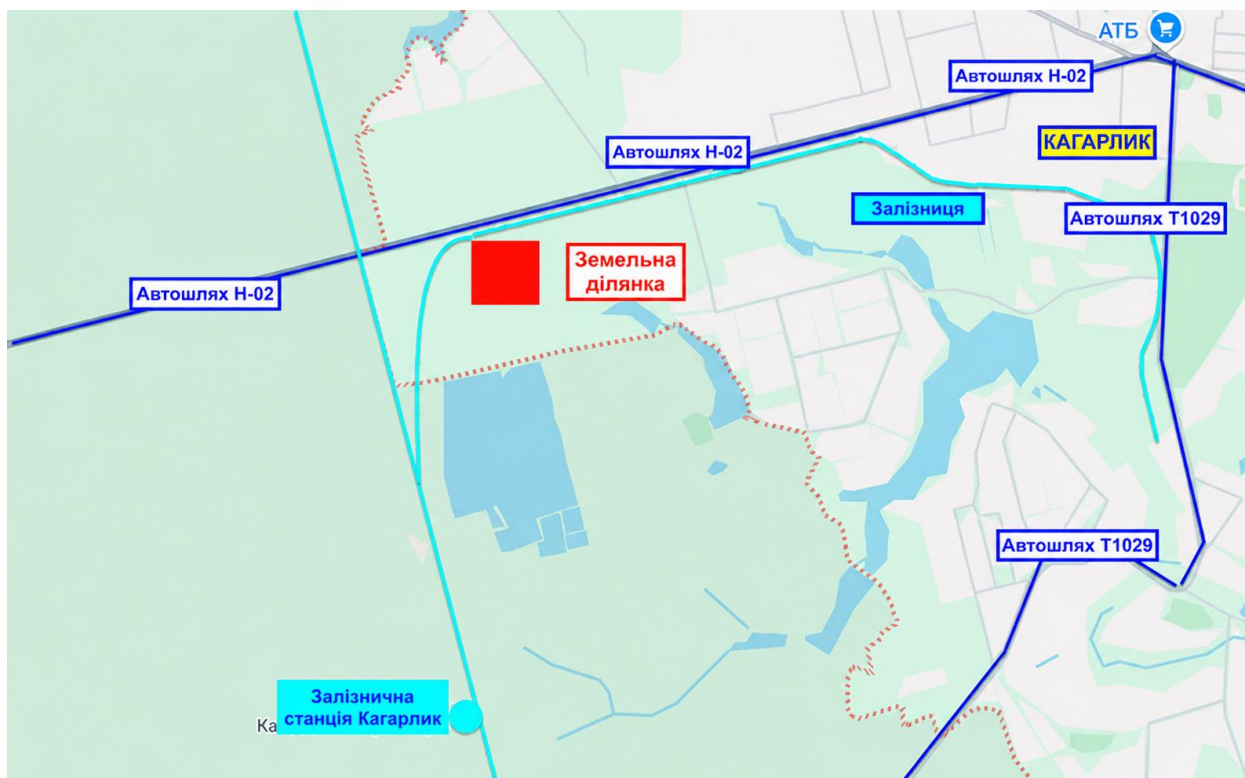
На відстані 101 км від ділянки розташований міжнародний аеропорт «Бориспіль» - головний і найбільший пасажирський аеропорт. Це єдиний аеропорт України, що має трансконтинентальний статус.

На відстані 82,5 км розташовано міжнародний аеропорт «Київ» імені Ігоря Сікорського – це другий найбільший пасажирський міжнародний аеропорт України та Києва.

Відстані від земельної ділянки до:

- Київ – 65 км;
- Львів – 617 км;
- Одеса порт – 436 км;
- Бухарест (Румунія) – 1057 км;
- Варшава (Польща) – 865 км;
- Кишинів (Молдова) – 611 км;
- Стамбул (Туреччина) – 1501 км;
- Анталія (Туреччина) – 2207 км;
- Берлін (Німеччина) – 1432 км.

Мал.4 Транспортна доступність до земельних ділянок



Транспортна інфраструктура території

На території земельної ділянки, відведеної під створення індустріального парку, наявна мережа доріг різної якості як у межах самої ділянки, так і на під'їздах до неї. Під'їзні шляхи представлені як ґрунтовими дорогами, так і дорогами з асфальтовим покриттям, що перебувають у незадовільному технічному стані та потребують проведення ремонтних робіт.

Безпосередньо в межах території індустріального парку існують виключно ґрунтові дороги, які частково заросли кущами та деревною рослинністю, що ускладнює їх використання та знижує транспортну доступність окремих ділянок. Сформованої та функціонально впорядкованої системи внутрішніх транспортних шляхів на даний момент не існує.

Додатковою перевагою локації є наявність залізничної інфраструктури: на відстані приблизно 50–100 метрів від межі земельної ділянки проходить залізнична колія, що створює потенційні можливості для організації вантажних перевезень та підключення індустріального парку до залізничної логістики.

Мал. 5. Стан доріг та залізнична колія біля, та на території ділянки



Зазначені умови свідчать про необхідність комплексного проектування та будівництва сучасної дорожньо-транспортної інфраструктури в межах індустріального парку з урахуванням потреб майбутніх учасників та логістичних потоків.



КАГАРЛИК індустріальний парк

Київська область, Обухівський район, місто Кагарлик

КИЇВСЬКА ОБЛАСТЬ

Загальні відомості

Утворена 27 лютого 1932 року

Розташована на півночі України і межує на сході з Чернігівською та Полтавською областями, на південному сході та півдні з Черкаською, на південному заході – з Вінницькою, на заході – з Житомирською областями України, на півночі – з республікою білорусь

Площа області: 28 900 кв. км

Адміністративно-територіальний поділ:

69 територіальних громад: 23 – міські; 23 – селищні; 22 – сільські.

Чисельність населення області:

1 870,4 тис. осіб (станом на 01.01.2024).



Інформаційна довідка про область

Київська область у 2025 році впевнено закріпила за собою статус головного економічного драйвера серед регіонів України. Аналітики відзначають, що для більшості областей минулий рік став періодом стабілізації, тоді як Київщина перейшла до нової фази активного зростання. Вирішальну роль у цьому зіграла підвищена ділова активність місцевого бізнесу. На початок 2026 року в Київській області працює близько 230 000 суб'єктів господарювання. Протягом року зареєструвалися 25 000 нових платників податків, що свідчить про невпинний розвиток підприємництва та інвестиційний клімат у регіоні. Підприємці не тільки не пішли у «тінь», а й продовжили реєструвати нові компанії, інвестувати та створювати робочі місця. Основні джерела зростання – логістика, переробна промисловість, агроперероблення, легка промисловість, а також підприємства, які були релоковані з прифронтових територій.



КАГАРЛИК індустріальний парк

Київська область, Обухівський район, місто Кагарлик

“Ключовим фактором цього стала активність бізнесу. Станом на початок 2026 року в області працює близько 230 000 суб’єктів господарювання, за рік з’явилося 25 000 нових платників податків. Тобто підприємці не пішли в тінь і не зупинили діяльність, а продовжили реєструвати бізнес, інвестувати та створювати робочі місця”.

Фінансові результати підтверджують успіх регіону: за 2025 рік Київська область досягла рекордних надходжень до зведеного бюджету – 80,8 млрд гривень (зростання на 32% у порівнянні з 2024 роком), а до місцевих бюджетів надійшло майже 35 млрд гривень, що на 6,8 млрд більше, ніж роком раніше. Важливий внесок у ці показники забезпечила підтримка малого та середнього бізнесу, зокрема через програму “5-7-9”. Минулого року 240 підприємств скористалися компенсацією частини відсотків за інвестиційними кредитами, а загальний обсяг такої підтримки з обласного бюджету склав 20 млн гривень. Це дозволило компаніям оновлювати обладнання, розширювати виробництво, зберігати робочі місця та впевнено планувати подальший розвиток.

Значний поштовх розвитку отримало й створення нових індустріальних парків: протягом 2025 року в області запрацювали ще чотири майданчики, а їх загальна кількість досягла 16. Це стало додатковим стимулом для залучення інвестицій і розвитку виробничої інфраструктури.

За інформацією Національного банку України, обсяг прямих іноземних інвестицій у Київську область за перше півріччя 2025 року сягнув 2,77 млрд доларів США, що на 8% більше порівняно з кінцем 2024-го. За дев’ять місяців підприємства регіону освоїли 40 млрд гривень капітальних інвестицій, що свідчить про впевнене зростання економіки та довіру інвесторів до перспектив Київщини.

До підприємств, що складають промисловий потенціал області, належать наступні:

- Каскад Київських ГЕС і ГАЕС є верхньою сходинкою каскаду гідроелектростанцій на річці Дніпро і входить до складу державної акціонерної гідроенергуючої компанії «Дніпрогідроенерго». Каскад об’єднує дві станції – Київську ГЕС, базову станцію компанії, і Київську ГАЕС, єдину діючу гідроакумуючу електростанцію на території України;
- ТОВ «Політехносервіс» – виробник тролейбусів (кооперація);
- ТОВ «Спецбудмаш» – виробник дорожньої та спеціальної техніки;



КАГАРЛИК індустріальний парк

Київська область, Обухівський район, місто Кагарлик

- ТОВ «ВКК Спецмаш» - виробник комунальної техніки (сміттєвозів, асинізаційних цистерн, каналоочисні та муловсмоктувальні машини, самохідні ямобури);
- ТОВ «ТДС Укрспецтехніка» виробляє екскаватори-навантажувачі, автогрейдері;
- ТОВ «Автоспецпром» виробляє автомобілі швидкої допомоги;
- ТОВ «Преміорі» є виробником шин для автомобілів та сільськогосподарської техніки;
- ПАТ «Елопак-Фастів» є одним із відомих світових виробників упаковки і пакувальних систем для рідких харчових продуктів;
- ТОВ «Хенкель Баутехнік (Україна)» – провідний вітчизняний виробник сухих будівельних сумішей «Ceresit»;
- ВАТ «Київський картонно-паперовий комбінат» – одне з найбільших у Європі підприємств, що виробляє гофрокартон та вироби з картону і паперу;
- ІП «Кока-Кола Беверіджиз Україна Лімітед» – найпотужніший в Європі виробник безалкогольних напоїв;
- ПАТ «Яготинський маслозавод» – один з найбільших в Україні виробників молочної продукції.

У структурі капітальних інвестицій промисловості за видами економічної діяльності на переробну промисловість (КВЕД С) припадає 43,6%, на постачання електроенергії, газу, пари та кондиційованого повітря (КВЕД D) – 53,3%, на водопостачання, каналізацію, поводження з відходами (КВЕД E) – 2,9%, на добувну промисловість і розроблення кар'єрів (КВЕД B) – 0,2%.



КАГАРЛИК індустріальний парк

Київська область, Обухівський район, місто Кагарлик

ОБУХІВСЬКИЙ РАЙОН

Загальні відомості

Утворений 17 липня 2020 року

Площа району – 3639,1 кв. км.

Адміністративно-територіальний поділ:

Міст – 7;

Селищ – 1;

Сіл – 1.

Населення району – 227,3 тис. чол (станом на 01.01.2022)

Адміністративний центр – місто Обухів



Інформаційна довідка про економічний стан району

Війна в країні призвела до зниження купівельної спроможності громадян; різке зростання курсу валют; зниження об'ємів продажу через втрати ринків збуту, так як основні ринки збуту знаходилися на сході і півдні України; ріст цін на сировину, паливо та енергоносії. З початку поточного року за оперативними даними основними промисловими підприємствами Громади вироблено продукції на суму 7877,12 млн. грн., що на 4,7% більше проти звітного періоду минулого року; реалізовано продукції в грошовому еквіваленті на суму 7410,74 млн. грн, що на 1,0% більше проти звітного періоду минулого року.

На даний час на території громади здійснюють господарську діяльність 35 підприємств.

Найбільш потужними підприємствами громади (основне коло 7 підприємств) є:

ПрАТ «Київський картонно-паперовий комбінат» – підприємство спеціалізується на виробництві картонно-паперової продукції. Створено 155 нових робочих місць. Кількість працюючих на підприємстві 2493 працівників.

ТОВ «Інтерфом» – провідне підприємство по виробництву еластичного пінополіуретану (поролону), поролонових блоків, листів і фігурних виробів із поролону. Кількість працюючих на підприємстві 117 працівників.

ПрАТ «Обухівський молочний завод» є одним з провідних молокопереробних підприємств в Київській області. Підприємство пропонує споживачам понад 50 найменувань високоякісної молочної продукції під торговою маркою «Лукавиця». Кількість працюючих на підприємстві 221 працівників.



КАГАРЛИК індустріальний парк

Київська область, Обухівський район, місто Кагарлик

ТОВ «Алеана» – велике виробниче підприємство з перероблення пластмаси. На сьогодні в асортименті компанії чотири основних напрямлення: товари для дому, кухні, саду і городу, пластикові меблі та товари для дітей. Кількість працюючих на підприємстві 408 працівників.

ТОВ «Золотий Мандарин Квадра» – виробник бетонних виробів методом вібропресування в Україні. Компанія професійно виробляє тротуарну плитку, стінові блоки, парканні камені, тротуарні і дорожні бордюри, елементи ландшафтного дизайну. Кількість працюючих на підприємстві 185 працівників.

ТОВ «М-Квадро» – підприємство, що випускає силікатну цеглу трьох видів: одинарну, модульну і подвійну (блок), а також гідратне вапно (гашене вапно). Кількість працюючих на підприємстві 87 працівників.

ТОВ «Геліком ЛВ» – займається виробництвом таких погонажних виробів, як дошка обрізна, брус, дошка підлоги, вагонка, блок – хауз, стіновий брус, лиштва, плінтус тощо. Кількість працюючих на підприємстві 31 працівник.

На території Обухівської міської територіальної громади здійснює свою діяльність ТОВ «Лекхім-Обухів», яке займається виробництвом стерильних лікарських засобів. Кількість працюючих на підприємстві 60 працівників. Створено 20 нових робочих місць.

На території Кагарлицької міської територіальної громади функціонує 102 приватних сільськогосподарських підприємств та фермерські господарства, які здійснюють свою діяльність у сфері сільського господарства.

Станом на 01.10.2025 за оперативними даними на території Громади обліковується 6230 суб'єктів господарської діяльності, з них юридичних осіб – 2629 одиниць, фізичних осіб – підприємців - 3601.

Основні країни здійснення зовнішньоекономічної діяльності – Німеччина, Польща, Молдова, Фінляндія, Румунія, Нідерланди, Італія, Угорщина. ПрАТ «Київський картонно-паперовий комбінат» експортує власну продукцію (паперові вироби, картон, гофропродукція) у Вірменію, Австрію, Латвію, Литву, Грузію, Ізраїль, Молдову, Монголію, Польщу, Норвегію, Румунію, Словенію. До району імпортують (целюлозу, макулатуру, хімікати, обладнання, запчастини) із Австрії, Швейцарії, Китаю, Чеської республіки, Німеччини, Естонії, Іспанії, Фінляндії, Франції, Великобританії, Угорщини, Італії, Кореї, Литви, Латвії, Польщі, Молдови, Нідерландів, Румунії, Сербії, Швеції, Словенії, Словацької республіки, США, Туреччини.



КАГАРЛИК індустріальний парк

Київська область, Обухівський район, місто Кагарлик

КАГАРЛИЦЬКА МІСЬКА ТЕРИТОРІАЛЬНА ГРОМАДА

Загальні відомості

Утворена 12 червня 2020 року

Площа громади становить – 671,4 кв. км;

Адміністративний центр – місто Кагарлик

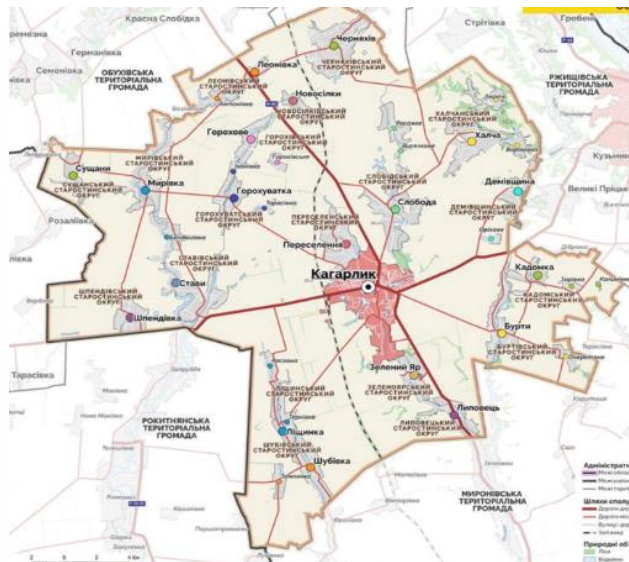
До складу громади входить 36 населених пунктів:

Місто – 1;

Сіл - 35

Населення – 26 849 осіб

(станом на березень 2026 року)



Інформаційна довідка про економічний стан громади

Промисловість Кагарлицької міської територіальної громади (Київська область) базується на переробці сільськогосподарської продукції та харчовій промисловості. Провідну роль відіграють підприємства з виробництва молочних продуктів, м'яса, хлібобулочних виробів та технічні підприємства, що забезпечують аграрний сектор.

Кількість та напрями промислових підприємств громади у сфері переробки:

- Виробництво харчових продуктів – 14;
- Виробництво напоїв – 3;
- Виробництво одягу – 1;
- Виробництво шкіри, виробів зі шкіри та інших матеріалів – 4;
- Оброблення деревини та виготовлення виробів з деревини та корка, крім меблів; виготовлення виробів із соломки та рослинних матеріалів для плетіння – 4;
- Поліграфічна діяльність, тиражування записаної інформації – 3;
- Виробництво хімічних речовин і хімічної продукції – 3;
- Виробництво гумових і пластмасових виробів - 1;
- Виробництво іншої неметалевої мінеральної продукції (будматеріали, скло) – 9;
- Виробництво готових металевих виробів, крім машин і устаткування -5;
- Виробництво електричного устаткування – 1;



КАГАРЛИК індустріальний парк

Київська область, Обухівський район, місто Кагарлик

- Виробництво машин і устаткування, н. в. і. у. – 1;
- Виробництво автотранспортних засобів, причепів і напівпричепів – 4;
- Виробництво інших транспортних засобів – 1;
- Виробництво меблів – 1;
- Ремонт і монтаж машин і устаткування – 6.



КАГАРЛИК індустріальний парк

Київська область, Обухівський район, місто Кагарлик

5. СТРОК НА ЯКИЙ СТВОРЮЄТЬСЯ ІНДУСТРІАЛЬНИЙ ПАРК

Індустріальний парк створюється терміном на 30 (тридцять) років з дати прийняття рішення Ініціатором про створення індустріального парку.

6. ВИМОГИ ДО УЧАСНИКІВ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ

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

Табл. 2 Ключові вимоги до учасників індустріального парку «КАГАРЛИК»

Галузева спеціалізація	- Учасники повинні здійснювати діяльність, яка відповідає профілю індустріального парку (сторінка 8) - Забороняється діяльність, яка суперечить меті створення парку або може завдати шкоди екології чи репутації території
Дотримання екологічних стандартів	- Учасники повинні виконувати вимоги щодо охорони навколишнього середовища, включаючи контроль викидів, переробку відходів та енергоефективність - Забезпечення відповідності проєктів екологічному законодавству країни
Інвестиційні зобов'язання	- Надання гарантій щодо обсягів і термінів інвестицій у розвиток проєкту на території парку - Реалізація проєкту в межах визначеного часу після укладення угоди
Технологічні вимоги	- Використання сучасних технологій та обладнання, які сприяють інноваційному розвитку - Залучення технологій, які відповідають міжнародним стандартам якості та безпеки
Економічні критерії	- Сплата орендної плати, податків або інших внесків, визначених угодою з керуючою компанією - Забезпечення фінансової стійкості проєкту
Соціальні зобов'язання	- Створення робочих місць для місцевого населення - Забезпечення безпечних умов праці для співробітників - Взаємодія з місцевою громадою для вирішення соціальних та інфраструктурних питань
Дотримання зобов'язань	- Виконання умов договору з керуючою компанією індустріального парку - Своєчасне надання звітності про виконання проєкту та дотримання умов угоди
Правовий статус	- Реєстрація в установленому законодавством порядку - Відсутність заборгованостей перед державними органами



КАГАРЛИК індустріальний парк

Київська область, Обухівський район, місто Кагарлик

Забора на несумісну діяльність	- В учасників має бути заборонено здійснювати діяльність, яка може загрожувати здоров'ю людей, безпеці, екології або репутації парку (наприклад, незаконна діяльність, виробництво токсичних речовин)
Додаткові вимоги	- Використання місцевих ресурсів у певній частці (наприклад, сировина, робоча сила). Взаємодія з іншими учасниками парку для формування кластерів - Внесення авансових платежів або надання фінансових гарантій

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

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

Учасник індустріального парку - це суб'єкт господарювання будь-якої форми власності, зареєстрований на території (в межах) індустріального парку, який згідно із законодавством набув право на земельну ділянку та/або інший об'єкт (частину об'єкта) нерухомого майна у межах індустріального парку, уклав з керуючою компанією договір про здійснення господарської діяльності у межах індустріального парку відповідно до концепції індустріального парку та має здійснювати діяльність виключно у сфері переробної промисловості, переробки промислових та/або побутових відходів (крім захоронення відходів), а також науково-технічну діяльність, діяльність у сфері інформації і телекомунікацій лише на території (в межах) індустріального парку.

Суб'єкт господарювання набуває статусу учасника, за умови виконання таких критеріїв:

- Укладення з керуючою компанією договору про здійснення господарської діяльності у межах індустріального парку;
- Набуття права на земельну ділянку на підставах та в порядку, встановлених земельним законодавством України, та/або на інший об'єкт (частину об'єкта) нерухомого майна у межах індустріального парку.
- Бути зареєстрованим на території (в межах) індустріального парку.

Керуюча компанія протягом трьох робочих днів письмово повідомляє уповноважений Державний орган про набуття суб'єктом господарювання статусу учасника та робить відповідний запис у переліку учасників. Учасник не має права передавати третім особам свої права та/або обов'язки за договором про здійснення господарської діяльності у межах

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

У разі ліквідації керуючої компанії статус учасників залишається незмінним до підписання договорів про здійснення господарської діяльності у межах індустріального парку між новою керуючою компанією та учасниками у межах строку, на який створено індустріальний парк.

Мал. 6 Об'єкти, які допущені до розміщення в індустріальному парку



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

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



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

Інженерно-транспортне забезпечення індустріального парку

Формування інженерно-транспортної інфраструктури індустріального парку є однією з ключових передумов його повноцінного функціонування, залучення учасників та забезпечення стабільної роботи виробничих, складських, логістичних і адміністративних об'єктів. Інженерна інфраструктура має створюватися з урахуванням прогнозованої галузевої структури парку, можливих потреб майбутніх учасників, етапності освоєння території, перспектив розширення виробництва та необхідності резервування потужностей.

Основним принципом інфраструктурного розвитку парку має бути не лише підключення території до наявних мереж, а й формування внутрішньої системи інженерного забезпечення, здатної обслуговувати різні типи підприємств. Оскільки майбутні учасники можуть мати різний виробничий профіль, рівень енергоспоживання, водоспоживання, потреби у водовідведенні, телекомунікаціях та логістиці, інфраструктура парку повинна бути гнучкою, масштабованою та придатною для поетапного нарощування.

Інженерно-транспортне забезпечення індустріального парку доцільно формувати за такими напрямками:

- електропостачання та зовнішнє освітлення;
- водопостачання, у тому числі господарсько-питне, виробниче та протипожежне;
- водовідведення, побутова та дощова каналізація;
- транспортна інфраструктура, внутрішні проїзди, під'їзди до ділянок учасників;
- телекомунікаційна інфраструктура та інтернет;
- благоустрій, озеленення, організація санітарного очищення території;
- резервування можливостей для подальшої модернізації та підключення нових об'єктів.

На етапі створення індустріального парку важливо передбачити базову інженерну підготовку території, а на наступних етапах — поступове нарощування потужностей відповідно до фактичного заповнення парку учасниками та конкретних технічних умов від операторів мереж.



КАГАРЛИК індустріальний парк

Київська область, Обухівський район, місто Кагарлик

Електропостачання

Електрозабезпечення індустріального парку має бути організоване з урахуванням прогнозних виробничих навантажень, можливості підключення декількох підприємств різного профілю та забезпечення надійного розподілу електроенергії між об'єктами парку. Для забезпечення потреб майбутніх учасників передбачається створення системи електропостачання на базі трансформаторної підстанції 10/0,4 кВ із трансформаторами відповідної розрахункової потужності. Підключення такої підстанції може здійснюватися до існуючої лінії електропередачі 10 кВ або до іншого визначеного джерела живлення згідно з технічними умовами оператора системи розподілу.

Розподіл електроенергії територією парку доцільно здійснювати через внутрішні кабельні та, за необхідності, повітряні мережі 0,4 кВ. Внутрішня електрична мережа має формуватися таким чином, щоб забезпечити можливість поетапного підключення окремих виробничих, складських, адміністративних та допоміжних об'єктів. Для стабільної роботи мережі також може передбачатися встановлення додаткових розподільчих пунктів або трансформаторних підстанцій у міру збільшення навантаження.

Особливістю індустріального парку є те, що кожен учасник може мати індивідуальний режим електроспоживання. Для одних підприємств достатніми можуть бути відносно невеликі потужності, тоді як виробничі об'єкти з енергоємним обладнанням можуть потребувати значного обсягу електроенергії та окремих технічних рішень. Саме тому під час планування електропостачання необхідно враховувати не лише стартові потреби парку, а й перспективу повного заповнення території.

Орієнтовне визначення потреб в електричній потужності може здійснюватися за методом порівняння із застосуванням усереднених показників навантаження на 1 гектар території індустріального парку. Водночас остаточні параметри електроспоживання мають уточнюватися на наступних стадіях проектування після визначення конкретного складу учасників, типів виробництв, графіків роботи та технологічного обладнання.

Окремим елементом системи електропостачання є зовнішнє освітлення території. Воно має забезпечувати безпечний рух транспорту та працівників у темний час доби, освітлення внутрішніх проїздів, в'їздів, пішохідних зон, місць розвантаження, зон паркування та інженерних об'єктів. Живлення зовнішнього освітлення доцільно передбачати від щитів 0,4

кВ трансформаторної підстанції. Управління освітленням може бути автоматизованим, із застосуванням датчиків освітленості, таймерів або диспетчеризованих систем.

Усі металеві конструкції, опори, корпуси електрообладнання та інші неструмопровідні частини, які можуть опинитися під напругою, мають бути заземлені або занулені відповідно до вимог чинних норм. Облік електроенергії для окремих об'єктів доцільно організовувати за допомогою індивідуальних електронних лічильників, що дозволить забезпечити прозорий розподіл витрат між учасниками парку.

Мал.7. ЛЕП який проходить через ділянку та найближча електростанція



Водопостачання

Система водопостачання індустріального парку має забезпечувати господарсько-питні, виробничі, санітарно-побутові та протипожежні потреби території. З огляду на промисловий характер парку, водопостачання повинно розглядатися не лише як комунальна послуга, а як важлива складова виробничої інфраструктури.

Для території парку доцільно передбачити змішану систему водопостачання, яка може включати господарсько-питну, технічну та протипожежну складові. Такий підхід дозволяє раціонально використовувати водні ресурси та, за можливості, розмежовувати воду питної якості і технічну воду, що може застосовуватися для виробничих процесів, миття, охолодження, поливу зелених насаджень або інших технологічних потреб.

На початковому етапі розвитку парку питне водопостачання може забезпечуватися за тимчасовою схемою, зокрема шляхом використання привозної бутильованої води для працівників. У подальшому, після реалізації відповідних проектних рішень та отримання технічних умов, може бути передбачене підключення до міських мереж або створення



КАГАРЛИК індустріальний парк

Київська область, Обухівський район, місто Кагарлик

власної системи водопостачання. У подальшому, після реалізації відповідних проектних рішень створення власної системи водопостачання.

Внутрішні водопровідні мережі доцільно проектувати з урахуванням перспективного навантаження та необхідності забезпечення пожежогасіння. Для підвищення надійності роботи системи можуть передбачатися кільцеві мережі з пожежними гідрантами, що дозволить забезпечити подачу води у випадку аварійного відключення окремої ділянки мережі.

Зовнішнє пожежогасіння має забезпечуватися через пожежні гідранти, розміщені на водопровідній мережі, а також, за необхідності, через протипожежні резервуари або резервуари чистої води. Обсяг протипожежного запасу води, витрати на зовнішнє пожежогасіння та розміщення відповідних споруд мають визначатися на наступних стадіях проектування залежно від категорій будівель за пожежною небезпекою, їх об'єму, площі, ступеня вогнестійкості та функціонального призначення.

Виробничі підприємства можуть мати суттєво різні потреби у водоспоживанні. Найбільше споживання води характерне для підприємств харчової промисловості, окремих видів переробної промисловості, виробництв із процесами охолодження, миття сировини, обробки матеріалів або використання води як складової технологічного процесу.

Умовно промислове водоспоживання може поділятися на такі основні напрями:

- використання води для охолодження обладнання, теплообмінників, машин і технологічних установок;
- використання води для миття сировини, продукції, тари, обладнання або виробничих приміщень;
- використання води як компонента продукції або середовища технологічного процесу;
- господарсько-побутові потреби працівників;
- протипожежні потреби;
- полив території та зелених насаджень.

Під час визначення орієнтовних витрат води необхідно враховувати кількість працівників у найбільш завантажену зміну, тип виробництва, нерівномірність споживання протягом доби, сезонні коливання та можливість повторного використання очищеної води. Остаточна схема водопостачання, розрахункові витрати, гідравлічні параметри мереж,



КАГАРЛИК індустріальний парк

Київська область, Обухівський район, місто Кагарлик

місця розташування водопровідних споруд і резервуарів мають уточнюватися на стадіях проектування.

Водовідведення та каналізація

Система водовідведення індустріального парку має забезпечувати організоване відведення господарсько-побутових, виробничих і дощових стічних вод із подальшим їх очищенням відповідно до нормативних вимог. Враховуючи промисловий характер території, питання водовідведення повинно вирішуватися комплексно, з урахуванням як побутових стоків від працівників, так і можливих стоків від виробничих процесів, транспортної інфраструктури, складських майданчиків і зон паркування.

На початковому етапі розвитку парку може бути передбачене будівництво локальних очисних споруд. Вони можуть включати септики, установки глибокого біологічного очищення, фільтруючі колодязі або інші сучасні системи очищення стічних вод. Конкретний тип очисних споруд має визначатися залежно від обсягів стоків, складу забруднень, геологічних умов, рівня ґрунтових вод, санітарних обмежень та умов скидання очищених вод.

Господарсько-побутові стоки від адміністративних, виробничих і допоміжних будівель можуть відводитися самотісними мережами до локальних очисних споруд. У разі потреби можуть застосовуватися каналізаційні насосні станції, якщо рельєф території або глибина закладання мереж не дозволяють забезпечити самотісне відведення.

Для кожного учасника індустріального парку можуть бути встановлені окремі технічні умови на підключення до внутрішньої системи каналізації. Якщо виробництво утворює специфічні технологічні стоки, такі стоки мають попередньо очищуватися на локальних установках самого підприємства до показників, дозволених для скидання у загальну систему водовідведення парку.

Окрему увагу необхідно приділити дощовій каналізації. Поверхневі стоки з території доріг, проїздів, майданчиків для стоянки та маневрування транспорту, зон навантаження і розвантаження можуть містити нафтопродукти, завислі речовини, пісок, пил, залишки технологічних матеріалів та інші забруднення. Тому дощові води мають відводитися через систему лотків, дощоприймачів, трубопроводів, фільтруючих модулів і, за необхідності, очисних споруд дощової каналізації.



КАГАРЛИК індустріальний парк

Київська область, Обухівський район, місто Кагарлик

У місцях зберігання, руху або обслуговування автотранспорту доцільно передбачати сепаратори нафтопродуктів. Такі споруди забезпечують механічне очищення дощових і талих вод від піску, завислих речовин, мастил, пального та інших домішок. Застосування нафтовловлювачів дозволяє зменшити екологічні ризики та запобігти потраплянню забруднених стоків у ґрунт, водні об'єкти або загальну систему водовідведення.

Остаточні параметри системи водовідведення, місця розташування очисних споруд, продуктивність дощової каналізації, умови скидання очищених вод і технічні рішення щодо самопливних або напірних мереж мають визначатися на подальших стадіях проектування.

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

Потреба в газі						
Одиниці виміру	га	Середнє очікуване споживання куб. м/год. на Га	Кількість робочих годин	Кількість робочих днів	Коефіцієнт корекції гнучкості	Загальна орієнтовна потреба у газі куб. м/рік
Всього	11	95	8	250	1,1	2 299 000
Потреба в електроенергії						
Одиниці виміру	га	Середнє очікуване споживання кВт на Га	Кількість робочих годин	Кількість робочих днів	Коефіцієнт корекції гнучкості	Орієнтовна потреба в електроенергії, кВт/рік
Всього	11	500	8	250	1,6	17 600 000
Потреба в воді						
Одиниці виміру	га	Середнє очікуване споживання куб.м. в годину	Кількість робочих годин	Кількість робочих днів	Коефіцієнт корекції гнучкості	Орієнтовна потреба у воді куб.м./рік
Всього	11	2,70	8	250		5 402,00
Потреба у водовідведенні						
Одиниці виміру	га	Середнє очікуване споживання куб. м/год.	Кількість робочих годин	Кількість робочих днів	Коефіцієнт корекції гнучкості	Орієнтовна потреба у розмірі каналізації куб. м./рік
Всього	11	2,03	8	250		4 051,50



КАГАРЛИК індустріальний парк

Київська область, Обухівський район, місто Кагарлик

Транспортна інфраструктура

Транспортна інфраструктура є критично важливою складовою індустріального парку, оскільки саме вона забезпечує фізичний доступ до земельних ділянок, виробничих корпусів, складських зон, адміністративних об'єктів, інженерних споруд і зон навантаження-розвантаження.

Планування транспортної мережі парку має здійснюватися з урахуванням вантажного характеру руху, потреб майбутніх учасників, можливості одночасного руху легкового, вантажного та спеціального транспорту, а також необхідності безпечного доступу пожежної, аварійної та сервісної техніки.

Внутрішні проїзди повинні забезпечувати:

- зручний в'їзд і виїзд із території парку;
- доступ до кожної виробничої або складської ділянки;
- можливість маневрування вантажного транспорту;
- під'їзд до зон навантаження та розвантаження;
- розділення транспортних і пішохідних потоків;
- доступ аварійних і пожежних служб;
- можливість поетапного будівництва нових об'єктів без блокування роботи вже діючих підприємств.

Для ефективного функціонування парку доцільно передбачати основні та другорядні внутрішні проїзди, майданчики для розвороту вантажного транспорту, зони тимчасового очікування, місця для паркування легкового транспорту працівників і відвідувачів, а також окремі майданчики для вантажівок біля виробничих і складських будівель.

Транспортна схема має бути пов'язана з функціональним зонуванням території. Виробничі та складські об'єкти доцільно розміщувати таким чином, щоб мінімізувати перетин вантажних потоків із адміністративними, пішохідними та рекреаційними зонами. Це дозволить підвищити безпеку, зменшити затримки руху та створити комфортніші умови для працівників і відвідувачів.

На подальших стадіях проектування необхідно уточнити параметри дорожнього покриття, ширину проїздів, радіуси поворотів, схему організації дорожнього руху, місця встановлення дорожніх знаків, освітлення, водовідведення з дорожнього полотна та інші технічні рішення.



КАГАРЛИК індустріальний парк

Київська область, Обухівський район, місто Кагарлик

Благоустрій та озеленення території

Благоустрій індустріального парку має важливе значення не лише з естетичної точки зору, а й з позиції санітарно-гігієнічного, екологічного та функціонального впорядкування території. Якісно організований благоустрій підвищує привабливість парку для учасників, працівників, інвесторів і партнерів, а також сприяє формуванню безпечного та комфортного виробничого середовища.

Озеленення території доцільно здійснювати з урахуванням функціонального зонування, напрямків руху транспорту, санітарних розривів, розміщення виробничих будівель, адміністративних об'єктів, зон відпочинку та інженерних споруд. Зелені насадження можуть виконувати не лише декоративну, а й захисну функцію — зменшувати пилове навантаження, шум, візуальний вплив виробничих об'єктів, а також покращувати мікроклімат території.

Для озеленення доцільно використовувати місцеві види дерев і кущів, стійкі до міських та промислових умов, забруднення повітря, пилу, вітрового навантаження та сезонних коливань температури. Такі насадження можуть формуватися у вигляді смуг, груп, рядових посадок, газонів, захисних зелених коридорів, декоративних композицій і озелених зон відпочинку.

Благоустрій території має включати:

- улаштування проїздів, тротуарів і пішохідних маршрутів;
- озеленення вільних від забудови ділянок;
- організацію зон відпочинку для працівників;
- встановлення зовнішнього освітлення;
- облаштування місць збору відходів;
- організацію водовідведення з твердих покриттів;
- впорядкування в'їзних груп, інформаційних покажчиків і навігації;
- підтримання належного санітарного стану території.

Благоустрій індустріального парку повинен формувати цілісний образ сучасної промислової території, де виробнича функція поєднується з безпечним, упорядкованим і екологічно збалансованим середовищем.



КАГАРЛИК індустріальний парк

Київська область, Обухівський район, місто Кагарлик

Санітарне очищення та поводження з відходами

Санітарне очищення території індустріального парку має здійснюватися на планово-регулярній основі та включати збирання, сортування, тимчасове зберігання, вивезення, утилізацію або передачу відходів спеціалізованим підприємствам.

На території парку необхідно передбачити спеціально визначені місця для встановлення контейнерів для твердих побутових відходів. Такі майданчики мають бути зручно розташовані для обслуговування, але не повинні створювати перешкод для руху транспорту, пішоходів або виробничої діяльності учасників.

Доцільним є запровадження роздільного збору відходів за основними фракціями:

- папір і картон;
- пластик;
- скло;
- метал;
- харчові та органічні відходи;
- змішані побутові відходи.

Такий підхід дозволить зменшити обсяг відходів, що підлягають захороненню, збільшити частку вторинної переробки та підвищити екологічну відповідальність учасників парку.

Виробничі відходи, які утворюватимуться внаслідок діяльності окремих підприємств, мають обліковуватися та утилізуватися відповідно до їх складу, класу небезпеки та вимог чинного законодавства. Відповідальність за поводження з такими відходами має покладатися на відповідних учасників парку, якщо інше не передбачено умовами договорів або внутрішніми правилами функціонування індустріального парку.

Телефонізація, інтернет та цифрова інфраструктура

Сучасний індустріальний парк потребує якісної телекомунікаційної інфраструктури, яка забезпечує зв'язок, доступ до інтернету, роботу корпоративних інформаційних систем, систем безпеки, відеоспостереження, автоматизації та диспетчеризації інженерних мереж. Для забезпечення потреб учасників парку доцільно передбачити можливість підключення до волоконно-оптичних ліній зв'язку або інших високошвидкісних каналів передачі даних. Оптична інфраструктура дозволить забезпечити стабільний інтернет-доступ, підтримку корпоративних мереж, хмарних сервісів, IP-телефонії, систем контролю доступу, відеоспостереження та віддаленого моніторингу виробничих процесів.



КАГАРЛИК індустріальний парк

Київська область, Обухівський район, місто Кагарлик

На території парку можуть бути передбачені такі рішення:

- прокладання волоконно-оптичних мереж;
- підключення одного або кількох інтернет-провайдерів;
- організація резервних каналів зв'язку;
- використання IP-телефонії;
- забезпечення мобільного покриття;
- можливість використання бездротових технологій Wi-Fi або 5G;
- інтеграція інтернет-мереж із системами безпеки та відеонагляду.

Наявність резервного каналу зв'язку є важливою умовою для підприємств, які використовують автоматизовані системи управління, онлайн-облік, електронний документообіг, хмарні сервіси або працюють із клієнтами та постачальниками в режимі постійної цифрової комунікації.

Цифрова інфраструктура індустріального парку має бути організована таким чином, щоб кожен учасник мав можливість обрати оптимальний формат підключення, інтегрувати власні корпоративні системи та забезпечити належний рівень кібербезпеки.

Загальний підхід до поетапного розвитку інфраструктури

Інженерно-транспортна інфраструктура індустріального парку має розвиватися поетапно, відповідно до фактичного освоєння території та появи нових учасників. На першому етапі доцільно сформувати базові умови для запуску парку: забезпечити під'їзд, первинне електропостачання, водопостачання, водовідведення, зв'язок і мінімальний рівень благоустрою.

На наступних етапах, у міру заповнення території, можуть реалізовуватися заходи з нарощування електричної потужності, розширення водопровідних і каналізаційних мереж, будівництва додаткових проїздів, облаштування нових майданчиків, встановлення додаткових трансформаторних підстанцій, модернізації телекомунікаційної мережі та розвитку систем диспетчеризації.

Такий підхід дозволяє уникнути надмірних початкових витрат, але водночас зберегти можливість масштабування парку до повного проектного рівня.

Формування якісної інженерно-транспортної інфраструктури створює передумови для ефективної роботи індустріального парку, зменшує бар'єри для входу нових підприємств, скорочує строки запуску виробництв і підвищує інвестиційну привабливість території.



КАГАРЛИК індустріальний парк

Київська область, Обухівський район, місто Кагарлик

8. ПЛАН РОЗВИТКУ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ

Планується реалізувати наступні дії при реалізації проекту індустріального парку:

1. Реєстрація індустріального парку в Реєстрі індустріальних парків України

На цьому етапі ініціатор створення індустріального парку готує необхідний пакет документів, зокрема концепцію індустріального парку, приймає рішення про його створення та подає документи на розгляд уповноваженого органу відповідно до Закону України «Про індустріальні парки». Включення парку до Реєстру є базовою передумовою для його офіційного функціонування та подальшого залучення державної підтримки.

2. Вибір керуючої компанії та укладення договору

Після створення індустріального парку ініціатор визначає керуючу компанію, яка відповідатиме за організацію розвитку парку, управління його територією, залучення учасників, координацію інфраструктурних робіт та супровід поточної діяльності. Відносини між ініціатором і керуючою компанією оформлюються відповідним договором.

3. Залучення фінансування з різних джерел

На цьому етапі формується фінансова модель розвитку парку, яка може включати кошти ініціатора, керуючої компанії, державну підтримку, приватні інвестиції, кредитні ресурси, грантове або донорське фінансування. Залучення фінансування є необхідною умовою для підготовки документації, будівництва інфраструктури та запуску виробничих об'єктів.

4. Розроблення проектно-кошторисної документації

Проводиться проектування інженерних мереж, внутрішніх доріг, під'їздів, транспортної інфраструктури, систем електро-, водо-, газопостачання, водовідведення, зв'язку та інших необхідних об'єктів. Проектно-кошторисна документація визначає технічні рішення, обсяги робіт, вартість будівництва та черговість реалізації інфраструктурних заходів.

5. Проведення рекламної кампанії та залучення учасників

Керуюча компанія або ініціатор здійснює промоцію індустріального парку серед потенційних учасників, інвесторів, виробничих компаній, логістичних операторів та сервісних підприємств. Метою цього етапу є формування пулу майбутніх учасників



КАГАРЛИК індустріальний парк

Київська область, Обухівський район, місто Кагарлик

парку, укладення попередніх домовленостей та наповнення території реальними проектами.

6. Будівництво інженерних мереж і дорожньої інфраструктури

На основі розробленої проєктної документації здійснюється прокладання або модернізація інженерних мереж, будівництво внутрішніх доріг, під'їзних шляхів, майданчиків, елементів благоустрою та іншої базової інфраструктури. Саме цей етап формує фізичну готовність території для розміщення виробничих, складських та інших об'єктів.

7. Будівництво приміщень учасників та інших об'єктів парку

Після підготовки інфраструктури здійснюється будівництво виробничих, складських, адміністративних, сервісних та допоміжних приміщень. Такі об'єкти можуть будуватися за кошти учасників, керуючої компанії, ініціатора або інвесторів залежно від обраної моделі розвитку індустріального парку.

8. Запуск індустріального парку та його подальший розвиток

Фінальний етап передбачає початок фактичної роботи учасників, введення в експлуатацію об'єктів, організацію управління територією, обслуговування інфраструктури та супровід господарської діяльності. Надалі розвиток парку продовжується через залучення нових учасників, розширення інфраструктури, запуск додаткових виробництв і підвищення економічної ефективності території.

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



КАГАРЛИК індустріальний парк

Київська область, Обухівський район, місто Кагарлик

Мал. 8 Послідовність робіт на першому та другому етапах розвитку індустріального парку «КАГАРЛИК»





КАГАРЛИК індустріальний парк

Київська область, Обухівський район, місто Кагарлик

Планується реалізувати проєкт до кінця 2030 року. За цей час заплановано долучити учасників та фінансування, зробити проектування та будівництво об'єктів парку. Орієнтовний графік реалізації проєкту представлений у таблиці.

Табл. 4 Попередній графік реалізації індустріального парку

Етапи проєкту	Початок	Завершення	Місяців
В ЦІЛОМУ	2 кв. 2026 р.	2 кв. 2030 р.	48
Реєстрація ІП	2 кв. 2026 р.	3 кв. 2026 р.	5
Долучення Керуючої Компанії	3 кв. 2026 р.	4 кв. 2026 р.	6
Долучення учасників та фінансування	3 кв. 2026 р.	2 кв. 2028 р.	24
Проектування мереж	4 кв. 2026 р.	4 кв. 2027 р.	12
Будівництво мереж	1 кв. 2027 р.	2 кв. 2028 р.	18
Проектування нових об'єктів	4 кв. 2026 р.	4 кв. 2028 р.	24
Будівництво об'єктів	3 кв. 2027 р.	4 кв. 2029 р.	30
Запуск перших учасників ІП	1 кв. 2028 р.	1 кв. 2028 р.	3
Завершення та запуск всього ІП	4 кв. 2030 р.	4 кв. 2030 р.	3



КАГАРЛИК індустріальний парк

Київська область, Обухівський район, місто Кагарлик

ПЛАНУВАЛЬНА ОРГАНІЗАЦІЯ ТЕРИТОРІЇ

Проєктом передбачено будівництво промислових, складських, адміністративних корпусів, промислових корпусів для МСБ та зони для розташування сонячних панелей.

Табл. 5 Загальні проектні розміри індустріального парку

Ділянка	кв. м.	Га
Розмір ділянки	109 181	10,92
Плями забудови	48 238	4,82
Ділянки учасників	60 298	6,03
Дороги, парковки, загальні зони	48 884	4,89
Будівництво		
Загальна площа проєкту, з них:	52 228	кв. м.
Промислові	37 872	кв. м.
Складські	4 608	кв. м.
Адміністративні	5 320	кв. м.
Технічні	4 428	кв. м.

Згідно із генеральним планом індустріального парку, передбачено будівництво інноваційних промислових корпусів, які поєднують в собі виробництво та екологічні стандарти для просування сталого сучасного розвитку. Ділянка розташована в межах населеного пункту. Територія не являється пам'ятником архітектури національного та/або місцевого значення.

Ініціатор створення індустріального парку «КАГАРЛИК» попередньо спроектував архітектурну концепцію. Враховуючи технічну характеристику ділянки, орієнтовна площа майбутніх будівель становитиме 48 238 кв. м.



КАГАРЛИК індустріальний парк

Київська область, Обухівський район, місто Кагарлик

Мал. 9 Попередній генеральний план індустріального парку «КАГАРЛИК»



Земельна ділянка неправильної форми, має ломані межі. По фасаду розміщено чотири складські корпуси одноповерхові, між ними адміністративний корпус чотириповерховий. Вїзд та виїзд на ділянку здійснюється трьома автошляхами, два по фасаду і один з протилежного боку ділянки. За складськими приміщеннями розташовані три корпуси для малого та середнього бізнесу однакової площі одноповерхові. На південь від складських корпусів розташовано три промислові корпуси, які йдуть один за одним, між ними розміщено адміністративний чотириповерховий корпус. Зі східної сторони від складських корпусів розміщено один промисловий корпус і за ним розташована зона для розміщення сонячних батарей. Біля кожного корпусу заплановано автостоянку для вантажного та легкового автотранспорту.



КАГАРЛИК індустріальний парк

Київська область, Обухівський район, місто Кагарлик

Табл. 6 Планові розміри будівель індустріального парку

Приміщення	Довжина	Ширина	Кв.м. площі забудови	Кількість поверхів	Кв. м. будівлі
Промисловий корпус	132	84	11088	1	11088
Промисловий корпус	156	72	11232	1	11232
Промисловий корпус	156	48	7488	1	7488
Промисловий корпус	60	48	2880	1	2880
Малий та середній бізнес	48	36	1728	1	1728
Малий та середній бізнес	48	36	1728	1	1728
Малий та середній бізнес	48	36	1728	1	1728
Складський корпус	48	24	1152	1	1152
Складський корпус	48	24	1152	1	1152
Складський корпус	48	24	1152	1	1152
Складський корпус	48	24	1152	1	1152
Адміністративний корпус	32	20	640	4	2560
Адміністративний корпус	30	23	690	4	2760
Зона розташування сонячних панелей			4428		4428
Всього			48238		52228

Якірний учасник

На етапі підготовки індустріального парку до реалізації ініціатором були досягнуті попередні домовленості з майбутнім «якірним» учасником - підприємство (завод) з кондиціонування насіння.

Підприємство являє собою замкнутий цикл з доробки та кондиціонування насіння сільськогосподарських культур здатне доробляти насіння на різних етапах його переробки від первинної очистки і до протруйки та його пакування. Виробнича лінія є мультикультурною, забезпечує якісну обробку насіння: кукурудзи, пшениці, жита, ячменю, сої, гороху, соняшнику та ріпаку. Універсальність дозволяє ефективно працювати з різними клієнтами адаптуючись до потреб ринку.

Насіннева лінія автоматизована, участь оператора зведена до мінімуму, перехід від однієї культури до іншої займає декілька хвилин, крім того є можливість працювати з декількома



КАГАРЛИК індустріальний парк

Київська область, Обухівський район, місто Кагарлик

культурами окремо в один і той самий час. Для прикладу – можна калібрувати насіння однієї культури, а завантажувати і протруювати іншу.

Загальна площа ділянки – 1,57 га. Площа забудови: 5500м².

На комплексі планується встановлення лінії з наступними характеристиками:

- приймання сировини – до 50 т/год
- попередня очистка – 50 т/год
- тонка очистка – 12 т/год
- калібрування – 12 т/год
- сортування за формою та вагою - 12 т/год
- сортування за кольором (фотосепаратор) – 12 т/год
- протруювання – 22 т/год (з можливістю просушування, що необхідно для дрібного насіння такого, як ріпак)
- пакування – до 1500 мішків/год

Штат підприємства складатиметься з 28 постійних працівників та до 20 сезонних співробітників у періоди пікового навантаження. Річний графік роботи — 11 місяців на рік, що забезпечує стабільну експлуатацію обладнання.

Це універсальний завод. Ми можемо зупинити доробку на будь-якому етапі, доочистити насіння, протруїти під замовлення. Завантаження виробничої лінії можливе на будь-якому етапі доробки насіння. Технологічна схема спроектована так, щоб в жодному разі не було пересікання потоків сировини, напівсировини чи то готової продукції, все згідно міжнародної системи HACCP (англ. Hazard Analysis and Critical Control Point) - системи аналізу ризиків, небезпечних чинників і контролю критичних точок. На підприємстві враховано всі принципи екологічності та безпечності.

Виконання санітарно-епідеміологічних та екологічних вимог

Законом встановлені вимоги до земельної ділянки у межах індустріального парку (стаття 8), умови використання земельної ділянки у межах індустріального парку (стаття 9). Зокрема, пунктом 2 частини першої статті 9 Закону визначено, що використання земельних ділянок у межах індустріальних парків повинно відповідати санітарно-епідеміологічним та екологічним вимогам.



КАГАРЛИК індустріальний парк

Київська область, Обухівський район, місто Кагарлик

Враховуючи зазначене, з метою передбачення та уникнення негативних наслідків для всіх складових довкілля, у тому числі для здоров'я населення при реалізації концепції індустріального парку будуть враховані вимоги законів України «Про систему громадського здоров'я», «Про охорону навколишнього природного середовища», «Про стратегічну екологічну оцінку», «Про питну воду та питне водопостачання», «Про охорону атмосферного повітря», «Про управління відходами», Водного Кодексу України, Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів, затверджених наказом Міністерства охорони здоров'я України від 19.06.1996 № 173, зареєстрованих в Міністерстві юстиції України 24 липня 1996 р. за № 379/1404 та інших нормативних актів у сфері захисту довкілля та санітарно-епідемічного благополуччя населення, в тому числі:

- при проведенні будівельно-проектних робіт на території індустріального парку буде забезпечено виконання вимог щодо розробки, встановлення і дотримання санітарно-захисних та охоронних зон від об'єктів централізованого питного водопостачання, промислових підприємств, об'єктів транспортної та інженерної інфраструктури, від інженерних мереж та споруд згідно діючих державних будівельних та санітарно-гігієнічних норм;
- буде забезпечено дотримання вимог санітарного законодавства щодо гранично-допустимих концентрацій забруднюючих речовин у повітрі робочої зони та атмосферному повітрі, допустимого рівня шуму, вібрації, електромагнітного випромінювання тощо;
- за необхідністю з метою організації забезпечення території індустріального парку господарсько-питним водопостачанням буде проведена оцінка ступені природної захищеності джерел водопостачання і можливість їх мікробного або хімічного забруднення, буде зроблено обґрунтування встановлення розмірів зон санітарної охорони відповідно до вимог постанови Кабінету Міністрів України від 18.12.1998 № 2024 «Про правовий режим зон санітарної охорони водних об'єктів» та ДБН В.2.5-74:2013 «Водопостачання. Зовнішні мережі та споруди. Основні положення проектування» та провести оцінку класу якості води за показниками і нормативами ДСанПіН 2.2.4-171-10 «Гігієнічні вимоги до води питної, призначеної для споживання людиною»;



КАГАРЛИК індустріальний парк

Київська область, Обухівський район, місто Кагарлик

- буде розроблений план управління відходами, здійснюватися облік небезпечних відходів (якщо такі будуть), будуть укладені відповідні договори з ліцензованими суб'єктами господарювання;
- у разі провадження видів діяльності, визначених законодавством, буде забезпечено проведення процедури оцінки впливу на довкілля відповідно до Закону України «Про оцінку впливу на довкілля» з урахуванням впливу на здоров'я населення;
- будуть передбачені заходи щодо впровадження моніторингу за станом об'єктів довкілля у відповідності до вимог Порядку здійснення моніторингу наслідків виконання документу державного планування для довкілля, у тому числі для здоров'я населення, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 16.12.2020 № 1272, за показниками та параметрами, за якими можливо об'єктивно та достовірно оцінити стан навколишнього середовища та його вплив на здоров'я населення;
- ініціатор та учасники індустріального парку будуть сприяти створенню безпечних умов праці відповідно до Закону України «Про охорону праці», організації попередніх та періодичних медичних оглядів працівників у випадках, передбачених законодавством, будуть забезпечений доступ до медичної допомоги тощо.

Використання земельних ділянок у межах індустріального парку гарантовано буде відповідати санітарно-епідеміологічним та екологічним вимогам, які відображені в законі України «Про індустріальні парки» (статті 8 та 9).

Для запобігання та своєчасного усунення шкідливого впливу на здоров'я населення факторів, які можуть виникати під час планованої діяльності об'єктів індустріального парку, до проєктної документації буде включений план заходів щодо здійснення їх лабораторного моніторингу.



КАГАРЛИК індустріальний парк

Київська область, Обухівський район, місто Кагарлик

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

Загальний розмір капіталовкладень у будівництво інженерно-транспортної інфраструктури та об'єктів індустріального парку складатиме орієнтовно – 792 млн. 193 тис. грн.

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

Табл. 7 Попередній розрахунок загального витратного бюджету проекту

Витрати проекту	Всього, грн
Земельні роботи	9 607 928
Проектування	18 384 256
Мережі будівництво (вода, газ, електрика)	91 921 280
Будівництво нових об'єктів	574 508 000
Залізнична гілки	44 000 000
Дороги та благоустрій, інфраструктура	53 771 850
Разом:	792 193 314

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

Фінансування ініціатора

Ініціатор для старту проекту, протягом 2026-2030 років за власний рахунок планує витратити близько 500 тис. грн.

Державне стимулювання

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



КАГАРЛИК індустріальний парк

Київська область, Обухівський район, місто Кагарлик

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

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

За рахунок цього джерела фінансування планується долучити в проєкт близько 95 млн. грн.

Долучені учасники та інші джерела фінансування

За рахунок долучених учасників індустріального парку планується долучити інвестиції в будівництво своїх промислових об'єктів на суму в розмірі до 602 млн. грн.

За рахунок фінансових коштів учасників переробної промисловості, які акумулювалися за рахунок звільнення від податку на прибуток планується долучити 4 млн.852 тис. грн.

Згідно попереднім домовленостям з майбутньою керуючою компанією протягом чотирьох років керуюча компанія планує вкласти в розвиток проєкту орієнтовно 90 млн. грн.

Табл. 8 План розподілу джерел фінансування проєкту, грн.

Джерело фінансування	Сума, грн.
Ініціатор	500 000
Учасники-інвестори	601 993 949
Державне стимулювання	94 846 565
Кошти учасників за рахунок звільнення від податку на прибуток	4 852 800
Керуюча компанія	90 000 000
Всього	792 193 314

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

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



ТРУДОВІ РЕСУРСИ

КИЇВСЬКА ОБЛАСТЬ

За даними органів місцевого самоврядування, станом на початок 2026 року чисельність наявного населення у Київській області становила майже 1 870,4 тис. осіб. Отже, за час воєнного стану населення збільшилося на 75,3 тис. осіб (або на 4,2 %). Ріст населення станом на 01.01.2025 року порівняно з аналогічною датою 2024 року зафіксовано у більшості міст та районів Київської області, крім Білоцерківського та Бориспільського районів, а також міст Біла Церква, Бровари, Обухів, Ржищів, Українка.

Повномасштабна війна, яку від лютого 2022 року веде росія в Україні, спричинила значні міграційні процеси, зокрема, всередині країни. Внаслідок цього кількість населення у Київській області збільшилася на 48,1%.

Станом на 01.01.2025 на обліку перебувало 3,7 тис. осіб, що мали статус безробітних громадян, з них допомогу по безробіттю отримували 2,5 тис. осіб.

Структура зареєстрованих безробітних станом на 01 січня 2025 року:

- за освітою: 47 % зареєстрованих безробітних мали вищу освіту, 29 % – професійно-технічну, 24 % – загальну середню освіту.
- за статтю: у загальній кількості зареєстрованих безробітних, чоловіки становили 0,9 тис. осіб (або 23 %), жінки – 2,8 тис. осіб (або 77 %).
- за віковими групами: 27 % зареєстрованих безробітних були у віці до 35 років, 29 % – у віці від 35 до 44 років, 29 % – у віці від 45 до 55 років, 15 % – понад 55 років.

Спостерігається тенденція щодо збільшення динаміки рівня працевлаштування населення, зареєстрованого у службі зайнятості, зокрема у 2020 році даний показник склав 31,8%, а у 2025 році, не зважаючи на складну ситуацію на ринку праці у зв'язку з воєнним станом, даний показник зріс та становив 34,3%.

Професійна освіта області, району та сільської громади у сфері промисловості, представлена найбільше столичними вищими навчальними закладами, які мають різні напрями навчання у сфері промисловості і не тільки. Тому браку кваліфікованих кадрів не буде. Як наголошувалось раніше, перевага у працевлаштуванні буде віддана жителям сільської громади та району, але при цьому за необхідності трудовий потенціал буде формуватись за рахунок жителів Київської області та міста Києва. У місті Києві вища та



КАГАРЛИК індустріальний парк

Київська область, Обухівський район, місто Кагарлик

фахова перед вища освіта представлені дуже потужно. Представимо перелік за напрямками вищих навчальних закладів міста Києва:

- Архітектура та будівництво – 12;
- Виробництво та технології – 12;
- Бізнес-освіта – 6;
- Транспорт – 6;
- Управління та адміністрування - 49;
- Інформаційні технології – 34;
- Механічна інженерія – 10;
- Електронна інженерія – 11;
- Хімічна та біоінженерія – 9;
- Електроніка, автоматизація та електронні комунікації – 16.

Практично за тими ж напрямками, що і у вищій освіті у Києві налічується 81 коледж, які готують різноманітних фахівців.

ОБУХІВСЬКИЙ РАЙОН

Населення району становить 227,3 тис. осіб. Частка працездатного населення становить приблизно 70% - це особи віком від 15 до 64 років.

Населення територіальних громад Обухівського району:

- Богуславська міська ТГ – 25821 осіб;
- Васильківська міська ТГ – 45406 осіб;
- Кагарлицька міська ТГ – 26849 осіб;
- Козинська селищна ТГ – 5646 осіб;
- Миронівська міська ТГ – 32037 осіб;
- Обухівська міська ТГ – 42639 осіб;
- Ржищівська міська ТГ – 14425 осіб;
- Українська ТГ – 20806 осіб;
- Феодосіївська сільська ТГ – 15200 осіб.



10. ОРГАНІЗАЦІЙНА МОДЕЛЬ ФУНКЦІОНУВАННЯ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ

Типова організаційна модель індустріального парку в Україні визначається положеннями Закон України «Про індустріальні парки» і передбачає чіткий розподіл ролей між ключовими суб'єктами: ініціатором створення, керуючою компанією та учасниками індустріального парку. Модель базується на розмежуванні функцій створення, управління та здійснення господарської діяльності.

Загальна структура моделі

Організаційно індустріальний парк функціонує як система трьох рівнів:

Стратегічний рівень — ініціатор створення індустріального парку

Операційний рівень — керуюча компанія

Виробничо-господарський рівень — учасники індустріального парку

Взаємодія між ними здійснюється на договірній основі.

1. Основні функції ініціатора створення індустріального парку:

- ініціювання створення індустріального парку;
- формування та забезпечення земельної ділянки;
- розроблення концепції індустріального парку;
- включення парку до державного Реєстру;
- організація відбору керуючої компанії;
- укладення договору з керуючою компанією.

Роль у моделі:

Ініціатор визначає стратегічні параметри розвитку парку (спеціалізацію, масштаби, пріоритети), формує базові умови для його створення та розвитку, але не здійснює оперативного управління.

2. Основні функції Керуючій компанії індустріального парку

- розвиток та утримання інженерно-транспортної інфраструктури;
- залучення учасників індустріального парку;
- укладення договорів з учасниками;
- адміністрування діяльності індустріального парку;



КАГАРЛИК індустріальний парк

Київська область, Обухівський район, місто Кагарлик

- забезпечення експлуатації інфраструктури;
- взаємодія з органами влади та постачальниками послуг;
- просування індустріального парку.

Роль у моделі:

Керуюча компанія виконує функції оператора та девелопера індустріального парку, забезпечуючи його функціонування як організованого інвестиційного майданчика.

3. Основні функції учасника індустріального парку

- здійснення виробничої, науково-дослідної або інноваційної діяльності;
- інвестування у створення та розвиток власних виробничих потужностей;
- створення робочих місць;
- дотримання вимог концепції індустріального парку та умов договору.

Роль у моделі:

Учасник є основним суб'єктом економічної діяльності, який формує додану вартість, забезпечує зайнятість та створює економічний ефект від функціонування індустріального парку.

Мал. 10 Схема взаємодії між юридичними особами в процесі розвитку індустріального парку



Узагальнення

Організаційна модель індустріального парку в Україні є партнерською системою, в якій:

- ініціатор формує передумови та стратегічні рамки;
- керуюча компанія забезпечує управління та розвиток;
- учасники здійснюють господарську діяльність та створюють економічний результат.



ІНІЦІАТОР

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

Ініціатором створення та запуску індустріального парку є Кагарлицька міська рада.

Права та обов'язки ініціатора створення індустріального парку:

1. Ініціатор створення має право:

- 1) здійснювати контроль за дотриманням керуючою компанією умов укладених договорів;
- 2) надавати керуючій компанії, іншому суб'єкту індустріального парку право на облаштування індустріального парку та/або управління (експлуатацію) об'єктами, що розміщені у межах індустріального парку;
- 3) вимагати від керуючої компанії дотримання концепції індустріального парку та виконання умов договорів, укладених з ініціатором створення;
- 4) щопівроку отримувати від керуючої компанії звіти про функціонування індустріального парку;
- 5) вимагати від керуючої компанії усунення порушень, допущених нею у процесі функціонування індустріального парку;
- 6) вимагати від керуючої компанії відшкодування збитків у разі погіршення стану об'єктів або псування земельної ділянки індустріального парку, яке сталося внаслідок дій або бездіяльності керуючої компанії;
- 7) здійснити викуп майна керуючої компанії у межах індустріального парку у разі дострокового розірвання договору про створення та функціонування індустріального парку в першочерговому порядку;
- 8) за зверненням керуючої компанії здійснювати заходи щодо розширення меж індустріального парку, якщо в межах наявної території неможливо розмістити нових учасників;



КАГАРЛИК індустріальний парк

Київська область, Обухівський район, місто Кагарлик

9) передавати керуючій компанії, іншому суб'єкту індустріального парку або учасникам в оренду (суборенду), відчужувати об'єкти (частини об'єктів) нерухомого майна у межах індустріального парку;

2. Ініціатор створення зобов'язаний:

1) здійснити облаштування індустріального парку відповідно до умов договору про створення та функціонування індустріального парку;

2) надати керуючій компанії та/або учасникам права на земельні ділянки, наявні об'єкти інженерно-транспортної інфраструктури та інші об'єкти, розміщені у межах індустріального парку;

3) зберігати комерційну таємницю керуючої компанії;

4) не втручатися в поточну господарську діяльність керуючої компанії та учасників;

5) розглядати пропозиції керуючої компанії щодо надання згоди на здійснення невід'ємних поліпшень його майна, переданого у користування керуючій компанії;

6) здійснювати контроль за дотриманням концепції індустріального парку;

7) у разі відсутності керуючої компанії щопівроку подавати уповноваженому державному органу звіти про результати функціонування індустріального парку;

8) при укладенні договору про створення та функціонування індустріального парку передбачити в його умовах використання в діяльності, пов'язаній із створенням та функціонуванням індустріального парку, працівників - громадян України, у тому числі звільнених у зв'язку з ліквідацією державного або комунального підприємства, майно якого надано в користування керуючій компанії.

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

Вибір керуючої компанії індустріального парку

Вибір керуючої компанії індустріального парку, створеного на землях державної чи комунальної власності, здійснює ініціатор створення такого парку на конкурентних засадах шляхом організації і проведення відкритого конкурсу в порядку, визначеному цим Законом.



КАГАРЛИК індустріальний парк

Київська область, Обухівський район, місто Кагарлик

КЕРУЮЧА КОМПАНІЯ

Керуюча компанія індустріального парку - створена згідно із законодавством України юридична особа незалежно від організаційно-правової форми та вибрана відповідно до цього Закону, з якою ініціатором створення укладений договір про створення та функціонування індустріального парку.

Права та обов'язки керуючої компанії індустріального парку⁴

Керуюча компанія має право:

1. Керуюча компанія має право:

1) здійснювати господарську діяльність відповідно до законодавства з урахуванням особливостей, передбачених цим Законом;

2) з урахуванням вимог земельного законодавства передавати учасникам, іншим суб'єктам індустріального парку в суборенду надану їй в оренду земельну ділянку або її частини у межах індустріального парку з правом забудови;

2-1) передавати учасникам, іншим суб'єктам індустріального парку в оренду (суборенду), відчужувати рухоме та нерухоме майно для використання у межах індустріального парку відповідно до законодавства;

3) створити умови для підключення (приєднання) учасників до інженерних мереж та комунікацій;

4) вимагати розірвання договору у разі порушення ініціатором створення умов договору і відшкодування збитків, завданих невиконанням умов договору;

5) на продовження строку договору у разі виконання його умов;

6) на отримання плати за вироблені товари (роботи, послуги) згідно з умовами договору;

7) залучати на контрактній основі до виконання робіт та надання послуг у межах індустріального парку третіх осіб;

8) щопівроку отримувати від учасників звіти про виконання умов договору, якщо інше не передбачено договором;

9) ініціювати розгляд питання стосовно розширення меж індустріального парку у разі, якщо у межах наявної території неможливо розмістити нових учасників;

⁴ Закон України «Про індустріальні парки» (Відомості Верховної Ради (ВВР), 2013, №22, ст.212), <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/5018-17#Text>



КАГАРЛИК індустріальний парк

Київська область, Обухівський район, місто Кагарлик

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

2. Керуюча компанія зобов'язана:

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

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



КАГАРЛИК індустріальний парк

Київська область, Обухівський район, місто Кагарлик

11. ОЧІКУВАНІ РЕЗУЛЬТАТИ ФУНКЦІОНУВАННЯ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ

Створення індустріального парку «КАГАРЛИК» принесе значні економічні, соціальні та екологічні результати для розвитку Кагарлицької міської територіальної громади.

1. Економічні очікування:

Залучення інвестицій: Прямі інвестиції від компаній, які відкриють свої виробничі та логістичні потужності у парку.

Створення робочих місць: Виникнення нових робочих місць у промисловому, логістичному та адміністративному секторах.

Розвиток малого та середнього бізнесу: Підвищення попиту на послуги та товари місцевих підприємців (кафе, транспорт, обслуговування обладнання тощо).

Збільшення доходів місцевих бюджетів: Податки з підприємств і працівників, які працюють у парку, сприятимуть розвитку регіону.

Зростання економічного потенціалу: Сприятиме економічній диверсифікації району та підвищенню конкурентоспроможності регіону.

2. Соціальні очікування:

Покращення рівня зайнятості: Зниження безробіття у регіоні завдяки появі нових робочих місць.

Підвищення кваліфікації: Створення можливостей для навчання та професійного розвитку місцевих кадрів.

Покращення якості життя: Підвищення рівня доходів населення, що може призвести до покращення соціальної інфраструктури (освіта, медицина).

Зупинення міграції: Можливість працевлаштування на місці зменшить відтік кадрів у великі міста або за кордон.

3. Інфраструктурні очікування:

Розвиток інфраструктури: Будівництво нових доріг, модернізація енергетичних та комунальних мереж.

Покращення транспортної логістики: Розвиток транспортного вузла в регіоні сприятиме кращому доступу до інших ринків.

Інноваційні рішення: Запровадження сучасних технологій в управлінні підприємствами та енергоефективність.



КАГАРЛИК індустріальний парк

Київська область, Обухівський район, місто Кагарлик

4. Екологічні очікування:

Контрольоване використання ресурсів: Завдяки чітким нормам для учасників парку можна зменшити вплив виробництва на довкілля.

Створення «зелених» зон: Можливе включення рекреаційних і зелених територій.

Сталий розвиток: Використання енергоефективних технологій та відновлюваних джерел енергії.

5. Стратегічні переваги:

Зростання конкурентоспроможності регіону: Розвиток індустріального парку підвищить статус району як інвестиційно привабливого.

Підвищення довіри інвесторів: Успішна реалізація проекту стане прикладом для майбутніх ініціатив.

Для успіху проекту важливими є:

Наявність сприятливих умов для інвесторів (податкові пільги, готова інфраструктура, правова підтримка).

Підтримка від місцевої влади та громад. Активна промоція парку для залучення учасників.

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

Кількість створених робочих місць

Зважаючи на представлену вище цифру можна передбачити, що у запланованому індустріальному парку «КАГАРЛИК» планується створити орієнтовно 500 робочих місць. Вони будуть з'являтися поступово, протягом заповнення та розвитку ІП. Орієнтовна динаміка створення робочих місць у ІП представлена у таблиці нижче.

Табл. 9 Прогнозна динаміка створення робочих місць в індустріальному парку «КАГАРЛИК»

	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Робітники промислових підприємств	40	200	320	400	400	400	400
Робітники складів	5	25	40	50	50	50	50
Адміністрація та співробітники інших видів діяльності	10	77	40	50	50	50	50
Всього:	55	302	400	500	500	500	500



КАГАРЛИК індустріальний парк

Київська область, Обухівський район, місто Кагарлик

Рівень заробітної плати

Враховуючи приклади країн, де успішно функціонують індустріальні парки, можна побачити, що середній рівень заробітних плат працівників підприємств, які є учасниками парку, зазвичай вищі, ніж середній рівень зарплат у регіоні.

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

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

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

Обсяг реалізованої продукції

На основі прогнозованих напрямів діяльності індустріального парку, а також можливий розподіл кількості працюючих в різних сферах промисловості, яка буде впроваджена в індустріальному парку «КАГАРЛИК», було проведено розрахунок можливого приблизного очікуваного ВВП. Загальний обсяг валового внутрішнього продукту на етапі повного освоєння приміщень індустріального парку може становити від 34,8 млн. грн (2028 р.) до 325,5 млн. грн. (2034 р.) на рік.

Експорт

Враховуючи те, що у індустріальному парку планується відкриття високотехнологічне еко-виробництво, то цілком ймовірно, що продукцію будуть продавати за кордон. Тому покупцями будуть не лише українські споживачі, а також і іноземні, при цьому очікується, що частка експортної виручки у загальному обсязі продукції буде на рівні не менше, ніж 30% відповідно, це приблизно становитиме від 10,4 млн. грн до 97,6 млн. грн. (2034 р.) в рік.



КАГАРЛИК індустріальний парк

Київська область, Обухівський район, місто Кагарлик

Податок на прибуток

Набрав чинності з 19 липня 2022 року Закон України від 21 червня 2022 року №2330-IX «Про внесення змін до Податкового кодексу України щодо створення сприятливих умов для діяльності індустріальних парків в Україні» (далі – Закон №2330), яким внесені зміни, зокрема, до Податкового кодексу України (далі – ПКУ), а саме:

- у частині податку на прибуток звільнено від оподаткування прибуток учасника індустріального парку, включеного до Реєстру, від здійснення господарської діяльності у сферах переробної промисловості (розділ 10, клас 11.07 розділу 11, розділи 13-17, 20-33 КВЕД 009:2010, крім класу 24.10 розділу 24 КВЕД 009:2010 та крім виробництва підакцизних товарів, за виключенням виробництва автомобілів легкових, кузовів до них, причепів та напівпричепів, мотоциклів, транспортних засобів, призначених для перевезення 10 осіб і більше, транспортних засобів для перевезення вантажів); у сфері збирання, оброблення й видалення відходів; відновлення матеріалів (розділ 38 КВЕД 009:2010), крім захоронення відходів, або науково-дослідної діяльності (розділ 72 КВЕД 009:2010) виключно на території (в межах) індустріального парку, протягом 10 послідовних років, починаючи з першого числа першого місяця календарного кварталу, що визначений платником податку – учасником індустріального парку у поданій ним до контролюючого органу за місцем реєстрації такого платника податку складеній у довільній формі заяві про використання права на застосування передбаченого цим пунктом звільнення, але не раніше дня подання такої заяви.

Застосування визначених правил оподаткування допускається за умови, що учасник індустріального парку матиме статус такого учасника впродовж не менше 10 років і протягом цих 10 років:

- Здійснює господарську діяльність виключно на території і в межах індустріального парку. Для підтвердження статусу учасника індустріального парку використовуються дані з Реєстру;
- Не нараховує і не виплачує дивіденди (прирівняні до них платежі) на користь власників корпоративних прав.



КАГАРЛИК індустріальний парк

Київська область, Обухівський район, місто Кагарлик

Табл. 11 Розрахунок податку на прибуток учасників індустріального парку, тис. грн.

	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
ВВП промислових підприємств	26 960	134 800	215 680	269 600	269 600	269 600	269 600
Середній розмір прибутку промислових підприємств, +20% до ВВП		26 960	43 136	53 920	53 920	53 920	53 920
Податок на прибуток промислових підприємств, 18%		4 853	7 764	9 706	9 706	9 706	9 706
Залишається в ІП податку на прибуток промислових підприємств		4 853	7 764	9 706	9 706	9 706	9 706
Перерахування в бюджет України податку на прибуток промислових підприємств	0	0	0	0	0	0	0
ВВП інших підприємств	7 850	51 427	44 760	55 950	55 950	55 950	55 950
Середній розмір прибутку інших підприємств, +30% до ВВП			13 428	16 785	16 785	16 785	16 785
Податок на прибуток інших підприємств, 18%	0	0	2 417	3 021	3 021	3 021	3 021
Перерахування в бюджет України податку на прибуток всіх підприємств	0	0	2 417	3 021	3 021	3 021	3 021

Згідно попереднього графіку реалізації проекту запуск перших учасників буде на початку 2028 року, а остаточний запуск всіх учасників індустріального парку планується на кінець 2030 року. Тому перший прибуток очікується не раніше 2029 року.



КАГАРЛИК індустріальний парк

Київська область, Обухівський район, місто Кагарлик

Плата за землю та податок на нерухоме майно

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

- 1) встановлювати ставки земельного податку та орендну плату в розмірі, меншому за розмір земельного податку, встановлений рішенням відповідного органу місцевого самоврядування для певної категорії земель, що сплачується на відповідній території;
- 2) звільняти від сплати земельного податку;

У частині податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки сільським, селищним, міським радам надано право встановлювати пільги з податку, що сплачується на відповідній території, з об'єктів нежитлової нерухомості, що розташовані на території індустріального парку та перебувають у власності учасників індустріального парку, включеного до Реєстру.

Актуальна нормативна грошова оцінка земельних ділянок складає 10 815 906,38 грн. На сьогодні діє ставка податку на землю в розмірі 12% від НГО, що складає 1 297 908,77 грн. на рік.

Податок з доходів фізичних осіб

Податок з доходів фізичних осіб (працівників господарюючих суб'єктів індустріального парку) приймаємо за ставкою 18%.

Табл. 12 Розрахунок податку на доходи фізичних осіб індустріального парку, тис. грн.

	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Робітники промислових підприємств	2 160	11 880	20 909	30 056	34 565	39 750	45 712
Робочі складського комплексу	270	1 485	2 614	3 757	4 321	4 969	5 714
Адміністрація та співробітники КК	540	4 574	2 614	3 757	4 321	4 969	5 714
Всього:	2 970	17 939	26 136	37 571	43 206	49 687	57 140
В місцевий бюджет, 60%	1 782	10 763	15 682	22 542	25 924	29 812	34 284



КАГАРЛИК індустріальний парк

Київська область, Обухівський район, місто Кагарлик

За умовами оподаткування та бюджетного регулювання, частка ПДФО – 60% залишається у громаді, враховуючи попередній розрахунок, можна зробити прогноз, що ця сума податку буде становити від 1,78 млн. грн до 34,2 млн. грн. в рік., що складе 140,7 млн. з 2028 по 2034 роки.

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

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

Табл. 13 Розрахунок нарахувань ЄСВ та військового збору, тис. грн.

Показник /рік	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Кількість працівників, осіб	55	302	400	500	500	500	500
Середня зарплатня в місяць, грн.	25 000	27 500	30 250	34 788	40 006	46 006	52 907
Загальний фонд заробітної плати в рік, тис. грн.	16 500	99 660	145 200	208 725	240 034	276 039	317 445
Єдиний Соціальний Внесок, тис. грн.	3 630	21 925	31 944	45 920	52 807	60 729	69 838
Військовий збір, тис. грн.	825	4 983	7 260	10 436	12 002	13 802	15 872

Очікувана сума річних надходжень до Пенсійного фонду та фондів загальнообов'язкового державного соціального страхування, які будуть сплачені у вигляді єдиного соціального внеску підприємствами, за умови фіксованої заробітної плати та того, що розмір заробітної плати на жодного працівника не перевищуватиме максимальний розміру нарахування ЄСВ, може скласти від 3,6 млн грн. в 2028 році, до 69,8 млн грн. у 2034 році.



КАГАРЛИК індустріальний парк

Київська область, Обухівський район, місто Кагарлик

Також із заробітної плати найманих працівників стягується військовий збір у розмірі 5%. Виходячи зі ставки 25 000 грн. на одного працівника індустріального парку військовий збір може скласти від 0,82 млн. грн. у 2028 році до 15,8 млн. грн. в 2034 році.

ПДВ (податок на додану вартість)

Ставки податку на додану вартість:

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

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

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

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

Табл. 14 Розрахунок ПДВ учасників індустріального парку, тис. грн.

Показник	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Вартість реалізованої продукції	34 810	186 227	260 440	325 550	325 550	325 550	325 550
Матеріало-місткість (75%)	26 108	139 670	195 330	244 163	244 163	244 163	244 163
Податковий кредит	5 222	27 934	39 066	48 833	48 833	48 833	48 833
Податкове зобов'язання	6 962	37 245	52 088	65 110	65 110	65 110	65 110
Податок на додану вартість	1 741	9 311	13 022	16 278	16 278	16 278	16 278

Імпорт обладнання

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



КАГАРЛИК індустріальний парк

Київська область, Обухівський район, місто Кагарлик

Табл. 15 Розрахунок нарахувань митного збору на обладнання учасників індустріального парку, грн.

	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Розмір витрат на імпорфтне обладнання	244 321 740	342 050 436	244 321 740	19 545 739	29 318 609	48 864 348	48 864 348
Розмір ввізного мита	24 432 159	34 205 029	24 432 159	1 954 559	2 931 846	4 886 420	4 886 420
Розмір ввізного мита який не платять учасники	24 432 159	34 205 029	24 432 159	1 954 559	2 931 846	4 886 420	4 886 420
Розмір ввізного мита, який платять учасники	0	0	0	0	0	0	0
Загальний розмір ввізного ПДВ	48 864 348	68 410 087	48 864 348	3 909 148	5 863 722	9 772 870	9 772 870
Розмір ввізного ПДВ, який не платять учасники	48 864 348	68 410 087	48 864 348	3 909 148	5 863 722	9 772 870	9 772 870
Розмір ввізного ПДВ, який платять учасники	0	0	0	0	0	0	0

Таке звільнення надається за умови, що зазначене устаткування (обладнання) та комплектуючі вироби до нього:

- Є новими (з дати виготовлення до дати ввезення на митну територію України пройшло не більше трьох років);
- Не були у використанні;
- Ввозяться учасниками індустріальних парків виключно для власного використання на території (у межах) індустріального парку без права відчуження, передання в оренду, лізинг чи інше право користування третім особам на будь-яких умовах раніше п'яти років з дати їх ввезення на митну територію України;



КАГАРЛИК індустріальний парк

Київська область, Обухівський район, місто Кагарлик

- Не мають походження з країни, визнаної державою-окупантом згідно із законом та/або державою-агресором щодо України згідно із законодавством, та/або не ввозяться з території держави-окупанта (агресора) та/або з окупованої території України, визначеної такою згідно із законом.

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

Табл. 16 Попередні розрахунки відрахувань учасниками індустріального парку, тис. грн

Податки та надходження	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	Всього
ВВП індустріального парку	34 810	186 227	260 440	325 550	325 550	325 550	325 550	1 783 677
ПДВ учасниками індустріального парку	1 741	9 311	13 022	16 278	16 278	16 278	16 278	89 184
Податок на прибуток	0	0	2 417	3 021	3 021	3 021	3 021	14 502
Військовий збір	825	4 983	7 260	10 436	12 002	13 802	15 872	65 180
ЄСВ	3 630	21 925	31 944	45 920	52 807	60 729	69 838	286 792
ПДФО	2 970	17 939	26 136	37 571	43 206	49 687	57 140	234 648
Оплата за землю, індексація в рік 3%	1 298	1 337	1 377	1 418	1 461	1 505	1 550	9 945
Розмір ввізного мита який платять учасники ІП	0	0	0	0	0	0	0	0
Розмір ввізного ПДВ який платять учасники ІП	0	0	0	0	0	0	0	0
ВСЬОГО податків та зборів:	10 463	55 495	82 156	114 643	128 775	145 021	163 699	700 252
В тому числі в місцевий бюджет, ПДФО та оплата за землю	3 080	12 100	17 059	23 961	27 384	31 317	35 834	150 734



Залучення суб'єктів малого та середнього підприємництва

Залучення представників малого та середнього бізнесу (МСП) є одним із ключових елементів життєздатності та ефективності індустріального парку відповідно до логіки, закладеної у Закон України «Про індустріальні парки». МСП не лише заповнюють парк, а формують його економічну “тканину”, забезпечуючи гнучкість, диверсифікацію та сталість розвитку.

Навіщо індустріальному парку залучати МСП

1. Диверсифікація економічної діяльності

МСП, як правило, працюють у різних нішах — від переробки до сервісних і допоміжних виробництв. Це:

- зменшує залежність парку від кількох великих підприємств;
- підвищує стійкість до криз;
- формує багатогалузеву екосистему.

2. Формування виробничих ланцюгів

МСП часто виступають:

- постачальниками компонентів;
- підрядниками;
- сервісними компаніями для більших підприємств.

Це дозволяє створити **локальні ланцюги доданої вартості** всередині індустріального парку.

3. Швидке заповнення території парку

Малі та середні підприємства мають:

- коротші інвестиційні цикли;
- менші вимоги до площ і інфраструктури.

Це дозволяє швидше активізувати територію парку.

4. Створення робочих місць

- МСП є одним із найбільших генераторів зайнятості, особливо на локальному рівні.

5. Інноваційність та гнучкість

- МСП швидше адаптуються до змін ринку, впроваджують нові технології та можуть тестувати нові бізнес-моделі.

6. Соціально-економічний ефект для громади

- Залучення місцевого бізнесу:



КАГАРЛИК індустріальний парк

Київська область, Обухівський район, місто Кагарлик

- підвищує підтримку проекту з боку громади;
- сприяє розвитку підприємництва;
- залишає додану вартість у регіоні.

Як індустріальний парк планує залучати МСП

1. Формування доступних умов входу

Індустріальний парк створює “низький поріг входу” для МСП:

- невеликі земельні ділянки або виробничі приміщення;
- можливість оренди, а не лише купівлі;
- поетапне розширення бізнесу.

2. Створення готової інфраструктури

Керуюча компанія забезпечує:

- підведені інженерні мережі;
- дороги та логістику;
- доступ до енергоресурсів.

Це дозволяє МСП уникнути значних стартових інвестицій.

3. Пропозиція готових виробничих рішень

- індустріальні будівлі “під ключ”;
- модульні виробничі приміщення;
- коворкінги для легкої промисловості.

4. Фінансові та організаційні стимули

- сприяння у доступі до державних програм підтримки;
- допомога у залученні грантів та кредитів;
- гнучкі умови договорів із керуючою компанією.

5. Інтеграція у виробничі кластери

Керуюча компанія:

- формує спеціалізацію парку;
- залучає “якірні” підприємства;
- підбирає МСП як постачальників або партнерів.



КАГАРЛИК індустріальний парк

Київська область, Обухівський район, місто Кагарлик

6. Сервісна підтримка бізнесу

- адміністративний супровід (“єдине вікно”);
- юридична та консультаційна підтримка;
- допомога у підключенні до мереж і отриманні дозволів.

7. Активний маркетинг і залучення

- співпраця з бізнес-асоціаціями;
- презентації та роад-шоу;
- взаємодія з місцевими підприємцями.

8. Орієнтація на локальний бізнес

Пріоритет може надаватися підприємствам із регіону, що:

- спрощує релокацію;
- підвищує швидкість запуску виробництв;
- підсилює локальну економіку.

Узагальнення

Залучення МСП — це не допоміжний, а стратегічний елемент розвитку індустріального парку. Саме МСП:

забезпечують наповнення парку;

формують внутрішні економічні зв'язки;

підвищують його стійкість і конкурентоспроможність.

Водночас індустріальний парк, через керуючу компанію, виступає як платформа, що **знижує бар'єри входу для МСП і прискорює їхній розвиток**, створюючи взаємовигідну модель співпраці.