

Масштабный инвестиционный проект «Жилой комплекс по улице Карпогорской»

Общество с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик «A6440 недвижимость»

г. Архангельск
2022 год

Информация об инвесторе

ООО «Специализированный застройщик «A6440 недвижимость» и ООО «СЗ «A6440» входит в одну группу компаний «A6440» и имеет единого учредителя и директора с ООО «СЗ «A6440» в лице Федотова Михаила Валерьевича.

ООО «СЗ «A6440» обладает опытом строительства многоквартирных жилых домов.

2 года

активной
деятельности
компании

2 МКД*

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

4

участие в масштабных
инвестиционных
проектах

2 МКД *

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



2 МКД*

на стадии
проектирования



* МКД - многоквартирный жилой дом

Параметры проекта «Жилой комплекс по улице Карпогорской»

12

Этажность жилых
домов

3

Рабочих места в штате
компании

4

Многоквартирных жилых
дома

62 885 кв.м.

Общая площадь квартир

4 402 кв.м.

Количество квадратных метров
безвозмездно передаваемых в
государственную собственность
Архангельской области

15 лет

Срок реализации
проекта

1000 кв.м.

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

Финансирование проекта «Жилой комплекс по улице Карпогорской»

766 627 200
рублей

Собственные средства,
планируемые к
инвестированию в проект

5 110 848 000
рублей

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

4 344 220 800
рублей

Заемные 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.

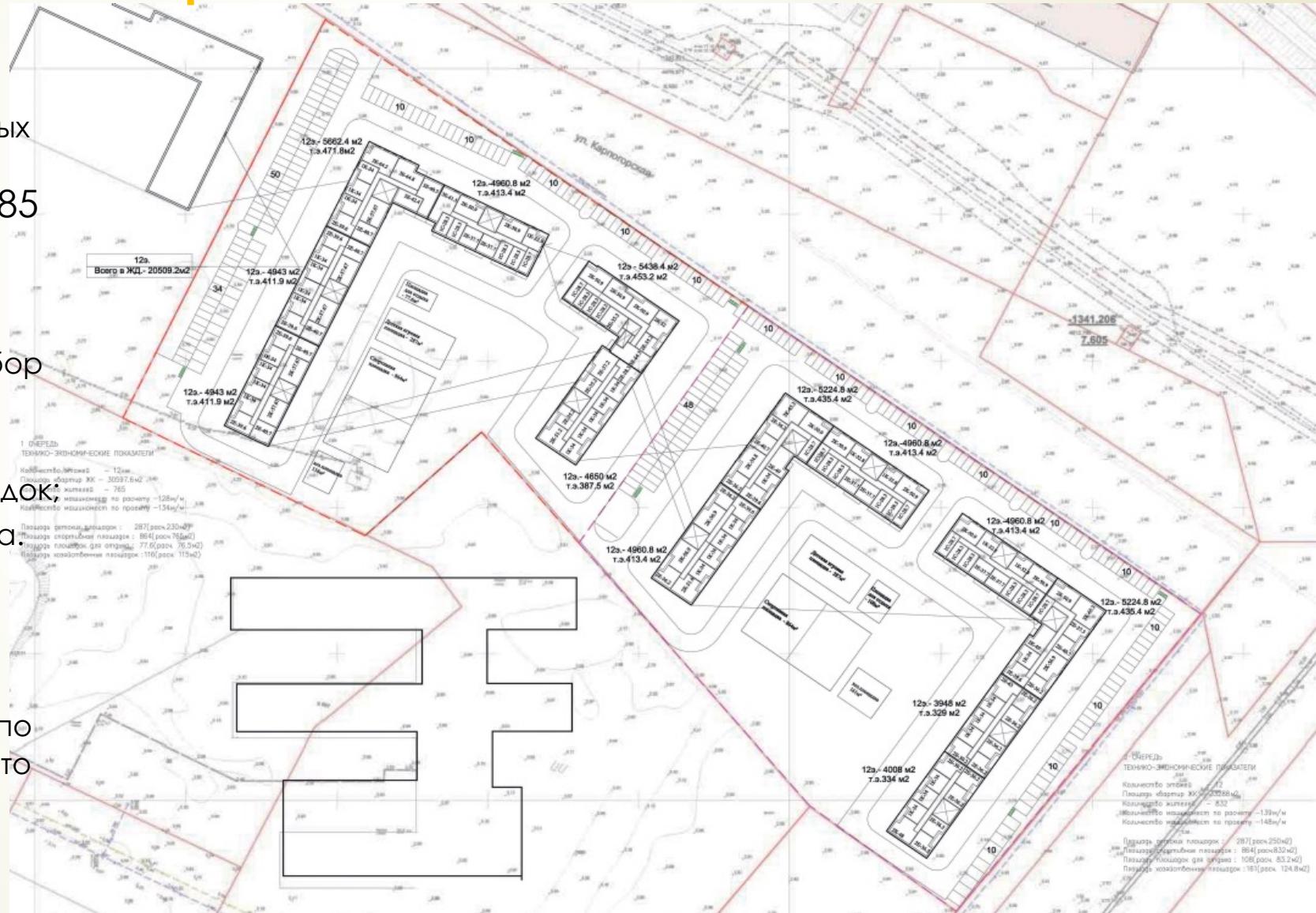
574 кв.м. – детских площадок;

1728 кв.м. – спортивных площадок;

185 кв.м. – площадок для отдыха.

Жилые дома обеспечены необходимым количеством машиномест.

282 машино места размещены по периметру земельного участка, что позволяет организовать дворовую территорию без машин.



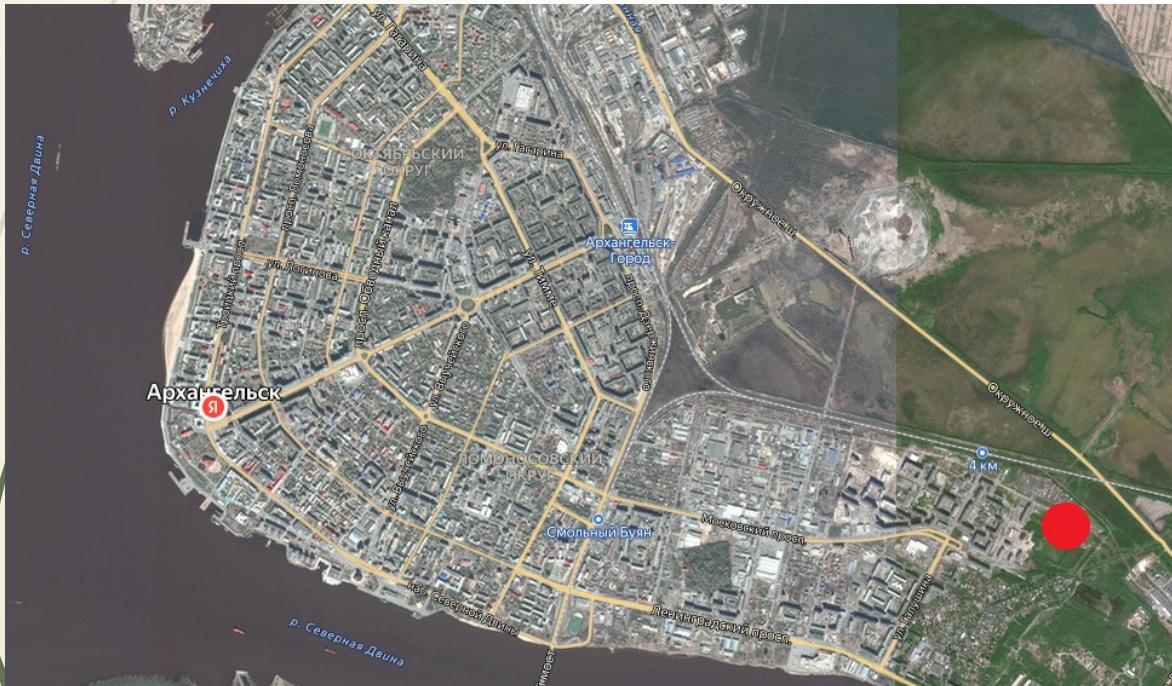
Земельный участок по ул. Карпогорской г. Архангельска

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».

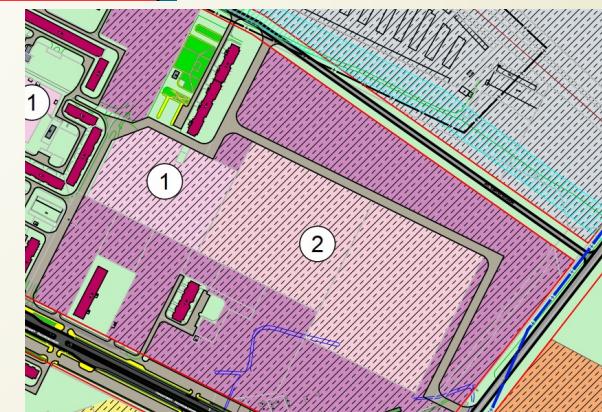
Фрагмент генерального плана г. Архангельска



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 Галушкина, 28 к.1
(радиус доступности 454 метра)
- частный детский сад «Ромашка», ул. Прокопия Галушкина, 28, корп. 2
(радиус доступности 365 метров)
- частный детский сад «Улыбка», Прокопия Галушкина, 24 к.1
(радиус доступности 466 метров)

Общеобразовательные учреждения:

- МБОУ Архангельская средняя школа Соловецких юнг, ул. Прокопия Галушкина, 25, корп. 1
(радиус доступности 620 метров)
- Строящаяся школа на 1600 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 м³/сут;
- ▶ - размер нагрузки по водоотведению составит 247 м³/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!