


# Масштабный инвестиционный проект «Жилой комплекс по улице Карпогорской»



Общество с ограниченной ответственностью  
«Специализированный застройщик «А6440 недвижимость»

г. Архангельск  
2022 год

## Информация об инвесторе

ООО «Специализированный застройщик «А6440 недвижимость» и ООО «СЗ «А6440» входит в одну группу компаний «А6440» и имеет единого учредителя и директора с ООО «СЗ «А6440» в лице Федотова Михаила Валерьевича.

ООО «СЗ «А6440» обладает опытом строительства многоквартирных жилых домов.

**2 года**

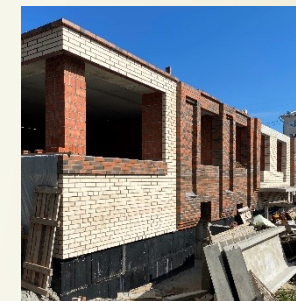
активной  
деятельности  
компании

**4**

участие в масштабных  
инвестиционных  
проектах

**2 МКД \***

ведётся строительство  
ЖК «Север» и  
ЖК «На Шубина»



**2 МКД\***

введено в эксплуатацию  
ул. Выучейского, 47  
ул. Романа Куликова, 30

**2 МКД\***

на стадии  
проектирования



\* МКД - многоквартирный жилой дом

## Параметры проекта «Жилой комплекс по улице Карпогорской»

12

Этажность жилых  
домов

4

Многоквартирных жилых  
дома

15 лет

Срок реализации  
проекта

62 885 кв.м.

Общая площадь квартир

3

Рабочих места в штате  
компании

4 402 кв.м.

Количество квадратных метров  
безвозмездно передаваемых в  
государственную собственность  
Архангельской области

1 000 кв.м.

Коммерческих помещений,  
расположенных во встроенно-  
пристроенных помещениях  
одного из МКД

## Финансирование проекта «Жилой комплекс по улице Карпогорской»

5 110 848 000  
рублей

Общий объем планируемых  
инвестиций в проект, в т.ч.  
капитальные вложения

766 627 200  
рублей

Собственные средства,  
планируемые к  
инвестированию в проект

4 344 220 800  
рублей

Заёмные средства,  
планируемые к  
инвестированию в проект

## Этапы реализации проекта

- 2022 год – получение статуса масштабный инвестиционный проект Архангельской области, предоставление земельного участка для реализации масштабного инвестиционного проекта
- 2022-2023 год – разработка концепции наилучшего использования земельного участка, разработка и утверждение проекта планировки территории и проекта межевания территории
- 2023 год – формирование земельных участков, заключение договоров аренды образуемых и измененных земельных участков
- 2023 год – подготовительные (предпроектные) работы, проведение инженерных изысканий
- 2023-2031 год – разработка проектной документации, получение положительного заключения экспертизы, получение разрешения на строительство (в очередном порядке)
- 2024-2036 год – строительство объекта. Ввод объекта в эксплуатацию в очередном порядке. В каждой очереди будет предусмотрено жилье, передаваемое в государственную собственность.



## План реализации проекта

Планируемый срок реализации проекта – 15 лет

Объект (наименование, площадь кв. м)	Стадии реализации проекта				Объем инвестиций (млн. рублей)
	Проектирование	Строительство	Ввод в эксплуатацию	Передача объекта в гос. мун. собственность	
Объекты, создаваемые при реализации инвестиционного проекта					
1. I-я очередь, первый дом, 20 509,2 кв.м.	2024 год	2024-2027 годы	2027 год	2027 год	1 640,7 млн. рублей
2. I-я очередь, второй дом, 10 088,4 кв.м.	2026 год	2026-2028 годы	2028 год	2028 год	807,1 млн. рублей
3. II-я очередь, первый дом, 15 146,4 кв.м.	2027 год	2028-2031 годы	2031 год	2031 год	1 211,7 млн. рублей
4. II-я очередь, второй дом, 18 141,6 кв.м.	2031 год	2031-2036 годы	2036 год	2036 год	1 451,3 млн. рублей

# Функциональное зонирование

(предварительный вариант)

Проектом предусматривается строительство 4-х многоквартирных домов, этажностью 12. Общая площадь квартир не менее **62 885 кв.м.**

Территория земельного участка позволяет разместить полный набор современного благоустройства.

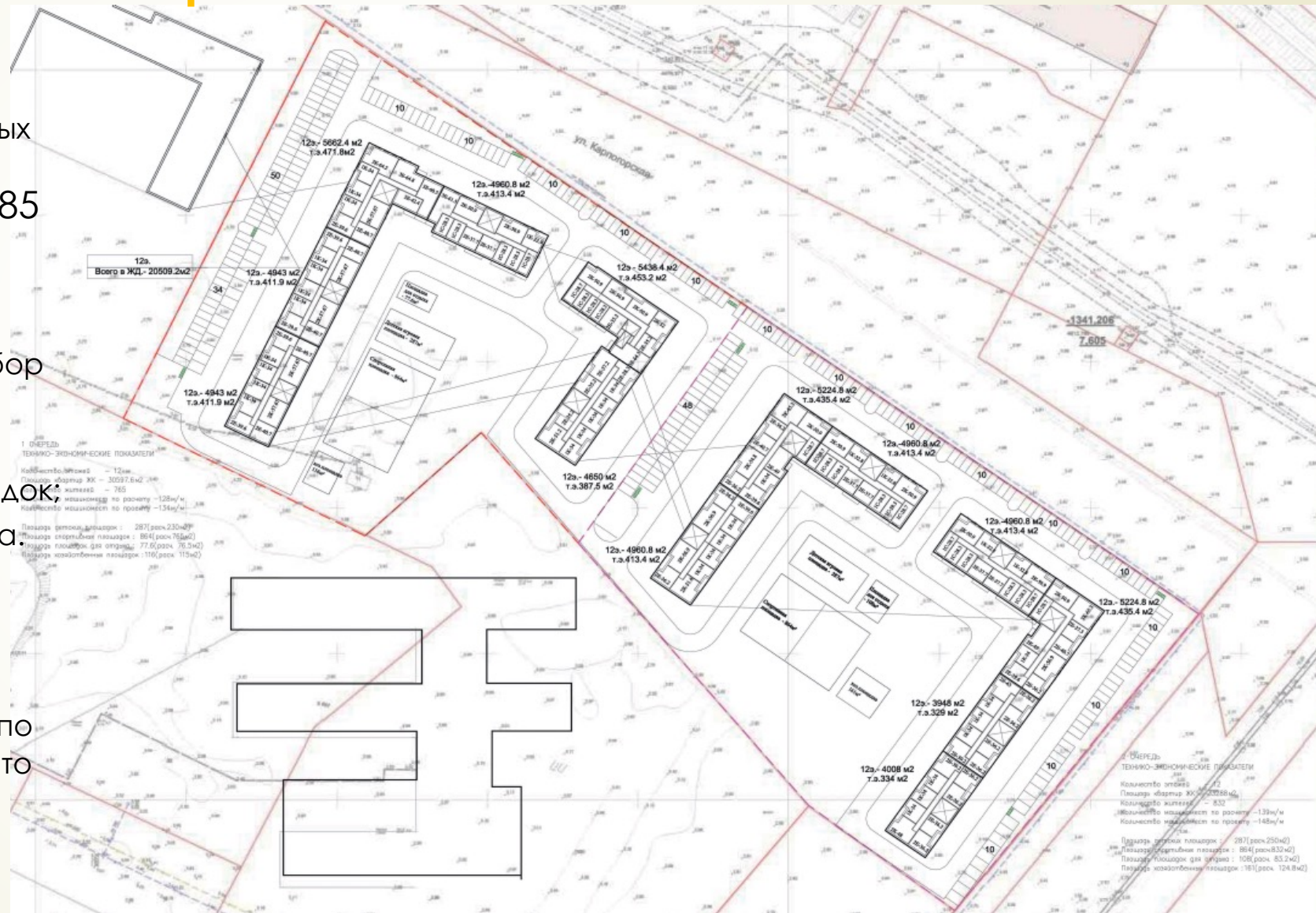
**574 кв.м.** – детских площадок;

**1728 кв.м.** – спортивных площадок;

**185 кв.м.** – площадок для отдыха

Жилые дома обеспечены необходимым количеством машиномест.

**282** машиноместа размещены по периметру земельного участка, что позволяет организовать дворовую территорию без машин.





## Земельный участок по ул. Карпогорской г. Архангельска

Кадастровый квартал: 29:22:060401 (часть земельного участка с кадастровым номером: 29:22:060401:2824)

Площадь земельного участка: 41 428 кв.м.

Категория земель: земли населенных пунктов

Вид разрешенного использования: для размещения многоэтажных жилых домов



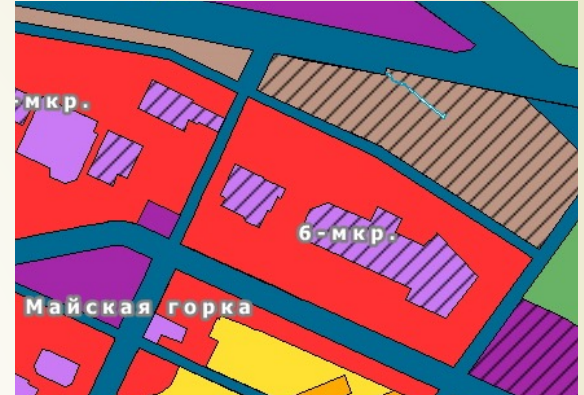
- место расположения земельного участка



## Градостроительная документация

- Согласно действующему генеральному плану г. Архангельска земельный участок расположен в «зоне застройки многоэтажными жилыми домами (9 этажей и более)»
- Правилами землепользования и застройки территория отнесена к «зоне застройки многоэтажными жилыми домами» (Ж4). Одним из основных видов разрешенного использования данной зоны является «многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)».
- По проекту планировки территории района «Майская горка» данная территория отнесена к «зоне планируемого размещения объектов капитального строительства на перспективу».

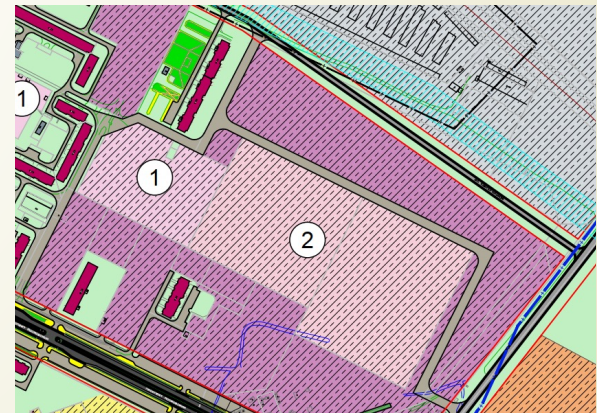
Фрагмент генерального  
плана г. Архангельска



Фрагмент карты  
градостроительного  
зонирования



Фрагмент основного  
чертежа проекта  
планировки



## Обеспеченность социальной инфраструктурой

### Дошкольные учреждения:

- ▶ детский сад комбинированного вида №186 «Веснушка», улица Карпогорская, 30  
(радиус доступности 250 метров)
- ▶ детский сад комбинированного вида №186 «Веснушка», улица Прокопия Галушина, 28 к.1  
(радиус доступности 454 метра)
- ▶ частный детский сад «Ромашка», ул. Прокопия Галушина, 28, корп. 2  
(радиус доступности 365 метров)
- ▶ частный детский сад «Улыбка», Прокопия Галушина, 24 к.1  
(радиус доступности 466 метров)

### Общеобразовательные учреждения:

- ▶ МБОУ Архангельская средняя школа Соловецких юнг, ул. Прокопия Галушина, 25, корп. 1  
(радиус доступности 620 метров)
- ▶ Строящаяся школа на 1 600 мест  
(радиус доступности менее 100 метров)
- ▶ МБОУ Гимназия № 25, просп. Московский, 43, корп. 2  
(радиус доступности менее 1000 метров)

Обеспеченность территории объектами социальной инфраструктуры удовлетворена в полном объеме.



## Обеспеченность объектами коммунальной инфраструктуры

Для обеспечения проекта энергетическими мощностями будет предусмотрено строительство инженерных сетей и коммуникаций к многоквартирным жилым домам.



(предварительная концепция, носит информационный характер)

Необходимые энергетические мощности для проекта:

- - размер нагрузки по водоснабжению составит 247 м<sup>3</sup>/сут;
- - размер нагрузки по водоотведению составит 247 м<sup>3</sup>/сут;
- - максимальная мощность присоединяемых энергопринимающих устройств – 1899 кВт при классе напряжения 0,4 кВ;
- - общая тепловая нагрузка – 4.55 Гкал/час.



# Соответствие критериям масштабных инвестиционных проектов

Планируемый масштабный проект соответствует требованиям для «инвестиционных проектов в сфере строительства объектов жилищного фонда», установленных подпунктом 5 пункта 5 статьи 6.2 областного закона от 24 сентября 2010 года N 188-15-ОЗ, а именно:

- обеспечение соблюдения при реализации инвестиционного проекта установленных расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетных показателей максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения;
- строительство в границах одного или нескольких смежных земельных участков, общей площадью жилых помещений не менее 20 тысяч квадратных метров;
- безвозмездная передача не менее 7 процентов общей площади жилых помещений не позднее 30 календарных дней с даты государственной регистрации права собственности инвестора на данные объекты;
- готовность к заключению инвестиционного контракта между инвестором и Архангельской областью в лице уполномоченного исполнительного органа до издания распоряжения Губернатора Архангельской области о предоставлении земельного участка в кадастровом квартале 29:22:060401 (часть земельного участка с кадастровым номером: 29:22:060401:2824)

## Эффекты для региона и муниципалитета

Реализация инвестиционного проекта имеет следующие преимущества и прогнозируемо обеспечит следующие экономические эффекты:

- Современный жилой комплекс с авторской архитектурой и полным набором современного благоустройства
- Совершенствование среды обитания населения
- Эффективная организация земельного участка



(предварительная концепция, носит информационный характер)

- Комплексный подход в освоении территории
- Повышение уровня жизни населения
- Доступное жильё для населения
- Безвозмездная передача квартир в государственную собственность Архангельской области
- Развитие смежных со строительством отраслей экономики
- Налоговые поступления в региональный бюджет



## Экономический эффект от реализации проекта

не менее 7%

общей площади жилых  
помещений будут переданы в  
государственную  
собственность Архангельской  
области (не менее 4402 кв.м.)

418 190 000\*

рублей

общая стоимость  
передаваемых  
помещений

Строительство предполагается в  
очередном порядке, в каждой  
очереди будет предусмотрено  
жилье, передаваемое в  
государственную собственность.



(предварительная концепция, носит информационный характер)

\*Рыночная стоимость жилья в данной районе составляет примерно 95 000 рублей за 1 кв.м.



## Необходимая государственная поддержка и требуемое содействие по проекту

- ▶ Присвоение статуса масштабный инвестиционный проект.
- ▶ Предоставление в аренду земельного участка площадью 41 428 кв.м. без проведения торгов с видом разрешенного использования «многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)».



(предварительная концепция, носит информационный характер)



Спасибо за внимание!