

УТВЕРЖДЕНО

Решением 32-й сессии VI созыва
Джанкойского городского совета
Автономной Республики Крым
от 22 февраля 2013г. №833

Городской голова

_____ А.Л. Зайдман



Концепция Создания и функционирования Индустриального Парка "Новый Крым" г. Джанкой

г. Джанкой

2013

1	Введение	4
2	Название Индустриального парка	5
3	Инициатор создания Индустриального парка	5
4	Цель, задания и основные принципы создания Индустриального парка	5
5	Срок, на который создается Индустриальный Парк.....	8
6	Характеристика региона создания Индустриального парка.	8
7	Основные преимущества города Джанкой для создания Индустриального парка.....	9
8	Место размещения Индустриального парка, характеристика и размер земельного участка. ..	10
9	Характеристика основных видов деятельности рекомендуемых для участников Индустриального парка.	14
10	Основные требования к участникам Индустриального парка.	19
11	Характеристика прогнозного зонирования территории Индустриального парка для размещения объектов Парка и Участников Парка.	20
11.1	Общие подходы.....	20
11.2	Допущения	20
11.3	Подходы к зонированию территории.....	21
12	Прогнозные суммарные объемы потребления ресурсов.....	22
13	Прогнозные ресурсы (финансовые, материальные, технические, трудовые, природные и иные), необходимые для создания и функционирования Индустриального парка.....	23
13.1	Характеристика прогнозных мероприятий по обустройству инженерно-транспортной инфраструктуры Индустриального парка "Новый Крым"	23
13.1.1	Оценка регионального ресурсного потенциала	23
13.1.2	Особенности прогнозирования инженерно-транспортного обустройства Индустриального парка	23
13.2	Прогнозные инвестиции на обустройство инженерно-транспортной инфраструктуры Индустриального парка	30
13.2.1	Инвестиции на строительные-монтажные работы.....	30
13.2.2	Инвестиции на проектные работы.....	31
13.2.3	Общие инвестиции на обустройство инженерно-транспортной инфраструктуры Индустриального парка	32
14	Прогнозный план развития Индустриального парка.	32
15	Организационная модель функционирования Индустриального парка.	37
16	Ожидаемые результаты создания и функционирования Индустриального парка.....	38
16.1.1	Оценка параметров для прогнозирования результатов Проекта.....	38

16.1.2	Бюджетная эффективность и социальная значимость создания Индустриального парка "Новый Крым"	38
17	SWOT анализ и риски Проекта по созданию и функционированию Парка	44
17.1	Оценка среды для реализации Проекта по созданию Парка.....	44
17.2	Риски Проекта по созданию и функционированию Парка	47

1 Введение

Концепция «Создание и функционирование Индустриального Парка "Новый Крым" города Джанкой» (далее - Концепция) отражает основные правовые, организационные, экономические условия создания и функционирования Индустриального парка в городе Джанкой Автономной Республики Крым. Концепция разработана в соответствии с действующим законодательством и нормативно-правовыми актами Украины.

Стратегическими документами для разработки Концепции являются:

- Поручение Президента "Относительно ускорения реализации национальных проектов, определения новых приоритетов и расширения перечня национальных проектов с учетом актуальных задач по восстановлению экономического роста и модернизации экономики государства", от 22 марта 2012 года
- "Стратегия экономического и социального развития Автономной Республики Крым на 2011-2020 годы", Постановление ВР АР Крым, от 22 декабря 2010 года, № 121-6/10
- "План экономического и социального развития АР Крым на 2013 год" Постановление ВР АР Крым, от 26 декабря 2012 года, № 1069-6/12
- "Программа развития инвестиционной деятельности в Автономной Республике Крым на 2012-2013 годы", Постановление ВР АР Крым, от 21.12.2011, № 630-6/11

Базовым законодательством для разработки Концепции являются:

- Закон Украины «Об индустриальных парках»
- Земельный Кодекс Украины
- Налоговый Кодекс Украины
- Бюджетный Кодекс Украины
- Закон Украины "Об аренде земли"
- Закон Украины "О градостроительной деятельности"
- Иные нормативно - правовые акты Украины и Автономной Республики Крым

При разработке Концепции также использованы ДБН, СНиП, СанИП, отраслевые нормативы, нормы технологического проектирования, нормы удельного потребления ресурсов.

В рамках разработки настоящей Концепции были использованы следующие информационные источники:

- материалы предварительной подготовки Проекта, выполненные Инициатором Проекта (Джанкойским городским советом) в период 2007 – 2011 гг., в т.ч. первоначальная Концепция создания и функционирования Индустриального Парка "Новый Крым", разработанная в рамках отсутствия проектного законодательства г. Джанкой, Инициатором Проекта, совместно с Проектом USAID LINC
- статистические данные, опубликованные на сайте Государственной службы статистики Украины
- статистические данные, опубликованные на сайте Главного Управления статистики в АР Крым
- данные статистического ежегодника "Крым-2010"
- отчет городского головы г. Джанкой А. Зайдмана о работе исполнительных органов горсовета за 2011 год (в сокращении)

- данные сайтов органов государственной власти и органов местного самоуправления

Регион	Сайт органа местного самоуправления	Краткое описание региона на сайте Совета Министров АР Крым
г. Джанкой	http://dzhankoi-rada.gov.ua/	http://www.ark.gov.ua/sovmin/mestnie-organy-vlasti/dzhankoj/
Джанкойский район	http://dzhankoy.com.ua	http://www.ark.gov.ua/sovmin/mestnie-organy-vlasti/dzhankojskij-rajon/
Красногвардейский	http://rga-kr.gov.ua/	http://www.ark.gov.ua/sovmin/mestnie-organy-vlasti/krasnogvardejskij-rajon/
Красноперекопский	http://rajonperekop.com.ua/	http://www.ark.gov.ua/sovmin/mestnie-organy-vlasti/krasnoperekopskij-rajon/
Первомайский	http://pervom-ark.gov.ua/news/page	http://www.ark.gov.ua/sovmin/mestnie-organy-vlasti/pervomajskij-rajon/
Нижнегорский	http://www.ng.gov.ua/	http://www.ark.gov.ua/sovmin/mestnie-organy-vlasti/nizhnegorskij-rajon/

2 Название Индустриального парка

Полное название: Индустриальный парк "Новый Крым"

Краткое название: ИП "Новый Крым"

3 Инициатор создания Индустриального парка.

Инициатором создания Индустриального парка "Новый Крым" является Джанкойский городской совет, который согласно Конституции Украины осуществляет право собственности на коммунальные земли города Джанкоя и наделен полномочиями распоряжения ими в соответствии с действующим законодательством Украины.

Данные об Инициаторе Парка:

Наименование	Джанкойский городской совет
Контактные данные	96100, г. Джанкой, ул. К.Маркса,15, тел./факс: (06564) 3-23-41
Контактное лицо	Охрименко Рита Анатольевна, начальник отдела экономики городского совета, (06564) 4-10-75
WWW	www.dzhankoi-rada.gov.ua
Email	press@dzhankoi-rada.gov.ua eko_dzhan@rambler.ru

4 Цель, задания и основные принципы создания Индустриального парка

Индустриальный парк в городе Джанкое создается с целью формирования единой обустроенной территории для размещения новых объектов в сфере промышленного производства, инноваций, логистики, сопутствующего сервиса, направленных на обеспечение экономического развития

города, повышение его конкурентоспособности и активизации инвестиционной деятельности в городе.

Основными заданиями по созданию Индустриального парка являются следующие:

- Обеспечение роста поступлений в местный бюджет в первую очередь за счет создания новых рабочих мест и увеличения средней заработной платы
- Создание благоприятных условий для развития бизнеса, в т.ч. малого и среднего
- Дальнейшее развитие промышленного производства в г. Джанкой
- Создание условий для повышения уровня переработки сельскохозяйственной продукции, производимой в Джанкойском районе и в смежных аграрных регионах АР Крым
- Обеспечение максимального удовлетворения региона реализации Проекта в гарантированном сбыте сельскохозяйственной продукции по конкурентоспособным ценам и максимального удовлетворения населения, предприятий и организаций региона в продукции и услугах, производимых на территории Индустриального Парка
- Внедрение передовых инновационных решений в производстве продукции
- Внедрение энергосберегающих технологий
- Рост объемов внешнеэкономической деятельности
- Рост среднего уровня заработной платы и социальной защищенности жителей города

При создании Индустриального парка в городе Джанкое реализуются следующие основные принципы:

- Рациональность и эффективность использования имеющихся природных, сырьевых, трудовых и иных ресурсов города
- Стимулирование привлечения инвестиций
- Стимулирование создания новых рабочих мест, в том числе для молодежи
- Приоритетное развитие видов деятельности предусмотренных в Концепции создания и функционирования Индустриального парка в г. Джанкое
- Государственно-частное партнерство при создании инфраструктуры Парка
- Экологизация производственно-хозяйственной деятельности участников Парка на его территории

Прогнозными ключевыми показателями создания Парка являются:

Название Проекта	Индустриальный Парк "Новый Крым"
Инициатор создания Индустриального Парка	Джанкойский городской совет
Концепция Индустриального Парка	утверждена решением 32 сессии 6 созыва Джанкойского городского совета, № 833, от

	22.02.2013 г
Месторасположение объекта	Украина, АР Крым, г. Джанкой в границах города Джанкой, в его юго-западной части, справа от Керченского моста, на территории промышленной зоны города, ул. Московская
Собственник земельного участка	коммунальная собственность г. Джанкой
Кадастровый номер земельного участка	0110600000:00:082:0003
Размер земельного участка	25 Га
Конфигурация земельного участка	многоугольник
Прогнозное целевое назначение земельного участка	земли промышленности
Размер годовой арендной платы (по состоянию на 2013 год)	570 тысяч гривен
Инфраструктурное обеспечение	Водоснабжение: Возможно от существующих сетей водоснабжения, находящихся на балансе КРП "ППВКХ г. Джанкой" по ул. Джанкойской / ул. Восточной с подключением к водопроводу из чугунных труб D=250 мм. Канализация: Водоотведение возможно в существующие канализационные сети из асбестоцементных труб D=300 мм., находящихся на балансе КРП "ППВКХ г. Джанкой" по ул. Восточной / ул. Нестерова Газоснабжение: Газоснабжение возможно от существующего газопровода среднего давления D=200 мм., г. Джанкой – с. Ново-Степное, проходящего вдоль автодороги Харьков - Симферополь Электроснабжение: Электроснабжение возможно от ТП-40 по ул. Джанкойской Кабельные сети: Предположительная точка подключения – ул. Восточная
Расстояние до	Международных автомобильных дорог: М17: Херсон — Джанкой — Феодосия — Керчь: 3 км М18: Харьков — Симферополь — Алушта — Ялта: 0 км Железнодорожной станции Джанкой: 2 км Международного аэропорта Симферополь: 87 км
Планируемые показатели Парка	

Прогнозное количество участников Парка, единиц	от 6 до 12
Прогнозная численность создаваемых рабочих мест, единиц	от 450 до 1130
Прогнозные затраты на обустройство инженерно-транспортной инфраструктуры Индустриального Парка, тыс. грн.	14 283,66 тыс. грн
Прогнозные инвестиции на создание Парка	От 25 до 125 млн. долларов США

5 Срок, на который создается Индустриальный Парк.

Индустриальный парк "Новый Крым" создается на 35 лет с момента регистрации в Реестре Индустриальных Парков, который ведет Уполномоченный Орган.

6 Характеристика региона создания Индустриального парка.

Индустриальный парк «Новый Крым» создается в городе Джанкое Автономной Республики Крым.

Реализация Проекта Индустриальный парк “Новый Крым” осуществляется в г. Джанкой АР Крым. Город Джанкой – центр Джанкойского района, но в состав района не входит, а является одним из 11 городов республиканского подчинения.

Город расположен в северной части Автономной Республики Крым, в 93 километрах от столицы Симферополя, в выгодном географическом месте - на пути пересечения основных автомобильных и железнодорожных транспортных путей. Регион реализации Проекта характеризуется, как одна из ключевых точек автомобильного и железнодорожного трафика АР Крым.

Станция Джанкой Приднепровской железной дороги — одна из крупнейших сортировочных станций Украины. Немаловажную роль играет локомотивное депо станции Джанкой.

Площадь города Джанкой составляет 25,92 км².

Реализация Проекта по созданию Индустриального парка “Новый Крым” планируется на территории, площадь которой составляет 25 Га, что составляет 0,965% от общей площади города.

Ниже приводится следующая характеристика региона.

Страна	Украина
Регион страны	Автономная Республика Крым
Местный совет	Джанкойский городской совет
Координаты	45°42' 31" с. ш. 34°23' 36" в. д. / 45.708611° с. ш. 34.393333° в. д.
Герб	

Площадь	26 км ²
Население	37 200 человек (март 2010)
Плотность	1526,92 чел./км ²
Часовой пояс	UTC+2, летом UTC+3
Телефонный код	+380-6564
Почтовые индексы	96100 — 96114
Официальный сайт	http://dzhankoi.org.ua/



Более подробная информация об экономическом и социальном развитии региона создания Индустриального парка изложена в Приложении №1 к данной Концепции.

7 Основные преимущества города Джанкой для создания Индустриального парка.

Город Джанкой Автономной Республики Крым имеет существенные преимущества для размещения на своей территории Индустриального парка с целью создания новых промышленных и инновационных производств. Основными преимуществами являются:

- Выгодное географическое положение города Джанкой – на въезде в Крым со стороны Запорожской области
- Город Джанкой является одной из ключевых точек автомобильного и железнодорожного трафика АР Крым, за счет размещения на пересечении основных транспортных магистралей АР Крым:
 - Международных автомобильных дорог:
 - М17: Херсон — Джанкой — Феодосия — Керчь
 - М18: Харьков — Симферополь — Алушта — Ялта
 - Приднестровская железная дорога

- Наличие развитой транспортной инфраструктуры в черте города Джанкой, что позволяет обеспечивать удобные логистические решения для поставок сырья и отгрузки готовой продукции. Станция Джанкой Приднестровской железной дороги — одна из крупнейших сортировочных станций Украины. Немаловажную роль играет локомотивное депо станции города Джанкой.
- Наличие свободных трудовых ресурсов, имеющих опыт работы в сфере промышленности для создания новых производственных мощностей на территории Парка.
- Наличие высокопродуктивной сырьевой базы, в части сельскохозяйственного сырья, в зоне непосредственного окружения города. Джанкойский, Красногвардейский, Краснопереконский, Нижнегорский и Первомайский районы, являющиеся зоной ближнего окружения города Джанкой, обеспечивают практически половину крымского объема производства сельскохозяйственной продукции. Наибольший вклад обеспечивают непосредственно Джанкойский и Красногвардейский районы.
- Локализация Парка в АР Крым, что позволяет предусматривать возможность выбора одним из ключевых рынков для сбыта продукции производимой на территории Парка - санаторно – курортную сферу Крыма.
- Наличие избыточных ресурсов (водоснабжение, канализация, электроэнергия, газ, кабельные сети), необходимых для реализации Проекта
- Наличие свободного земельного участка с выгодным расположением в черте города, площадь которого составляет 25 Га, что составляет 0,965% от площади города, для реализации Проекта Индустриального парка "Новый Крым"

8 Место размещения Индустриального парка, характеристика и размер земельного участка.



Территория для размещения Индустриального Парка "Новый Крым" расположена в границах города Джанкой, в его юго-западной части, справа от Керченского моста, на территории промышленной зоны города, по адресу: г. Джанкой, ул. Московская.

Кадастровый номер земельного участка
0110600000:00:082:0003.

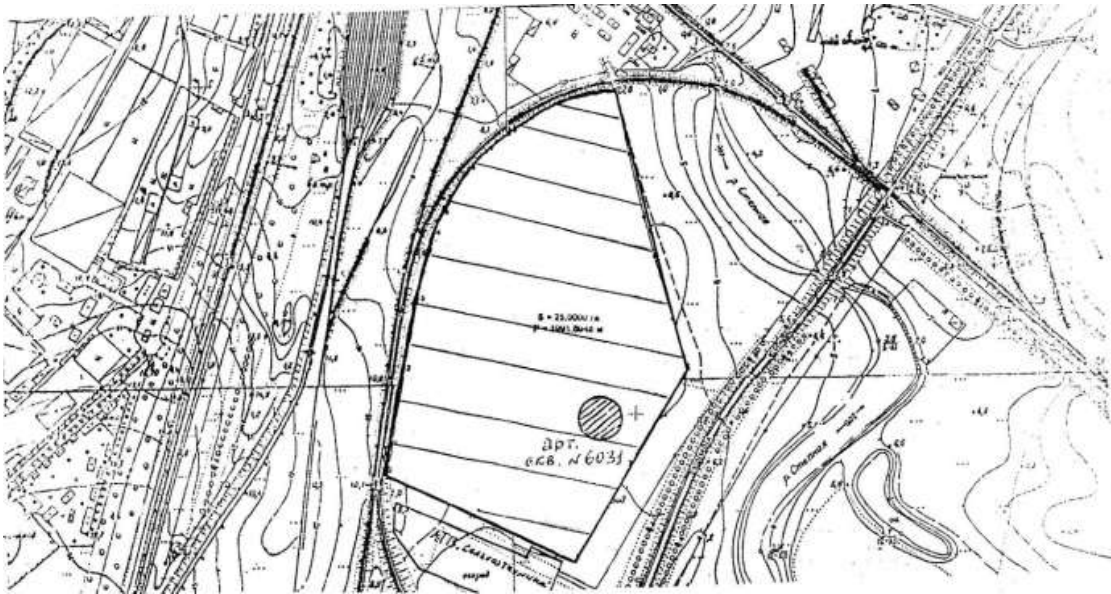


Рисунок 1 Ситуационный план территории для размещения Индустриального Парка "Новый Крым"

Подъезд к участку возможен со стороны улицы Московской.

Расстояние от участка до:

- центра г. Джанкой – 2,5 км;
- железнодорожного вокзала – 2,0 км;
- автодороги Харьков – Симферополь – 0 км;
- автодороги Красноперекоск – Феодосия – 3 км;
- г. Симферополь по автодороге – 96,0 км.

Земельный участок граничит с землями Джанкойского городского совета на которых размещены:

- в южной части – с АТП "Сельхозтехника";
- в юго-западной части и северо-западной части – с полосой отвода железнодорожной ветки Джанкой – Феодосия – Керчь Приднепровской железной дороги;
- в северной части – с автодорогой республиканского значения М25 Красноперекоск – Джанкой – Феодосия;
- в восточной части – с автодорогой государственного значения М26 Харьков – Симферополь и лесополосой.

Общая площадь земельного участка – 25 Га. Конфигурация земельного участка – многоугольник.

Рельеф участка спокойный. Наклона участок не имеет. Высота стояния грунтовых вод – 2 м.

Заболоченность на участке отсутствует. Участок не обрабатывается, задернован, частично имеется кустарниковая растительность и отдельно стоящие деревья. Низинная восточная часть плотно задернована, имеется камышовая растительность.

Информация о наличии на участке особо ценных земель отсутствует, почвенное обследование для проверки соблюдения ст.150 Земельного кодекса Украины не проводилось.

Нарушенные земли, требующие рекультивации отсутствуют.

Деградированные, техногенно-загрязненные и малопродуктивные земли, требующие консервации отсутствуют.

Капитальные строения на территории участка отсутствуют. В западной части участка с севера на юг проложена траншея глубиной до 1 м, шириной до 1,5 м поросшая растительностью. Северная часть участка используется под несанкционированное складирование мусора. В северо-восточной части участка находится заброшенный фундамент строения и бетонированная площадка.

На территории имеется артезианская скважина №6031 в нерабочем состоянии, видна заваренная часть обсадной трубы высотой 100 мм над землей. Какие-либо надскважинные сооружения отсутствуют. Ограждение зоны санитарной охраны размерами 30х30 м отсутствует. Скважина принадлежит ЧП Мочалкина, которая выкупила ее у предприятия Агропромсервис.

Общая площадь земельного участка зоны санитарной охраны скважины должна составлять 0,2545 га.

Сервитут на часть земельного участка – на право прохода и проезда через земельный участок собственника артезианской скважины №6031, не устанавливался.

На территории участка отсутствуют инженерные сети – линии электропередач, магистральные газо-, водопроводы и другие коммуникации.

Возможно подключение объектов Индустриального парка к городским сетям.

Согласно справке Джанкойского городского отдела по вопросам регулирования земельных отношений исх. №173/01-13 от 02.10.09г. по статистическому отчету Государственного комитета Украины по земельным ресурсам "Учет земли" (форма 6-зем) числится на учете:

- строка 12.3 (шифр 96) "Земли, не предоставленные в собственность или пользование в границах населенного пункта";
- по видам земельных угодий – графа 55,59 "земли, которые используются для отдыха и другие открытые земли, в т.ч. отведенные под строительство (строительство не начато)"

Категория земель: земли промышленности, транспорта, связи, энергетики, обороны и другого назначения.

Земельный участок расположен за пределами "красных линий".

На территории земельного участка имеется артезианская скважина №6031, около которой в соответствии со ст.113 Земельного кодекса должна быть создана санитарная зона площадью 0,2545 га, а также в соответствии со ст.99, 100 Земельного кодекса сервитут на часть планируемого к отводу земельного участка – на право прохода и проезда через земельный участок собственника артезианской скважины.

Охранные зоны инженерных сетей на территории участка отсутствуют в связи с отсутствием инженерных сетей.

Участок не является объектом природо-заповедного фонда и иного природоохранного значения.

Согласно данным Крымского филиала Института археологии Национальной академии наук Украины при археологическом обследовании земельного участка археологических объектов не выявлено. Участок к зонам охраны памятников культурного наследия не принадлежит.

Согласно справке Джанкойского городского отдела по вопросам регулирования земельных отношений исх. №78/01-12 от 24.09.09г. нормативная денежная оценка земельного участка в 2009 году составила 16776096 грн с учетом коэффициента индексации нормативной денежной оценки $K_i = 1,184$ (произведение коэффициентов за 2007 год ($K_i = 1,028$) и за 2008 год ($K_i = 1,152$)).

Согласно сообщения Государственного агентства земельных ресурсов, размещенного 13.01.2012г. на официальном сайте агентства, коэффициенты индексации составляют: за 2009 год – 1,059; за 2010 год – 1,0; за 2011 год – 1,0, за 2012 -1,0

Таким образом, нормативная денежная оценка земельного участка составит в 2013 году: $16776096 * 1,059 * 1,0 * 1,0 * 1,0 = 17765886$ грн (семнадцать миллионов семьсот шестьдесят пять тысяч восемьсот восемьдесят шесть гривен).

Стоимость 1 м² земельного участка по нормативной денежной оценке составляет в 2013 году $17765886 \text{ грн} : 250000 \text{ м}^2 = 71,06 \text{ грн}$.

Ставка налога за земельный участок, т.е. годовой размер платы за единицу площади земельного участка, нормативная денежная оценка которого произведена, согласно п.274.1 статьи 274 раздела XII Налогового Кодекса Украины будет составлять 1% от нормативной денежной оценки, или $71,06 \text{ грн} * 1\% = 0,76 \text{ грн}$. за 1 м².

Таким образом, годовая сумма земельного налога на весь земельный участок составляет в 2013 году:

$0,76 \text{ грн/м}^2 * 250000 \text{ м}^2 = 190000 \text{ грн}$.

Месячная сумма земельного налога в 2013 году:

$190000 \text{ грн} : 12 \text{ мес} = 15833,34 \text{ грн}$.

Таким образом, годовая сумма земельного налога за участок составит в 2013 году – 190000 грн, а месячная сумма 15833,34 грн.

Согласно п. 288.5 статьи 288 размер арендной платы, который устанавливается в договоре аренды не может быть меньше трехкратного размера годового земельного налога и не может превышать 12% от нормативной денежной оценки.

Трехкратный размер годового земельного налога в 2013 году будет составлять:

$190000 \text{ грн} * 3 = 570000 \text{ грн}$

12% от нормативной денежной оценки в 2013 году будет составлять:

$17765886 : 12\% = 2131906$ грн

В соответствии с решением №210 от 22.04.2011г. 7-ой сессии Джанкойского городского совета, годовая арендная плата за земельные участки, используемые для размещения объектов промышленности, транспорта и связи площадью более 1000 кв.м. и составляет 3% от нормативной денежной оценки земель города Джанкоя, за земельные участки под всеми видами строящихся объектов (на нормативный период строительства, указанный в проектных материалах по данному объекту) – также 3% от нормативной денежной оценки, что составляет $17765886 : 3\% = 532976,58$ грн. в год или 44414,72 грн. в месяц.

Таким образом, годовой арендный платеж в 2013 году будет составлять 570000 грн.

9 Характеристика основных видов деятельности рекомендуемых для участников Индустриального парка.

Для обслуживания потребностей сельскохозяйственных территорий, окружающих г. Джанкой и создающих непосредственную сырьевую базу и первичные рынки сбыта для продукции ИП "Новый Крым" могут являться:

Ресурсная база для организации производства	Спрос на промышленные товары
Сельскохозяйственная продукция - переработка сельскохозяйственной продукции	Производство и ремонт оборудования для сельского хозяйства (механосборочное производство)
Выгодное логистическое размещение Парка	Производство материалов и комплектующих для сельского хозяйства Поставка технологий для сельского хозяйства
Обустройство территории ИП инженерно-транспортной инфраструктурой	Хранение продукции сельского хозяйства Обучение специалистов для сельского хозяйства Энергосберегающие технологии и оборудование (механосборочное производство)
	Продукция для перерабатывающей промышленности и иных видов промышленного производства, размещенных на территории Парка и в г. Джанкой - гофротара и, возможно, деревянная упаковка.
	Продукция легкой промышленности

С учетом особенностей экономики г. Джанкой, Джанкойского района АР Крым и смежных районов на территории ИП "Новый Крым" предполагается учитывать следующие подходы:

Ограничения на территории Парка

- Участник Парка - юридическое лицо и субъекты малого и среднего бизнеса (СПД) должны иметь государственную регистрацию на территории г. Джанкой;
- Виды деятельности Участников Парка должны соответствовать укрупненным направлениям деятельности, утвержденным настоящей Концепцией;
- На территории Парка действует система ограничивающих критериев по осуществлению деятельности - экологичность производства, инновационность, энергосбережение
- Участник Парка должен выполнять условия Договора с Управляющей компанией
- Участник Парка должен выполнять требования, определенные к Участникам Парка

Предполагаемые виды деятельности на территории Парка

- Перерабатывающая промышленность
 - Переработка сельскохозяйственной продукции производимой сельскохозяйственными предприятиями и населением г. Джанкой, Джанкойского района и прилегающих сельских районов АР Крым
 - Организация хранения сельскохозяйственной продукции
- Сборочные производства
 - для обеспечения сельскохозяйственного производства
 - для производства инновационной продукции
- Производство гофротары и иных видов упаковки - для обеспечения деятельности предприятий Парка
- Логистическая деятельность

В рамках настоящей Концепции, на территории ИП "Новый Крым" предполагается возможное освоение следующих видов деятельности¹:

Зоны Управляющей компании

- Складское предприятие (63.12.0. Складское хозяйство)
- Производственный корпус - для сдачи в аренду
- Административный корпус (70.11.0. Организация строительства для продажи или сдачи в аренду)

Территории земельного участка Парка

- Перерабатывающая промышленность
 - Переработка сельскохозяйственной продукции производимой сельскохозяйственными предприятиями и населением г. Джанкой, Джанкойского района и прилегающих сельских районов АР Крым
 - Хладокомбинат – заморозка с/х продукции
 - Консервный завод (15.33.0. Переработка и консервирование овощей и фруктов, не отнесенных к другим группировкам)

¹ В скобках указаны коды КВЭД

- Производство соков (15.32.0. Производство фруктовых и овощных соков) и безалкогольных напитков (15.98.0. Производство минеральных вод и иных безалкогольных напитков)
 - Производство детского питания (15.88.0. Производство продуктов детского питания и диетических продуктов)
 - Хлебобулочное и кондитерское производство (15.61.0. Производство продуктов мукомольно-крупяной промышленности)
- Организация хранения сельскохозяйственной продукции
 - Сортировка, доработка и хранение сельскохозяйственной продукции
- Сборочные производства (механосборочное предприятие)
 - для обеспечения сельскохозяйственного производства (29.32.1.Производство иных машин и оборудования для сельского и лесного хозяйства, 34.30.0.Производство узлов, деталей и оборудования для автомобилей и их двигателей, 29.24.1.Производство иных машин и оборудования общего назначения)
 - для производства инновационной продукции
- Производство тары и упаковки
 - Производство гофротары - для обеспечения деятельности предприятий Парка (21.21.0.Производство гофра-картона, бумажной и картонной тары)
 - Предприятие по производству изделий из бумаги и картона), а также деревообрабатывающее предприятие – для производства деревянной упаковки (20.30.0. Производство деревянных строительных конструкций и столярных изделий)
- Потенциально – предприятие легкой промышленности (18.21.0.Производство рабочей одежды)

Учитывая негативный опыт деятельности в предыдущие годы крупных промышленных предприятий в г. Джанкой при разработке новых направлений инвесторам необходимо определить стратегию деятельности на базе обустроенной территории Индустриального Парка "Новый Крым", в т.ч. определение ключевых продуктов, с учетом локализации ИП "Новый Крым":

- По виду снабжения
 - Базирование на ресурсной базе региона
 - Импорт / ввоз с других территорий
- По группе продукции - с учетом ограничений на осуществление производственной деятельности, накладываемой настоящей Концепцией
- По рынкам сбыта
 - Региональный рынок
 - Рынок АР Крым и Украины
 - Экспорт продукции

Также, учитывая наличие значительных производственных территорий на месте бывших заводов, осуществляющих производство в г. Джанкой, крупные проекты в сфере машиностроения,

строительных технологий и иных отраслях промышленности целесообразно предусматривать путем юридического решения вопросов на ранее существовавших производственных территориях в промышленной зоне.

Учитывая следующие особенности:

- Ограниченный размер территории Индустриального Парка
- Наличие ограничений по размещению на территории Парка энергоемких предприятий и предприятий, имеющих негативное экологическое влияние на окружающую среду

предполагается, что приоритетным производством на территории ИП "Новый Крым" будет являться комплекс сельскохозяйственной переработки, а также размещение на территории ИП предприятий, осуществляющих поставки значимых материалов для данного комплекса - в сфере тары и упаковки.

На территории Индустриального Парка предполагается размещение нескольких типов Участников:

- Базовой категорией Участников являются крупные участники, для которых в рамках предусматриваемого деления территории Парка предусматривается выделение 6-ти участков для размещения производства. При этом один участник может занимать более одного участка - в случае размещения на них производств, соответствующих Концепции Парка. Также возможно разделение участка на несколько более малых участков - для размещения Участников Парка на более малых участках. Это может привести к росту количества участников Парка.
- Дополнительными категориями Участников Парка являются субъекты малого и среднего бизнеса, а также субъекты, осуществляющие независимую научную деятельность - за счет аренды производственных площадей (модульная система в рамках создаваемых производственных площадей Управляющей Компании), соответствующей административной и логистической инфраструктуры, созданной Управляющей компанией Парка. Данная категория Участников не предусмотрена в перспективном законодательстве и рассматривается как дополнительный доход Управляющей компании от сдачи собственных готовых и оборудованных производственных, логистических административных и выставочных площадей в аренду.

Предусмотренный вариант для размещения субъектов малого и среднего бизнеса позволит создать эффективные условия для начала новых видов бизнеса и повышения эффективности уже существующего, за счет предоставления в пользование современного оборудования и создания эффективных условий для ведения бизнеса.

Ниже приводится примерный перечень приоритетных видов экономической деятельности, которые целесообразно осуществлять Участникам Парка и Управляющей компании Парка. При этом данный перечень не является исчерпывающим и может быть расширен, с учетом выполнения требований к Участникам Индустриального парка "Новый Крым".

Наименование предприятия	Основные виды экономической деятельности		
	по ДК 009:2005	по ДК 009:2010	
		наименование	класс
Хладокомбинат	Замораживание фруктов и овощей (в т.ч. грибы)	Иные виды переработки и консервирования овощей и фруктов	10.39
Консервный завод	Переработка и консервирование овощей и фруктов	Иные виды переработки и консервирования овощей и фруктов	10.39
Предприятие по производству соков и безалкогольных напитков	Производство фруктовых и овощных соков	Производство фруктовых и овощных соков	10.32
	Производство минеральных вод и иных безалкогольных напитков	Производство безалкогольных напитков, производство минеральных вод и иных вод, разлитых в бутылки	11.07
Предприятие по производству детского питания	Производство продуктов детского питания и диетических продуктов	Производство детского питания и диетических пищевых продуктов	10.86
Предприятие по производству хлебобулочных и кондитерских изделий	Производство хлеба и хлебобулочных изделий	Производство хлеба и хлебобулочных изделий; производство мучных кондитерских изделий, тортов и пирожных недлительного хранения	10.71
Механосборочное предприятие	Производство иных машин и оборудования для сельского и лесного хозяйства	Производство иных машин и оборудования для сельского и лесного хозяйства	28.30
	Производство иных машин и оборудования общего назначения	Производство иных машин и оборудования общего назначения	28.29
	Производство узлов, деталей и оснащения для автомобилей и их двигателей	Производство иных узлов, деталей и оборудования для автотранспортных средств	29.32
Предприятие по производству гофротары	Производство гофрированного картона, бумажной и картонной тары	Производство гофрированной бумаги и картона, бумажной и картонной тары	17.21
Деревообрабатывающее предприятие	Производство деревянных строительных конструкций и столярных изделий	Производство иных деревянных строительных конструкций и строительных изделий	16.23
	Производство деревянной тары	Производство деревянной тары	16.24
Швейная фабрика	Производство рабочей одежды	Производство рабочей одежды	14.12
Управляющая компания	Строительство зданий и сооружений	Строительство иных сооружений	42.99

10 Основные требования к участникам Индустриального парка.

Участники Индустриального парка, размещающие свои производства и осуществляющие хозяйственную деятельность на территории Парка должны соблюдать следующие основные требования:

Вид требования	Требование
Относительно государственной регистрации	Государственная регистрация Участников Парка должна быть в г. Джанкой
По видам деятельности	Соответствуют типам производственной деятельности, осуществляемой в соответствии с настоящей Концепцией, а именно: • Хранение сельскохозяйственной продукции • Переработка сельскохозяйственной продукции • Логистика для обеспечения регионов АР Крым и южных регионов Украины • Сборочное производство - техники для сельскохозяйственного производства или оборудования для альтернативной энергетики (ветроэнергетика и солнечная энергетика) • Производство тары и упаковки • Научная деятельность в вышеуказанных сферах
По потреблению ресурсов	Предусматривается размещение производств, которые не требуют высокого уровня потребления ресурсов (вода, газ, электроэнергия).
По развитию инженерно-транспортной инфраструктуры	В рамках земельных участков, арендуемых Участниками Парка, создание инженерно-транспортной инфраструктуры осуществляется ими самостоятельно.
По объемам инвестиций	Объем инвестиций на гектар арендуемой территории может варьировать от 5 до 25 млн. грн в зависимости от вида промышленной деятельности
Доля площадей для размещения предприятий, осуществляющих научно-техническую деятельность	Предусматривается, что Участники Парка самостоятельно определяют площади для размещения собственных подразделений НИОКР и объемы финансирования научных работ.
По создаваемым рабочим местам	Количество создаваемых рабочих мест, с круглогодичной занятостью, на гектар арендуемой территории не должен быть ниже 20 единиц. На территории Парка предусматривается, что не менее 90 % создаваемых рабочих мест на каждого Участника Парка должны быть заняты украинскими специалистами. Уровень заработной платы должен быть не меньше общекрымского показателя по средней заработной плате штатного персонала, в соответствии с данными статистической отчетности, в рамках каждого отчетного периода. Количество штатного персонала Участников Парка должно быть не ниже 90% от общей численности его персонала.
По финансовым расчетам с Управляющей компанией	Участники Парка, в случае субаренды участков территории Индустриального парка, должны ежемесячно оплачивать

Вид требования	Требование
	Управляющей компании стоимость арендной платы за занимаемый участок земли, в т.ч. оплачивать НДС на арендную плату. Для содержания инженерно-транспортной инфраструктуры на общих территориях Индустриального парка Участники обязаны ежемесячно оплачивать услуги Управляющей компании по содержанию общей инфраструктуры. Участники Парка должны ежемесячно оплачивать услуги Управляющей компании по предоставлению услуг по обеспечению жизнедеятельности Парка (охрана, благоустройство и т.п.) в соответствии с калькуляциями Управляющей компании и пропорционально занятым Участниками Парка территориям Парка. Участники Парка могут заключать с Управляющей компанией иные хозяйственные договора, кроме Договора об осуществлении хозяйственной деятельности на территории Парка.
По прогнозным объемам бюджетных платежей (НДС, налог на прибыль)	Планируется, что бюджетные платежи при полном формировании Участников Парка составят не менее 5% от доходов предприятий.
Иные требования	В случае выкупа Участниками Парка земельных участков на территории Индустриального парка внесение изменений в землеустроительную документацию Участника и Управляющей компании осуществляется за счет средств Участника Парка.

11 Характеристика прогнозного зонирования территории Индустриального парка для размещения объектов Парка и Участников Парка.

11.1 Общие подходы

Концепция прогнозного зонирования территории Индустриального парка предусматривает применение подходов, описанных ниже. При этом, если на этапе разработки Проектной документации по обустройству инженерно-транспортной инфраструктуры Индустриального парка "Новый Крым" будут определены факторы, обуславливающие внесение изменений в прогнозное зонирование территории Индустриального парка "Новый Крым", то по результатам разработки Проектной документации должны быть внесены соответствующие корректировки в настоящую Концепцию.

11.2 Допущения

В рамках прогнозного зонирования территории Парка делается допущение в отношении использования территории, на которой размещена артезианская скважина №6031. В настоящее время ЧП Мочалкина (владелец скважины) ее не использует, и, по имеющейся косвенной информации, не предполагает ее последующее использование. В соответствии с нормативно-правовым полем Украины существует возможность ликвидации скважины и снятие ограничений по использованию территории.

В рамках настоящей Концепции зонирование территории Индустриальный парк "Новый Крым" делается допущение о том, что в течение реализации Проекта будет осуществлен комплекс организационных и технических мероприятий по ликвидации скважины. Таким образом, делается допущение об отсутствииотягощающих факторов в отношении территории земельных участков Индустриального парка.

11.3 Подходы к зонированию территории

Территория Индустриального парка является единой и не может быть, в период реализации Проекта Индустриальный парк "Новый Крым", передана на правах собственности, аренды или пользования для целей, не соответствующих Проекту.

Первичное обустройство территории Индустриальный парк "Новый Крым" осуществляется по инициативе и за счет Инициатора Проекта.

На территории Парка создаются базовые объекты инженерно-транспортной инфраструктуры, которые обеспечивают подвод коммуникаций к прогнозным границам участков на территории Парка.

Первоначальным арендатором всей территории ИП "Новый Крым" будет являться Управляющая Компания, выбранная на основании открытого конкурса. В последующем предусматривается предоставление Участникам Парка земельных участков в субаренду, с правом последующего выкупа, в соответствии с нормативно-правовыми актами Украины в отношении создания и функционирования Индустриальных Парков.

Участники Парка должны соответствовать критериям законодательства Украины, настоящей Концепции и условиям Договора между Управляющей компанией и Участником Парка об осуществлении хозяйственной деятельности на территории Парка.

Претендентам на участие в Индустриальном парке "Новый Крым" предоставляется информация о проекте базовой инженерно-транспортной инфраструктуры ИП и о прогнозных участках для размещения на территории Парка.

В рамках первоначальной Концепции создания и функционирования Индустриального парка "Новый Крым" предусматривается, что территория Индустриального парка "Новый Крым" делится на три территории:

- общей транспортной инфраструктуры Индустриального парка
- размещения объектов Управляющей Компании Парка
- размещения Участников Парка.

В свою очередь территория Участников Парка делится Западной дорогой на две условные территории – верхнюю (западную) и нижнюю (восточную).

- Западная зона предусматривается – или как единая территория, или две территории.
- Нижняя (восточная территория) предусматривает наличие четырех базовых территорий, каждая из которых может быть разделена на две части, или может быть произведено необходимое укрупнение.

На этапе разработки настоящей Концепции делается предположение о том, что на территории Индустриального парка "Новый Крым" площадь объектов инженерно-транспортной инфраструктуры, обустроенная от имени и за счет Инициатора Проекта, составит 2,34 Га:

Объекты инженерно-транспортной инфраструктуры Индустриального парка "Новый Крым"	площадь застройки, м.кв.	площадь благоустройства, м.кв.	Всего, м.кв.
Дороги	18200		18200
Мощения (тротуары)	2600		2600
Озеленение вдоль дорог и тротуаров		2600	2600
ВСЕГО			23400

Таким образом, территория Парка, которая не задействована под базовую инженерно-транспортную инфраструктуру Индустриального парка, может быть использована для следующих целей: размещение объектов Управляющей Компании Парка и размещение дополнительных Участников Парка. По факту обоснования в конкурсном бизнес-плане объемов территории Парка необходимой Управляющей компании для размещения собственных объектов, необходимых для создания и функционирования Парка, определяется объем территории Парка, который может быть дополнительно использован для размещения Участников Парка на остатках свободной территории Парка. При этом к Участникам, которые будут претендовать на размещение на дополнительных участках территории Парка, будут предъявляться повышенные требования по ограниченному потреблению ресурсов (водоснабжение, водоотведение, газ и электроэнергия).

12 Прогнозные суммарные объемы потребления ресурсов.

На основании существующих нормативных актов определены следующие прогнозные показатели потребления ресурсов планируемых на следующем уровне:

Тип ресурсов	ед. изм.	ед. изм./Га территории / час	Коэффициент	Часов в день	Дней в году	Потребность на территорию		
						в час	в день	в год
Водоснабжение и водоотведение	м3	3,6	1,1	8	260	99	792	205 920
газоснабжение	м3	80	1,1	8	260	2 200	17 600	4 576 000
электроэнергия	кВт*ч	120	1,1	8	260	3 300	26 400	6 864 000

13 Прогнозные ресурсы (финансовые, материальные, технические, трудовые, природные и иные), необходимые для создания и функционирования Индустриального парка.

13.1 Характеристика прогнозных мероприятий по обустройству инженерно-транспортной инфраструктуры Индустриального парка "Новый Крым"

13.1.1 Оценка регионального ресурсного потенциала

Территория Индустриального Парка располагается в границах г. Джанкой, площадь составляет 25 Га.

При прогнозировании инвестиционных затрат на освоение территории Индустриального Парка используются предварительно определенные точки подключения к существующим инженерным сетям г. Джанкой:

- **Водоснабжение:** Возможно от существующих сетей водоснабжения, находящихся на балансе КРП "ППВКХ г. Джанкой" по ул. Джанкойской / ул. Восточной с подключением к водопроводу из чугунных труб D=250 мм.
- **Канализация:** Водоотведение возможно в существующие канализационные сети из асбестоцементных труб D=300 мм., находящихся на балансе КРП "ППВКХ г. Джанкой" по ул. Восточной / ул. Нестерова
- **Газоснабжение:** Газоснабжение возможно от существующего газопровода среднего давления D=200 мм., г. Джанкой – с. Ново-Степное, проходящего вдоль автодороги Харьков - Симферополь
- **Электроснабжение:** Электроснабжение возможно от ТП-40 по ул. Джанкойской
- **Кабельные сети:** Предположительная точка подключения – ул. Восточная, требуется дополнительное уточнение

По оценкам представителей поставщиков ресурсов – в регионе существует запас в отношении обеспечения потребителей ресурсами, т.е. прогнозное потребление ресурсов Индустриальным парком может быть обеспечено при наличии соответствующих инженерных сетей к конечным потребителям.

Однако, анализ планов социально-экономического развития г. Джанкой показывает, что фактически в сфере коммунального хозяйства города существуют проблемы, и прежде всего, в сфере канализации.

Однако, в рамках настоящей Концепции, данный факт может быть отнесен исключительно в категорию рисков Проекта и к слабым сторонам региона реализации Проекта.

13.1.2 Особенности прогнозирования инженерно-транспортного обустройства Индустриального парка

В связи с особенностями размещения территории Индустриального парка "Новый Крым", т.е. ее отделением от точек подключения к инженерным сетям г. Джанкой объектами транспортной инфраструктуры: автодорогой и железнодорожным полотном, при обустройстве инженерной инфраструктуры потребуются осуществлять прокладку инженерных сетей под соответствующими объектами транспортной инфраструктуры.

Предполагается, что все коммуникации будут подземными. В местах пересечения трубопроводов с железнодорожным полотном и с автомобильной трассой будут заложены стальные футляры – для последующей прокладки через них инженерных сетей.

В рамках разработки проектной документации могут быть выработаны альтернативные решения в отношении подключения сетей, что может повлиять на прогнозную стоимость обустройства инженерной инфраструктуры Индустриального парка.

Для предварительной оценки параметров прогнозных инженерных и транспортных объектов, в рамках обустройства территории Индустриального парка "Новый Крым", были выполнены прогнозные эскизы размещения объектов - с использованием инструментов измерения, предоставляемых программой Google Earth.

Полученные результаты должны быть уточнены при получении технических условий и при разработке проектной документации по освоению Индустриального Парка.

Полученные прогнозные данные были применены для предварительных расчетов стоимости работ по обустройству инженерно-транспортной инфраструктуры Индустриального парка "Новый Крым".

Прогноз осуществлялся с точки зрения двух видов инженерных сетей:

- Внешние сети – от прогнозных точек подключения и до границ территории Индустриального парка "Новый Крым"
- Внутриплощадочные сети – по территории, на которой в будущем будем размещен Индустриальный парк "Новый Крым"

Инженерно-транспортная инфраструктура на участках Управляющей компании и Участников парка обустраивается ими самостоятельно и за счет собственных и привлекаемых средств. Планировка застройки территории участков Участниками Парка осуществляется в соответствии с действующими стандартами и нормами Украины в отношении строительства промышленных предприятий.

13.1.2.1 Инженерная инфраструктура

В рамках настоящей Концепции полагается, что все мероприятия, и соответствующие им инвестиционные затраты, в отношении обустройства инженерно-транспортной инфраструктуры территории Индустриального парка "Новый Крым" будут осуществлены Инициатором проекта.

Обустройство территории Индустриального парка "Новый Крым" планируется как в части внешних сетей до территории Индустриального парка, так и в рамках предполагаемого деления его территории.

13.1.2.1.1 Внешние сети

Ниже приводится информация о прогнозных показателях инженерных сетей, в натуральных показателях, которые в последующем были применены для оценки прогнозного объема инвестиционных затрат на обустройство инженерно-транспортной инфраструктуры Парка

13.1.2.1.1.1 Электроэнергия



- Прогнозная протяженность сетей электроэнергии составляет 640 метров.
- Прогнозный метод прокладки – подземные кабельные сети.
- Особенности – прохождение кабельной сети через две железнодорожные линии, что потребует применения футляров.
- На точке ввода сетей электроэнергии на территорию Индустриального парка будут установлены две трансформаторные подстанции.

13.1.2.1.1.2 Водоснабжение



- Прогнозная протяженность сети водоснабжения составляет 550 метров.
- Особенности – прохождение сети через две железнодорожные линии, что потребует применения футляров.
- Прогнозная глубина закладки – 2 метра.

13.1.2.1.1.3 Водоотведение



- Прогнозная протяженность сети канализации составляет 550 метров.
- Особенности – прохождение сети через две железнодорожные линии, что потребует применения футляров.
- Прогнозная глубина закладки – 2 метра.
- Тип сети – самотечная, т.е. отсутствует КНС.

13.1.2.1.1.4 Газоснабжение



- Прогнозная протяженность сети газоснабжения составляет 110 метров.
- Особенности – прохождение сети через автомобильную дорогу национального значения, что потребует применения футляров.

13.1.2.1.1.5 Кабельные сети

Предположительная точка подключения – ул. Восточная, требуется дополнительное уточнение.

- Прогнозная протяженность кабельных сетей составляет 550 метров
- Планируется организация колодцев каждые 50 метров трубопровода кабельных сетей
- Особенности – прохождение кабельной сети через две железнодорожные линии, что потребует применения футляров.

- Планируется прокладка различных типов кабелей

13.1.2.1.2 Внутренняя инженерная инфраструктура

Для обеспечения эффективного освоения территории Индустриального Парка предусматривается создание инженерной инфраструктуры Индустриального Парка.

Базовая инженерная инфраструктура Индустриального Парка – инфраструктура, находящаяся на территории Индустриального Парка, и обеспечивающая наличие ввода коммуникаций на предполагаемых границах зон Парка, предназначенных для размещения Участников парка, а также инженерные объекты, обеспечивающие эффективное предоставление услуг Участникам парка.

К базовым объектам инженерной инфраструктуры на территории Парка относятся:

- Сети водоснабжения, канализации и ливневой канализации
- Сети электроснабжения
- Сети газоснабжения
- Кабельные сети
- Наружное освещение
- Ограждение территории Индустриального парка

13.1.2.1.2.1 Основные инженерные сети – водоснабжение, канализация, электроснабжение, газоснабжение

Прогнозное строительство инженерных сетей предусматривается по схеме, представленной на следующем рисунке, с целью обеспечения доступности инженерной инфраструктуры на границах всех земельных участков, на которых планируется размещение различных объектов Индустриального парка "Новый Крым" (объектов Управляющей компании и Участников Парка).



Протяженность основных инженерных сетей (с высокой пропускной способностью) оценочно составит 1900 метров.

Планируется создание ливневой канализации – общей протяженностью 2600 метров – вдоль автомобильных дорог.

Приведенная выше схема инженерных коммуникаций позволяет обеспечить вводные группы на каждую из планируемых территорий Парка.

Особенностью является наличие двух разных точек подключения инженерной инфраструктуры ИП "Новый Крым" к городским сетям – с северной стороны – к сетям водоснабжения, канализации и электроснабжения и с восточной – к сетям газоснабжения.

13.1.2.1.2.2 Кабельные сети

Кабельные сети планируются к проведению вдоль периметра территории Индустриального парка "Новый Крым" с организацией отводов к границам предполагаемых участков размещения субъектов Индустриального парка.

- Прогнозная протяженность составляет 2550 метров.
- Планируется организация колодцев каждые 50 метров трубопровода кабельных сетей.
- В колодцах планируется прокладка кабелей телефонного и охранного назначения.

В случае прокладки оптоволоконных сетей с применением подготовленных трубопроводов кабельных сетей – прокладка будет осуществляться за счет провайдера, заинтересованного в организации канала передачи данных.

13.1.2.1.2.3 Наружное освещение

Наружное освещение планируется по следующей схеме:

- По периметру Парка (1 светильник без опоры на каждые 30 метров ограждения, при этом по два светильника – вдоль прилегающих подъездных дорог к территории Индустриального парка)
- По дорогам Парка (1 светильник на опоре)
- На КПП Парка (по два на каждой входной группе)

Всего планируется:

Оборудование	Единица измерения	Количество
Линий наружного освещения	км	3,9
Опор	единиц	131
Светильников	единиц	232

13.1.2.1.2.4 Ограждение территории

Оценочный периметр территории Индустриального парка "Новый Крым" составляет 2000 метров. По всему периметру планируется строительство ограждения, с предусмотренными местами для организации четырех зон контрольно-пропускных пунктов.

13.1.2.2 Транспортная инфраструктура

13.1.2.2.1 Внешние автодороги

На начальном этапе освоения территории Парка планируется строительство двух автомобильных дорог вне территории Парка – обеспечивающих соединение Индустриального парка "Новый Крым" с трассой Москва-Симферополь:



13.1.2.2.2 Внутренние автодороги

Строительство дорог на территории Индустриального парка "Новый Крым" прогнозируется в соответствии со следующей схемой:



Прогнозная схема дорог, приведенная на рисунке выше, является оптимальной на следующем основании:

- Предусматриваются четыре контрольно-пропускных пунктов (КПП) для организации доступа на территорию Индустриальный парк "Новый Крым"
- Дороги на территории Парка создают границы условного деления территории Парка для последующего деления на участки для размещения Участников Парка и Управляющей компании

- Обеспечивается доступ к прогнозным участкам нижней зоны с двух сторон (с нижней и внешней дороги на территории Парка), что обеспечивает возможность деления прогнозных участков для размещения на них двух Участников
- Также транспортная доступность сохраняется в случае укрупнения Участков

13.1.2.2.3 Пешеходные дорожки

Для обеспечения эффективной транспортной доступности, помимо автомобильной, предусматривается пешеходная транспортная инфраструктура:

- Строительство пешеходных дорожек предусматривается параллельно размещению дорог вне территории Парка – от трассы Москва - Симферополь до КПП А) и Б)
- Строительство пешеходных дорожек предусматривается параллельно размещению дорог на территории Парка

13.1.2.2.4 Благоустройство территории

На территории Индустриального парка "Новый Крым" предусматривается благоустройство территории, но только в незначительном объеме – вдоль строящихся объектов транспортной инфраструктуры.

В последующем, на территориях размещения объектов Управляющей Компании и Участников Индустриального парка благоустройство территории будет осуществляться за счет субъектов Индустриального парка – в рамках их размещения на территории Индустриального парка.

13.1.2.2.5 Сводная таблица по транспортной инфраструктуре

Ниже приведена оценочная протяженность дорог, необходимых для обустройства ИП "Новый Крым"

Дорога	Протяженность, м.
Южная внешняя дорога	430
Северная внешняя дорога	570
Восточная дорога на участке	350
Западная дорога на участке	730
Дорога вдоль объектов Управляющей компании	280
Соединение Восточной и Западной дороги через дорогу вдоль объектов Управляющей компании	250
ВСЕГО	2600

13.2 Прогнозные инвестиции на обустройство инженерно-транспортной инфраструктуры Индустриального парка

13.2.1 Инвестиции на строительные-монтажные работы

На основании предварительных эскизов, которые должны быть уточнены при получении технических условий и при разработке проектной документации по освоению Индустриального Парка, получены данные для прогнозных расчетов.

Оценка инвестиционных затрат на обустройство инженерно-транспортной инфраструктуры ИП "Новый Крым" осуществлена на основании применения показателей восстановительной стоимости (УПВС) с приведением к текущей стоимости.

При расчетах были применены следующие подходы:

- Вторая зона
- III климатический пояс
- Постановление Госстроя СССР №94 от 11.05.1983, К=1,215
- Приказ Минрегионбуд № 7/15-7995 от 16.05.2012, К=20,72

Ниже приводится общая оценка инвестиционных затрат, осуществленная в соответствии с подходами к инженерно-транспортному обустройству Индустриального парка "Новый Крым", приведенными выше.

Прогнозный объем инвестиций составляет (с НДС, тыс. грн.):

Параметр	Всего	В т.ч. оборудование	СМР
До территории Индустриального Парка "Новый Крым"	6 439,09	674,61	5 764,48
В пределах территории Индустриального Парка "Новый Крым"	7 255,24	935,66	6 319,58
Всего на обустройство инженерно – транспортной инфраструктуры Индустриального парка "Новый Крым"	13 694,33	1 610,27	12 084,06

Более подробная прогнозная информация об объемах инвестиций в инженерно-транспортную инфраструктуру Парка представлена в Приложении №3 к Концепции.

13.2.2 Инвестиции на проектные работы

В связи с необходимостью предварительной оценки стоимости Проектных работ на стадии Концепции Проекта – с целью определения объема средств, по которым будет осуществляться бюджетный запрос из бюджета АРК (путем включения в программу социально-экономического развития АРК на 2013 год), были применены следующие подходы:

- В качестве базы используются усредненные процентные показатели стоимости проектных работ, определенные в ДБН Д.1.1-7-2000 "Определения стоимости проектно-изыскательских работ для строительства, осуществляемого на территории Украины", Приложение №1
- Принятая в расчетах категория сложности объектов - V

Определение категории объекта обуславливается нормами Закона Украины "О регулировании градостроительной деятельности" и Постановления Кабинета Министров Украины № 557 от 27.04.2011, в котором, в частности, определено следующее: "в случае аварии могут привести к прекращению функционирования объектов транспорта, связи, энергетики и инженерных сетей общегосударственного значения". Проектируемые объекты могут оказывать влияние на железнодорожное и автомобильное сообщение общегосударственного значения - т.к. при создании инженерной инфраструктуры будет осуществлен провод коммуникаций под соответствующими объектами транспортной инфраструктуры.

Учитывая прогнозную стоимость строительства, определенную по показателям восстановительной стоимости, при оценке стоимости проектных работ определено следующее:

Прогнозная стоимость строительно-монтажных работ, без НДС тыс. грн. = 10 070,05

Усредненный процентный показатель стоимости проектных работ = 4,88 %

Прогнозная стоимость проектных работ, без НДС, тыс. грн. = 491,10

Прогнозная стоимость проектных работ, в т.ч. НДС, тыс. грн. = 589,33

Таблица по определению усредненного процентного показателя стоимости проектных работ приведена в Приложении №4 к Концепции.

13.2.3 Общие инвестиции на обустройство инженерно-транспортной инфраструктуры Индустриального парка

Таким образом, прогнозные инвестиции на обустройство инженерно – транспортной инфраструктуры Индустриального парка "Новый Крым" предусматриваются по инициативе Инициатора Проекта – за счет получения целевых субсидий, в сумме 14 283,65 тысяч гривен с НДС.

14 Прогнозный план развития Индустриального парка.

В рамках настоящей Концепции предусматривается следующий укрупненный график реализации Проекта:

Мероприятие	Прогнозный период реализации
Утверждение Концепции создания и функционирования Индустриального парка «Новый Крым»	2013 год
Проведение инициатором Проекта организационно-правовых мероприятий по: внесению изменений в Генеральный план города, разработке детального плана территории Парка, размежеванию земель государственной и коммунальной собственности, подготовке и согласованию землеустроительной документации на участок Парка, внесение участка в земельный Кадастр	2013 год
Осуществление мер по регистрации Индустриального парка в Реестре индустриальных парков	2013-2014 гг.
Получение финансирования в рамках выполнения мероприятий Программы экономического и социального развития АР Крым – на выполнение проектно-изыскательских работ (заявка на финансирование в 2013 году)	2014 год
Выполнение проектно-изыскательских работ по обустройству инженерно-транспортной инфраструктуры территории Парка	2014-2015 гг.
Получение финансирования на обустройство инженерно-транспортной инфраструктуры территории Парка из Государственного бюджета Украины	2015 год
Обустройство инженерно-транспортной инфраструктуры территории Парка	2015 – 2016 гг.

Мероприятие	Прогнозный период реализации
Размещение предприятий – участников Парка и начало функционирования Парка	2016 – 2018 гг.

Инициатором Проекта является Джанкойский городской совет.

Проект создания Индустриального Парка предусматривается на землях коммунальной собственности г. Джанкой.

Управляющая компания Индустриального Парка, в соответствии с законодательством, будет определяться путем проведения открытого Конкурса.

До момента принятия решения Джанкойского городского совета о создании Индустриального Парка «Новый Крым», на предварительно отобранном земельном участке, необходимо осуществить комплекс мероприятий по выбору территории Индустриального Парка.

В соответствии с Концепцией Проекта Индустриальный Парк «Новый Крым» предусматривается активная работа по освоению территории со стороны Инициатора Проекта – Исполнительного комитета Джанкойского городского совета. Финансирование данных работ планируется осуществлять за счет средств местного бюджета г. Джанкой в рамках комплексной программы адаптации градостроительной документации г. Джанкой.

После регистрации Индустриального Парка в Реестре Индустриальных Парков Инициатором Проекта планируется осуществить обустройство Индустриального Парка в следующих аспектах:

- Проектирование инженерных (водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение) и транспортных коммуникаций, в т.ч. по прогнозной территории Индустриального Парка – за счет средств, предусмотренных в бюджете Автономной Республики Крым
- Строительство инженерных (водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение) и транспортных коммуникаций – за счет средств целевых субсидий, предусматриваемых в Проекте Закона «Об индустриальных Парках»

Заказчиком проектирования и строительства инженерно – транспортной инфраструктуры будет выступать Джанкойский городской совет и его исполнительные органы.

По факту окончания строительства соответствующей инженерно-транспортной инфраструктуры, созданные объекты будут переданы на балансы соответствующих обслуживающих предприятий.

В соответствии с Законом «Об индустриальных парках» не установлен срок проведения Конкурса по выбору Управляющей компании. Потенциально период объявления и проведения Конкурса может быть инициирован с момента принятия решения Инициатором о создании Индустриального Парка и до любого момента в последующие периоды. При этом отсутствуют ограничения на период начала работы Управляющей Компании и начала привлечения Участников Парка.

Привлечение Управляющей компании до окончания строительства инженерно-транспортной инфраструктуры является нецелесообразным по следующим причинам:

- Управляющая компания не сможет осуществлять проектирование и строительство собственных объектов, необходимых для создания и обслуживания Парка, до момента ввода в эксплуатацию инженерных сетей, к которым будет осуществляться подключение
- Более ранний период проведения Конкурса и решение вопросов по предоставлению Управляющей компании земельного участка в аренду обуславливает необходимость осуществления Управляющей компанией арендных платежей в период отсутствия деятельности до завершения строительства Инициатором Проекта инженерно-транспортной инфраструктуры и невозможности осуществлять платежи по арендной плате.

По факту завершения строительства основной инженерно-транспортной инфраструктуры, обеспечивающей возможность последующего освоения территории Индустриального Парка, является целесообразным проведение Конкурса на Управляющую Компанию Индустриального Парка.

Наполнение Парка Участниками планируется в течение 3 лет с момента заключения договора аренды земельного участка Парка Управляющей компанией. Однако, в рамках мирового опыта, данный процесс может продолжаться и более длительный срок.

Плановый период строительства и запуска производств на территории Парка составит 9 – 12 месяцев с момента заключения договора между Участником Парка и Управляющей компанией.

График реализации Проекта

Мероприятие	Ответственный	Период
Принятие решения о создании Индустриального парка и утверждение Концепции	Джанкойский городской совет	2013 год
Подача Уполномоченному государственному органу копии решения о создании и Концепцию Индустриального парка	Джанкойский городской совет	3 дня с момента принятия решения о создании и утверждения Концепции
Регистрация Индустриального парка Уполномоченным государственным органом и предоставление Инициатору Проекта решения о включении в реестр индустриальных парков	Уполномоченный орган - Государственное агентство по инвестициям и управлению национальными проектами Украины	2013 год, в течение 30 дней с момента получения документов на регистрацию
Выполнение комплекса мероприятий по внесению изменений в Генеральный план города, разработке детального плана территории Парка, размежеванию земель государственной и коммунальной собственности, подготовке и согласованию	Джанкойский городской совет и его исполнительные органы	2013 год

Мероприятие	Ответственный	Период
землеустроительной документации на участок Парка, внесение участка в земельный Кадастр		
Подача заявки на финансирование проектно-сметной документации по строительству инженерно-транспортной инфраструктуры для обустройства Индустриального парка из бюджета АР Крым	Предоставляется Джанкойским городским советом и его исполнительными органами в Совмин АР Крыма – в соответствии с порядком разработки программ экономического и социального развития на 2014 год	2013 год
Получение финансирования в рамках выполнения мероприятий Программы экономического и социального развития АР Крым – на выполнение проектно-изыскательских работ (заявка на финансирование в 2013 году)	Джанкойский городской совет и его исполнительные органы	2014 год
Разработка проектно-сметной документации по строительству инженерно-транспортной инфраструктуры для обустройства Индустриального парка	Подрядчик, определенный на основании тендерной процедуры – в соответствии с законодательством Украины	2014 - 2015 годы
Подача заявки на финансирование строительства инженерно-транспортной инфраструктуры для обустройства Индустриального парка за счет целевых субсидий и согласование выделения финансирования (при наличии соответствующих средств в бюджете)	Предоставляется Джанкойским городским советом и его исполнительными органами в Совмин АР Крыма – в соответствии с порядком финансирования Индустриальных парков, который будет определен в нормативно – правовой базе	2014 - 2015 годы, после выполнения проектных работ
Строительство инженерно-транспортной инфраструктуры для обустройства Индустриального парка за счет целевых субсидий и согласование выделения финансирования (при наличии соответствующих средств в бюджете)	Подрядчик, определенный на основании тендерной процедуры – в соответствии с законодательством Украины	2014 – 2016 годы
Разработка и утверждение на сессии Горсовета г. Джанкой	Джанкойский городской совет и его исполнительные органы	2015 - 2016 год, после окончания строительства

Мероприятие	Ответственный	Период
пакета документации в отношении инициирования и проведения конкурса по выбору Управляющей Компании (УК) Индустриального парка «Новый Крым»		инженерно-транспортной инфраструктуры для обустройства Индустриального парка
Открытая публикация условий конкурса	Джанкойский городской совет и его исполнительные органы	2015 - 2016 год, после выполнения предыдущего пункта мероприятий, в течение 30 дней
Прием заявок претендентов на статус Управляющей компании Индустриального парка	Конкурсная комиссия	2015 - 2016 год, после выполнения предыдущего пункта мероприятий, в течение 30 дней
Рассмотрение заявок конкурсной комиссией	Конкурсная комиссия	2015 - 2016 год, после выполнения предыдущего пункта мероприятий, в течение 10 дней
Принятие решения о результатах конкурса	Конкурсная комиссия	2015 - 2016 год, после выполнения предыдущего пункта мероприятий, в течение 5 дней
Утверждение победителя конкурса	Джанкойский городской совет и его исполнительные органы, конкурсная комиссия	2015 - 2016 год, после выполнения предыдущего пункта мероприятий, в течение 5 дней
Заключение Договора с победителем	Джанкойский городской совет и его исполнительные органы	2015 - 2016 год, после выполнения предыдущего пункта мероприятий, в течение 5 дней
Извещение Уполномоченного органа о заключении договора с Управляющей компанией	Джанкойский городской совет и его исполнительные органы	2015 - 2016 год, после выполнения предыдущего пункта мероприятий, в течение 3 дней
Решение земельных вопросов по аренде земельного участка ИП УК	УК, Джанкойский городской совет и его исполнительные органы	2015 - 2016 год, после выполнения предыдущего пункта мероприятий, в течение 100 - 250 дней
Подача заявки на финансирование обустройства Индустриального парка за счет льготных кредитов и согласование выделения финансирования (при наличии соответствующих средств в бюджете) (с момента формирования инженерно-транспортной инфраструктуры)	УК	после выполнения предыдущего пункта мероприятий, в течение полугода
Проектирование и строительство объектов Парка УК	УК	после выполнения предыдущего пункта мероприятий, в течение 1

Мероприятие	Ответственный	Период
		года
Заключение договоров с Участниками Парка (УП)	УК	после решения земельных вопросов по аренде земельного участка ИП УК, по мере формирования спроса
Обустройство и начало деятельности участников Индустриального парка	Участники индустриального парка	в соответствии с планами Участников Парка, предположительно 2016 – 2018 годы

15 Организационная модель функционирования Индустриального парка.

Организационная модель функционирования Индустриального парка основывается на принципах, определенных Законом Украины «Об индустриальных парках» и содержит следующие основные подходы:

- Инициатором Проекта является Джанкойский городской совет.
- Реализация Проекта будет осуществляться на землях коммунальной собственности.
- Базовое обустройство территории Индустриального парка "Новый Крым" планируется осуществлять за счет финансирования (привлекаемого через бюджетные субсидии) со стороны Джанкойского городского совета.
- Объекты инженерной и транспортной инфраструктуры, созданные по заказу Джанкойского городского совета и за счет средств бюджетного финансирования будут переданы на балансы соответствующим обслуживающим предприятиям г. Джанкой.
- Управляющая компания Парка, отобранная по результатам открытого Конкурса, на основе представленного Бизнес-плана Индустриального парка, осуществит заключение Договора аренды земельного участка территории Индустриального парка "Новый Крым" в соответствии с действующим земельным законодательством, с учетом особенностей законодательства об индустриальных парках и Договора о создании и функционировании Индустриального парка с Джанкойским городским советом.
- Дополнительное обустройство территории Индустриального парка "Новый Крым" будет осуществляться Управляющей компанией - за счет собственных и привлекаемых кредитных средств с нулевой процентной ставкой или целевого государственного финансирования.
- Управляющая компания будет являться плательщиком аренды за землю.
- Управляющая компания обязана осуществлять страхование имущества Инициатора Проекта, если оно будет передаваться Управляющей Компании на договорной основе.
- Управляющая Компания будет заключать Договора с Участниками Парка о хозяйственной деятельности на территории Индустриального парка "Новый Крым" в соответствии с утвержденной Концепцией создания и функционирования Парка.
- Управляющая компания будет сдавать определенные, в соответствии с Концепцией и землеустроительной документацией, земельные участки на территории Парка в субаренду Участникам Парка, что будет отражено в Договоре с Участниками Парка.
- Платежи по договорам с Участниками Парка (субаренда на земельные участки и иные платежи, предусмотренные Договором и иными Договорами между сторонами) Управляющая компания будет взимать самостоятельно. В случае выкупа земельных

участков Участниками Парка, действие договора аренды и субаренды прекращается путем его расторжения.

- Оперативное управление деятельностью Индустриального парка "Новый Крым" осуществляется Управляющей компанией.
- Инициатор Проекта и Управляющая компания имеют права и обязанности, определенные в законодательстве об индустриальных парках и в рамках заключенного Договора об управлении Парком.

16 Ожидаемые результаты создания и функционирования Индустриального парка.

16.1.1 Оценка параметров для прогнозирования результатов Проекта

Прогнозные укрупненные показатели деятельности Парка в рамках настоящей Концепции определены на основании контент – анализа материалов сайта Государственного агентства по инвестициям и управлению национальными проектами Украины (<http://ukrproject.gov.ua/>) и материалов сети интернет в отношении мирового опыта в отношении укрупненных параметров по инвестициям и созданию рабочих мест в индустриальных парках.

По результатам проведенного анализа для расчетов в настоящей Концепции приняты следующие показатели:

Показатель	Минимум	Максимум
Размер инвестиций на 1 Га территории Индустриального парка	1 млн. долларов США	5 млн. долларов США
Количество создаваемых рабочих мест на 1 Га территории Индустриального парка	20	50

16.1.2 Бюджетная эффективность и социальная значимость создания Индустриального парка "Новый Крым"

В зависимости от концепции создания и развития Управляющей компании и, соответственно, занимаемой ею земельного участка, доля территории, сданной в аренду Участникам Индустриального парка различна. По прогнозам площадь, на которой могут быть размещены все субъекты Индустриального парка, составляет 22,66 гектаров (из общей площади Парка исключены объекты инженерно-транспортной инфраструктуры – 2,34 гектара).

Согласно мировой практике по данным Государственного агентства по инвестициям и управлению национальными проектами можно предположить, что на территории Индустриального парка "Новый Крым" всеми субъектами хозяйствования могут быть созданы от 450 до 1130 новых рабочих мест (с учетом персонала Управляющей компании). Объем привлеченных инвестиции может варьировать от 23 до 115 млн. долларов (с учетом инвестиций Управляющей компании).

Для определения прогнозных показателей по объемам реализованной продукции (товаров, услуг) субъектами, которые будут размещены на территории Индустриального парка, были проанализированы данные Госкомстата АР Крым.

По данным Главного управления статистики в Автономной Республики Крым итоги работы промышленных предприятий в 2011 году представлены в следующем виде:

Показатель	источник	единица измерения	Значение
Объем реализованной промышленной продукции в 2011 г. (без НДС и акциза)	Госкомстат АРК	тыс. грн	18726841,2
в т.ч предприятиями перерабатывающей промышленности	Госкомстат АРК	тыс. грн	12759430,5
Финансовый результат по видам промышленной деятельности от обычной деятельности до налогообложения за 2011 г	Госкомстат АРК	тыс. грн	966079,4
в т.ч по предприятиям перерабатывающей промышленности	Госкомстат АРК	тыс. грн	321715,7
Рентабельность продаж по промышленным предприятиям за 2011 г	Расчетный показатель	%	5,2
в т.ч по предприятиям перерабатывающей промышленности	Расчетный показатель	%	2,5
Среднесписочная численность штатных работников по промышленным предприятиям за 2011 г	Госкомстат АРК	лиц	67253
в т.ч по предприятиям перерабатывающей промышленности	Госкомстат АРК	лиц	37961
Объем реализованной продукции на 1 штатного работника по промышленным предприятиям по итогам 2011 г	Расчетный показатель	тыс. грн/лиц	278,45
в т.ч по предприятиям перерабатывающей промышленности	Расчетный показатель	тыс. грн/лиц	336,12
Доля операционных затрат в структуре доходов по видам промышленной деятельности в 2011 г	Расчетный показатель	%	94,84
в т.ч по предприятиям перерабатывающей промышленности, где:	Расчетный показатель	%	97,48
- материальные затраты	Госкомстат АРК	%	59,9
- стоимость товаров, приобретенных для реализации	Госкомстат АРК	%	10,6
- амортизация	Госкомстат АРК	%	3,7
- затраты на оплату труда	Госкомстат АРК	%	12,3
- социальные выплаты	Госкомстат АРК	%	4,5
- прочие затраты	Госкомстат АРК	%	9

Исходя из вышеприведенных данных, прогнозные ежегодные экономические показатели, которые могут быть достигнуты всеми хозяйствующими субъектами Индустриального парка при полном его заполнении, следующие:

Показатель	Единица измерения	От (минимальные значения)	До (максимальные значения)
Создание новых рабочих мест	единиц	450	1130
Прогнозный ежегодный валовый внутренний продукт	тыс. грн	18310,3	45979,2
Ежегодный объем реализованной промышленной продукции (без НДС и акциза)	тыс. грн	151255,7	379820,0
Ожидаемый финансовый результат до налогообложения	тыс.грн	3813,8	9576,8
Операционные затраты, в т.ч:	тыс.грн	147442,0	370243,2
- материальные затраты	тыс.грн	88317,8	221775,7
- стоимость товаров, приобретенных для реализации	тыс.грн	15628,9	39245,8
- амортизация	тыс.грн	5455,4	13699,0
- затраты на оплату труда	тыс.грн	18135,4	45539,9
- социальные выплаты	тыс.грн	6634,9	16660,9
- прочие затраты, в т.ч.:	тыс.грн	13269,8	33321,9
- арендная плата за землю	тыс.грн	570,0	570,0

Прогнозные налоговые поступления в бюджеты всех уровней за 30 лет существования Индустриального парка (с предположением, что первые 10 лет ИП заполняется Участниками и допущением, что все субъекты являются плательщиками налогов на общих основаниях, налоги определены согласно Налоговому кодексу Украины (2755-17)) ожидаются в следующем объеме:

Показатель	Единица измерения	От (минимальные значения)	До (максимальные значения)
НДС с 1 по 10 год	тыс. грн	5363,3	0,0
Налог на прибыль с 1 по 10 год	тыс. грн	1830,6	4596,8
Налог на доходы физических лиц с 1 по 10 год	тыс. грн	7997,7	20083,1
Арендная плата за землю с 1 по 10 год	тыс. грн	5700,0	5700,0
Всего за первые 10 лет	тыс. грн	20891,6	30379,9
НДС с 11 по 20 год	тыс. грн	106994,6	215602,7
Налог на прибыль с 11 по 20 год	тыс. грн	6102,0	15322,8
Налог на доходы физических лиц с 11 по 20 год	тыс. грн	26659,0	66943,7

Показатель	Единица измерения	От (минимальные значения)	До (максимальные значения)
Арендная плата за землю с 11 по 20 год	тыс. грн	5700,0	5700,0
Всего за вторые 10 лет	тыс. грн	145455,6	303569,2
НДС с 21 по 30 год	тыс. грн	106994,6	268675,3
Налог на прибыль с 21 по 30 год	тыс. грн	6102,0	15322,8
Налог на доходы физических лиц с 21 по 30 год	тыс. грн	26659,0	66943,7
Арендная плата за землю с 21 по 30 год	тыс. грн	5700,0	5700,0
Всего за последние 10 лет	тыс. грн	145455,6	356641,8
НДС за 30 лет	тыс. грн	219352,5	484278,0
Налог на прибыль за 30 лет	тыс. грн	14034,6	35242,5
Налог на доходы физических лиц за 30 лет	тыс. грн	61315,7	153970,5
Арендная плата за землю за 30 лет	тыс. грн	17100,0	17100,0
Всего за 30 лет	тыс. грн	311802,8	690590,9

Соответственно, прогнозные среднегодовые налоговые поступления за время реализации Индустриального Парка в бюджеты всех уровней следующие:

Показатель	Единица измерения	От (минимальные значения)	До (максимальные значения)
НДС	тыс.грн	7311,8	16142,6
Налог на прибыль	тыс.грн	467,8	1174,7
Налог на доходы физических лиц	тыс.грн	2043,9	5132,3
Арендная плата за землю	тыс.грн	570,0	570,0

Согласно Бюджетного кодекса Украины от 08.07.2010 г № 2456 – VI :

Ст. 29 п.2. К доходам общего фонда Государственного бюджета Украины принадлежат:

- налог на прибыль предприятий (кроме налога, определенного пунктом 2 части первой статьи 69 этого Кодекса);
- налог на добавленную стоимость (кроме налога, зачисляемого в специальный фонд согласно закону о Государственном бюджете Украины);
- 10 процентов средств от продажи земельных участков несельскохозяйственного назначения или прав на них, находящихся в государственной собственности до размежевания земель государственной и коммунальной собственности (кроме земельных участков несельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной собственности, на которых расположены объекты, подлежащие приватизации)

Ст. 65 п.2. – В доходы бюджетов городов республиканского Автономной Республики Крым и областного значения зачисляется 75 процентов налога на доходы физических лиц, уплачиваемого (перечисляемого) согласно Налоговому кодексу Украины (2755-17) на

территории этих городов. По состоянию на 15.05.2012г. г. Джанкой относится к городам республиканского АРК значения.

Ст. 66 п 1. - Для обеспечения реализации общих социально-экономических и культурных программ Автономной Республики Крым, территориальных громад к доходам бюджета Автономной Республики Крым и областных бюджетов, которые учитываются при определении объема межбюджетных трансфертов, относятся 25 процентов налога на доходы физических лиц, уплачиваемых (перечисляемых) согласно Налоговому кодексу Украины (2755-17) на соответствующей территории.

Ст. 69 п.1. - К доходам общего фонда местных бюджетов, которые не учитываются при определении объема межбюджетных трансфертов, относятся: 1) налог на прибыль предприятий и финансовых учреждений коммунальной собственности. 2) плата за землю, зачисляемая в бюджеты местного самоуправления.

Ст. 71 п. 1. - Поступления бюджета развития местных бюджетов включают: 1) единый налог, зачисляемый в бюджеты местного самоуправления; 2) 90 процентов средств от продажи земельных участков несельскохозяйственного назначения или прав на них, что находятся в государственной собственности до размежевания земель государственной и коммунальной собственности (кроме земельных участков несельскохозяйственного назначения, которые находятся в государственной собственности, на которых расположены объекты, что подлежат приватизации), при этом от продажи земельных участков, которые находятся на территории Автономной Республики Крым: 35 процентов - в бюджет Автономной Республики Крым, 55 процентов, - в сельские, поселковые, городские бюджеты Автономной Республики Крым.

По предварительным прогнозам, в соответствии с Бюджетным кодексом Украины, поступления за время существования Индустриального парка в бюджеты всех уровней по периодам будут следующими:

Показатель	Единица измерения	От (минимальные значения)	До (максимальные значения)
Период с 1 по 10 год			
Государственный бюджет Украины	тыс.грн	7193,9	4596,8
Бюджет АРК	тыс.грн	1999,4	5020,8
Местный бюджет г. Джанкой	тыс.грн	11698,3	20762,3
Всего поступлений за первые 10 лет	тыс.грн	20891,6	30379,9
Период с 11 по 20 год			
Государственный бюджет Украины	тыс.грн	113096,6	230925,5
Бюджет АРК	тыс.грн	6664,7	16735,9
Местный бюджет г. Джанкой	тыс.грн	25694,2	55907,8
Всего поступлений за вторые 10 лет	тыс.грн	145455,6	303569,2
Период с 21 по 30 год			
Государственный бюджет Украины	тыс.грн	113096,6	283998,1
Бюджет АРК	тыс.грн	6664,7	16735,9

Показатель	Единица измерения	От (минимальные значения)	До (максимальные значения)
Местный бюджет г. Джанкой	тыс.грн	25694,2	55907,8
Всего поступлений за последние 10 лет	тыс.грн	145455,6	356641,8
Период с 1 по 30 год			
Государственный бюджет Украины	тыс.грн	233387,1	519520,5
Бюджет АРК	тыс.грн	15328,9	38492,6
Местный бюджет г. Джанкой	тыс.грн	63086,8	132577,8
Всего поступлений за 30 лет	тыс.грн	311802,8	690590,9

Следовательно, прогнозные среднегодовые поступления в бюджеты разных уровней за время существования Индустриального парка могут быть достигнуты в следующих объемах:

Показатель	Единица измерения	От (минимальные значения)	До (максимальные значения)
Государственный бюджет Украины	тыс.грн	7779,6	17317,3
Бюджет АРК	тыс.грн	511,0	1283,1
Местный бюджет г. Джанкой	тыс.грн	2102,9	4419,3
Всего поступлений	тыс.грн	10393,4	23019,7

Как мы видим из выше представленной таблицы, среднегодовые объемы поступлений в бюджеты разных уровней могут варьироваться от 10,4 до 23,0 млн. гривен.

Прогнозные инвестиции на обустройство инженерно – транспортной инфраструктуры Индустриального парка "Новый Крым" предусматриваются по инициативе Инициатора Проекта – за счет получения целевых субсидий, в сумме 14 283,65 тысяч гривен с НДС, объемы и источники финансирования представлены в нижеследующей таблице.

Вид работ	Источник финансирования	Объем финансирования, тыс. грн
Прогнозная стоимость проектных работ, в т.ч. НДС	Бюджет Крыма	589,33
Прогнозные инвестиции на обустройство инженерно-транспортной инфраструктуры Парка	Государственный бюджет Украины	13694,32
Всего финансирования		14283,65

Следовательно, бюджетная эффективность вложений на обустройство инженерно-транспортной инфраструктуры Парка следующая:

Вид бюджета	Объем финансирования, тыс. грн	за 30 лет (минимальные значения)		за 30 лет (максимальные значения)	
		Прогнозные поступления	Бюджетная эффективность на 1 грн	Прогнозные поступления	Бюджетная эффективность на 1 грн

			вложений		вложений
Государственный бюджет Украины	13694,32	233387,1	17,0	519520,5	37,9
Бюджет АРК	589,33	15328,9	26,0	38492,6	65,3

Даже при минимальных прогнозных экономических результатах жизнедеятельности субъектов Индустриального парка, бюджетные вложения в обустройство инженерно-транспортной инфраструктурой Парка вернутся в бюджеты в виде налогов. Так в Государственный бюджет в виде налогов за 30 лет существования Парка на каждую гривну вложений поступят от 17,0 до 37,9 гривен налогов, в бюджет АРК – от 26,0 до 65,3 гривен налогов.

Прогнозная окупаемость вложений за счет поступлений налогов в бюджеты всех уровней ожидается следующая

Показатель	Значение
Прогнозная окупаемость вложений Государственного бюджета Украины	11 лет
Прогнозная окупаемость вложений бюджета АРК	от 1 до 3 лет

Как видно из выше приведенных расчетов:

- За все время существования Индустриального парка могут быть созданы рабочие места с круглогодичной занятостью от 450 до 1130 единиц;
- Объем привлеченных инвестиций может составить от 23 до 115 млн. долларов;
- Годовой объем реализации продукции (товаров, услуг) субъектов хозяйствования Индустриального парка, при заполнении всей его территории, может составить от 150 до 380 млн. гривен без учета НДС и акциза;
- Среднегодовой объем налоговых поступлений в бюджеты всех уровней может варьироваться от 10 до 23 млн. гривен;
- Прогнозная окупаемость бюджетных вложений в обустройство инженерно-транспортной инфраструктурой Парка составит для Государственного бюджета – 11 лет, для бюджета АРК от 1 до 3 лет (в зависимости от наполняемости Парка участниками);
- Бюджетная эффективность на 1 гривну вложенных бюджетных средств составляет - Государственного бюджета от 17,0 до 37,9 гривен налогов, бюджета АРК – от 26,0 до 65,3 гривен налогов.

17 SWOT анализ и риски Проекта по созданию и функционированию Парка

17.1 Оценка среды для реализации Проекта по созданию Парка

Особенностью оценки среды для реализации Проекта является то, что в оценке сильных и слабых сторон, т.е. в оценке внутренней среды Проекта, на момент разработки настоящей Концепции может быть оценена только ресурсная база Инициатора Проекта и внутренняя база региона.

Сильные стороны

- Удобное географическое положение города Джанкоя
- Наличие проработанной Концепции развития территории, в т.ч. проработанного в соответствии с законодательством графика реализации Проекта, с учетом возможных сценариев развития событий
- Высокий уровень заинтересованности и поддержки в реализации Проекта со стороны органов местного самоуправления
- Наличие свободных трудовых ресурсов
- Наличие востребованного на данном этапе развития промышленного производства в сфере машиностроения и сельскохозяйственной переработке, а также иных сфер промышленности
- Наличие избыточных ресурсов (водоснабжение, канализация, электроэнергия, газ, кабельные сети), необходимых для реализации Проекта
- Наличие значительного ресурсного потенциала в качестве сырьевой базы для развития производства на территории Парка
- Наличие территории, с выгодной локализацией, для реализации Проекта Индустриального Парка
- Детальный анализ нормативно-правовой базы, в соответствии с которой может быть реализовано привлечение средств на различных этапах и в различных вариантах реализации Проекта.

Слабые стороны

- Отсутствие в рамках местного бюджета средств необходимых для развития реализации Проекта в отношении оснащения Парка инженерно - транспортной инфраструктурой
- Отсутствие опыта по развитию масштабных инфраструктурных проектов развития территории
- Отсутствие положительного опыта по привлечению внешних инвесторов, особенно в сфере промышленных инвестиций

Возможности	Угрозы
•Отнесение АР Крым к одному из пяти регионов Украины, в которых реализация проектов Индустриальных Парков рассматривается как пилотные проекты •Отнесение Проекта к разряду стратегических в следующих документах Украины и Крыма: •Программа экономических реформ на 2010 - 2014 годы предусматривает инфраструктурное развитие, в т.ч. через механизм создания Индустриальных Парков. В частности Индустриальные Парки включены в Нацпроекты Украины •Стратегия развития АР Крым предусматривает ... •Национальный план действий на 2012 год по внедрению Программы экономических реформ на 2010 - 2014 годы "Богатое общество, конкурентоспособная экономика, эффективное государство" предусматривает утверждение предварительного технико-экономического обоснования национального проекта и определения формы участия государства в реализации национального проекта в 2012 году •Поручение Президента "Относительно ускорения реализации национальных проектов, определения новых приоритетов и расширение перечня национальных проектов с учетом актуальных задач по восстановлению экономического роста и модернизации экономики государства" предусматривает расширение Национальных проектов в рамках приоритетного направления "Новая инфраструктура" - национальным проектом "Индустриальные парки Украины" - создание промышленно-производственной инфраструктуры •Наличие в действующей Программе социально-экономического развития АР Крым мероприятий и финансовых ресурсов, предусмотренных для финансирования проектной документации на обустройство Парка •Наличие ресурсной базы в регионе обуславливает возможность эффективного производства в определенных отраслях с минимальными логистическими затратами •Развитие законодательства в отношении создания и функционирования Индустриальных Парков позволяет предполагать наличие основных факторов для привлечения Участников Парка: •значительные возможности по льготному финансированию для Инициаторов Проекта и для Управляющей компании •наличие подготовленных участков для Участников Парка •наличие возможности по быстрому освоению производства на подготовленных территориях •наличие возможности последующего выкупа земельных участков Участниками Парка •Наличие рынка трудовых ресурсов для реализации Проекта	•Прогнозное законодательство не содействует развитию Индустриальных Парков по следующим факторам: •Недостаточный уровень мотивации для Управляющих компаний - отсутствие возможностей, определенных для Участников Парка, в т.ч.: •по ограничениям целевого назначения территории Индустриального Парка - земли промышленности, что ограничивает виды деятельности Управляющей компании при наличии которых могут быть построены объекты недвижимости на территории Парка •по возможности выкупа земельных участков, на которых могут быть созданы объекты Управляющей компании •по необходимости уплаты арендной платы за земли Индустриального Парка на подготовительном этапе и до момента полного формирования Участников Индустриального Парка •Нечетко определенные механизмы по методологии привлечения бюджетного финансирования Инициаторами •Длительная продолжительность подготовительного этапа по обустройству территории Парка обуславливает возможные изменения в макроэкономической ситуации и в правовом поле

17.2 Риски Проекта по созданию и функционированию Парка

Настоящий Проект характеризуется наличием значительного спектра рисков в связи со следующими факторами:

- Наличием значительного объема работ, который необходимо выполнить Инициатору Проекта для реализации Проекта в правовом поле Украины
- Участием в Проекте как государства – в лице Инициатора Проекта (Джанкойского городского совета), так и иных субъектов, в отношении которых на момент разработки настоящей Концепции не определены ни организационно-правовые формы, ни ресурсы для осуществления деятельности – т.к. Управляющая компания отбирается из претендентов, участвующих в Конкурсе по отбору Управляющей компании Парка
- Наличием различных вариантов развития Проекта:
- В части наличия возможности привлечения государственного финансирования Инициатором Проекта для обустройства территории Парка
- В части сроков реализации подготовительного этапа
- В части определения Управляющей компании – в случае отсутствия претендентов на открытом Конкурсе, Инициатор Проекта будет вынужден принять решение о создании коммунального предприятия, которое будет подавать документы на участие в повторном открытом Конкурсе на Управляющую компанию Парка
- В части стратегии осуществления деятельности Управляющей компанией Парка, и, как следствие, различной потребностью в земельных участках на территории Парка для осуществления деятельности по организации функционирования Парка и ведения иной хозяйственной деятельности Управляющей компанией на территории Парка
- Макроэкономической и политической ситуацией на разных стадиях реализации Проекта, что может обуславливать риски в графике реализации и возможности получения государственных льгот в виде различных схем финансирования Проекта

Ниже приводится оценка основных прогнозируемых рисков, их возможных последствий и характеристика ключевых мероприятий, которые могут быть реализованы с целью предотвращения возникновения, или для снижения негативного влияния воздействия в случае возникновения, по рассматриваемым видам рисков.

Характеризуемые ниже риски описываются в порядке их возможного возникновения при реализации Проекта.

Вид риска	Возможные последствия	Предупреждающие мероприятия
Отсутствие обновленной градостроительной документации г. Джанкой и иной документации, необходимой для реализации Проекта	Невозможность принятия решения о создании Индустриального Парка "Новый Крым" Невозможность оформления аренды территории Индустриального Парка	Реализация запланированного комплекса мероприятий по внесению изменений в градостроительную документацию г. Джанкой. При недостаточности финансирования мероприятий – поиск благотворительных взносов и иных не запрещенных законодательством источников финансирования выполнения работ.

Вид риска	Возможные последствия	Предупреждающие мероприятия
	Управляющей компанией Парка. Невозможность оформления Договоров субаренды с Участниками Парка. Невозможность выкупа земельных участков территории Парка Участниками Парка.	В случае изменения норм законодательства – выполнение дополнительных мероприятий, направленных на соблюдение законности выполняемых действий в отношении территории Индустриального Парка "Новый Крым". Обеспечение соответствия градостроительной документации действующим нормам законодательства на момент принятия решения о создании Индустриального Парка "Новый Крым" и на момент оформления договора аренды территории Индустриального Парка Управляющей Компанией Парка.
Несоответствие сформированной Концепции последующей реализации	Невозможность деятельности в рамках нормативно-правовой базы Украины	Разработка Концепции должна быть осуществлена на основании аналитической обработки следующей информации: • Локализация района реализации Проекта и обуславливаемые ей возможности и угрозы • Оценка наличия / отсутствия инженерной инфраструктуры и ее производственного потенциала (водоснабжение, канализация, электроснабжение, газоснабжение, кабельные сети – телефонизация, интернет) и оценку по обеспечению территории Парка необходимой инженерно-транспортной инфраструктурой • Ресурсный потенциал района реализации Проекта (г. Джанкой, Джанкойский район и прилегающие районы АР Крым) – в части наличия ресурсов для обеспечения производственной деятельности на территории создаваемого Парка и в части

Вид риска	Возможные последствия	Предупреждающие мероприятия
		потенциального спроса на продукцию Парка в зоне реализации Проекта • Кадровая обеспеченность района реализации Проекта • Структура доходов и расходов бюджета г. Джанкой • Документы о стратегии развития региона реализации Проекта (АР Крым, г. Джанкой, Джанкойский район и прилегающие районы) Концепция должна отвечать нормам, определенным в законодательстве о создании и функционировании Индустриальных Парков в Украине Информация об утверждении Концепции Индустриального Парка "Новый Крым" должна быть доведена до сведения громады г. Джанкой. Утверждение Концепции и принятие решения о создании Индустриального Парка "Новый Крым" должны быть осуществлены Инициатором Проекта в соответствии с регламентом его деятельности. В случае необходимости в настоящую Концепцию должны вноситься изменения и дополнения – путем их принятия Инициатором Проекта и регистрацией в установленном законодательством порядке.
Отсутствие финансовых средств для финансирования обустройства инженерно-транспортной инфраструктуры Индустриального Парка "Новый Крым"	Невозможность обеспечить выполнение предварительных работ, необходимых для обустройства территории Парка	Поиск альтернативных вариантов создания инженерно-транспортной инфраструктуры Парка – через привлечение частных инвестиций, в т.ч. через Управляющую Компанию – т.е. путем включения в условия Конкурса условий о финансировании создания инженерно-транспортной инфраструктуры.
Неправильная оценка потребности в ресурсах для организации производства на территории Парка	Несоответствие созданной инженерно-транспортной инфраструктуры потребностям	Определение прогнозных показателей на основании нормативов и объектов – аналогов на этапе разработки Концепции, в т.ч. определение создания запаса мощностей - для смежных территорий и

Вид риска	Возможные последствия	Предупреждающие мероприятия
	производственных и вспомогательных объектов, создаваемых Управляющей компанией и Участниками Парка на территории Индустриального Парка "Новый Крым"	для возможного последующего транзита – в случае развития смежных территорий. Предварительная оценка объемов потребления специалистами предприятий – поставщиков ресурсов Детальная дополнительная оценка на этапе выполнения проектных работ по проектированию инженерно-транспортной инфраструктуры Индустриального Парка
Длительный период первоначального обустройства инженерно-транспортной инфраструктуры Индустриального Парка "Новый Крым"	Изменение отдельных принципов нормативно-правового регулирования создания и деятельности Индустриальных Парков, полномочий органов местного самоуправления, составления и экспертизы проектов для получения средств государственного финансирования	Мониторинг законодательства и разработка корректирующих методов достижения целей Проекта и его отдельных этапов
	Необходимость обеспечения резервирования территории, предусмотренной для размещения Индустриального Парка "Новый Крым"	Реализация комплекса организационно-правовых мероприятий Инициатором Проекта
	Значительный объем арендной платы за территорию Индустриального Парка Управляющей компанией	Принятие решения о проведении Конкурса на Управляющую компанию Парка по факту окончания основного обустройства территории Инициатором Проекта
Отсутствие заинтересованности со стороны бизнес-структур в выполнении функций Управления Парком	Отсутствие участников на участие в Конкурсе на Управляющую Компанию	Активное продвижение Проекта с целью предварительного формирования положительного имиджа и поиска субъектов для участия в Конкурсе на Управляющую Компанию В случае отсутствия заявок на участие в Конкурсе Инициатором Проекта принимается следующий пакет решений: О проведении повторного Конкурса через два - четыре месяца (с учетом особенностей регламента)

Вид риска	Возможные последствия	Предупреждающие мероприятия
		принятия решений Джанкойского городского совета) О создании коммунального предприятия, которое будет осуществлять подачу заявки на повторный Конкурс В рамках предлагаемого подхода повторный Конкурс будет проведен даже при отсутствии заявок от бизнес-структур. При участии коммунального предприятия гарантируется, что по результатам Конкурса будет определена Управляющая Компания для Индустриального Парка "Новый Крым"
Отсутствие необходимого финансирования для обустройства территории Парка объектами Управляющей компании (в форме коммунального предприятия)	Невозможность достижения запланированной стратегии функционирования и, как следствие, нарушение качества обслуживания Участников Парка и нарушения экономических прогнозов деятельности Управляющей компании	Оценка в бизнес-плане создания и функционирования Управляющей компании в виде коммунального предприятия двух вариантов: оказания минимального спектра услуг на территории Парка (охрана, обслуживание территории) и максимального спектра услуг (включая доходную недвижимость административного, производственного и складского назначения) Лоббирование интересов по организации финансирования Управляющей компании, в т.ч. предоставление, со стороны органов местного самоуправления, гарантий по привлекаемым средствам
Неэффективная деятельность Управляющей компании, отобранной по результатам Конкурса	Снижение прогнозных показателей бюджетной эффективности Проекта и неэффективное использование обустроенной территории Индустриального Парка. Значительная финансовая нагрузка на Управляющую компанию по оплате арендной платы за территорию Парка.	Определение ключевых показателей в рамках Договора между Инициатором Проекта и Управляющей компанией (победителем открытого Конкурса). Определение возможности по досрочному расторжению Договора с Управляющей компанией – в рамках действующего законодательства и положений заключенного Договора. Содействие со стороны Инициатора Проекта в решении организационно-правовых проблем в ходе реализации Проекта.
Длительный период формирования Участников Парка	Снижение прогнозных показателей бюджетной эффективности Проекта и неэффективное использование обустроенной	Финансирование Инициатором Проекта, до момента привлечения Управляющей компании, деятельности по продвижению Проекта и последующее софинансирование Проекта, совместно с Управляющей компанией.

Вид риска	Возможные последствия	Предупреждающие мероприятия
	территории Индустриального Парка Значительная финансовая нагрузка на Управляющую компанию по оплате арендной платы за территорию Парка.	Формирование положительного имиджа Парка с момента принятия решения о его создании. Планомерная работа по привлечению инвесторов для вхождения в Парк в качестве Участников Парка. Совместная работа с Управляющей компанией по продвижению Парка.

Мероприятия, направленные на предотвращение наступления негативных событий и снижение их влияния, будут осуществляться Инициатором Проекта на всех стадиях реализации Проекта.

Предупреждающие и корректирующие действия, в соответствии с настоящей Концепцией и дополнениями и изменениями к ней, будут осуществляться для достижения целей Проекта, снижения рисков и повышения уровня бюджетной и социальной эффективности от реализации Проекта.