ПОГОДЖЕНО
Рішення № _____
Від «____» грудня 2025 року
___ сесії 8 скликання
Жмеринської міської ради

ЗАТВЕРДЖЕНО
Протокол № 2025/12-1
Від «15» грудня 2025 року
АТ «ЗНВКІФ«ЕРАГОН»

КОНЦЕПЦІЯ
індустріального парку
«БРІЛ ПАРК»

с. Браїлів 2025 рік

Зміст

Резюме індустріального парку «Бріл Парк» 2

1. Назва індустріального парку 4

2. Ініціатор створення індустріального парку 5

3. Мета, завдання створення та функціональне призначення індустріального парку 6

3.1. Мета створення індустріального парку «Бріл Парк»: 6

3.2. Завдання створення індустріального парку "Бріл Парк": 6

3.3. Функціональне призначення індустріального парку "Бріл Парк": 6

4. Місце розташування та розмір земельної ділянки 13

4.1. Опис земельної ділянки індустріального парку 13

4.2. Вінницька область 22

4.3. Місцерозташування індустріального парку 23

5. Строк, на який створюється індустріальний парк 26

6. Вимоги до учасників індустріального парку 27

7. Орієнтовні сумарні обсяги споживання енергоресурсів, води тощо 31

7.1. Газопостачання 33

7.2. Електропостачання 34

7.3. Водопостачання 34

7.4. Каналізація 35

7.5. Інфраструктура 35

8. План розвитку індустріального парку 37

9. Орієнтовані ресурси, необхідні для створення та функціонування індустріального парку, очікувані джерела їх залучення 39

9.1. Вартість облаштування інженерної мережі індустріального парку 39

9.2. Будівництво об'єктів індустріального парку 39

10. Організаційна модель індустріального парку 42

11. Очікувані результати функціонування індустріального парку 44

11.1. Загальні ефекти 44

11.2. Залучення інвестицій 44

11.3. Створення робочих місць 45

11.4. Підвищення заробітної плати 48

11.5. Збільшення обсягів промислового виробництва регіону 49

11.6. Зростання надходжень до бюджетів різних рівнів та державних фондів 49

Додаток 1. Візуалізація індустріального плану «Бріл Парк» 55

Резюме індустріального парку «Бріл Парк»

Таблиця 1. Резюме індустріального парку «Бріл Парк»

Назва індустріального парку	Індустріальний парк «Бріл Парк»
Ініціатор створення індустріального парку	АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО "ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «ЕРАГОН» (скорочено АТ «ЕРАГОН»)
Мета створення індустріального парку	Забезпечення економічного розвитку та підвищення конкурентоспроможності Вінницької області та України в цілому. • Створення інфраструктури для релокації бізнесу; • Активізація інвестиційної діяльності; • Підвищення рівня зайнятості населення; • Розвиток сучасної виробничої та ринкової інфраструктури.
Завдання створення індустріального парку	Основними завданнями створення Індустріального парку "Бріл Парк": - Забезпечення створення робочих місць із належним рівнем оплати праці (вище середнього по галузі області); - Суттєве збільшення надходжень до бюджетів усіх рівнів (зокрема за рахунок ПДФО, ПДВ, ЄСВ, орендної плати); - Ефективне використання місцевого сировинного, людського, виробничого, транзитно-транспортного потенціалу та інженерної інфраструктури ; - Забезпечення збалансованості та пропорційності соціально-економічного розвитку регіону; - Забезпечення сприятливих умов для розвитку малого та середнього підприємництва в близькості до кордонів ЄС; - Створення нових виробничих потужностей на базі інноваційних технологій з високим рівнем конкурентоспроможності.
Функціональне призначення індустріального парку	Функціональне призначення Індустріального парку полягає у розбудові сучасного виробничо-промислово комплексу з розвиненою інженерно-транспортною інфраструктурою, складськими та адміністративними приміщеннями. На території Індустріального парку не можуть бути розміщені підприємства,

	що можуть бути шкідливими для довкілля, значною мірою забруднюють повітря та/або завдають іншої шкоди екології регіону (підприємства хімічної, металургійної, важкої промисловості тощо). Найбільш перспективними для розміщення на території Індустріального парку "Бріл Парк", за підсумками аналізу інвестиційного, людського та ресурсного потенціалу регіону, визначено наступні: агропереробка, харчова промисловість, переробка овочів і фруктів, генерація енергії (електричної, теплової, виробництво холоду), логістичний комплекс, виробництво будівельних матеріалів, лабораторії, наукові центри та інша діяльність.
Місце розташування індустріального парку	Індустріальний парк «Бріл Парк» розташований на земельній ділянці загальною площею 27,9266 Га, що знаходиться в західній частині селища Браїлів. Оточення індустріального парку: - З південного та західного боку ділянки: приватний сектор, лісова зона та землі іншого призначення. Залізнична колія на південь на відстані близько 2 км. - З північно-східного напрямку – приватна забудова. - На північно-західному напрямку розташована річка Рів та приватна забудова.
Розмір земельної ділянки	Індустріальний парк "Бріл Парк" - це територія загальною площею 27,9266 Га, що складається з трьох суміжних ділянок: А – земельна ділянка площею 27,1221 Га (кадастровий номер 0521055300:02:002:0316). Б – земельна ділянка площею 0,0672 Га (кадастровий номер 0521055300:02:002:0317). В – земельна ділянка площею 0,7373 Га (кадастровий номер 0521055300:02:002:0301).
Строк, на який створюється індустріальний парк	34 роки

1. Назва індустріального парку

Українська назва: Індустріальний парк "Бріл Парк".

Англійська назва: Industrial Park "Bril Park".

Мал. 1. Концептуальний дизайн індустріального парку "Бріл Парк".

2. Ініціатор створення індустріального парку

Ініціатором створення індустріального парку «Бріл Парк» є АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО "ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «ЕРАГОН».

Ця компанія виступає ініціатором проекту та має на меті створення індустріального парку з метою сприяння економічному розвитку регіону та залучення інвестицій для створення сучасних виробничих комплексів. АТ «ЕРАГОН» має необхідний досвід та ресурси для успішної реалізації проекту.

Компанія готова до співпраці з управлінськими компаніями, інвесторами та партнерами з метою створення інноваційного індустріального парку, який сприятиме економічному зростанню регіону та створенню нових робочих місць.

Ця ініціатива виникла від місцевих економічних лідерів за підтримки громадського сектору, які побачили потенціал у створенні індустріального парку для сприяння економічному розвитку регіону та покращенню соціального становища мешканців Жмеринської міської територіальної громади. Ініціатори об'єднали свої зусилля з метою створення модернізованого виробничого комплексу, який став би каталізатором розвитку бізнесу та промисловості в регіоні.

Ініціатори мають відповідні ресурси, експертизу та зв'язки для успішної реалізації цього проекту та готові залучити необхідні інвестиції для створення та ефективного функціонування індустріального парку "Бріл Парк".

Таблиця 2. Дані про ініціатора створення індустріального парку

Назва	АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО "ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «ЕРАГОН» (ідентифікаційний код – 44409759).
Голова Наглядової Ради	Халізов Дмитро Вікторович
Адреса	Україна, Вінницька область, Вінницький район, місто Вінниця, проспект Юності, будинок 10А.
Телефон/факс, e-mail	+380674311184. d.khalizov@frendt.ua.

3. Мета, завдання створення та функціональне призначення індустріального парку

3.1. Мета створення індустріального парку "Бріл Парк"

Метою створення індустріального парку "Бріл Парк" є створення сприятливого середовища для розвитку сучасних виробництв які відповідають найвищим стандартам якості, екологічної безпеки та інноваційних технологій. Головною метою є створення умов для залучення інвестицій, підвищення конкурентоспроможності Жмеринської міської територіальної громади, Вінницького району, Вінницької області та створення нових робочих місць.

3.2. Завдання створення індустріального парку "Бріл Парк"

- **Залучення інвестицій:** одним з ключових завдань є залучення інвестицій для фінансування будівництва та розвитку інфраструктури індустріального парку.
- **Створення сучасних виробничих комплексів:** реалізація проекту передбачає будівництво сучасних виробничих комплексів, які відповідають найвищим стандартам технологічного та екологічного розвитку.
- **Розвиток промислової інфраструктури:** забезпечення індустріального парку сучасною інфраструктурою, включаючи логістичні мережі, дорожню інфраструктуру, енергопостачання, водопостачання та каналізацію.
- **Створення робочих місць:** головним завданням є створення нових робочих місць для населення Жмеринської та сусідніх територіальних громад, сприяння зменшенню рівня безробіття.
- **Забезпечення екологічної безпеки:** розробка та впровадження сучасних технологій і систем екологічної безпеки для зменшення негативного впливу виробництва на природне середовище.

3.3. Функціональне призначення індустріального парку "Бріл Парк"

Індустріальний парк "Бріл Парк" призначений для:

- **Переробки сільськогосподарської продукції:** забезпечення інфраструктурою для підприємств, які займаються переробкою сільськогосподарської сировини. Основне якірне підприємство, яке розглядається – завод з глибокої переробки кукурудзи.

  Основний КВЕД відповідно до ДК 009:2010: 10.62 – Виробництво крохмалів і крохмалепродуктів (відповідає глибокій переробці кукурудзи: отримання крохмалю, глюкози, декстрину тощо).
  Додатковий КВЕД: 10.91 – Виробництво готових кормів для тварин.

- **Виробництва будівельних матеріалів:** планується будівництво підприємства з виготовлення натурального екологічного покриття для даху. Розглядаються також інші варіанти виробництв будівельних матеріалів.

Основний КВЕД відповідно до ДК 009:2010: (залежно від матеріалу): 16.23 – виробництво будівельної столярної та теслярської продукції (якщо покриття виготовляється з дерева); **23.99** – виробництво інших неметалевих мінеральних виробів, н.в.і.у. (загальний для нетипових будматеріалів, включає інноваційні екологічні продукти); **23.43** – виробництво керамічних виробів для будівництва (виробництво цегли, блоків, плитки, труб та інших будівельних виробів з обпаленої глини (у тому числі екологічних матеріалів).

- **Переробка овочів та фруктів:** комплекс з сортування, упаковки, переробки та зберігання овочів та фруктів.

  Основний КВЕД відповідно до ДК 009:2010: 10.39 – Інші види перероблення та консервування фруктів і овочів (включає сушіння, маринування, заморожування, джеми, пюре, соки тощо).

  Додатковий КВЕД: 10.32 – Виробництво фруктових і овочевих соків (за потреби)

- **Науково-технічної діяльності:** дослідницькі лабораторії, наукова робота.

  Основний КВЕД відповідно до ДК 009:2010: 72.19 – Дослідження й експериментальні розробки у сфері інших природничих і технічних наук (універсальний КВЕД для НДДКР в інженерії, матеріалознавстві, сільському господарстві)

  Можливі додаткові КВЕД: 71.20 – Технічні випробування та дослідження; **74.90** – Інша професійна, наукова та технічна діяльність, н.в.і.у.

  Суміжна діяльність:

- **Логістично-виробнича діяльність:** забезпечення інфраструктурою та послугами для логістичних компаній та виробників.

  Основний КВЕД відповідно до ДК 009:2010: 52.29 – Інша допоміжна діяльність у сфері транспорту (логістичне забезпечення, хаби, крос-докінг, мультимодальні вузли)

  Додаткові КВЕД: 52.10 – Складське господарство; **68.20** – Надання в оренду й експлуатацію власного або орендованого нерухомого майна (якщо планується оренда складів, площ тощо).

- **Енергетичний блок:** для забезпечення сталого розвитку парку передбачені: сонячні електростанції (переважно дахові) для використання відновлюваної енергії; біо-ТЕС на відновлювальній сировині (щепа, відходи агропереробки та інше), когенераційні установки для виробництва електроенергії та тепла.

  Основний КВЕД відповідно до ДК 009:2010: 35.11 – Виробництво електроенергії.

Індустріальний парк "Бріл Парк" розрахований на розвиток високотехнологічних галузей та сприяння створенню інноваційних та екологічно безпечних підприємств для підвищення економічного розвитку регіону та України в цілому.

Створення та функціонування індустріального парку «Бріл Парк» може посприяти частковому вирішенню наступних цілей та задач, які визначені Кабінетом Міністрів України в Державній стратегії регіонального розвитку на 2021 - 2027 роки:

- Стимулювання центрів економічного розвитку (агломерації, міста);
- Підвищення рівня конкурентоспроможності регіонів;
- Розвиток підприємництва;
- Підтримка експорту;
- Підвищення інвестиційної привабливості територій, підтримка залучення інвестицій;
- Запровадження планування створення та розвитку інвестиційних зон, підтримки створення промислових майданчиків, ефективне планування інвестиційних проектів;
- Сприяння вирішенню проблемних питань діяльності інвесторів у регіонах;
- Сприяння впровадженню інновацій та зростанню технологічного рівня регіональної економіки;
- Сталий розвиток промисловості;
- Визначення та облаштування відповідної інфраструктури територій, у межах яких суб'єкти господарювання можуть провадити виробничу діяльність;
- Сприяння створенню регіональних, міжрегіональних та національних кластерів світового рівня, а також інтернаціоналізації кластерних ініціатив;
- Забезпечення поширення в Україні найкращих практик та міжнародного досвіду створення кластерів.

Створення індустріального парку "Бріл Парк" дозволить концентрувати промислове виробництво на відведених та спеціалізованих територіях, виключаючи житлові, історико-культурні та рекреаційні зони для цього.

Аналізуючи результати основних тенденцій розвитку промислової нерухомості в Україні та світовий досвід індустріальних парків, можна виділити кілька ключових параметрів, які роблять індустріальний парк "Бріл Парк" надзвичайно привабливим для потенційних користувачів:

1. Місце розташування: Індустріальний парк розташований у центральному регіоні та неподалік від основних транспортних коридорів України. Це важливий критерій для попиту на індустріальні парки, оскільки забезпечує зручний доступ до транспортних мереж.

2. Транспортне сполучення: Парк має відмінне транспортне сполучення та розташований на території районної територіальної громади, поруч із населеними пунктами, що сприяє забезпеченню зручного транспортування персоналу та зручності для клієнтів компаній-виробників.

3. Диверсифікація об'єктів: Окрім промислових площ, планується розвивати складські об'єкти та галузеві ланцюги доданої вартості та переробки. Це створить можливість досягнення синергічних ефектів та максимізації фінансових вигод для компаній-учасників, власників та інвесторів.

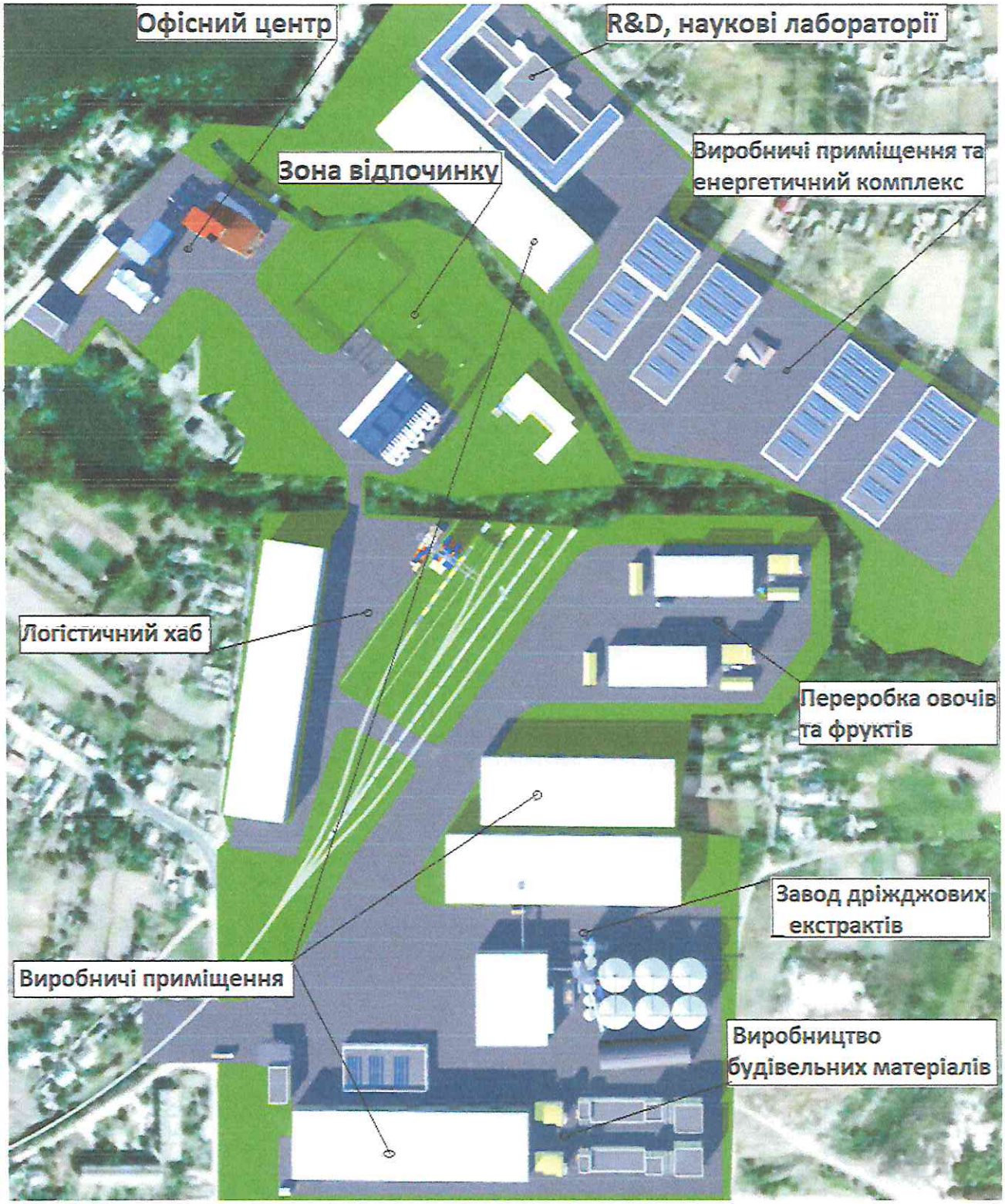
4. Інженерне забезпечення: Парк планує підведення комунікацій з достатнім запасом потужності, таких як електроенергія, вода, газ та інші. Це особливо важливо для промислових об'єктів, які потребують значного інженерного забезпечення.

5. Спрощена процедура: Оскільки складний процес відведення земельних ділянок і отримання дозволів на будівництво є стримуючим фактором для іноземних та українських компаній, наявність "єдиного вікна" від управляючої компанії індустріального парку «Бріл Парк», яке надає консультаційно-організаційні послуги в адміністративній та дозвільній сферах, становитиме безперечну перевагу.

В зв'язку з цим, галузева структура індустріального парку «Бріл Парк» була визначена з урахуванням існуючих стратегічних та оперативних пріоритетів розвитку Вінницької області, визначених Регіональною стратегією розвитку Вінницької області. Зокрема, створення індустріального парку «Бріл Парк» відповідає наступним стратегічним та оперативним цілям та завданням регіональної стратегії:

- Прискорення досягнення конкурентоспроможності та інноваційності регіональної економіки.
- Розвиток малого і середнього підприємництва.
- Покращення регіонального бізнес-середовища.
- Розвиток інфраструктури підтримки МСП.
- Підвищення конкурентоспроможності ключових секторів регіональної економіки.
- Розвиток регіональних кластерів.
- Збільшення доданої вартості сільськогосподарської продукції.
- Побудова локальних економік знань та смарт-спеціалізація.
- Створення мережі хабів на території області.

Враховуючи ці параметри, індустріальний парк "Бріл Парк" має всі підстави стати важливим центром для розвитку бізнесу та залучення інвестицій у Вінницькій області.



Мал. 2. Схематичне зображення зон забудови індустріального парку та їх функціональне призначення.

Основні напрямки та сектори індустріального парку "Бріл парк" включають:

- **Харчова промисловість**: включає завод по глибокій переробці кукурудзи в дріжджеві екстракти та інші вторинні продукти, такі як сухий кукурудзяний глютен, глютеновий корм, кукурудзяний зародок та сухі клітинні стінки дріжджів.

- **Переробка овочів та фруктів**: підприємства цього сектору спеціалізуватимуться на зберіганні, сортуванні, упаковці овочевої та фруктової продукції. Також можливо заморожування, сушіння та консервація овочів і фруктів.
- **Виробництво заморожених продуктів**, зберігання та переробка харчових продуктів: У цьому секторі будуть розміщуватися підприємства, що виробляють заморожені продукти, а також займаються зберіганням і переробкою харчових продуктів. Інфраструктура парку сприятиме зберіганню та виробництву якісних продуктів завдяки розвиненій транспортно-логістичної інфраструктури.
- **Виробництво будівельних матеріалів**: підприємство створить умови для випуску високоякісних покрівельних матеріалів для житлового та комерційного будівництва; лабораторії контролю якості та логістичний центр.
- **Енергетичний блок**: для забезпечення сталого розвитку парку передбачені: сонячні електростанції **(переважно дахові) для використання відновлюваної енергії;** когенераційні установки для виробництва електроенергії, тепла та холоду. Також є можливість забезпечити гідрогенерацію на території парку.
- **R&D і наукові лабораторії**: для розвитку технологій та інновацій у парку будуть створені: наукові лабораторії для досліджень у сфері біотехнологій, вирощування рослин та екологічних технологій; інноваційні центри для тестування нових рослин та продукції; освітні та дослідницькі партнерства з університетами України та інших країн.

Діяльність учасників у сфері науково-технічної діяльності (R&D) та лабораторій буде сфокусована за такими напрямками:

1. Аналіз якості сировини
Визначення вмісту білка, крохмалю, вологи, цукрів, жиру.
Виявлення шкідливих домішок, пестицидів, мікотоксинів (наприклад, у пшениці чи соняшнику).
Генетичний та сортовий аналіз (який сорт дає кращу якість продукції при переробці).

2. Розробка нових технологій переробки
Зерно: інноваційні методи для поліпшення борошна, круп, крохмалю, біоетанолу.
Олійні: удосконалення процесів холодного чи ферментативного віджиму для збереження корисних властивостей.
Овочі: технології сушіння, заморожування, ферментації, виготовлення концентратів або порошків.

3. Біотехнології
Використання ферментів, бактерій або грибів для підвищення виходу продукту чи покращення його властивостей.

4. Екологічна переробка відходів
Перетворення жому, лушпиння, макухи у біопаливо, добрива, комбікорм.
Дослідження мікробіологічного компостування чи біогазових установок.

5. Створення нових продуктів
Функціональні продукти: наприклад, борошно з додаванням овочевого порошку (морква, буряк).
Біопакування: з кукурудзяного крохмалю чи залишків після переробки.

6. Селекція, клітинна інженерія та біотехнологія рослин.
Створення нових сортів зернових, овочів, рослин з покращеними технологічними властивостями, високим вмістом білка і стійкістю до стресів.

Ці напрямки відповідають можливостям парку і сприятимуть розвитку промислового комплексу регіону.

4. Місце розташування та розмір земельної ділянки

4.1. Опис земельної ділянки індустріального парку.

Ділянка перебуває в комунальній власності. Згідно з Додатковою угодою від 11 квітня 2025 року, до договору оренди землі, зареєстрованому у відділі Держкомзему у Жмеринському районі Вінницької області за № 052105534000205 від 28.04.2011 року, ділянка передана в строкове платне користування терміном на 34 роки та 8 місяців АТ «ЕРАГОН».

Індустріальний парк «Бріл Парк» розташований на земельній ділянці загальною площею 27,9266 га, що знаходиться в західній частині селища Браїлів.

Детальне місце розташування зображено на Малюнку 3.

Площа індустріального парку складається з трьох суміжних ділянок:

А – земельна ділянка площею 27,1221 Га (кадастр. номер 0521055300:02:002:0316).

Б – земельна ділянка площею 0,0672 Га (кадастр. номер 0521055300:02:002:0317).

В – земельна ділянка площею 0,7373 Га (кадастр. Номер 0521055300:02:002:0301).

Мал. 3. Просторовий вигляд земельної ділянки індустріального парку.

Цільове призначення обраних ділянок:

Землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення

Вид цільового призначення земельної ділянки:

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

Форма власності:

Комунальна

Договір оренди:

Ініціатор має права на земельну ділянку на правах оренди.

Дата заключення договору: 30 грудня 2010 року

Строк оренди земельної ділянки складає 49 років і закінчується 30 грудня 2059 року.

Пояснення стосовно земельних ділянок, які входять до території індустріального парку «Бріл парк».

Попередній власник єдиного майнового комплексу будівель та споруд – ТОВ «КРИСТАЛ» використовував земельну ділянку загальною площею 27,9266 га, кадастровий номер 0521055300:02:002:0150, згідно договору оренди землі від 30 грудня 2010 року, зареєстрованого у відділі Держкомзему у Жмеринському районі Вінницької області за № 052105534000205 від 28 квітня 2011 року, строком на 49 (сорок дев'ять) років з орендною платою у розмірі 3% (трьох відсотків) від нормативної грошової оцінки земельної ділянки на рік.

Відповідно до пунктів 1 та 2 рішення Жмеринської міської ради Вінницької області № 937 від 13 лютого 2024 року «Про внесення змін до договору оренди земельної ділянки ТОВ «КРИСТАЛ» затверджено технічну документацію щодо поділу земельної ділянки площею 27,9266 га, кадастровий номер 0521055300:02:002:0150, на дві земельні ділянки:

- площею 0,7373 га, кадастровий номер 0521055300:02:002:0301, та площею 27,1893 га, кадастровий номер 0521055300:02:002:0302,

а також поділу земельної ділянки площею 27,1893 га, кадастровий номер 0521055300:02:002:0302, на дві земельні ділянки:

- площею 27,1221 га, кадастровий номер 0521055300:02:002:0316, та площею 0,0672 га, кадастровий номер 0521055300:02:002:0317.

14 лютого 2024 року між Жмеринською міською радою Вінницької області та ТОВ «КРИСТАЛ» укладено додаткову угоду до договору оренди землі від 30 грудня 2010 року, зареєстрованого у відділі Держкомзему у Жмеринському районі Вінницької області за № 052105534000205 від 28 квітня 2011 року, якою викладено преамбулу, пункти 1 та 2 договору оренди землі в новій редакції, зокрема зазначено, що в оренду передаються земельні ділянки:

- площею 0,7373 га, кадастровий номер 0521055300:02:002:0301;
- площею 27,1221 га, кадастровий номер 0521055300:02:002:0316;
- площею 0,0672 га, кадастровий номер 0521055300:02:002:0317.

Згідно з частиною четвертою статті 120 Земельного кодексу України у разі набуття права власності на об'єкт нерухомого майна (жилий будинок (крім багатоквартирного), іншу будівлю або споруду), об'єкт незавершеного будівництва, розміщений на земельній ділянці, що перебуває у користуванні на праві оренди, емфітевзису, суперфіцію у відчужувача (попереднього власника), до набувача одночасно переходить відповідно право оренди, емфітевзису, суперфіцію земельної ділянки, на якій розміщений такий об'єкт, в обсязі та на умовах, встановлених для відчужувача (попереднього власника) такого об'єкта, крім випадків, визначених частиною шостою цієї статті. Волевиявлення орендодавця (власника) земельної ділянки, відчужувача (попереднього власника), набувача такого об'єкта та внесення змін до договору оренди землі, емфітевзису, суперфіцію із зазначенням нового орендаря (користувача) земельної ділянки не вимагається.

Відповідно до пункту 8 рішення Жмеринської міської ради Вінницької області № 1366 від 08 квітня 2025 року «Про надання земельної ділянки в оренду, поновлення, припинення договору оренди землі» замінено орендаря в договорі оренди землі від 30 грудня 2010 року, зареєстрованого у відділі Держкомзему у Жмеринському районі Вінницької області за № 052105534000205 від 28 квітня 2011 року з ТОВ «КРИСТАЛ» на Акціонерне товариство «Закритий недиверсифікований венчурний корпоративний інвестиційний фонд «ЕРАГОН» щодо земельних ділянок: площею 0,7373 га (кадастровий номер 0521055300:02:002:0301), площею 27,1221 га (кадастровий номер 0521055300:02:002:0316) та площею 0,0672 га (кадастровий номер 0521055300:02:002:0317).

11 квітня 2025 року між Жмеринською міською радою Вінницької області та АТ «ЕРАГОН» укладено додаткову угоду до договору оренди землі від 30 грудня 2010 року, зареєстрованого у відділі Держкомзему у Жмеринському районі Вінницької області за № 052105534000205 від 28 квітня 2011 року, якою викладено преамбулу, пункти 1, 2, 5, 9, 11 договору оренди землі в новій редакції.

Відповідно до пункту 1 рішення Жмеринської міської ради Вінницької області № 1464 від 03 липня 2025 року «Про розгляд клопотання Акціонерного товариства «Закритий недиверсифікований венчурний корпоративний інвестиційний фонд «ЕРАГОН» внесено зміни до пунктів 1, 3, 15, 16, 19, 30 та 31 договору оренди землі від 30 грудня 2010 року, зареєстрованого у відділі Держкомзему у Жмеринському районі Вінницької

області за № 052105534000205 від 28 квітня 2011 року з ТОВ «КРИСТАЛ» виклавши їх у новій редакції.

04 липня 2025 року між Жмеринською міською радою Вінницької області та АТ «ЕРАГОН» укладено додаткову угоду до договору оренди землі від 30 грудня 2010 року, зареєстрованого у відділі Держкомзему у Жмеринському районі Вінницької області за № 052105534000205 від 28 квітня 2011 року, якою викладено в новій редакції пункти 1, 3, 15, 16, 19, 30 та 31. Також 04.07.2025 року між Жмеринською міською радою та АТ "ЕРАГОН" було складено та підписано акт приймання-передачі земельної ділянки під розміщення та функціонування індустріального парку.

Містобудівна документація смт Браїлів.

З матеріалами наявної містобудівної документації на території Жмеринської міської територіальної громади можна ознайомитися на офіційному сайті Жмеринської міської ради за наступним посиланням: https://zhmerinka-adm.gov.ua/pages/upravlinnja-mistobuduvannja-ta-arhitekturi.

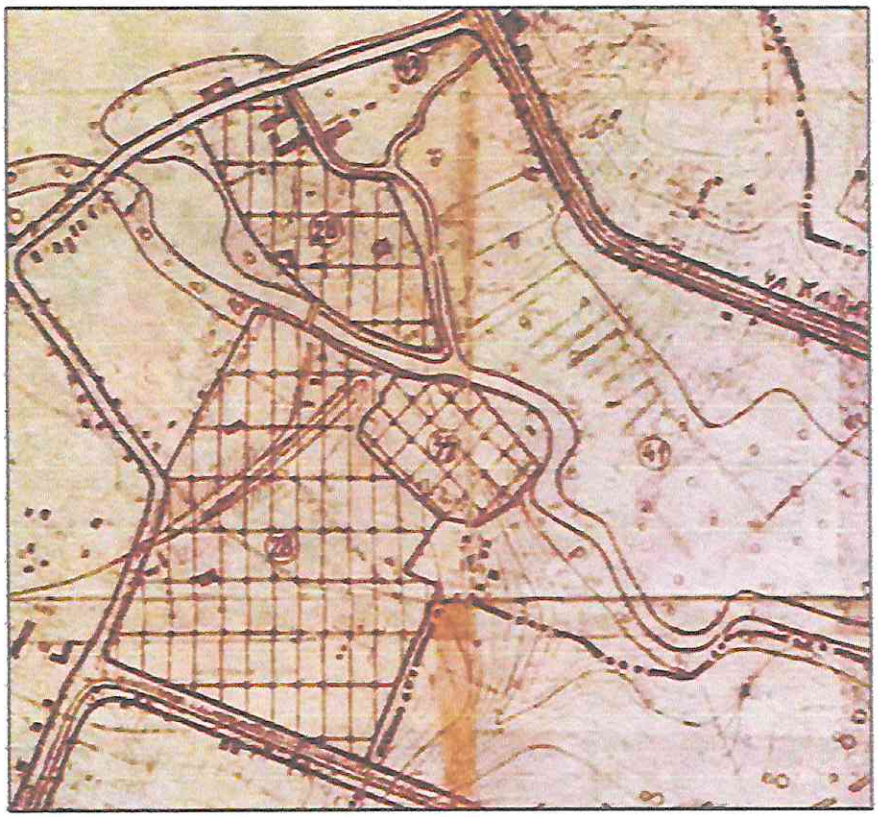
Генеральний план смт Браїлів Жмеринського району Вінницької області затверджено у 1979 році. 19 березня 2013 року на 26 сесії Браїлівської селищної ради Жмеринського району Вінницької області 6 скликання прийнято рішення «Про визнання існуючих генеральних планів населених пунктів Браїлівської селищної ради придатними для подальшого використання.

Відповідно до Генерального плану смт Браїлів Жмеринського району Вінницької області територія земельних ділянок за адресою: вул. Заводська, №7 належить до територій промислових підприємств (промисловості). Під номером 28 зазначено - "Цукровий комбінат».

Фрагмент генерального плану

СМТ Браїлів, Жмеринського району

Вінницької області, М 1:5000

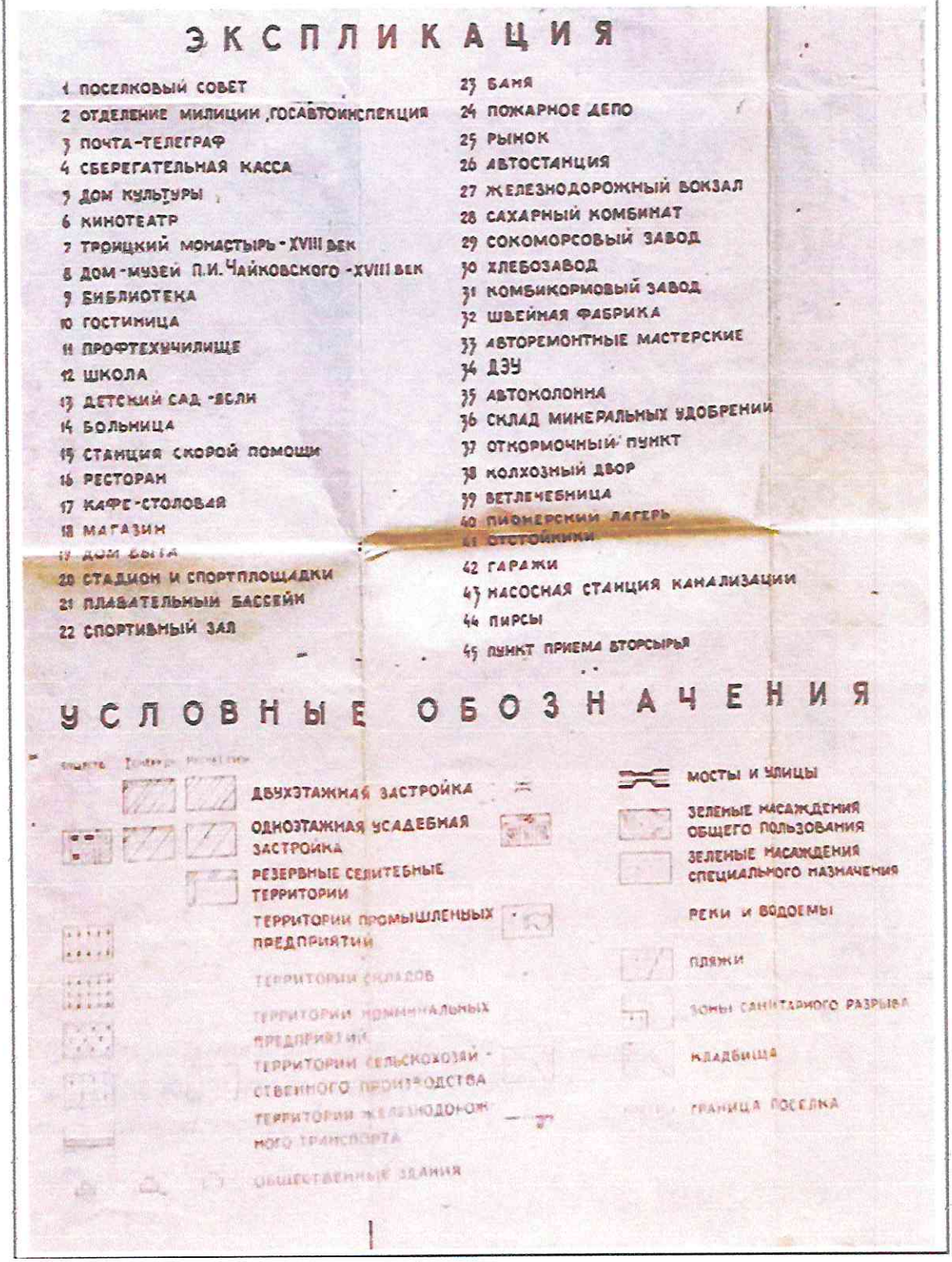


Начальник служби містобудівного
кадастру управління містобудування
та архітектури _____ *Капустян О.М.*

№21 від 10.07.2025р.

Мал. 4. Фрагмент генерального плану смт Браїлів, Жмеринського району Вінницької області.

Умовні позначення до генерального плану смт Браїлів Жмеринського району Вінницької області



Мал. 5. Умовні позначення до генерального плану смт Браїлів, Жмеринського району Вінницької області.

Наявні будівлі, споруди та їх технічний стан

Будівлі, які знаходяться на території індустріального парку відносяться до цукроварнго заводу, який був побудований у 1871 році у містечку Браїлів Вінницького повіту Подільської губернії Російської імперії.

Після проголошення незалежності України комбінат перейшов у відання Державного комітету харчової промисловості України і перейменований у Браїлівський цукровий завод (так як бурякорадгосп перетворений у самостійне сільгосппідприємство). Надалі, державне підприємство перетворено у відкрите акціонерне товариство.

У 2008 році економічна криза ускладнила становище підприємств селища, сільськогосподарське товариство «Браїловське» (колишній бурякорадгосп) завершило 2008 рік з збитками 28,338 млн гривень, і контрольний пакет у розмірі 77,71 % акцій товариства опинився у власності компанії «Турбо Інвест», у вересні 2009 року проданий київській компанії «Константа Мебіус» (джерело: https://uk.wikipedia.org/wiki/Браїлівський_цукровий_завод).

Далі відомо, що – Жмеринська міська ради Вінницької області передала земельну ділянку загальною площею 27,9266 га ТОВ «КРИСТАЛ» згідно договору оренди землі від 30 грудня 2010 року, зареєстрованого у відділі Держкомзему у Жмеринському районі Вінницької області за № 052105534000205 від 28 квітня 2011 року, строком на 49 (сорок дев'ять) років.

Згідно візуального стану, будівлі на території колишнього ТОВ «КРИСТАЛ», як об'єкти виробничого призначання протягом тривалого часу не експлуатувались.

Будівлі, що знаходяться на території індустріального парку є повністю непридатними на даний час для здійснення виробництва.

Стан всіх будівель на території єдиного майнового комплексу зазначений в акті №4 про придбання майна на аукціоні від 19 грудня 2024 року підписаним між Продавцем - арбітражним керуючим (ліквідатором) ТОВ «Кристал» та Покупцем - Акціонерного товариства «Закритий недиверсифікований венчурний корпоративний інвестиційний фонд «ЕРАГОН».

Фотографії реального стану майнового комплексу додаються нижче.

4.2. Вінницька область

Вінницька область розташована **в центрально-західній частині України** і є одним із ключових регіонів країни.

Область **межує з сімома іншими областями України**, що робить її важливим транспортним вузлом:

На півночі – з Житомирською та Київською областями.

На сході – з Черкаською та Кіровоградською областями.

На півдні – з Одеською областю.

На південному заході – з Молдовою (регіон Придністров'я).

На заході – з Хмельницькою областю.

Розташування відносно сусідніх країн:

- **має міжнародний кордон з Республікою Молдова** (довжина кордону – близько 202 км).
- **близькість до кордону з Румунією** через Молдову.
- **відносно недалеко розташована до Польщі та Словаччини**, що спрощує логістичні зв'язки з Європейським Союзом.

Транспортна інфраструктура:

Область має добре розвинену **залізничну та автомобільну інфраструктуру**, що з'єднує її з Києвом, Львовом, Одесою та міжнародними кордонами.

Через область проходять важливі **автомагістралі** (наприклад, траса **М21** на північ до Києва та на південь до кордону з Молдовою).

Місто Жмеринка та інші населені пункти громади лежать поблизу європейського автошляху **Е583** Житомир – Роман (Румунія), що з'єднує м. Жмеринку з обласним центром на півночі та Могилевом-Подільським на півдні.

Завдяки своєму вигідному розташуванню Вінницька область є **логістично та економічно важливим регіоном** для внутрішньої та міжнародної торгівлі.

Жмеринська міська територіальна громада знаходиться **в центрально-західній частині Вінницької області**, у складі Вінницького району.

Жмеринська громада розташована **в центральній частині області** та є одним із ключових транспортних вузлів регіону.

Відстань до Вінниці – близько **35 км** на південний захід, що робить її важливим передмістям обласного центру.

Транспортне значення:

- **Залізничний вузол**: Жмеринка є одним із найбільших залізничних центрів України. Через місто проходять магістральні шляхи, що з'єднують Київ, Львів, Одесу, Чернівці та інші великі міста.

- **Автомобільні дороги**: Через громаду проходить **траса міжнародного значення М21**, що веде на південь до Молдови та на північ у напрямку Житомира і Києва.
- **Близькість до Вінниці** забезпечує легку логістичну доступність до обласного центру.

Економічне та стратегічне значення:

- Завдяки своєму транспортному розташуванню Жмеринська громада є важливим **логістичним хабом** у Вінницькій області.
- В громаді працюють **промислові підприємства**, пов'язані з харчовою промисловістю, машинобудуванням та транспортною логістикою.
- Розвинена **торгова та соціальна інфраструктура**, що забезпечує комфортні умови для життя та роботи.

Жмеринська громада – це **стратегічно важливий транспортний центр Вінницької області**, що поєднує економічний потенціал із розвиненою інфраструктурою та близькістю до обласного центру.

4.3. Місце розташування індустріального парку

Земельна ділянка, обрана для створення індустріального парку, розташована за 11 км від м. Жмеринка в с. Браїлів. Основними перевагами розташування парку є:

Географічне розташування ділянки біля європейського автошляху М21 та М12, у безпосередній близькості до кордону України з ЄС.

М21 (Е583): Проходить від Житомирської області через Вінницю до Могилева-Подільського на кордоні з Молдовою. Цей шлях є частиною європейського маршруту Е583, що з'єднує Україну з Румунією.

М12 (Е50): Цей автошлях з'єднує Хмельницьку область через Вінницю та прямує до Черкаської області. Він є частиною європейського маршруту Е50, що простягається від Франції до рф.

В близькому оточенні індустріального парку є кілька населених пунктів, що є позитивним фактором для розвитку, оскільки це дозволить залучати місцевих громадян у якості робітників.

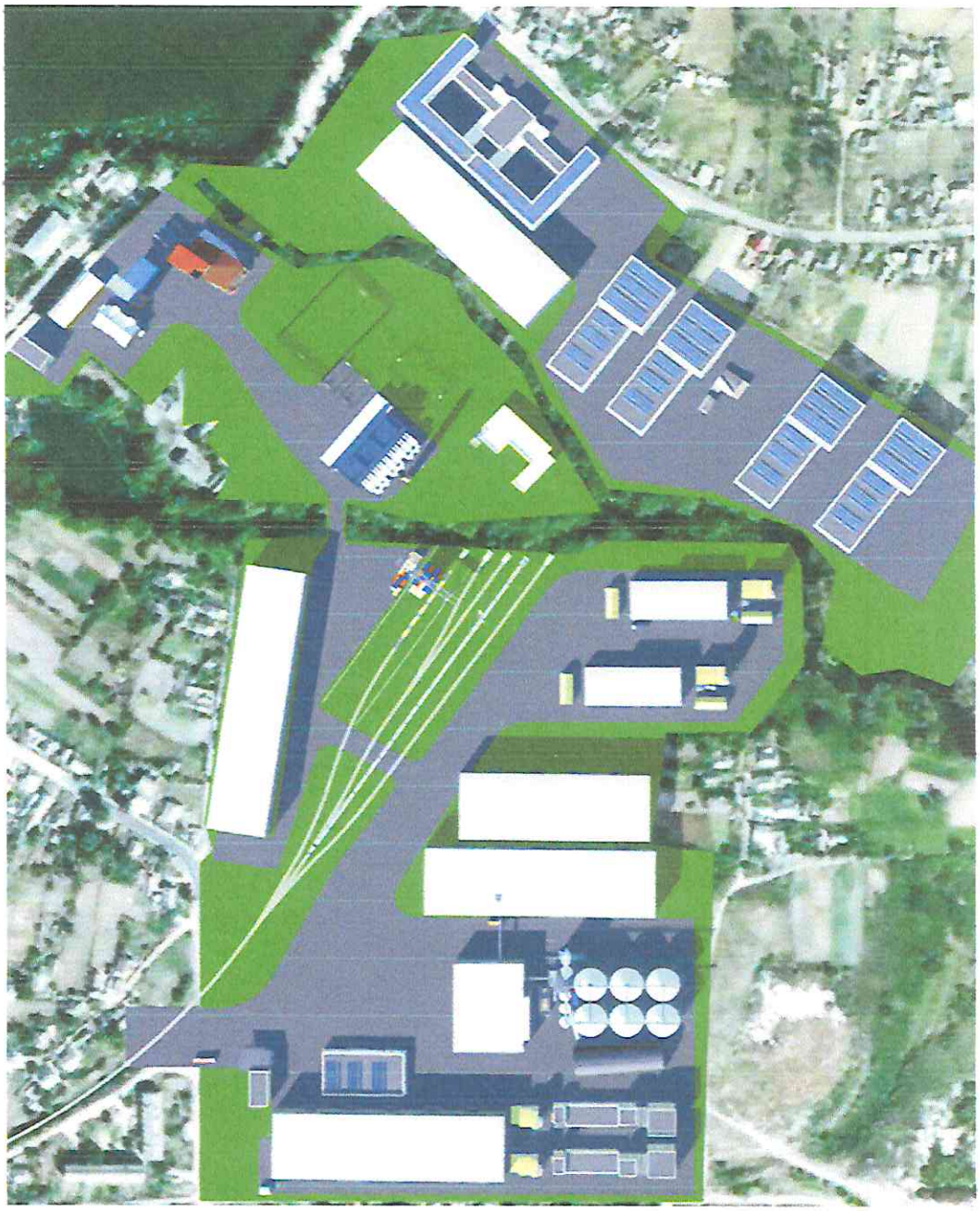
Оточення індустріального парку:

- З південного та західного боку ділянки: приватний сектор, лісова зона та землі іншого призначення. Залізнична колія на південь на відстані близько 2 км.
- З північно-східного напрямку – приватна забудова.
- На північно-західному напрямку розташована річка Рів та приватна забудова.

Таке розміщення дозволяє розбудовувати індустріальний парк із дотриманням санітарно-захисних обмежень.

Близькість до міжнародних пунктів пропуску.

- **Молдова: «Могилів-Подільський – Отач»,** цей автомобільний пункт пропуску є одним із основних на українсько-молдовському кордоні. Відстань від Браїлова до Могилева-Подільського становить приблизно 90 км на південний захід.
- **Румунія: «Порубне – Сірет»,** автомобільний пункт пропуску розташований у Чернівецькій області. Відстань від Браїлова до цього пункту становить приблизно 350 км на південний захід.
- **Словаччина: «Ужгород – Вишнє Нємецке»,** автомобільний пункт пропуску розташований у Закарпатській області. Відстань від Браїлова до цього пункту складає близько 450 км на захід.
- **Угорщина: «Лужанка – Берегшурань»,** автомобільний пункт пропуску розташований у Закарпатській області. Відстань від Браїлова до цього пункту становить приблизно 430 км на південний захід.



Мал. 6. Візуальна концепція індустріального парку «Бріл Парк», поблизу с. Браїлів, Вінницької області.

Залізничне сполучення

Селище **Браїлів** є важливим залізничним вузлом у Вінницькій області, що забезпечує зручне сполучення з різними регіонами України.

Основні напрямки залізничного сполучення:

1. **Вінниця – Браїлів – Жмеринка**
   - Браїлів розташований на одній з головних залізничних магістралей країни, що з'єднує **Вінницю та Жмеринку**.
   - Час у дорозі до Вінниці – **близько 20 хвилин**, до Жмеринки – **близько 10 хвилин**.
   - Ця ділянка є частиною міжнародного залізничного коридору, що веде на захід України та до Європи.
2. **Міжнародне сполучення**
   - Через Жмеринку проходять міжнародні поїзди в напрямку **Молдови** (Кишинів, Бєльці).
   - Також є можливість пересадки на поїзди до **Польщі, Угорщини, Словаччини та Румунії** через залізничні вузли Львова, Києва та Одеси.
3. **Сполучення зі столицею та іншими обласними центрами**
   - Завдяки близькості до Жмеринки та Вінниці, Браїлів має **зручне залізничне сполучення з Києвом**.
   - Через Жмеринку можна потрапити до **Львова, Одеси, Харкова, Дніпра, Запоріжжя** та інших великих міст.

Стратегічне значення

- **Залізнична станція Браїлів** є частиною важливого **транзитного коридору**, що з'єднує **схід і захід України**.
- Це сполучення робить Браїлів привабливим місцем для розвитку **логістичних центрів та промислових об'єктів**.

Таким чином, завдяки розвиненій залізничній інфраструктурі, Браїлів має вигідне транспортне розташування та широкі можливості для пасажирських і вантажних перевезень.

Мобільний та поштовий зв'язок

На території населеного пункту Браїлів діють відділення вантажних відправлень Нової Пошти з можливістю відправки товарних партій по України та закордон вагою до 1000 кг. Послуги поштового зв'язку надаються Вінницькою дирекцією АТ «Укрпошта». Також, на території громади є кур'єрська служба «Міст Експрес».
Послуги мобільного зв'язку та доступу до бездротового інтернету на території громади надають всі основні оператори – Київстар, Vodafone Україна, Lifecell.
В межах земельної ділянки 4G покриття доступу до швидкісного Інтернету надають Київстар та Vodafone Україна, Lifecell.

5. Строк, на який створюється індустріальний парк

Індустріальний парк створюється терміном на 34 роки з дати прийняття рішення АТ «ЕРАГОН» про створення індустріального парку «Бріл Парк», а саме з 2025 року і по 2059 рік.

6. Вимоги до учасників індустріального парку

Суб'єкти господарювання, незалежно від форми власності, які мають намір набути статус учасника індустріального парку «Бріл Парк», повинні відповідати певним вимогам та критеріям, спрямованим на забезпечення стабільного та ефективного функціонування парку, зокрема:

- Юридичний статус: Учасником парку може бути – суб'єкт господарювання будь-якої форми власності, зареєстрований на території (в межах) індустріального парку, який згідно із законодавством набув право на земельну ділянку та/або інший об'єкт (частину об'єкта) нерухомого майна у межах індустріального парку, уклав з керуючою компанією договір про здійснення господарської діяльності у межах індустріального парку відповідно до концепції індустріального парку та має здійснювати діяльність виключно у сфері переробної промисловості, переробки промислових та/або побутових відходів (крім захоронення відходів), а також науково-технічну діяльність, діяльність у сфері інформації і телекомунікацій лише на території (в межах) індустріального парку.
- Відповідність сфері діяльності: Учасники повинні здійснювати господарську діяльність в сферах, які визначені як пріоритетні для парку (агропереробка, харчове виробництво, виробництво будівельних матеріалів, переробка овочів та фруктів).
- Фінансова стабільність: Учасники повинні мати достатній фінансовий потенціал для забезпечення фінансування своєї діяльності в парку та погашення зобов'язань.
- Технічна та технологічна готовність: Учасники повинні мати технічні та технологічні здібності для впровадження сучасних виробничих методів та технологій.
- Дотримання стандартів безпеки та екології: Учасники зобов'язані дотримуватися всіх вимог щодо безпеки праці та екологічної безпеки, що встановлені законодавством України.
- Дотримання законодавства: Учасники повинні дотримуватися всіх законів та нормативних актів України, які стосуються їх господарської діяльності та функціонування в індустріальному парку.
- Зобов'язання на довгостроковий період: Учасники повинні бути готові вести господарську діяльність в парку на довгостроковий період і сприяти його сталому розвитку.
- Співпраця з управляючою компанією парку: Учасники зобов'язані співпрацювати з управляючою компанією парку та дотримуватися умов, які вона встановлює для резидентів парку. Учасники укладають з керуючою компанією договір про здійснення господарської діяльності в межах індустріального парку у відповідності до вимог ст. 30 Закону України «Про індустріальні парки».
- Сплата податків: Усі учасники Індустріального парку "Бріл Парк" зобов'язані регулярно та своєчасно сплачувати всі податки та обов'язкові платежі, які встановлені чинним законодавством України. Місцеві податки та збори, у тому числі ПДФО найманих працівників сплачуються до бюджету Жмеринської територіальної громади.
- Використання працівників - громадян України: учасники індустріального парку "Бріл Парк" надають перевагу при виборі працівників громадянам України та сприяють розвитку місцевого ринку праці. Вони також зобов'язані дотримуватися всіх законодавчих норм щодо праці та забезпечувати своїх працівників сучасними умовами праці, включаючи безпеку та охорону здоров'я.

Такі критерії та вимоги до учасників індустріального парку «Бріл Парк» сприяють співробітництву між парком та місцевою громадою, сприяють розвитку соціальної інфраструктури територіальної громади та підтримці місцевого населення.

Суб'єкт господарювання, проти якого порушено справу про банкрутство або який визнаний банкрутом або перебуває у стадії припинення, не може бути учасником Індустріального парку "Бріл Парк". Ця вимога спрямована на забезпечення фінансової стабільності та надійності учасників парку та виключення можливих ризиків для інших учасників та інфраструктури парку.

Це обмеження також сприяє забезпеченню довгострокової стійкості та успішності функціонування індустріального парку "Бріл Парк", створюючи сприятливий клімат для усіх учасників та інвесторів.

Для прийняття рішення щодо можливості та умов укладення договору на проведення господарської діяльності в межах Індустріального парку, суб'єкт господарювання повинен подати наступні документи за запитом керуючої компанії Індустріального парку:

1. Копії статутних документів та витяги із відповідних державних реєстрів, що підтверджують реєстрацію суб'єкта господарювання відповідно до законів України.
2. Копії всіх ліцензій, дозволів, квот та інших необхідних документів, необхідних для проведення діяльності суб'єкта господарювання в межах індустріального парку.
3. Виписка з Державного реєстру обтяжень рухомого майна, що підтверджує відсутність арешту на рухоме майно суб'єкта господарювання, який має намір стати учасником індустріального парку.
4. Відповідні документи, такі як протоколи, довіреності, розпорядження та інші, що надають повноваження особі або особам для укладення, підписання або затвердження договору на проведення господарської діяльності в межах Індустріального парку, якщо це вимагається законодавством України або статутними документами суб'єкта господарювання.
5. Будь-які інші договори, документи та підтвердження, які можуть бути необхідними для керуючої компанії у зв'язку з укладенням договору на проведення господарської діяльності в межах індустріального парку.

Суб'єкт господарювання набуває статус учасника індустріального парку згідно з такими умовами:

- Після укладення з керуючою компанією договору про проведення господарської діяльності в межах індустріального парку.
- Після набуття права власності або користування земельною ділянкою відповідно до вимог і порядку, встановлених земельним законодавством України, або на інший об'єкт (частину об'єкта) нерухомого майна, що розташовані в межах індустріального парку.

Керуюча компанія має зобов'язання внести цю інформацію до уповноваженого державного органу не пізніше як за три робочих дні та повідомити суб'єкта господарювання про їхнє набуття статусу учасника, а також внести відповідний запис у списку учасників.

Договір, що регулює господарську діяльність в межах індустріального парку, повинен включати такі пункти:

- Визначення конкретного переліку видів діяльності, робіт і послуг, які можуть бути здійснені учасником на території індустріального парку.
- Зобов'язання учасника стосовно переважного використання праці громадян України.
- Умови, обсяги і порядок створення та покращення інженерно-транспортної інфраструктури та інших об'єктів на земельній ділянці учасника.
- Термін дії договору.
- Інвестиційні зобов'язання учасника.
- Фінансові відносини між сторонами.
- Відповідальність сторін у разі невиконання своїх зобов'язань.
- Порядок продовження або припинення договору.
- Права та обов'язки сторін.
- Процедура вирішення можливих спорів між сторонами.
- Інші важливі умови за розсудом сторін.

Учасник не має права передавати свої права та обов'язки за цим договором третім особам.

Договір може бути припинений достроково у таких випадках:

- Суттєвого порушення однією зі сторін умов договору.
- Ліквідації учасника.
- Ліквідації керуючої компанії.
- Виникнення інших подій, передбачених у договорі про здійснення господарської діяльності в межах індустріального парку.

У випадку ліквідації керуючої компанії, статус учасників індустріального парку лишається без змін до тих пір, поки нова керуюча компанія не укладе договори з учасниками щодо здійснення господарської діяльності в межах індустріального парку. У такому випадку новий договір повинен бути укладений протягом терміну, на який створено індустріальний парк.

Статус учасника втрачається з моменту припинення дії договору, укладеного з керуючою компанією, щодо здійснення господарської діяльності в межах індустріального парку, а також при припиненні прав на земельну ділянку та/або на всі інші об'єкти (частини об'єктів) нерухомого майна в межах індустріального парку. У випадку укладення нового договору про здійснення господарської діяльності в межах індустріального парку цим учасником після припинення договору про створення та функціонування індустріального парку або в разі ліквідації керуючої компанії, статус учасника зберігається.

Керуюча компанія має зобов'язання протягом одного робочого дня після втрати суб'єктом господарювання статусу учасника повідомити про це відповідний державний орган та зробити відповідний запис у переліку учасників індустріального парку.

Втрата статусу учасника не обмежує право цього суб'єкта господарювання на

отримання такого статусу у майбутньому.

Додаткові вимоги до інвестора, відповідно до Концепції індустріального парку "Бріл Парк", є:

- Зобов'язання створення та покращення інженерно-транспортної інфраструктури та інших об'єктів на земельній ділянці, що належить учаснику.
- Види діяльності, роботи та послуги, які здійснюються в рамках договору про здійснення господарської діяльності в індустріальному парку, відповідають функціональному призначенню самого парку.
- Використання місцевих сировинних ресурсів та продукції у виробничому процесі у більшій мірі є перевагою.
- Дотримання вимог податкового, трудового та екологічного законодавства.
- Використання інноваційних технологій та організація виробництва, спрямована на створення продукції з високою доданою вартістю, що наближена до кінцевого споживача.
- Забезпечення території сучасним енергозберігаючим зовнішнім освітленням, візуальною рекламою та інформаційними табло тощо.

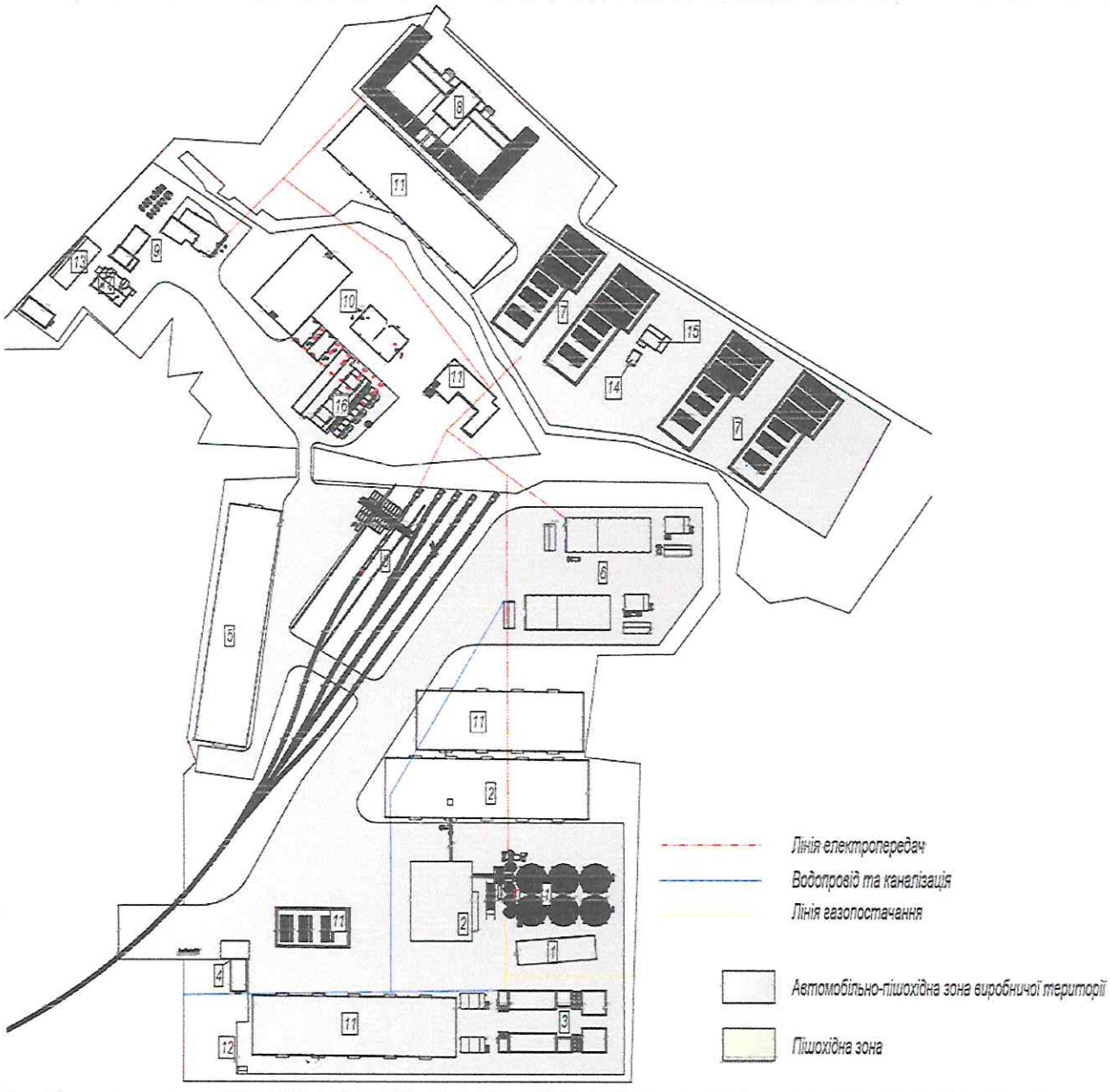
Зважаючи на постійне зростання цін на енергоресурси та на державну політику щодо енергозбереження, при проектуванні об'єктів промисловості є розумним максимально використовувати сучасні високоефективні енергозберігаючі технології та матеріали. Це включає в себе використання конструкцій з мінімальним коефіцієнтом теплопровідності, інтеграцію сучасних альтернативних джерел енергії, встановлення інженерного обладнання з високим коефіцієнтом корисної дії та інші заходи.

Під час подальшого проектування можуть відбуватися коригування у планувальній схемі, черговості будівництва та проектних рішеннях, але лише за умови, що всі зміни відповідають чинним нормативам.

7. Орієнтовні сумарні обсяги споживання енергоресурсів, води тощо

Параметри інженерного забезпечення індустріального парку були визначені шляхом аналогічного порівняння на основі аналізу та обробки даних інших індустріальних парків. Додатково були враховані типові потреби можливих резидентів парку. Якщо потрібно, обсяги постачання ресурсів можуть бути збільшені у майбутньому.

На наступному малюнку наведена проектна схема інженерних мереж.



Мал. 7. Схема інженерних мереж індустріального парку.

Техніко-економічні показники та обсяги споживання ресурсів є ключовими факторами для ефективного функціонування індустріального парку "Бріл Парк".
Ці показники дозволяють розрахувати необхідні обсяги ресурсів та оптимізувати розташування вузлових об'єктів обслуговування та інженерного забезпечення.

Такий підхід сприяє мінімізації витрат та забезпечує зручний доступ до ресурсів для учасників парку.

Таблиця 3. Техніко-економічні показники індустріального парку "Бріл Парк".

№	Назва показників	Од. виміру	Значення показників		
			Базове значення	При залученні 50% учасників	При залученні 100% учасників
1	Загальна територія ІП, у тому числі:	Га	27,9266	27,9266	27,9266
	- площа твердого покриття	$м^2$	-	60975,0	104 594,0
	- площа забудови, включаючи інфраструктурні об'єкти	$м^2$	-	20325,0	28342,0
	Загальна площа будівель	$м^2$	-	20110,0	28125,0
	Площа озеленення	$м^2$	-	14560,0	34860,0
2	Чисельність працюючих				
3	Відкриті автостоянки	маш/місць	10	150	300
4	**Інженерні комунікації**				
4.1	**Електропостачання:**				
	- розрахункова потужність	МВт/год	-	4,0	7,6
	- річне споживання	ГВт/рік	-	12,2	23,7
4.2	**Водопостачання:**				
	- розрахункова потужність	$м^3$/доба	-	220,8	420,7
	- річне споживання	тис. $м^3$/рік	-	57,4	109,4
4.3	**Газопостачання:**				
	- розрахункова потужність	$м^3$/год	-	294,4	583,11
	- річне споживання	тис. $нм^3$ /рік	-	993,5	1819,3
4.4	**Каналізація:**				
	- розрахункова потужність	$м^3$/доба	-	272,0	530,9
	- річне споживання	тис. $м^3$/ рік	-	70,7	138,0

Ці показники є проектними та розрахунковими. В подальшому будуть підлягати деталізації під час проектування і розробки інфраструктури індустріального парку, та в процесі підготовки проектно-кошторисної документації. Дотримання принципів мінімізації витрат та максимальної ефективності у використанні ресурсів сприятиме сталому розвитку парку та забезпечить його успішне функціонування.

Далі представлено розрахунок споживання ресурсів Індустріальним парком «Бріл Парк». Підхід ґрунтується на формульному розрахунку питомого споживання енергетичних ресурсів за подібними плановими видами виробництва в Україні та закордоном. При розрахунку враховується показники корекції гнучкості для врахування зростання миттєвого потенційного навантаження на мережі під час виробничих процесів. Прогнозується, що фактичне споживання може бути меншим, за розрахункове з врахуванням сучасних виробничих технологій та підвищеної енергоефективності будівель та обладнання.

7.1. Газопостачання

Газ є важливим джерелом енергії для багатьох промислових процесів та опалення. Орієнтовний обсяг споживання газу визначається на підставі видів виробництва та потужності обладнання, яке використовує газову енергію. Точні дані будуть розраховані під час детального проектування.

Таблиця 4. Розрахунок обсягів газопостачання індустріального парку.

Формула Qmax = розмір (Га) х середнє питоме споживання в м3 /год

	Площа, Га	Середнє очікуване споживання, м3 /год на 1 Га	Коефіцієнт корекції гнучкості	Середнє очікуване споживання, м3 /год	Кількість робочих годин на добу	Кількість робочих днів в рік	Проектна очікувана потреба у газі, тис. нм3/рік
Всього	27,9	19	1,1	583,11	12	260	1819,3

Зазначені розрахункові потужності можуть задовільнити технологічні потреби в опаленні об'єктів нерухомого майна, які належатимуть учасникам індустріального парку за умови його максимальної проектної потужності та наповнення. На території індустріального парку та вздовж визначених земельних ділянок, пролягає газопровід високого тиску 2 категорії діаметром 159 Браїлів - Жмеринка, що належить АТ Вінницягаз. Визначений термін експлуатації до 2042 року. Наявні умови та надлишкова проектна потужність дозволяє спорудження газорозподільчого пункту для використання газу в якості палива.

На території індустріального парку є технічна можливість приєднання до газопроводу високого тиску 2 категорії із подальшим, за необхідності пониженням тиску газу в залежності від потреб майбутніх учасників парку. Максимальна технічна приєднувальна потужність може становити до 5500 м^3/год при тиску 6 бар із врахуванням поточних обсягів передачі газу по вказаному газопроводу. Доступ до місця приєднання вільний і не обтяжений земельними ділянками інших власників. Газопровід знаходиться в державній власності, відтак додаткові витрати, пов'язані з отриманням доступу для його використання не потрібні.

На фасаді ділянки А розміщено ГРП низького тиску, що використовується для газифікації приватних житлових будинків. Доступна потужність наявного ГРН не дозволяє забезпечити підключення до неї та використання з метою значного відбору газу в тому числі для потреб обігріву. Для забезпечення планових потреб у забезпеченні газом, на території індустріального парку буде збудовано ГРП низького тиску, до якої буде підведено мережі газопроводів до виробничих приміщень.

7.2. Електропостачання

Електроенергія є одним із найважливіших ресурсів для індустріального парку. Орієнтовний обсяг споживання електроенергії буде залежати від потужності електроустановок, які будуть інстальовані на території парку, а також видів виробництва, які там будуть розміщені.

Уздовж планованої території індустріального парку проходить лінія електропередач (ЛЕП) напругою 35 кВ. Від цієї лінії за допомогою понижувального трансформатора напруга зменшується до 10 кВ, і далі вона заходить у трансформаторну підстанцію (ТП).

Характеристики трансформаторної підстанції (ТП)

- Загальна встановлена потужність ТП становить 2,6 МВт.
- За чинними технічними умовами (ТУ) використання потужності обмежено 1,3 МВт.
- Вихід із ТП для розподілу по території здійснюється на рівні 0,4 кВ.

Наявна потужність для резидентів

• На сьогодні вся вільна доступна потужність становить 1,3 МВт, що може бути одразу використано для підключення майбутніх виробничих об'єктів парку.

Відстань до мереж

• Відстань від кордону потенційної території індустріального парку до існуючих мереж 35/10/0,4 кВ не перевищує 100 м, що дозволяє оперативно організувати нові приєднання або модернізувати наявну інфраструктуру у разі зростання потреб в електроенергії.

Такий рівень енергетичної інфраструктури забезпечує базові потреби учасників індустріального парку і створює умови для подальшого нарощування потужностей за потреби.

Таблиця 5. Розрахунок потреби в електроенергії індустріального парку

Формула Qmax=розмір (Га) х середнє питоме споживання в кВт/Га

	Площа, Га	Середнє очікуване споживання, кВт /год на 1 Га	Коефіцієнт корекції гнучкості	Середнє очікуване споживання, МВт /год	Кількість робочих годин на добу	Кількість робочих днів в рік	Проектна очікувана потреба у рік, ГВт/рік
Всього	27,9	160	1,7	7,6	12	260	23,7

7.3. Водопостачання

Вода є важливим ресурсом для промислових процесів, охолодження технічного обладнання та інших потреб у парку. Обсяги споживання води можуть бути розраховані враховуючи потреби у воді для виробництва, а також для побутових потреб. Обсяг денного споживання, з урахуванням коефіцієнту коригування гнучкості становить 420,7 $м^3$ на добу. Фактичні обсяги споживання води будуть визначені в ході проектування

майбутніх підприємств, з урахуванням потреб виробництв, забезпечення співробітників парку тощо.

Таблиця 6. Розрахунок потреби у воді індустріального парку.

Формула Qmax=розмір (Га) х середнє питоме споживання в м3 /доба/Га

	Площа, Га	Середнє очікуване споживання, м3/доба на 1 Га	Коефіцієнт корекції гнучкості	Середнє очікуване споживання, м3 /доба	Кількість робочих годин на добу	Кількість робочих днів в рік	Проектна очікувана потреба у воді, тис. м3/рік
Всього	27,9	10,4	1,45	420,7	12	260	109,4

7.4. Каналізація

Система каналізації і очистки стічних вод є необхідною для забезпечення екологічної чистоти індустріального парку. Орієнтовний обсяг стічних вод, які потребують очищення та видалення, також розраховується в залежності від розмірів та обсягів діяльності в парку.

Фактична необхідна потужність каналізації буде визначена в ході проектування мереж індустріального парку, з урахуванням показників виробництв, людського ресурсу а також буде враховувати дощову каналізацію, виходячи з площі парку.

Таблиця 7. Розрахунок потреби індустріального парку у очистці стічних вод

Формула Qmax=розмір (Га) х середнє питоме споживання в $м^3$ /доба/Га

	Площа, Га	Середнє очікуване споживання, м3/доба на 1 Га	Коефіцієнт корекції гнучкості	Середнє очікуване споживання, м3 /доба	Кількість робочих годин на добу	Кількість робочих днів в рік	Проектна очікувана потреба, тис. м3/рік
Всього	27,9	11,0	1,73	530,9	12	260	138,0

7.5. Інфраструктура

Інфраструктура включає в себе будівлі, дороги, освітлення, системи безпеки тощо. Обсяги ресурсів, необхідних для будівництва та обслуговування інфраструктури, також враховуються при плануванні.

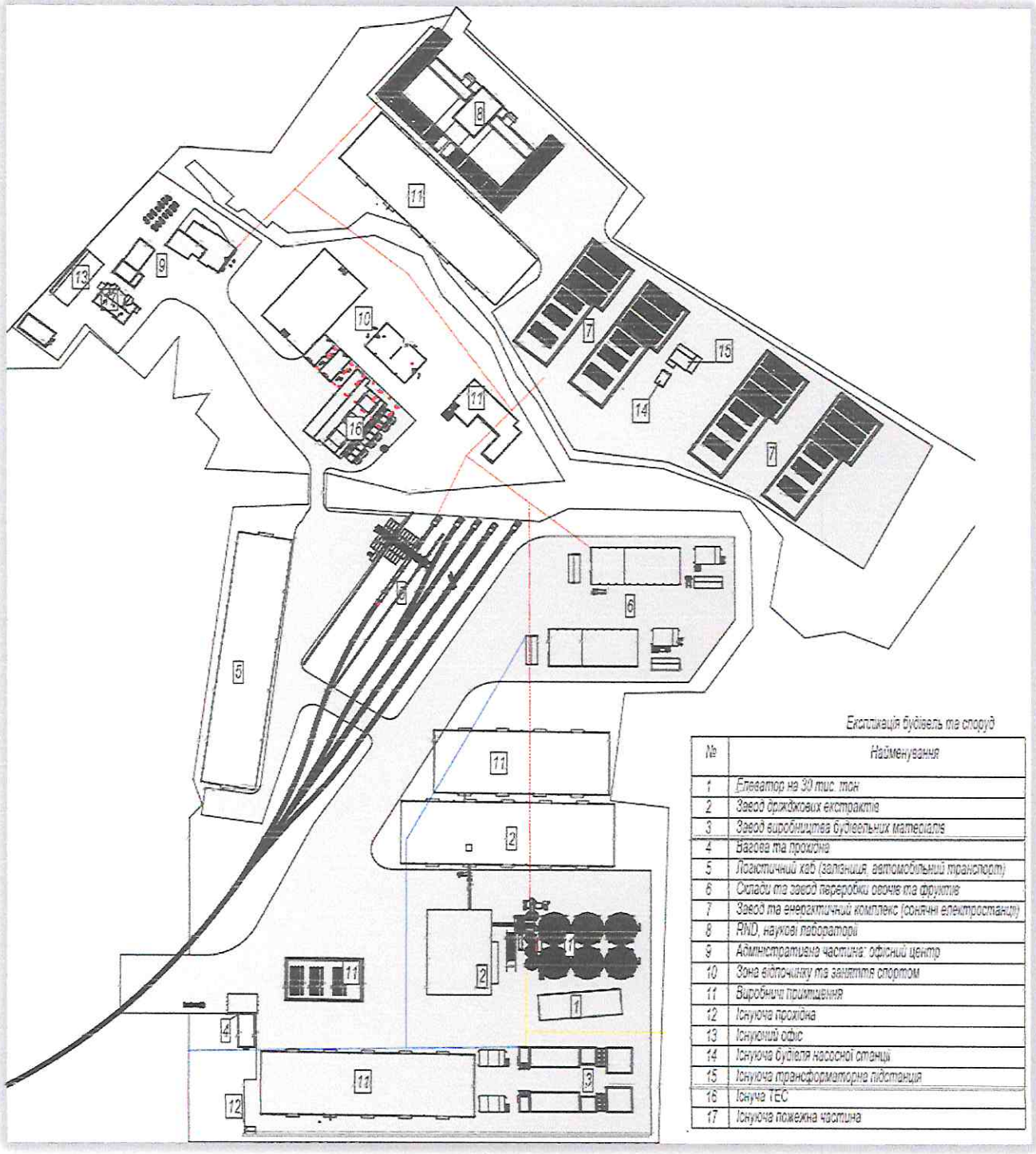
Територія індустріального парку розміщується в адміністративних межах Жмеринської територіальної громади, в селищі Браїлів. Автомобільне сполучення індустріального парку забезпечується близькістю до автомобільного шляху міжнародного значення М21, що проходить від Житомирської області через Вінницю до Могилева-Подільського на кордоні з Молдовою. Цей шлях є частиною європейського маршруту Е583, що з'єднує Україну з Румунією.

Залізничне сполучення можливе за рахунок доступу до вантажних вузлових станцій або, за потреби учасників, будівництва відгалуження до існуючих залізничних колій.

Внутрішня територія індустріального парку буде забезпечена відповідною інфраструктурою: внутрішні під'їзні шляхи, паркові зони, зони стоянки вантажного та інженерно-технічного транспорту, пішохідні зони та місця для паркування.

Для забезпечення доступу до мережі Інтернет буде прокладено оптоволоконний кабель з індивідуальними абонентськими шлюзами для кожного з учасників індустріального парку.
Частину парку відведено на створення паркової зони, що повинно зменшити негативний екологічний вплив забруднення природного середовища.

План розвитку території індустріального парку зображено на малюнку 8 «Проектний план, експлікація будівель та споруд».



Експлікація будівель та споруд

№	Найменування
1	Елеватор на 30 тис. тон
2	Завод джджкових екстрактів
3	Завод виробництва будівельних матеріалів
4	Вагова та прохідна
5	Пластичний хаб (залізниця, автомобільний транспорт)
6	Склади та завод переробки овочів та фруктів
7	Завод та енергетичний комплекс (сонячні електростанції)
8	RND, наукові лабораторії
9	Адміністративна частина: офісний центр
10	Зона відпочинку та занять спортом
11	Виробничі приміщення
12	Існуюча прохідна
13	Існуючий офіс
14	Існуюча будівля насосної станції
15	Існуюча трансформаторна підстанція
16	Існуюча ТЕС
17	Існуюча пожежна частина

Мал. 8. Проектний план, експлікація будівель та споруд.

8. План розвитку індустріального парку

На підготовчому етапі, від моменту започаткування ініціативи створення індустріального парку «Бріл Парк» було проведено наступні кроки, необхідні для підготовки його створення:

- В грудні 2024 року на аукціоні придбано єдиний майновий комплекс будівель та споруд, що знаходиться за адресою: Вінницька область, Жмеринський район, селище Браїлів, вулиця Заводська, будинок № 7.
- 14 лютого 2025 року зареєстрували право власності на єдиний майновий комплекс будівель та споруд, де планується розміщення індустріального парку «Бріл Парк».
- 11 квітня 2025 року було переоформлено право оренди на зазначену земельну ділянку, підписана додаткова угода між Жмеринською міською радою та АТ «ЕРАГОН».

У середньостроковій перспективі, 3 - 4 роки, планується забезпечити функціональне заповнення Індустріального парку «Бріл Парк» учасниками на 50%, відповідно до прогнозу. Відповідальною за залучення учасників індустріального парку буде виступати обрана після реєстрації керуюча компанія.

У довгостроковій перспективі 5 - 7 років планується забезпечити повне функціонування індустріального парку «Бріл Парк» з його заповненням учасниками на 100%, відповідно до прогнозу.

План розвитку індустріального парку в часовому вимірі

Етап I (2025-2026 роки):

- розробка та затвердження ініціатором Концепції індустріального парку «Бріл Парк»;
- підготовка та подання документів для включення індустріального парку «Бріл Парк» до Реєстру індустріальних (промислових) парків;
- вибір та укладення договору про розвиток інфраструктури та функціонування ІП з керуючою компанією після включення індустріального парку «Бріл Парк» до реєстру індустріальних парків України;
- укладання договору про створення та функціонування індустріального парку між Жмеринською міською радою та керуючою компанією;
- робота над залученням «якірного» інвестора – вітчизняної або іноземної компанії, діяльність якої стане визначальною для діяльності інших учасників індустріального парку.

Етап II (2026-2028 роки):

- Отримання технічних умов на приєднання до газових та електричних мереж;
- Розробка проектно-кошторисної документації з облаштування необхідної інженерно-технічної інфраструктури індустріального парку (електроенергія,

газопостачання, очищення стоків, водопостачання, будівництво під'їзних шляхів);
- Отримання необхідної дозвільної документації для початка будівельно-монтажних робіт;
- інженерна підготовка земельної ділянки;
- створення інженерно-транспортної інфраструктури, будівництво індустріального парку;
- проведення промоційно-інформаційної кампанії, пошук учасників індустріального парку.

Етап III (2028-2032 роки):

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

Концепція передбачає, що термін підготовки до діяльності (від створення концепції до розміщення виробництв і початку діяльності) становитиме не менше, ніж 3 роки.

У подальшому керуюча компанія здійснює супроводження діяльності індустріального парку на затверджений концепцією термін – 34 роки.

9. Орієнтовані ресурси, необхідні для створення та функціонування індустріального парку, очікувані джерела їх залучення

9.1. Вартість облаштування інженерної мережі індустріального парку

Обсяг капіталовкладень облаштування інженерних мереж для створення ІП "Бріл Парк" включає в себе проектування, будівництво та налагодження різних інженерних систем, необхідних для функціонування парку та його учасників.

Таблиця 8. Очікувані обсяги інвестицій у розвиток інженерних мереж.

	Інженерні мережі	Обсяги капіталовкладень, тис. грн	
		При 50% заповненні	При 100% заповненні
1	Газопостачання	2700	5000
2	Електропостачання	7400	14000
3	Водопостачання	2200	4000
4	Каналізація	2700	4500
5	Огорожа	4800	9000
	Разом	19800	36500

9.2. Будівництво об'єктів індустріального парку

Фінансування створення та подальшого функціонування індустріального парку "Бріл Парк" буде реалізовано через спільну участь ініціатора АТ "ЕРАГОН", разом з обраною керуючою компанією та майбутніми резидентами парку. Ця спільна діяльність передбачає спрямування зусиль та ресурсів всіх учасників процесу на фінансування та розбудову інфраструктури індустріального парку.

Ініціатор, АТ "ЕРАГОН", та керуюча компанія виступають ініціаторами та організаторами проекту, координуючи всі аспекти фінансування та реалізації. Керуюча компанія візьме на себе роль у плануванні, контролі та виконанні проекту, включаючи залучення інвестицій, партнерів та учасників індустріального парку, безпосереднє фінансування, облік витрат та забезпечення дотримання графіків робіт.

Концепція розбудови індустріального парку «Бріл Парк» передбачає, що ініціатор разом з керуючою компанією беруть на себе фінансування в частині створення та реєстрації індустріального парку, проєктування території, проведення підготовчих робіт на ділянці, облаштування зовнішніх та внутрішніх інженерних мереж (постачання газу, води та електроенергії), будівництво офісної будівлі, а також часткове прокладання дорожнього покриття, тротуарів та зеленої зони.

Будівництво виробничих приміщень передбачається фінансувати за рахунок учасників, враховуючи їхні потреби в площах будівель під конкретний тип та обраної потужності виробництва.

Майбутні учасники індустріального парку також можуть зробити внесок у фінансування, шляхом інвестицій в розвиток своїх власних об'єктів в межах парку, що сприятиме створенню стабільної фінансової бази для подальшого розвитку проекту.

Ця спільна участь та співпраця всіх сторін дозволить ефективно та стало фінансувати та керувати проектом створення індустріального парку "Бріл Парк".

Зважаючи на необхідність врахування витрат, які ініціатор проекту буде нести, було проведено попередній розрахунок і враховано очікуваний потенційний дохід від проекту. Ці розрахунки можуть бути використані як основа для подальших розрахунків з рентабельності проекту та прогнозованих показників для фінансових звітів, таких як CashFlow, P&L та Balance. Витратна частина проекту включає в себе основні витрати,

які є характерними для типового розвитку нерухомості. Серед цих витрат можна виділити наступні складові:

- Розробка проектної документації для будівель, інженерних та транспортних мереж.
- Виконання робіт з прокладання комунікацій та мереж на ділянці.
- Будівельні роботи на території парку.
- Витрати на адміністративний супровід та інші пов'язані послуги.

Вартість інших компонентів була сформована на основі порівняльного аналізу аналогічних об'єктів. Крім того, середні розцінки на різні статті витрат були розраховані, враховуючи попередні технічні умови та консультації фахівців, які проводили аналіз або вже робили попередні розрахунки, особливо щодо інженерних мереж.

Таблиця 9. Обсяги будівництва індустріального парку "Бріл Парк".

	Одиниці виміру	Значення
Розмір ділянки	м2	279266,0
Загальна площа забудови	м2	42000,0
Дороги, стоянки, загальні зони	м2	104600,0
Виробничо складські обєкти	м2	28000,0
Допоміжні споруди	м2	250,0

Попередній розрахунок показав, що на будівництво всього індустріального парку необхідно витратити близько 1 084,1 млн грн.

Попередній розрахунок витрат представлений у наступній таблиці. Використаний розрахунковий курс 42 грн/$.

Таблиця 10. Загальний прогнозований обсяг інвестицій у створення та розвиток індустріального парку "Бріл Парк"

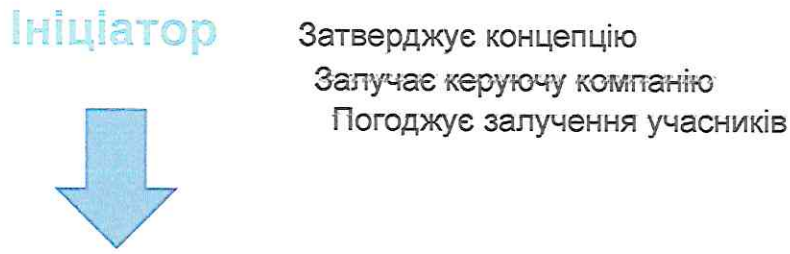
	Вартість долл США за 1 м2	Вартість тис. долл США	Вартість тис. грн
Проектування	10,0	420,0	17640,0
Підготовчі роботи на ділянці	6,0	252,0	10584,0
Інженерні мережі	28,0	1176,0	49392,0
Влаштування внутрішніх мереж	15,0	630,0	26460,0
Будівництво виробничо складських об'єктів	400,0	16800,0	705600,0
Будівництво господарських та інженерно технічних будівель	300,0	75,0	3150,0
Дороги та благоустрій	50	5230,0	219660,0
Непередбачувані витрати	5%	1229,0	51624,3
РАЗОМ		**25 812,0**	**1084110,3**

Проект створення індустріального парку "Бріл Парк" передбачає значні інвестиції, але при його повному заповненні очікується ще більший обсяг інвестицій. Джерела фінансування включають ініціатора, керуючу компанію, учасників парку, інвесторів, банківське фінансування та інші джерела. Проект передбачає створення значного індустріального потенціалу та може призвести до створення близько 400 робочих місць, що створить нові можливості для розвитку регіону, підвищення конкурентоспроможності та покращання соціально-економічного стану Жмеринської територіальної громади.

Крім того, відповідно до національного та європейського досвіду реалізації подібних проектів на одне робоче місце створене в межах індустріального парку подібного типу може створюватися ще до 7 додаткових робочих місць у суміжних галузях соціально-побутового обслуговування, ресторанного бізнесу, технічного обслуговування, логістики, тощо.

10. Організаційна модель індустріального парку

Організаційна модель функціонування індустріального парку «Бріл Парк» визначена відповідно до Закону України «Про індустріальні парки», його функціонального призначення та пропонованого виробництва.



Керуюча компанія

Здійснює:

- Адміністративну діяльність.
- Юридичний супровід, HR та PR послуги.
- Організація соціальної активності.
- Обслуговування території, приміщень.

Залучає учасників до діяльності в межах парку:

- Агропереробка (переробна промисловість)
- Переробка овочів та фруктів (переробна промисловість)
- Виготовлення будівельних матеріалів (переробна промисловість)
- HORECA, зони відпочинку, супутні послуги (сфера послуг)
- R&D, лабораторії, наукові центри (наукова та інноваційна діяльність)
- Енергетичний блок (сталий розвиток та зелена енергетика).

Ініціатор створення здійснює:

1. Розробку та затвердження концепції індустріального парку.
2. Подання пакету документів на включення в Реєстр індустріальних парків.
3. Розробку проектно-кошторисної документації на будівництво інженерної інфраструктури та облаштування індустріального парку, залучення сторонніх організацій для будівництва інженерної інфраструктури та облаштування індустріального парку.
4. Співпраця з керуючою компанією у напрямі цільового пошуку інвесторів, спільного впровадження соціальних проектів та висвітлення функціонування індустріального парку.
5. Організація конференцій та презентаційних заходів з метою популяризації індустріального парку та залучення інвесторів.
6. Організаційна та консультативна допомога керуючій компанії та учасникам в процесі функціонування індустріального парку.

Керуюча компанія здійснює:

1. Управління земельними активами.
2. Залучення сторонніх організацій для проектування та будівництва інженерних мереж та об'єктів інфраструктури.
3. Експлікація інженерних мереж.
4. Цільовий таргетинг на предмет залучення потенційних учасників індустріального парку.
5. Залучення сторонніх організацій.
6. Надання логістичних рішень для учасників, залучення сторонніх логістичних компаній.
7. Надання адміністративних послуг, повного юридичного супроводу, HR, PR послуг учасникам індустріального парку.
8. Здача в оренду та обслуговування виробничих, адміністративних та офісних приміщень для учасників індустріального парку.
9. Обслуговування прилеглих до підприємств територій, підтримання в належному стані, здійснення прибирання та озеленення.
10. Супровід під час організації та впровадження соціальних проектів для населення учасниками індустріального парку.
11. Висвітлення діяльності керуючої компанії та діяльності учасників індустріального парку.
12. Звітування перед ініціатором про результати функціонування індустріального парку.

Учасник здійснює:

1. Будівництво (оренда) об'єктів основного призначення.
2. Господарська діяльність в межах індустріального парку.
3. Догляд та належне обслуговування переданих в суборенду земельних активів та об'єктів інфраструктури.
4. Дотримання умов визначених у договорі про здійснення господарської діяльності в межах індустріального парку.

11. Очікувані результати функціонування індустріального парку

11.1. Загальні ефекти

Загальні наслідки створення індустріального парку "Бріл Парк":

- Розвиток промислового потенціалу регіону: парк сприятиме зростанню промислового потенціалу територіальної громади та регіону;
- Сприяння інноваціям: він стимулюватиме інновації та сприятиме культурі передових технологій переробки та виробництва;
- Підвищення конкурентоспроможності: вітчизняні та іноземні інвестори отримають переваги від доступу до сучасних виробничих потужностей;
- Збільшення інвестицій: розбудова індустріального парку прямо пов'язана із залученням капітальних інвестицій в регіон, що стимулюватиме залучення ресурсів у розвиток людського капіталу, критичної та соціальної інфраструктури Жмеринської територіальної громади;
- Зростання податкових надходжень: основним реципієнтом податкових збільшення податкових надходжень стане бюджет Жмеринської територіальної громади. Основна частка податкових надходжень належить сплаті податку на доходи фізичних осіб.
- Створення робочих місць: будуть створені нові можливості зайнятості, включаючи вразливі верстви населення, зокрема для значної частини внутрішньо -переміщених осіб, що мешкають в громаді.
- Покращення рівня життя: загальне збільшення доходів населення через зайнятість у високопродуктивному виробництві.

11.2. Залучення інвестицій

Враховуючи здійснений аналіз створення індустріальних парків в Україні та закордоном – Індустріальний парк «Бріл Парк», за умови повного завантаження, повинен залучити 1 084,1 млн грн інвестицій в свою інфраструктуру та створити до 390 робочих місць, що суттєво стимулюватиме економічний розвиток Вінницької області та Жмеринської територіальної громади зокрема.

Необхідне першочергове фінансування для розбудови індустріального парку, яке має намір залучити ініціатор створення парку разом з керуючою компанією, складе близько 150 млн грн. Ці кошти підуть на фінансування проєктування території індустріального парку, проведення підготовчих робіт на ділянці, облаштування зовнішніх та внутрішніх інженерних мереж, будівництво офісної будівлі, а також часткове прокладання дорожнього покриття, тротуарів та облаштування зеленої зони.

Ці кошти будуть залучені з таких джерел (підтверджено офіційними листами):
- майбутній учасник ТОВ «А ЕМ ДЖІ» - 10 млн грн;
- майбутній учасник ТОВ «ВІННГЛАСС» - 20 млн грн;
- майбутній учасник ТОВ «АБ АГРО ПРОДЖЕКТ ГРУП» - 20 млн грн;

- кредитні кошти від банку ПУМБ для майбутнього учасника ТОВ «ФРЕНДТ»: 20 млн грн;
- власні кошти майбутнього учасника ТОВ «ФРЕНДТ»: 30 млн грн;
- державна програма співфінансування (50% на 50%) облаштування інфраструктури парку: близько 60 млн грн.

Фінансування майбутніх учасників у власні виробництва на території індустріального парку «Бріл парк» (підтверджено офіційними листами):
- ТОВ «ФРЕНДТ»: власні кошти - 420 млн грн
  та кредитні кошти від ПУМБ - 200 млн грн;
- ТОВ «АБ АГРО ПРОДЖЕКТ ГРУП» - 175 млн грн;
- ТОВ «ВІННГЛАСС» - 150 млн грн;
- ТОВ «А ЕМ ДЖІ» - 60млн грн.

Таким чином, прогнозується, що 150 млн грн становитиме обсяг інвестицій у розвиток промислової інфраструктури парку його ініціаторами та майбутніми учасниками та близько 934 млн грн (на сьогоднішній день ця сума більша на 60 млн грн) - інвестиції майбутніх учасників індустріального парку на створення власних підприємств .

Етап 2025 - 2028 рр обсяг інвестицій становитиме: орієнтовно 150 млн грн.

Етап 2029 - 2032 рр обсяг інвестицій становитиме: орієнтовно 934,0 млн грн.

11.3. Створення робочих місць

Забезпечення виконання державної політики щодо зайнятості населення, регулювання трудової міграції та соціального захисту від безробіття на території Жмеринської громади покладено на Жмеринську філію Вінницького обласного центру зайнятості.

Згідно з інформацією від Вінницького державного центру зайнятості, станом на 01.09.2025 року, у Вінницькому обласному центрі зайнятості перебувало на обліку 7619 шукачів роботи, з них 4681 безробітний, зокрема у Жмеринській філії Вінницького обласного центру зайнятості перебувало 982 шукача роботи, з них 444 безробітних. У Жмеринській міській територіальній громаді зареєстровано 384 шукачі роботи, з них 148 безробітних; в тому числі 14 шукачів роботи, з них 5 безробітних з адресою проживання селище Браїлів.

Статистичні дані по ринку праці Жмеринської територіальної громади за 2016 – 2020 р.р.

Динаміка загальної зайнятості як у місті, так і в районі, загалом негативна. По району за період 2016 - 2020 рр. скорочення склало майже 200 тис.. Стрімке скорочення зайнятого населення у місті у 2016-му році до позначки 0.70 тис. ймовірно пояснюються помилкою статистичних даних.

Таблиця 11. Рівень зареєстрованого безробіття та навантаження на одну вакансію

Показники	2016		2017		2018		2019		2020		2021	
	Місто	Район	Місто	Район	Місто	Район	Місто	Район	Місто	Район	Місто	Район
Рівень зареєстрованого безробіття	1,4	2,5	1,02	2,1	1,33	1,23	1,14	1,35	1,8	1,76	1,33	2,1
Кількість безробітних на одну вакансію	51	52	15	25	8	21	3	13	13	37	8	25

Мал. 9. Рівень зареєстрованого безробіття (кількість зареєстрованих безробітних на кінець звітного періоду поділена на середньорічну кількість населення працездатного віку) за 2016-2020 рр.

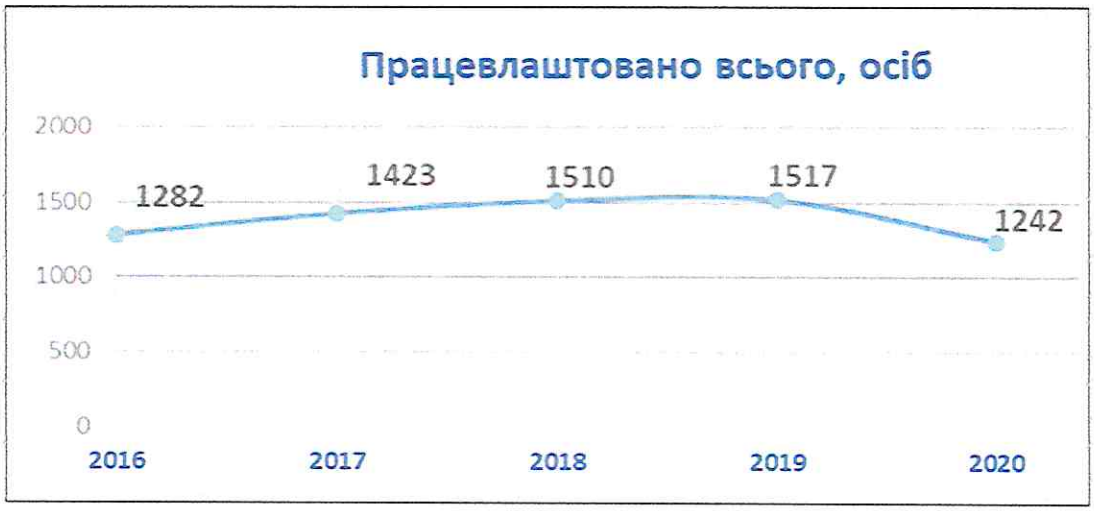
Діаграма демонструє дещо кращу ситуацію з безробіттям у Жмеринці у порівнянні з Жмеринським районом та різке погіршення ситуації в 2020 році.

Однак, ринок праці продовжує розвиватися на фоні невідповідності між пропозицією робочої сили та попитом на неї.

Мал. 10. Кількість безробітних на одну вакансію (чисельність зареєстрованих безробітних, поділена на кількість вакантних робочих місць) за 2016-2020 рр.

З діаграми бачимо, що навантаження безробітними на 1 вакансію у місті має набагато кращу динаміку у порівнянні з районом, крім 2016 року.

Ситуація з працевлаштуванням ілюструє наявність робочих місць в економічній сфері.



Мал. 11. Динаміка працевлаштування за 2016 - 2020 рр.

Трудові ресурси станом на 01.02.2022 року:

Загальна кількість населення

Вінницька область – наявне населення 1 509 515 чоловік
Жмеринська міська територіальна громада – наявне населення 48 271 чоловік.
Браїлівський старостинський округ – 5423 чолові.
Селище Браїлів - наявне населення 4 382 чоловік.

Робоча сила працездатного віку (15-59 років)

Вінницька область – 675,4 тис. осіб.
Жмеринська міська територіальна громада – 27,2 тис. осіб
Браїлівський старостинський округ – 2 372 осіб.
Селище Браїлів – 2153 осіб.

Зайняте населення працездатного віку (15-59 років)

Вінницька область – 598,4 тис. осіб.
Жмеринська міська територіальна громада – 24,1 тис. осіб
Браїлівський старостинський округ – 1 990 осіб.
Селище Браїлів – 1577 осіб.

Рівень зайнятості населення працездатного віку (15-59 років), у % до населення відповідної вікової групи

Вінницька область – 65,5 %.
Жмеринська міська територіальна громада – 62,4 %.
Браїлівський старостинський округ – 68,1 %.
Селище Браїлів – 52,7 %.

Безробітне населення (за методологією МОП) працездатного віку (15-59 років)

Вінницька область – 77 тис. осіб.
Жмеринська міська територіальна громада – 3,1 тис. осіб
Браїлівський старостинський округ – 382 осіб.
Селище Браїлів – 576 осіб.

Рівень безробіття населення (за методологією МОП), у % до робочої сили відповідної вікової групи

Вінницька область – 11,4 %.
Жмеринська міська територіальна громада – 11,3%.
Браїлівський старостинський округ – 16,1 %
Селище Браїлів – 26,7%.

З точки зору розташування, Індустріальний парк «Бріл Парк» знаходиться в межах 15 хвилин руху на автотранспорті (10 км) від адміністративного центру Жмеринської територіальної громади, де проживає більше 70 % населення громади.

Враховуючи досвід країн Східної Європи у створенні індустріальних зон та спеціалізацію підприємств у подібних галузях, а також попит на релокацію бізнесу зі сходу України, можна очікувати, що кількість працівників становитиме до 14 осіб на 1 гектар площі індустріального парку. В такому випадку загальна кількість зайнятих осіб в індустріальному парку буде складати:

- При 50% заповненні учасників індустріального парку – 195 робочих місць;
- При 100% заповненні учасників індустріального парку – 390 робочих місць.

Для залучення працівників Індустріального Парку планується співпраця з 4 вищими навчальними закладами розташованими на території Жмеринської МТГ а саме:

- Жмеринська філія приватного вищого навчального закладу «Університет сучасних знань», де навчаються 123 студента по спеціальності: правознавство; фінанси і банківська справа та страхування; облік і оподаткування; менеджмент.
- Жмеринська філія Вінницького фахового коледжу менеджменту, де навчаються 35 студентів по спеціальності: фінанси, банківська справа та страхування.
- Жмеринське вище професійне училище – державний вищий навчальний заклад, заснований 1 лютого 1923 року, на сьогодні навчається 535 учнів, та який готує працівників залізничних професій, майже 20 спеціальностей.
- Браїлівський професійний ліцей, де навчаються близько 345 учнів, які опановують робітничі спеціальності.

11.4. Підвищення заробітної плати

Станом на кінець 2022 року середньооблікова чисельність штатних працівників у Вінницькій області становила 237,5 тис. осіб. У Жмеринському районі чисельність постійних працівників становила 15 352 осіб, що становить 6% від загальнообласної.

У 2024 році середньомісячна заробітна плата штатних працівників Жмеринської громади становила 9 734 грн.

Очікується, що створення індустріального парку «Бріл Парк» призведе до збільшення середньої заробітної плати в громаді за рахунок забезпечення можливостей працевлаштування та економічного зростання. Припускається ,що середня заробітна плата в Індустріальному парку «Бріл Парк» складатиме близько 20 тис. грн на одного працівника. Що суттєво вище середнього рівня заробітних план у регіоні.

11.5. Збільшення обсягів промислового виробництва регіону

Виходячи з досвіду закордонних індустріальних парків, обсяг продукції, реалізованої підприємствами-учасниками, може становити від 1 до 3 млн долл. США на 1 Га території. Таким чином, при песимістичному прогнозі, загальний обсяг реалізованої продукції на етапі повного освоєння приміщень індустріального парку може становити від 30 млн долл. США або 1,26 млрд грн на рік.
Беручи до уваги статистичні данні щодо основних галузей індустріального парку – агропереробка зернових, овочів та фруктів, виробництво будівельних матеріалів та й той факт, що в межах індустріального парку буде забезпечена якісна виробнича інфраструктура, в ініціатора є підстави вважати, що учасниками парку будуть компанії з експортно-орієнтованим продуктом, тому і частка експортної виручки в загальному обсязі реалізованої продукції може бути не менше 70%.

Таблиця 12. Прогнозовані річні обсяги реалізованої продукції учасниками індустріального парку "Бріл Парк".

Напрямок	При 50% наповненості парку, млн грн	При 100% наповненості парку, млн грн
Продажі на території України	189	378
Експорт	441	882
Разом	630	1260

11.6. Зростання надходжень до бюджетів різних рівнів та державних фондів

Податок на прибуток

Відповідно до діючого Закону України від 21.06.2022 № 2330-IX "Про внесення змін до Податкового кодексу України щодо створення сприятливих умов для діяльності індустріальних парків в Україні" до учасників індустріального парку застосовується податковий стимул, а саме: - у частині податку на прибуток звільнено від оподаткування прибуток учасника індустріального парку, включеного до Реєстру, від здійснення господарської діяльності у сферах переробної промисловості (розділ 10, клас 11.07 розділу 11, розділи 13-17, 20-33 КВЕД 009:2010, крім класу 24.10 розділу 24 КВЕД 009:2010 та крім виробництва підакцизних товарів, за виключенням виробництва автомобілів легкових, кузовів до них, причепів та напівпричепів, мотоциклів, транспортних засобів, призначених для перевезення 10 осіб і більше, транспортних засобів для перевезення вантажів); у сфері збирання, оброблення й видалення відходів; відновлення матеріалів (розділ 38 КВЕД 009:2010), крім захоронення відходів,

або науково-дослідної діяльності (розділ 72 КВЕД 009:2010) виключно на території (в межах) індустріального парку, протягом 10 послідовних років, починаючи з першого числа першого місяця календарного кварталу, що визначений платником податку – учасником індустріального парку у поданій ним до контролюючого органу за місцем реєстрації такого платника податку складеній у довільній формі заяві про використання права на застосування передбаченого цим пунктом звільнення, але не раніше дня подання такої заяви.

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

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

Беручи до уваги прогнозний розмір ВВП індустріального парку та середню доходність запланованих видів на рівні 20%, був прорахований можливий розмір податку на прибуток, який можуть платити учасники парку (ставка 18%).

Таблиця 13. Розрахунок податку на прибуток учасників індустріального парку.

Рік	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
ВВП учасників, тис. грн	0	0	0	100 000	300 000	630 000	945 000	1 260 000
Середній розмір прибутку, +20% до ВВП, тис. грн	0	0	0	20 000	60 000	126 000	189 000	252 000
Податок на прибуток 18%, тис. грн	0	0	0	3 600	10 800	22 680	34 020	45 360

Податок на доходи фізичних осіб

Податок на доходи фізичних осіб, який сплачується працівниками підприємств, складає 18% від їхнього щомісячного доходу. Згідно із Законом України "Про внесення змін до Податкового кодексу України та деяких законодавчих актів України щодо забезпечення збалансованості бюджетних надходжень у 2016 році" від 24 грудня 2015 року № 909-VIII, підприємства повинні сплачувати єдиний внесок на загальнообов'язкове державне соціальне страхування та інші збори в розмірі 22% від загального фонду заробітної плати. Крім того, зарплати найманих працівників підлягають обкладенню військовим збором у розмірі 5%.

Податок на додану вартість

Учасники індустріального парку мають право скористатися економічними стимулами, передбаченими Законом України "Про державну підтримку інвестиційних проектів із значними інвестиціями в Україні" і не платити податок на додану вартість, відповідно до чинного законодавства.

Ми припускаємо, що протягом 5 років після реєстрації індустріального парку, він

досягне 50% запланованих потужностей, а через 7 років вийде на 100% заповненість парку учасниками та вийде на повну потужність і створить необхідну кількість робочих місць. Отже, прогнозовані обсяги податків, які будуть нараховані, наведено в таблиці 14.

Ставки податку на додану вартість у 2025 році:
- Загальна ставка – 20% згідно до пп. «а» п. 193.1 ПКУ;
- Ставка для деяких сільськогосподарських товарів – 14% згідно до пп. «г» 193.1 ПКУ;
- Експортна ставка – 0% (пп. «б» п. 193.1 ПКУ, перелік у ст. 195 ПКУ).

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

	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
ВВП індустріального парку, тис. грн	0	0	0	100 000	300 000	630 000	945 000	1 260 000
Розмір сплати ПДВ учасниками індустріального парку, тис. грн	0	0	0	12 000	36 000	75 600	113 400	151 200

Імпорт обладнання

На сьогодні є первинні розрахунки вартості технологічного обладнання, для заводу з глибокої переробки кукурудзи, яке необхідно буде імпортувати в Україну, тому що альтернативи всередині нашої держави немає. Вартість такого обладнання, яке буде імпортуватися, складе приблизно 12 200 000 доларів США, або 512 400 000 грн.

Виходячи з цього Держава недоотримає виплати ввізного мита в розмірі 51,24 млн грн.

Розмір ввізного ПДВ, який недоотримає бюджет України складе орієнтовно 102,48 млн грн.

Інформація з сумами ввізного мита та ПДВ, яке недоотримає Держава, у розрізі років, додана в Таблиці 15.

Таблиця 15. Фінансово-економічні розрахунки в частині втрат бюджету від надання пільг в оподаткуванні ввізним митом та ПДВ із ввезених для потреб Парку товарів у розрізі років.

Рік	Вартість обладнання, яке ввозиться на території України, грн	Ввізне мито, грн	Податок на додану вартість, грн
2026	0	0	0
2027	0	0	0
2028	0	0	0
2029	140 000 000,0	14 000 000,0	28 000 000,0
2030	330 000 000,0	33 000 000,0	66 000 000,0
2031	42 400 000,0	4 240 000,0	8 480 000,0
2032	0	0	0
Загалом	**512 400 000,0**	**51 240 000,0**	**102 480 000,0**

Відповідно до частини шостої статті 287 Митного кодексу України при ввезенні нового устаткування (обладнання) та комплектуючих виробів для нього за визначеними кодами УКТ ЗЕД учасники індустріальних парків звільняються від сплати мита.

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

- Є новими (з дати виготовлення до дати ввезення на митну територію України пройшло не більше трьох років);
- Не були у використанні;
- Ввозяться учасниками індустріальних парків виключно для власного використання на території (у межах) індустріального парку без права відчуження, передання в оренду, лізинг чи інше право користування третім особам на будь-яких умовах раніше п'яти років з дати їх ввезення на митну територію України;
- Не мають походження з країни, визнаної державою-окупантом згідно із законом та/або державою-агресором щодо України згідно із законодавством, та/або не ввозяться з території держави-окупанта (агресора) та/або з окупованої території України, визначеної такою згідно із законом.

Порядок ввезення та цільового використання зазначених товарів визначається Кабінетом Міністрів України.

Підсумовуючи усе зазначене вище, було проведено попередній розрахунок усіх податків, зборів та нарахувань, які буде отримано в період з 2025-2032 роки від діяльності індустріального парку.

Таблиця 16. Прогнозовані суми сплати податків із заробітної плати учасниками індустріального парку "Бріл Парк".

Рік	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Середня заробітна плата, тис. грн	16,8	18,5	20,3	22,4	24,6	27,0	29,8	32,7
Кількість працівників КК, чол	3	3	4	5	6	6	7	7
Кількість працівників ІП,чол	0	0	30	80	150	200	280	390
Фонд заробітної плати, тис. грн	604,80	604,80	8282,40	22848,0	46051,2	66744,00	102631,20	155782,80
ПДФО 18%,тис. грн	108,86	108,86	1490,83	4112,64	8289,22	12013,92	18473,62	28040,90
Військовий збір 5%, тис. грн	30,24	30,24	414,12	1142,40	2302,56	3337,20	5131,56	7789,14
ЄСВ 22%,тис. грн	133,06	133,06	1822,13	5026,56	10131,26	14683,68	22578,86	34272,22
Прогноз сплати податків, тис. грн	272,16	272,16	3727,08	10281,60	20723,04	30034,80	46184,04	70102,26

Таким чином загальна прогнозована сума сплати податків із заробітної плати до бюджетів різних рівнів у період 2025-2032 рр складе 181,6 млн грн , з них:

- ЄСВ - 88,8 млн грн.
- Військовий збір - 20,2 млн грн.
- ПДФО - 72,6 млн грн. (в бюджет Жмеринської громади - 46,5 млн грн, державний бюджет - 26,1 млн грн).

Орендна плата за земельні ділянки

Згідно Додаткової угоди від 11.04.2025 року до Договору оренди землі від 30.12.2010 року, зареєстрованого у відділі Держкомзему у Жмеринському районі Вінницької області за № 052105534000205 від 28.04.2011 року, орендна плата визначена у розмірі 3% від нормативної грошової оцінки землі.

Таблиця 17. Прогнозовані суми сплати оренди земельних ділянок індустріальним парком "Бріл Парк".

Кадастровий номер земельної ділянки	Площа, га	Нормативно-грошова оцінка, тис. грн	Відсоткова ставка, %	Сума, тис. грн
0521055300:02:002:0316	27,1221	54777,87	3,0	1643,34
0521055300:02:002:0317	0,0672	117,43	3,0	3,52
0521055300:02:002:0301	0,7373	1288,38	3,0	38,64

Отже, загальна прогнозована сума сплати оренди земельних ділянок з щорічною індексацією у 5%, до бюджету громади, за умови незмінності рішення сесії Жмеринської міської ради, у період 2025 – 2032 років складе 16,1 млн грн.

Загальний економічний ефект

Індустріальний парк є перевіреним часом та міжнародним досвідом механізмом індустріалізації економіки, модернізації промисловості шляхом впровадження підходів ресурсоефективності та моделі "циркулярної економіки", залучення інвестицій, підвищення рівня зайнятості населення, забезпечення збалансованого регіонального та місцевого розвитку. Отже, прогнозовані надходження до всіх бюджетів та фондів наведені в Таблиці 18.

Таблиця 18. Загальні річні надходження до бюджетів та фондів від ІП "Бріл Парк"

Вид податкового зобов'язання	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Орендна плата за землю з індексацією в рік 5%, тис. грн	1685,5	1770,0	1858,5	1951,4	2049,0	2151,5	2260,0	2373,0
ПДФО 18%, тис. грн	108,86	3316,7	6752,6	9918,7	15196,9	23094,7	25554,0	28040,9
Військовий збір 5%, тис. грн	30,24	921,3	1875,7	2755,2	4221,4	6415,2	7098,4	7789,1
ЄСВ 22%, тис. грн	133,06	4053,7	8253,2	12122,9	18574,0	28226,9	31232,8	34272,2
Прогноз сплати податків та зборів, тис. грн	1957,66	10061,7	18740	26748,2	40041,3	59888,3	66145,2	72475,2

Таким чином загальна прогнозована сума сплати податків та зборів до бюджетів та усіх рівнів у період 2025-2032 рр складе 197,7 млн грн, з них:

- Орендна плата – 16,1 млн грн (в бюджет Жмеринської громади).
- ЄСВ - 88,8 млн грн.
- Військовий збір - 20,2 млн грн.
- ПДФО - 72,6 млн грн. (в бюджет Жмеринської громади - 46,5 млн грн, державний бюджет - 26,1 млн грн).

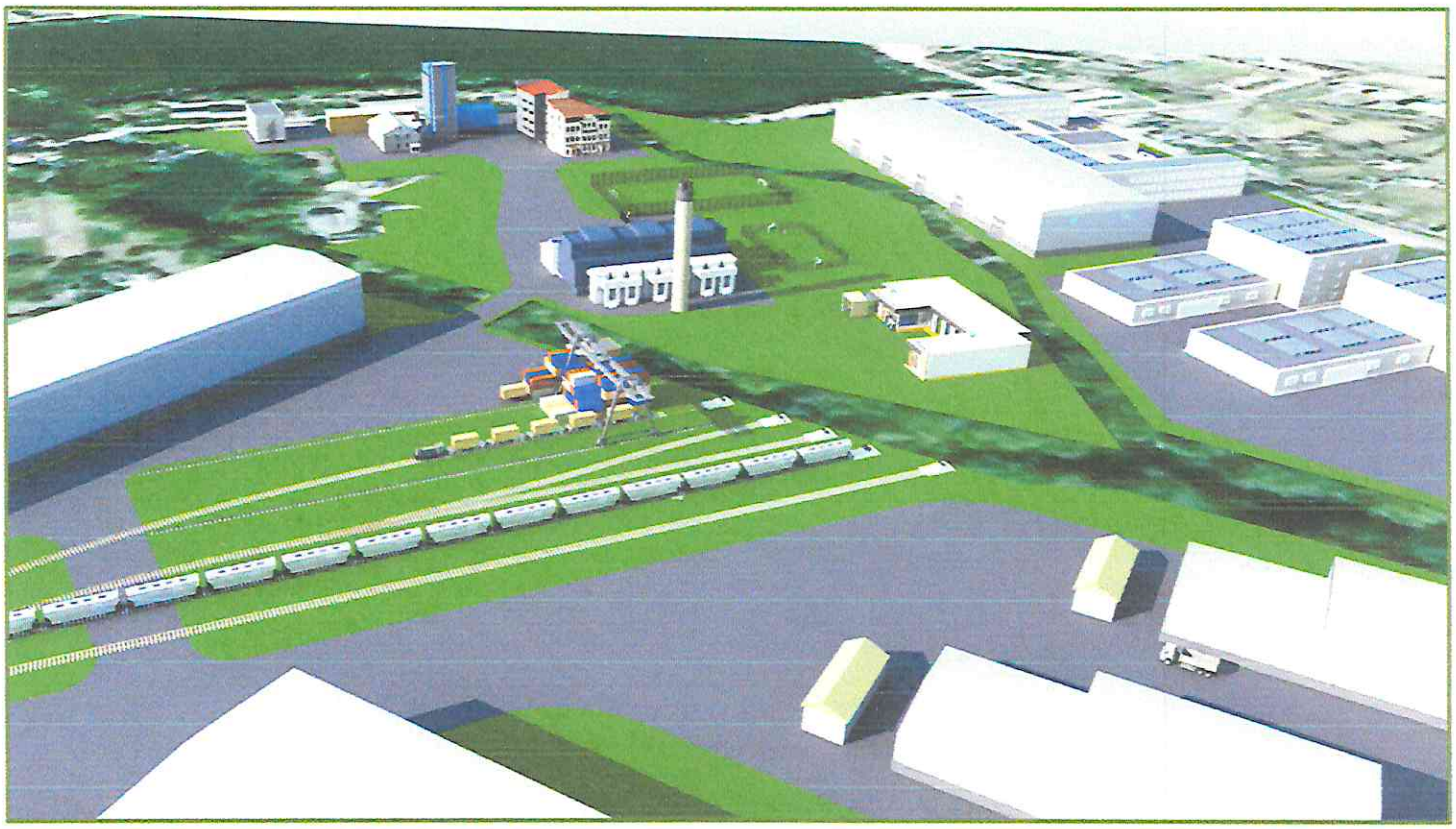
Розвиток малого та середнього бізнесу

Світовий досвід демонструє, що створення індустріальних парків з акцентом на переробну промисловість сприяє перш за все розвитку малого та середнього бізнесу, який зазвичай розташовується в безпосередній близькості до індустріального парку.

Одне робоче місце в індустріальному парку зазвичай сприяє створенню від 4 до 7 робочих місць на підприємствах, які обслуговують потреби самого парку.

Також важливо зауважити, що створення та розвиток індустріальних парків в Україні є взаємопов'язаним з розвитком малого та середнього бізнесу. Оскільки створення нових робочих місць на підприємствах, розташованих в індустріальному парку, сприяє зростанню доходів населення. За даними Держкомстату, від 50% до 65% доходів домогосподарств витрачаються на покупку товарів щоденного вжитку, які в основному, представлені на ринку суб'єктами малого та середнього бізнесу.

Запуск та функціонування індустріального парку "Бріл Парк" призведе до збільшення надходжень до бюджетів усіх рівнів та ефективного використання інноваційного потенціалу підприємств виробничої сфери. Це також сприятиме економічному розвитку та підвищенню рівня життя населення.

Голова Наглядової Ради **Халізов Дмитро**

Додаток 1. Візуалізація індустріального плану «Бріл Парк»