



У К Р А Ї Н А
Коростенська міська рада Житомирської області
ВИКОНАВЧИЙ КОМІТЕТ

Р І Ш Е Н Н Я

Від 29.12.2022 р. № 551 .

Про затвердження переможця конкурсу з вибору керуючої компанії індустріального парку «Коростень» та проекту договору

Розглянувши протокол проведення конкурсної комісії з вибору керуючої компанії індустріального парку «Коростень», проект договору про створення та функціонування індустріального парку «Коростень» між Коростенською міською радою та компанією-переможцем, згідно висновку комісії з питань бюджету, економіки та комунальної власності міської ради, відповідно до ст.ст. 19, 21 Закону України «Про індустріальні парки», відповідно до Указу Президента України «Про введення воєнного стану в Україні» №64/2022 від 24.02.2022 р., Закону України «Про правовий режим воєнного стану», керуючись ст.40 Законом України «Про місцеве самоврядування в Україні», виконавчий комітет Коростенської міської ради

РІШАЄ:

1. Визнати переможцем конкурсу з вибору керуючої компанії індустріального парку «Коростень» – Товариство з обмеженою відповідальністю «Керуюча компанія «Коростенський індустріальний парк».
2. Затвердити проект договору про створення та функціонування індустріального парку «Коростень» згідно з додатком.
3. Дане рішення винести на чергову сесію міської ради.

Міський голова

Володимир МОСКАЛЕНКО

Заступник міського голови
Олександр ЯСИНЕЦЬКИЙ

Начальник управління економіки
Володимир СТУЖУК

Начальник відділу місцевого економічного розвитку
Наталія ЛІСКОВА

Начальник юридичного відділу
Тетяна КАМІНСЬКА

ЗАТВЕРДЖЕНО
рішенням виконавчого комітету
Коростенської міської ради
Від 29.12.2022р. № 551

Договір про створення та функціонування
індустріального парку «Коростень»

м. Коростень

«___» січня 2023 року

Коростенська міська рада відповідно до пункту 4 статті 1 Закону України «Про індустріальні парки» (далі – Ініціатор) в особі міського голови **Москаленка Володимира Васильовича**, який діє на підставі Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», з однієї сторони, і **ТОВ «Керуюча компанія «Коростенський індустріальний парк»** (далі – Керуюча компанія) в особі директора **Акуленко Юрія Володимировича**, який діє на підставі Статуту підприємства, з іншої сторони, на підставі рішення Коростенської міської ради VI скликання від 28.08.2013 р. №1159 «Про створення індустріального парку «Коростень» уклали цей договір про наступне:

1. Предмет договору

1.1. Керуюча компанія відповідно до умов цього договору, бізнес-плану та концепції індустріального парку зобов'язується виконувати комплекс робіт і послуг з підготовки земельних ділянок, а також проектування, будівництва, реконструкції, ремонту та облаштування об'єктів інженерно-транспортної інфраструктури чи інших об'єктів з метою створення належних умов для здійснення учасниками господарської діяльності та забезпечувати функціонування індустріального парку.

1.2. Ініціатор зобов'язується для виконання Керуючою компанією своїх обов'язків за цим договором здійснювати комплекс заходів з оформлення земельних відносин, вирішення питань підключення до зовнішніх інженерних мереж, залучення учасників індустріального парку.

1.3. За цим договором створюється та забезпечується функціонування індустріального парку «Коростень», розташованого на земельній ділянці загальною площею 42,2015 га. Індустріальний парк зареєстровано у Державному реєстрі індустріальних парків 01.04.2014 року за №4.

1.4. Земельна ділянка площею 42,2015 га розташована в місті Коростені Житомирської області, вул. Сергія Кемського (Жовтнева), 11д, кадастровий номер 1810700000:02:038:0031 з вкопіюванням з кадастрової карти (плану) щодо місця їх розташування.

1.5. Термін, на який створюється індустріальний парк – 30 років.

2. Порядок виконання договору

2.1. Облаштування індустріального парку.

2.1.1. В межах індустріального парку розміщуються підприємства деревопереробної і легкої промисловості та логістичні об'єкти необхідні для виробничої діяльності підприємств.

2.1.2. Розвиток індустріального парку здійснюватиметься в 3 етапи.

Етап	Завдання
Етап 1 2023-2024 роки	<ol style="list-style-type: none"> 1. Укладання договору оренди земельної ділянки індустріального парку. 2. Розробка проектно-кошторисної документації, облаштування індустріального парку інженерними мережами. 3. Підведення інженерних мереж та прокладання під'їзної дороги. 4. Пошук і визначення «якірного» інвестора (вітчизняна або іноземна компанія, виробництво якої визначає основні напрями діяльності в межах індустріального парку) для будівництва меблевої фабрики. 5. Початок будівництва меблевої фабрики.
Етап 2 2024-2027 роки	<ol style="list-style-type: none"> 1. Залучення учасників індустріального парку для будівництва супутніх підприємств меблевої фабрики. 2. Планування та будівництво логістичних об'єктів, необхідних для виробничої діяльності меблевої фабрики. 3. Трасування внутрішньомайданчикових шляхів та прокладання інженерних мереж відповідно до потреб потенційних учасників. 4. Введення в експлуатацію меблевої фабрики.
Етап 3 2027-	<ol style="list-style-type: none"> 1. Початок будівництва супутніх підприємств меблевої фабрики та введення їх в експлуатацію. 2. Залучення інших учасників індустріального парку. 3. Трасування внутрішньомайданчикових шляхів та прокладання інженерних мереж.

На започаткування функціонування індустріального парку відводиться 18 місяців. Згідно з визначеними пріоритетами територія індустріального парку поділяється на 3 сектори:

Сектор 1 – Деревопереробна промисловість – меблева фабрика та супутні підприємства, загальною площею 10-12 га;

Сектор 2 – Підприємства переробної промисловості інших галузей;

Сектор 3 – Логістичні об'єкти, що необхідні для виробничої діяльності переробних підприємств.

Керуюча компанія залишає за собою право вносити за погодженням з Ініціатором зміни до запропонованого плану зонування території з метою максимального забезпечення потреб потенційних резидентів індустріального парку.

Для досягнення максимального ефекту Керуюча компанія залучатиме «якірного» інвестора. Діяльність інших учасників, що будуть у подальшому залучені, доповнюватиме основне виробництво.

Забудова в межах індустріального парку не допускається в довільному порядку з метою дотримання послідовності в освоєнні території, зокрема трасуванні доріг та прокладанні інженерних мереж.

Кількість новостворених робочих місць на території індустріального парку та пов'язаних з його обслуговуванням на 2 етапі має становити не менше 300.

2.1.3. Умови облаштування індустріального парку.

Керуюча компанія забезпечує індустріальний парк наступними інженерно-технічними мережами:

- водопроводу;
- каналізаційної мережі;
- систем дощової каналізації;
- електричними, газовими мережами та автомобільними шляхами.

2.1.4. Керуюча компанія замовляє проектно-кошторисну документацію та забезпечує індустріальний парк інженерними мережами відповідно до концепції. Умови облаштування індустріального парку можуть бути змінені відповідно до потреб Керуючої компанії та учасників за згодою обох сторін цього договору.

2.2. Надання прав учасникам індустріального парку на земельні ділянки та об'єкти в його межах.

2.2.1. Керуюча компанія, що набула право оренди на землі індустріального парку, передає у володіння та користування земельні ділянки (суборенду) з правом їх забудови учасникам відповідно до земельного законодавства України.

2.2.2. У разі якщо на одну земельну ділянку у межах індустріального парку претендують два і більше потенційних учасників, Керуюча компанія зобов'язана провести конкурс з вибору учасника з урахуванням концепції індустріального парку.

2.2.3. Викуп земельних ділянок учасниками індустріального парку можливий за умови їх забудови та після здачі об'єкту в експлуатацію.

2.2.4. Земельні ділянки надаються учасникам для будівництва та обслуговування об'єктів нерухомості, необхідних для здійснення господарської діяльності.

2.3. Залучення учасників індустріального парку.

2.3.1. Учасники індустріального парку залучаються Керуючою компанією шляхом:

- проведення інформаційних заходів та компаній, у бізнес середовищі потенційних інвесторів на території України та поза її межами;
- участі у бізнес-форумах;
- прямого пошуку та листування з потенційними учасниками-інвесторами;
- проведення презентацій індустріального парку.

Спосіб та періодичність проведення вказаних заходів визначаються Керуючою компанією.

2.3.2. Учасники індустріального парку мають залучатись за умови:

- прийняття учасниками правил та показників, визначених в концепції та бізнес-плані індустріального парку;
- наявності ресурсів для здійснення господарської діяльності;
- наявності досвіду в галузі, в якій здійснює діяльність учасник або афілійована йому компанія.

2.3.3. У разі відсутності виду господарської діяльності учасника індустріального парку в концепції індустріального парку, Керуюча компанія ініціює внесення відповідних змін Ініціатору.

2.3.4. Перед початком будівництва Керуюча компанія спільно з потенційними учасниками індустріального парку, які виявили бажання будівництва промислового підприємства, за участі Ініціатора проводять громадські обговорення з висновками незалежних експертів та забезпечують інформаційну компанію під час будівництва.

2.4. Правовий режим майна, створеного Керуючою компанією в межах індустріального парку, та майна, переданого для використання, що є власністю Ініціатора створення.

2.4.1. Керуюча компанія уповноважена здійснювати будь-які дії щодо володіння, користування та розпорядження майном, вчиняти будь-які правочини з майном в межах цього договору, бізнес-плану, концепції індустріального парку та чинного законодавства, у тому числі, передавати майно у постійне або тимчасове користування юридичним та фізичним особам, представництвам, здавати його в оренду (суборенду, позичку), продавати і купувати майно, використовувати майно як заставу, вирішувати питання відчуження майна, визначати в угодах та договорах умови використання (відновлення та ремонту), а також фінансування майна, що є об'єктом відповідної угоди.

2.5. Надання Керуючою компанією звітності Ініціатору.

2.5.1. Звітність, яку Керуюча компанія надає Ініціатору має містити інформацію, щодо порядку та об'єму виконання умов створення та функціонування індустріального парку, які визначені в концепції, бізнес-плані та цьому договорі.

Звіт має містити інформацію про:

- кількість укладених та розірваних договорів з учасниками індустріального парку;
- галузь виробництва, до якої відноситься відповідний учасник;
- запланована сума інвестицій на здійснення відповідного етапу робіт та виконання умов концепції, бізнес-плану та цього договору;
- кількість нових робочих місць, які мають з'явитись після залучення відповідного учасника;
- площа забудови індустріального парку.

2.5.2. Керуюча компанія щоквартально до 15 числа місяця наступного за звітним письмово звітує Ініціатору.

2.6. Наукова діяльність у межах індустріального парку.

2.6.1. Порядок здійснення наукової діяльності визначається на умовах концепції, бізнес-плану та цього договору.

2.6.2. Наукова діяльність здійснюється у відповідності до Закону України «Про наукову і науково-технічну діяльність».

2.7. Надання послуг та прав користування інженерно-транспортною інфраструктурою.

2.7.1. Керуюча компанія з метою забезпечення діяльності індустріального парку та його учасників має право надавати учасникам індустріального парку будь-які види послуг та прав користування інженерно-транспортною інфраструктурою. Такі послуги та права мають відповідати вимогам концепції, бізнес-плану та цьому договору.

2.7.2. Умовами надання послуг та прав користування інженерно-транспортною інфраструктурою є їх збереження, відновлення, доцільність, оплатність, розумність та безпечність.

3. Права та обов'язки сторін

3.1. Ініціатор має право:

3.1.1. Здійснювати контроль за додержанням Керуючою компанією умов укладених договорів. Контроль здійснюється шляхом отримання звітів та інформації на запити, а також безпосереднього інспектування. Планові перевірки здійснюються не частіше одного разу на півріччі. Позапланові – за наявності інформації, яка дає підстави вважати, що діяльність Керуючої компанії не відповідає умовам цього договору, концепції та бізнес-плану.

3.1.2. Надавати Керуючій компанії право на облаштування індустріального парку та/або управління (експлуатацію) об'єктами, що розміщені в межах індустріального парку.

3.1.3. Вимагати від Керуючої компанії додержання концепції індустріального парку та виконання умов договорів, укладених з Ініціатором.

3.1.4. Щокварталу отримувати від Керуючої компанії звіти про функціонування індустріального парку.

3.1.5. Вимагати від Керуючої компанії усунення порушень, допущених нею в процесі функціонування індустріального парку.

3.1.6. Вимагати від Керуючої компанії відшкодування збитків у разі погіршення стану об'єктів або псування земельної ділянки індустріального парку, яке сталося внаслідок дій або бездіяльності Керуючої компанії.

3.1.7. Ініціатор має першочергове право на викуп нерухомого майна Керуючої компанії, розташованого на території індустріального парку, в разі прийняття рішення Керуючою компанією про його відчуження.

3.1.8. Здійснити викуп майна Керуючої компанії в межах індустріального парку в разі дострокового розірвання договору про створення та функціонування індустріального парку в першочерговому порядку.

3.1.9. За зверненням Керуючої компанії вживати заходів з розширення меж індустріального парку, якщо на наявній території неможливо розмістити нових учасників.

3.1.10. Вимагати розірвання договору в разі порушення Керуючою компанією умов договору, відшкодування збитків, завданих невиконанням умов договору.

3.2. Ініціатор зобов'язаний:

3.2.1. Виконувати умови цього договору.

3.2.2. Надати Керуючій компанії права на земельну ділянку згідно з вимогами концепції, бізнес-плану та цього договору.

3.2.3. Зберігати комерційну таємницю Керуючої компанії.

3.2.4. Не втручатися в поточну господарську діяльність Керуючої компанії та учасників, в разі якщо це не суперечить концепції.

3.2.5. Розглядати пропозиції Керуючої компанії щодо надання згоди на здійснення поліпшення його майна, переданого в користування Керуючій компанії, а також розширення меж індустріального парку за рахунок збільшення території індустріального парку. Розглядати пропозиції щодо зміни

та доповнення концепції та бізнес-плану індустріального парку. Розгляд пропозицій має відбутись у строк до 30 календарних днів з моменту подання таких пропозицій.

3.2.6. Здійснювати контроль за додержанням концепції індустріального парку.

3.3. Керуюча компанія має право:

3.3.1. Здійснювати господарську діяльність відповідно до законодавства з урахуванням особливостей, передбачених Законом України "Про індустріальні парки".

3.3.2. З урахуванням вимог земельного законодавства передавати учасникам у суборенду надану їй в оренду земельну ділянку або її частини в межах індустріального парку з правом забудови.

3.3.3. Створити умови для підключення (приєднання) учасників до інженерних мереж та комунікацій.

3.3.4. Забудувувати земельну ділянку або її частину, а також здійснювати її облаштування у відповідності до концепції, бізнес-плану та цього договору.

3.3.5. Вимагати розірвання договору в разі порушення Ініціатором умов договору і відшкодування збитків, завданих невиконанням умов договору.

3.3.6. На продовження строку договору в разі виконання його умов.

3.3.7. На отримання плати за вироблені товари (роботи, послуги), що надаються учасникам згідно з договором та іншими правочинами.

3.3.8. Залучати на контрактній основі до виконання робіт та надання послуг у межах індустріального парку третіх осіб.

3.3.9. Ініціювати розгляд питання стосовно розширення меж індустріального парку в разі, якщо на наявній території неможливо розмістити нових учасників.

3.3.10. Ініціювати розгляд питання стосовно внесення змін та доповнень в бізнес-план та/або концепцію індустріального парку.

3.4. Керуюча компанія зобов'язана:

3.4.1. Виконувати умови цього договору.

3.4.2. У процесі діяльності, пов'язаної із створенням та функціонуванням індустріального парку, залучати працівників-громадян України, зокрема звільнених працівників у зв'язку з ліквідацією державного або комунального підприємства, майно якого надано в користування Керуючій компанії. Зазначене не позбавляє права Керуючої компанії укладати трудові договори з іноземцями та особами без громадянства.

3.4.3. Здійснити облаштування індустріального парку відповідно до умов цього договору (відповідно до п. 2.1.4. Розділу 2).

3.4.4. Забезпечувати виконання бізнес-плану індустріального парку.

3.4.5. Залучати учасників індустріального парку та укладати з ними необхідні договори.

3.4.6. Самостійно або за дорученням учасників одержувати дозволи та погодження в органах державної влади, органах місцевого самоврядування, у тому числі для здійснення будівництва об'єктів виробничого призначення, інших об'єктів, необхідних для здійснення господарської діяльності в межах індустріального парку, представляти інтереси учасників у відносинах з дозвільними органами, службами, підприємствами, установами і організаціями.

3.4.7. Звертатися з пропозиціями щодо надання згоди на здійснення поліпшення майна, переданого Ініціатором у користування Керуючій компанії.

3.4.8. Утримувати в належному стані передані за відповідними договорами земельну ділянку, інженерно-транспортну інфраструктуру та інші об'єкти, розміщені в межах індустріального парку, та забезпечувати належні умови їх використання.

3.4.9. Після закінчення строку, на який укладено договір, передати земельну ділянку разом з об'єктами інфраструктури, що розташовані на ній, та іншими об'єктами, розміщеними в межах індустріального парку, Ініціатору, якщо інше не передбачено договором.

3.4.10. Щокварталу подавати Ініціатору та уповноваженому державному органу звіти про функціонування індустріального парку.

3.4.11. Зберігати комерційну таємницю Ініціатора.

3.5. Керуюча компанія несе солідарну відповідальність за шкоду заподіяну внаслідок діяльності учасників індустріального парку населенню та навколишньому середовищу.

4. Відповідальність сторін

4.1. Одностороння відмова від виконання зобов'язань за цим договором не допускається. У разі порушення зобов'язання, що виникає з цього договору (далі - порушення договору), винна сторона несе відповідальність, визначену цим договором та/або законом.

4.2. Порушенням договору є його невиконання або неналежне виконання, тобто виконання з порушенням умов, визначених цим договором.

5. Обставини непереборної сили

5.1. Сторони звільняються від відповідальності за невиконання або неналежне виконання зобов'язань за цим договором у разі виникнення обставин непереборної сили, які не існували під час укладання договору та виникли поза волею сторін (аварія, катастрофа, стихійне лихо, епідемія, епізоотія, війна тощо).

5.2. Сторона, яка не може виконувати зобов'язання за цим договором унаслідок дії обставин непереборної сили, повинна не пізніше 15 календарних днів з дати їх виникнення повідомити про це іншу сторону в письмовій формі.

5.3. Доказом виникнення обставин непереборної сили та строку їх дії є відповідні документи, що видаються уповноваженими на це органами.

5.4. У разі коли строк дії обставин непереборної сили продовжується більше ніж на 180 календарних днів, кожна із сторін у встановленому порядку має право розірвати цей договір

6. Вирішення спорів

6.1. Усі спори, які будуть виникати при виконанні цього договору, регламентуються шляхом переговорів і консультацій між сторонами.

6.2. У разі неможливості досягнення згоди сторін у процесі переговорів і консультацій такий спір вирішується в судовому порядку відповідно до законодавства.

7. Строк дії договору

7.1. Цей договір набирає чинності з дати його підписання уповноваженими представниками сторін та скріплення підписів печатками (за наявності).

7.2. Строк дії договору про створення та функціонування індустріального парку встановлюється в межах терміну, на який створено індустріальний парк та становить 30 років.

7.3. Цей договір припиняється в разі закінчення строку, на який його укладено, якщо сторони не уклали угоди про його продовження в межах терміну, на який створено індустріальний парк.

7.4. Строк дії договору може бути змінений за згодою сторін у межах терміну, на який створено індустріальний парк.

7.5. Цей договір може бути припинено достроково в разі:

7.5.1. Істотного порушення однією із сторін своїх зобов'язань за цим договором, що призвело до виникнення збитків у іншої сторони.

7.5.2. Ліквідації Керуючої компанії за рішенням суду, у тому числі у зв'язку з визнанням її банкрутом.

7.6. Реорганізація Керуючої компанії - юридичної особи не є підставою для розірвання договору про створення та функціонування індустріального парку.

7.7. Цей договір укладається і підписується у двох примірниках, що мають однакову юридичну силу.

8. Інші умови

8.1. Зміни до цього договору вносяться за взаємною згодою сторін. Умови співпраці, які не були врегульовані цим договором визначаються за спільною домовленістю сторін у додаткових договорах до цього договору.

8.2. У разі припинення договору про створення та функціонування індустріального парку Керуюча компанія зобов'язана повернути Ініціатору земельні ділянки, не відчужені у власність учасників, а також об'єкти права власності на умовах, зазначених у цьому договорі. Якщо Керуюча компанія допустила псування земельної ділянки Ініціатора, погіршення стану/знищення об'єктів інженерно-транспортної інфраструктури та/або іншого майна Ініціатора, розташованого в межах індустріального парку, вона зобов'язана відшкодувати йому збитки, якщо доведено, що це сталося внаслідок дій або бездіяльності цієї компанії.

9. Додатки до договору

Невід'ємною частиною цього договору є:

1. рішення Ініціатора про створення індустріального парку;
2. бізнес-план індустріального парку;
3. концепція індустріального парку, схвалена Ініціатором;
4. вкопювання з кадастрової карти (плану).

10. Реквізити сторін**Ініціатор****Коростенська міська рада
Житомирська область****м.Коростень, 11502
вул. Грушевського, 22
Код ЄДРПОУ 13576977****Міський голова****Володимир МОСКАЛЕНКО**

_____ 2022 року

М. П.**Керуюча компанія****ТОВ «Керуюча компанія
«Коростенський індустріальний
парк»****м. Київ, 01054
вул. Ярославів Вал, 38
Код ЄДРПОУ 44898343****Директор****Юрій АРТЕМЕНКО**

_____ 2022 року

М.П.**Керуючий справами виконкому****Андрій ОХРІМЧУК**