

Додаток 3

до конкурсної документації

**Проект договору  
про створення та функціонування індустріального парку «Червоноград»**

\_\_\_\_\_ м. Червоноград \_\_\_\_\_ 20  
(найменування населеного пункту) \_\_\_\_\_ року

Червоноградська міська рада, відповідно до пункту 4 статті 1 Закону України  
"Про індустріальні парки", (далі - Ініціатор)

\_\_\_\_\_  
(найменування або прізвище, ім'я, по батькові (за наявності) ініціатора створення індустріального  
парку) в особі \_\_\_\_\_

(посада, прізвище, ім'я та по батькові (за наявності) - зазначається для органів державної влади,

органів місцевого самоврядування, інших юридичних осіб)

який діє на підставі Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», з однієї сторони,

\_\_\_\_\_  
(назва документа - зазначається для органів державної влади, органів місцевого самоврядування, інших  
юридичних осіб)

і \_\_\_\_\_  
(найменування юридичної особи, яка після підписання цього договору набуває статусу керуючої компанії)

відповідно до пункту 5 частини першої статті 1 Закону України "Про індустріальні парки"

(далі - Керуюча компанія) в особі \_\_\_\_\_

(посада, прізвище, ім'я та по батькові (за наявності)

що діє на підставі \_\_\_\_\_

(назва документа)

з іншої сторони, на основі рішення про створення індустріального парку уклали цей договір  
про нижченаведене:

**I. Предмет договору**

1.1. Ініціатор і Керуюча компанія відповідно до умов цього договору, бізнес-плану та Концепції індустріального парку «Червоноград» зобов'язуються 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, іншими суб'єктами

індустріального парку господарської діяльності в його межах та забезпечувати функціонування індустріального парку, Ініціатор також зобов'язується здійснювати комплекс заходів, необхідних для виконання Керуючою компанією своїх обов'язків за цим договором.

1.2. За цим договором створюється та забезпечується функціонування індустріального парку «Червоноград», розташованого на суміжних земельних ділянках (земельна ділянка № 1 кадастровий номер 4624886600:05:000:0822 площею 13,5655 га; земельна ділянка № 2 кадастровий номер 4624886600:19:001:0812 площею 9,5139 га; земельна ділянка № 3 кадастровий номер 4624886600:12:000:0966 площею 37,9751 га; земельна ділянка № 4 кадастровий номер 4624886600:12:000:0967 площею 2,0000 га; загальною площею 63,0545 га в районі присілка Дженджерівка села Сілець Червоноградського району Львівської області», цільове призначення - 11.02 для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель, споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості, які передбачені для створення і функціонування індустріального парку.

1.3. Строк, на який створюється індустріальний парк «Червоноград» - 30 років. Індустріальний парк «Червоноград» створено згідно рішення Червоноградської міської ради від 14.09.2023 №2055 «Про створення індустріального парку «Червоноград».

## **II. Порядок виконання договору**

### **2.1. Облаштування індустріального парку «Червоноград».**

#### **2.1.1. Порядок облаштування індустріального парку**

В межах індустріального парку розміщуються підприємства у сфері переробної промисловості (ключові галузі – виробництво харчових продуктів, оброблення деревини та виготовлення виробів з деревини та корка, виробництво меблів, виробництво паперу та паперових виробів, виробництво іншої неметалевої мінеральної продукції, виробництво готових металевих виробів, виробництво машин і устаткування, виробництво автотранспортних засобів, причепів і напівпричепів; виробництво інших транспортних засобів) та сфері науково-технічної діяльності, діяльності лабораторій, в т. ч. з незалежного підтвердження якості сировини та готової продукції

#### **2.1.2. Умови облаштування індустріального парку**

Керуюча компанія забезпечує індустріальний парк наступними інженерно-технічними мережами: водопроводу, каналізації, електропостачання, автомобільними шляхами та іншими необхідними інженерними мережами та комунікаціями.

Умови облаштування індустріального парку можуть бути змінені відповідно до потреб Керуючої компанії та учасників за згодою обох сторін цього договору.

### **2.2. Надання прав на земельні ділянки та об'єкти в межах індустріального парку.**

2.2.1. Порядок надання прав на земельні ділянки та об'єкти в межах індустріального парку. 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. Умови надання прав на земельні ділянки та об'єкти в межах індустріального парку  
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.

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. Порядок залучення учасників індустріального парку

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. Умови залучення учасників індустріального парку

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.

У разі відсутності виду господарської діяльності учасника індустріального парку в Концепції індустріального парку, Керуюча компанія ініціює внесення відповідних змін до Концепції.

### 2.4. Правовий режим майна, створеного Керуючою компанією в межах індустріального парку, та майна, переданого для використання, що є власністю Ініціатора, а саме: земельна ділянка.

Керуюча компанія уповноважена здійснювати будь-які дії щодо володіння, користування та розпорядження майном, створеним Керуючою компанією в межах індустріального парку вчиняти будь-які правочини з цим 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, 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. Страхування активів Ініціатора.

2.5.1. Керуюча компанія зобов'язана здійснити страхування таких активів Ініціатора: земельної ділянки індустріального парку «Червоноград».

2.5.2. Страхування земельної ділянки індустріального парку «Червоноград» здійснюється відповідно до норм діючого законодавства.

### 2.6. Надання Керуючою компанією щопіврічної звітності.

2.6.1. Склад звітності, що подається.

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.

Керуюча компанія подає звіти уповноваженому державному органу, за визначеними показниками цього органу.

2.6.2. Порядок і строки подання звітності.

Керуюча компанія щопівроку до 15 числа місяця наступного за звітним письмово звітує Ініціатору та уповноваженому державному органу про функціонування індустріального парку.

## **2.7. Наукова діяльність у межах індустріального парку.**

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

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

## **2.8. Надання послуг та прав користування інженерно-транспортною інфраструктурою.**

2.8.1. Порядок надання послуг та прав користування інженерно-транспортною інфраструктурою.

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.

2.8.2. Умови надання послуг та прав користування інженерно-транспортною інфраструктурою

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

## **III. Права та обов'язки сторін**

### **3.1. Ініціатор має право:**

3.1.1. Здійснювати контроль за додержанням Керуючою компанією умов укладених договорів.

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

3.1.3. Вимагати від Керуючої компанії додержання Концепції індустріального парку «Червоноград» та виконання умов договорів, укладених з Ініціатором створення.

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

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

3.1.9. Передавати Керуючій компанії або учасникам в оренду (суборенду), відчужувати об'єкти (частини об'єктів) нерухомого майна в межах індустріального парку.

## **3.2. Ініціатор зобов'язаний:**

3.2.1. Здійснити облаштування індустріального парку відповідно до умов цього договору та Концепції.

3.2.2. Надати Керуючій компанії та/або учасникам права на земельні ділянки, наявні об'єкти інженерно-транспортної інфраструктури та інші об'єкти, розміщені в межах індустріального парку.

3.2.3. Зберігати комерційну таємницю Керуючої компанії.

3.2.4. Не втручатися в поточну господарську діяльність Керуючої компанії та учасників.

3.2.5. Розглядати пропозиції Керуючої компанії щодо надання згоди на здійснення невід'ємного поліпшення його майна, переданого в користування Керуючій компанії.

3.2.6. Здійснювати контроль за додержанням Концепції індустріального парку.

3.2.7. Виконувати умови цього договору.

3.2.8. Ініціатор має також інші права та обов'язки, передбачені законодавством або які впливають із умов цього договору.

3.2.9. Керуюча компанія має право:

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

3.2.11. 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.

3.2.12. Передавати учасникам в оренду (суборенду), відчужувати рухоме та нерухоме майно для використання в межах індустріального парку відповідно до законодавства.

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

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

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

3.2.16. На отримання плати за вироблені товари (виконані роботи, надані послуги) згідно з цим договором.

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

3.2.18. Отримувати від учасників звіти про виконання умов договору у визначені нижче строки та періоди (не рідше ніж щопівроку): відповідно до п. 2.6.1. та п. 2.6.2.

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

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

### **3.3. Керуюча компанія зобов'язана:**

Виконувати умови цього договору.

3.3.1. 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. Це не позбавляє права Керуючої компанії укладати трудові договори з іноземцями та особами без громадянства.

3.3.2. Здійснити облаштування індустріального парку відповідно до умов цього договору.

3.3.3. Забезпечувати виконання бізнес-плану індустріального парку.

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

3.3.5. За дорученням Ініціатора, 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 та організаціями.

3.3.6. Звертатися з пропозиціями щодо надання згоди на здійснення невід'ємного поліпшення майна, переданого Ініціатором у користування Керуючій компанії.

3.3.7. 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.

3.3.8. 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.

3.3.9. Щопівроку подавати Ініціатору та уповноваженому державному органу звіти про функціонування індустріального парку.

3.1.11. Зберігати комерційну таємницю Ініціатора.

3.4. Керуюча компанія має також інші права та обов'язки, передбачені законодавством або які випливають із умов цього договору.

## **IV. Відповідальність сторін**

4.1. Одностороння відмова від виконання зобов'язань за цим договором не допускається. У разі порушення зобов'язань за цим договором (далі - порушення договору) сторона, яка порушила договір, 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.

4.3. Відповідальність за порушення договору та способи її реалізації настає згідно норм чинного законодавства.

## **V. 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.

## **VI. Вирішення спорів**

6.1. Усі спори, які будуть виникати під час виконання цього договору, вирішуються 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.

## **VII. 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 «Червоноград» встановлюється в межах строку, на який створено індустріальний парк.

Строк дії договору 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 строку, 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.

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 «Червоноград».

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

## **VIII. Інші умови**

8.1. Зміни до цього договору вносяться за взаємною згодою сторін та оформлюються додатками до нього.

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.

**ІХ. Додатки до договору**

Невід'ємною частиною цього договору є:

- 1) Рішення Червоноградської міської ради від 14.09.2023 №2055 «Про створення індустріального парку «Червоноград»;
- 2) бізнес-план індустріального парку «Червоноград».

**Х. Реквізити сторін****Ініціатор****Керуюча компанія**

Червонограда міська рада

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_20

\_\_\_\_року М. П.

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_20

\_\_\_\_року М. П.