

АКВИЛОН

Разумный девелопмент



МАСШТАБНЫЙ
ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ПРОЕКТ
В СФЕРЕ СТРОИТЕЛЬСТВА

ЖК на Советской

Инвестор: ООО «Гранд»
Июнь 2025 г

Инвестор проекта ✨

Наименование:

Общество с ограниченной ответственностью «Гранд»

Место регистрации:

Архангельская область, г. Архангельск, ул. Попова, д. 14 офис 642

Зарегистрирован 14 марта 2025 года за ОГРН 1252900001342

ООО «Гранд» - юридическое лицо, входящее в группу Аквилон

На момент подачи заявки группа Аквилон реализует пять Масштабных инвестиционных проектов на территории Архангельской области

В стадии СМР находятся следующие проекты:

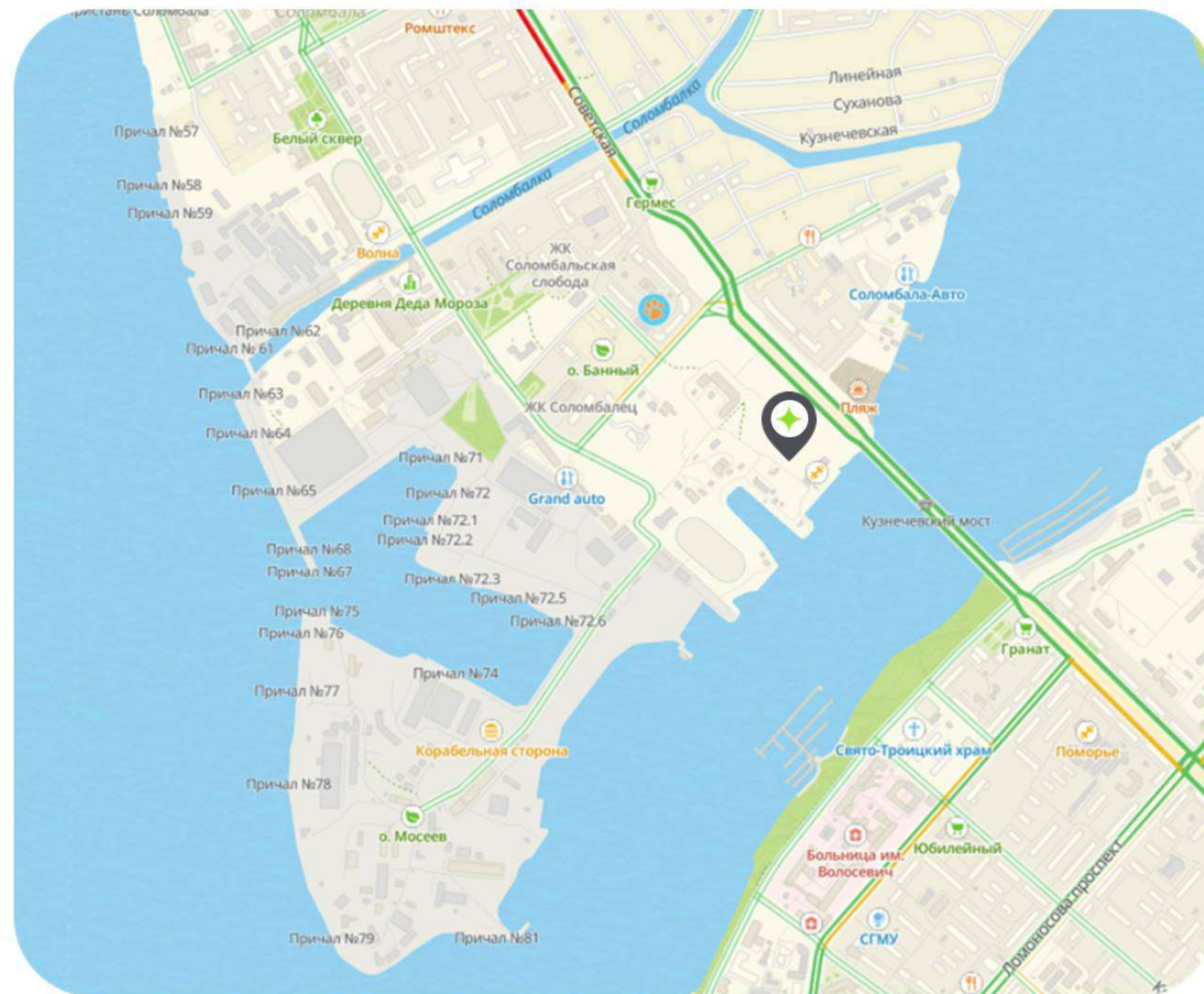
- ✨ Квартал 100 в г. Северодвинске
- ✨ Квартал по проспекту Победы в г. Северодвинске
- ✨ Жилой комплекс «Ломоносовский парк» в г. Архангельске
- ✨ Жилой комплекс по пр. Ленинградский в г. Архангельске
- ✨ Жилой комплекс по проспекту Троицкому в г. Архангельске

Территория реализации ✨

Реализация проекта планируется в границах формирования нового жилого района г. Архангельска на набережной реки Кузнечихи. Градостроительной документацией зона отнесена к перспективной жилой и общественно-деловой застройке.

Ограничения использования:

- установленных санитарно-защитных зон нет. До ближайших промышленных объектов более 300 м от предполагаемой застройки (в соответствии с письмом №25/1547 от 10.04.2025 Красная кузница СЗЗ). Условие соблюдается.



Санитарно-защитные зоны ✨



АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
ЦЕНТР СУДОРЕМОНТА
ЗВЕЗДОЧКА



**АРХАНГЕЛЬСКИЙ ФИЛИАЛ
«СУДОРЕМОНТНЫЙ ЗАВОД «КРАСНАЯ КУЗНИЦА»**
ул. Краснофлотская, д. 1, г. Архангельск, 163020,
тел./факс (818-2) 23-21-25, e-mail: info@176srz.ru, http://krasnaya-kuznitca.ru
ОГРН 1082902002677, ИНН 2902060361, КПП 290143001

10.04.2025 № 25/1547

Управляющему – индивидуального
предпринимателя ООО СЗ «Виста»
Фролову М.А.

Уважаемый Михаил Александрович!

В ответ на Ваш запрос от 09.04.2025 б/н, сообщаю, что в соответствии проектом СЗЗ Архангельского филиала «СРЗ «Красная Кузница» АО «ЦС «Звездочка» земельный участок 29:22:023013:10 в проектируемые границы санитарно-защитной зоны филиала не попадает.

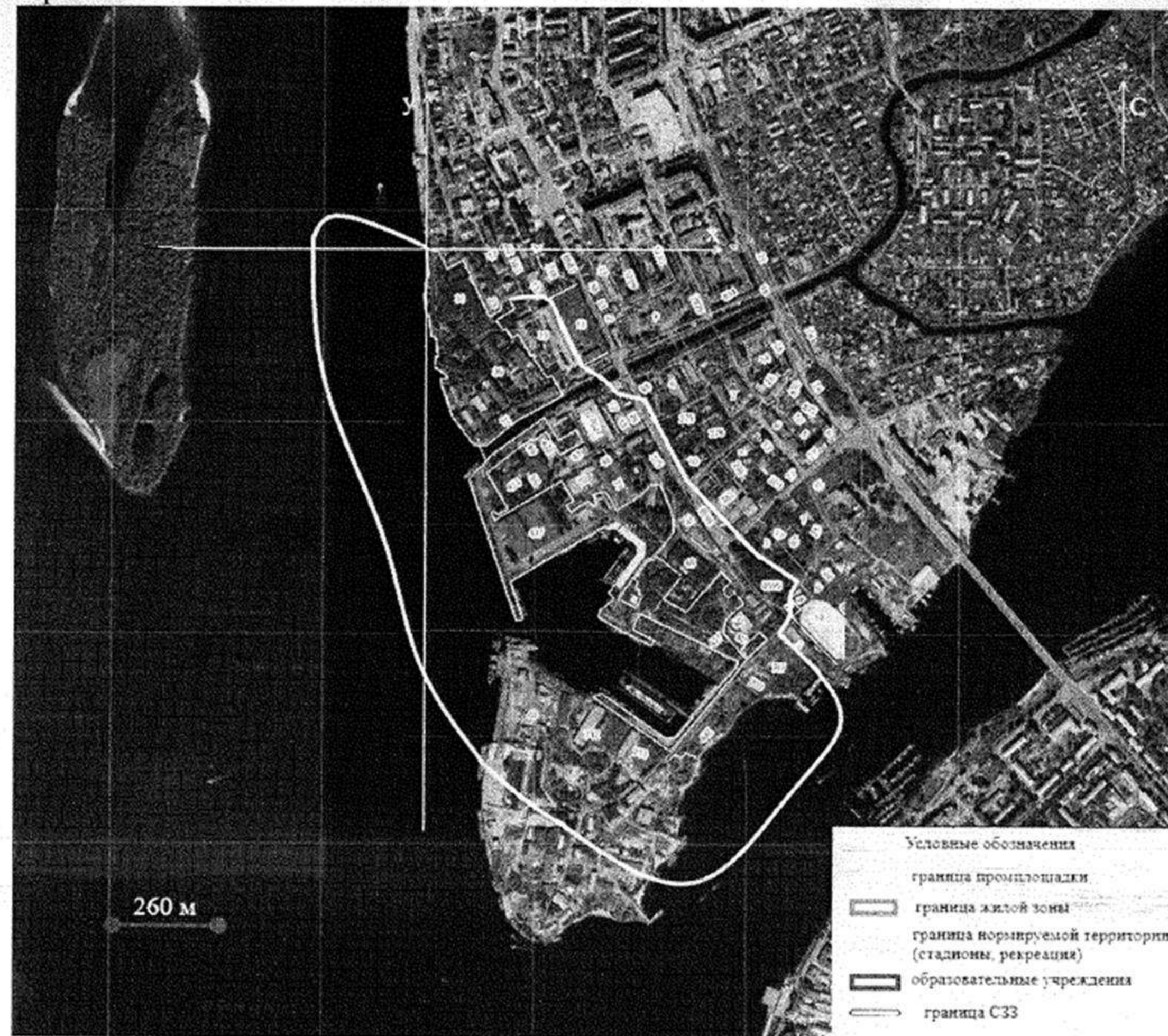
Границы санитарно-защитной зоны филиала представлены на карте-схеме (Приложение 1).

Приложение: 1. Карта – схема в 1 экз.

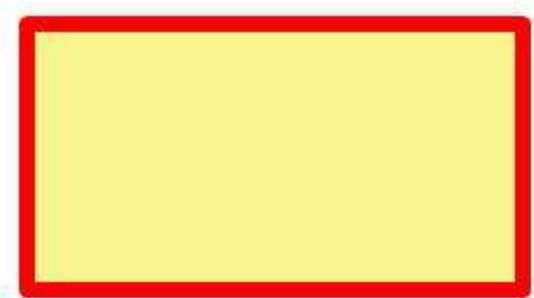
С уважением,
Директор филиала

М.Н. Дерябин

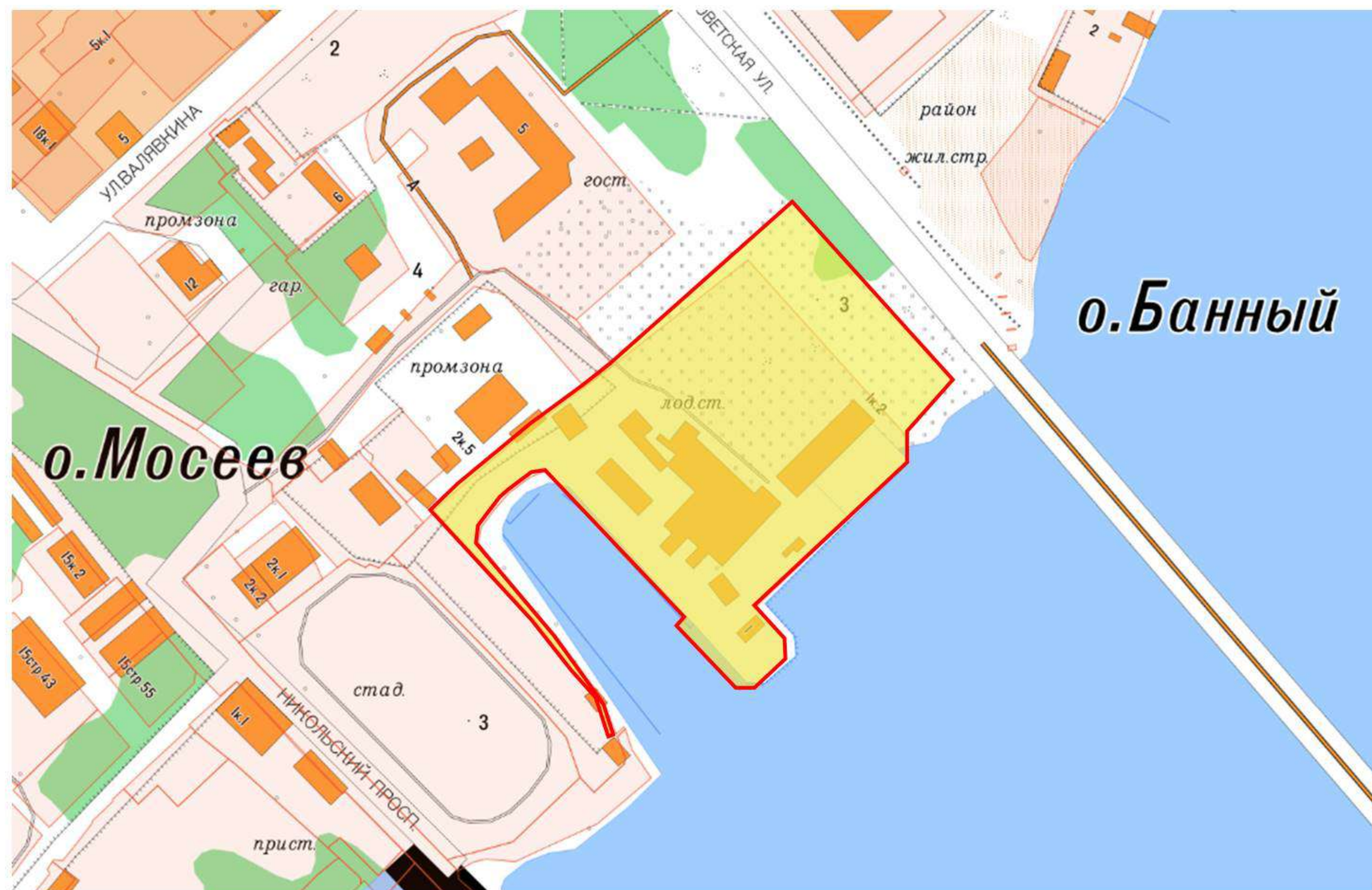
Приложение 1



Земельный участок ✨



Границы территории
площадью 33 698 м²



Параметры проекта ✨

Инвестиционным проектом предполагается:

Строительство жилого комплекса, состоящего из 3-х зданий, общей площадью не менее 40 000 кв. м жилых помещений и строительство объекта социально-культурного назначения (детско-юношеской спортивной школы «Парусный центр «НОРД» им Ю.С. Анисимова) общей площадью не менее 3 300 кв. м в границах земельного участка с кадастровым номером 29:22:023013:10. Максимальная этажность ЖК не превышает 16 этажей, максимальная высота – не более 50 м.

Не позднее даты ввода в эксплуатацию объектов недвижимости, включающих две трети общей площади жилых помещений от общей площади жилых помещений, предусмотренных инвестиционным проектом, **объект социально-культурного назначения (ДЮСШ) подлежит безвозмездной передаче в собственность МО г. Архангельск** в соответствии с требованиями областного закона № 188-15-ОЗ (что составит не менее 9% от общего объема инвестиций в размере не менее 356 млн. рублей).

Место реализации:

Земельный участок по адресу: г. Архангельск, Соломбальский территориальный округ, по ул. Советской (ориентир ул. Советская, 1), с кадастровым номером 29:22:023013:10 общей площадью 27 698 кв. м и смежная неразграниченная территория площадью 6 000 кв. м. Вышеуказанные земельные участки должны иметь виды разрешенного использования: «многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)», «Образование и просвещение», «Благоустройство» и «Хранение автотранспорта» соответственно.

Общая площадь территории – 33 698 м²

Количество вновь созданных рабочих мест – 3

Ситуационный план ✨



Финансирование проекта ✨



ИНВЕСТИЦИИ:

Объем инвестиций при реализации инвестиционного проекта – 3 956 млн. рублей



ИНВЕСТИЦИИ В КАПИТАЛЬНЫЕ ВЛОЖЕНИЯ:

Инвестиции в основной капитал (основные средства), в том числе затраты на новое строительство, реконструкцию и техническое перевооружение действующих предприятий, приобретение машин, оборудования, инструмента, инвентаря, проектно-изыскательские работы и другие затраты) составят 5 млн. рублей. часть построенных объектов общей стоимостью 5 млн. рублей остаётся в собственности инвестора.



ИСТОЧНИКИ ФИНАНСИРОВАНИЯ ПРОЕКТА:

Собственные средства в размере не менее 20 % от общего объёма инвестиций, что составит 791,2 млн. рублей. Привлеченные средства - 80 % от общего объёма инвестиций, что составит 3 164,8 млн. рублей. В материалах по проекту отсутствуют документы, подтверждающие наличие финансирования. Работы по привлечению проектного финансирования планируются на этапе получения разрешения на строительство.



Этапы реализации инвестиционного проекта ✨

2025

1 этап (06.2025 – 07.2025)

Присвоение статуса «масштабный инвестиционный проект»; заключение с правительством Архангельской области соглашения о сопровождении масштабного инвестиционного проекта;

2025

2 этап (07.2025-08.2025)

Заключение между правообладателем (наделённым соответствующими полномочиями на момент подписания) и инвестором соглашения на производство за его счёт (инвестора) работ по демонтажу объекта незавершенного строительства (кадастровый номер 29:22:023013:49), расположенного на земельном участке, снятию его с кадастрового учета и прекращению прав на демонтированный объект;

2025

3 этап (08.2025-12.2025)

Внесение изменений в генеральный план и правила землепользования и застройки с целью объединения многофункциональной общественно-деловой зоны с коммунально-складской зоной. Разработка и утверждение проекта планировки и межевания территории, включая размещение дошкольного образовательного учреждения на 220 мест на смежной территории, в рамках которого предусматривается образование земельных участков (в соответствии со схемой размещения, указанной на стр. 13 презентации проекта):

1. Для размещения жилого комплекса, включая размещение парковочных мест с видом разрешенного использования «для многоэтажной жилой застройки» (код 2.6);
2. Для размещения детско-юношеской спортивной школы «Парусный центр «НОРД» им. Ю.С. Анисимова, с видом разрешенного использования «образование и просвещение» (код 3.5). Объекты капитального строительства расположенные в границах земельного участка - берегоукрепление (кадастровый номер 29:22:023013:65) и здания эллингов (кадастровые номера 29:22:023013:64 и 29:22:022546:1404) из состава участка исключаются, передаче не подлежат и сохраняются для дальнейшей эксплуатации;

2026

4 этап (01.2026-03.2026)

Предоставление Инвестору земельных участков, свободных от прав третьих лиц, для реализации масштабного инвестиционного проекта, за исключением выделенных земельных участков для эксплуатации объектов капитального строительства (29:22:023013:65, 29:22:023013:64, 29:22:022546:1404); проведение инженерных изысканий;

2026

5 этап (04.2026-08.2026)

Осуществление проектирования объектов капитального строительства, получение положительного заключения экспертизы проектной документации и получение разрешения на строительство;

Этапы реализации инвестиционного проекта ✨

2026-2029

6 этап (09.2026-06.2029)

Проведение строительно-монтажных работ 1-го этапа жилого комплекса и объекта социально-культурного назначения (ДЮСШ). Строительство жилого комплекса планируется произвести в 2 этапа;

2029

7 этап (06.2029-08.2029)

Ввод в эксплуатацию 1-го этапа жилого комплекса и объекта социально-культурного назначения (ДЮСШ). Объект социально-культурного назначения подлежит безвозмездной передаче в собственность МО г. Архангельск не позднее даты ввода в эксплуатацию объектов недвижимости, включающих две трети общей площади жилых помещений от общей площади жилых помещений, предусмотренных инвестиционным проектом;

2027-2030

8 этап (06.2027-10.2030)

Проведение строительно-монтажных работ 2-го этапа жилого комплекса;

2030

9 этап (11.2030-12.2030)

Ввод в эксплуатацию 2-го этапа жилого комплекса.

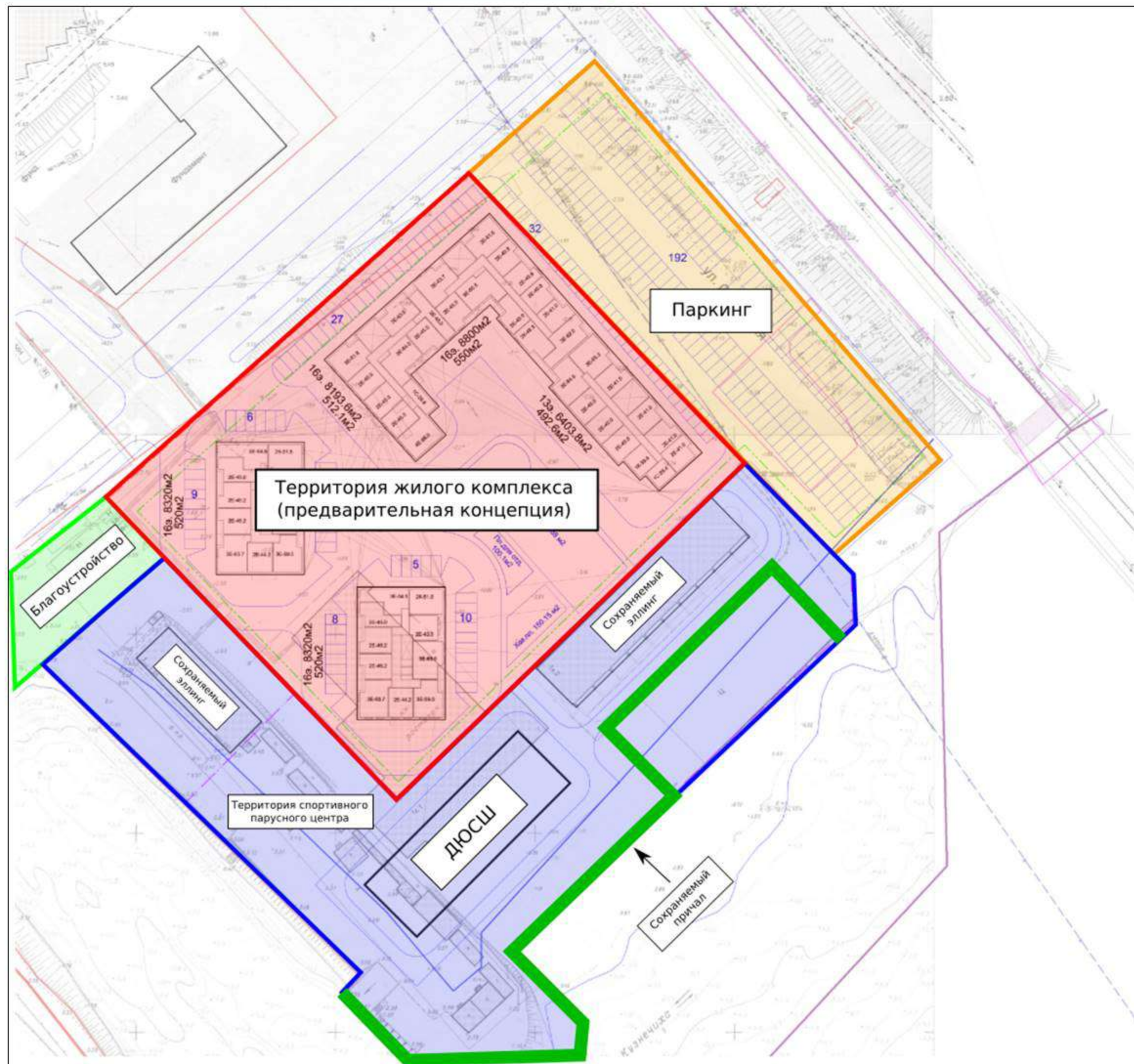
План реализации инвестиционного проекта ✨

Планируемый срок реализации – 6 лет

Объект (наименование, площадь кв. м)	Стадии реализации проекта				Объём инвестиций (млн рублей)
	Проектирование	Строительство	Ввод в эксплуатацию	Передача объекта в государственную и (или) муниципальную собственность	
Объекты, создаваемые при реализации МИП:					
1. ЖК на Советской (40 тыс. кв. м жилых помещений)	04.2026-08.2026	09.2026-10.2030	06.2029-08.2029 (1 этап) 11.2030-12.2030 (2 этап)	-	3 600
2. ДЮСШ (3,3 тыс. кв. м)	04.2026-08.2026	09.2026-06.2029	06.2029-08.2029	09.2029 (не позднее 30 календарных дней с даты ввода в эксплуатацию 2/3 общей площади жилых помещений ЖК)	356

После ввода в эксплуатацию 1 этапа жилого комплекса объект социально-культурного назначения (ДЮСШ) подлежит безвозмездной передаче в собственность МО г. Архангельск в соответствии с требованиями областного закона № 188-15-ОЗ (что составит не менее 9% от общего объема инвестиций в размере не менее 356 млн. рублей), не позднее даты ввода в эксплуатацию объектов недвижимости, включающих две трети общей площади жилых помещений от общей площади жилых помещений, предусмотренных инвестиционным проектом.

Предварительная схема размещения ОКС



Предварительная концепция, носит информационный характер

ДЮСШ «Парусный центр «НОРД» ✨

В рамках реализации масштабного инвестиционного проекта инвестор обязуется осуществить строительство детско-юношеской спортивной школы «Парусный центр «НОРД» им Ю.С. Анисимова общей площадью не менее 3 300 кв.м. ДЮСШ будет включать в себя следующие помещения:

- цокольный этаж (хозяйственные, складские и вспомогательные помещения)
- 1 этаж (тренажерные залы, тренерские, раздевалки, душевые и столовая)
- 2 этаж (учебные классы, библиотека, помещения общего пользования)
- 3 этаж (помещения административного назначения)



Предварительная концепция, носит информационный характер

ДЮСШ «Парусный центр «НОРД»

Земельный участок с кадастровым номером 29:22:023013:10 передан в постоянное (бессрочное) пользование муниципальному бюджетному учреждению дополнительного образования городского округа "Город Архангельск" "Спортивная школа "Парусный центр "Норд" имени Ю.С. Анисимова". В соответствии с письмом №б/н от 19.03.2025 МБУ ДО СШ Парусный Центр Норд им. Ю.С. Анисимова выражает согласие на передачу данного земельного участка инвестору для реализации инвестиционного проекта.

цар б/н от 19.03.2025

Управляющему ООО СЗ «Виста»
индивидуальному предпринимателю
Фролову М.А.
От директора МБУ ДО СШ
Парусный Центр Норд им. Ю.С. Анисимова
Осколкова А. Г.

Уважаемый Михаил Александрович!

В ответ на Ваше обращение об изложении позиции МБУ ДО СШ Парусный Центр Норд им. Ю.С. Анисимова о возможности реализации инвестиционного проекта в сфере строительства «ЖК на Советской» сообщаем следующее.

Ознакомившись с параметрами планируемого масштабного инвестиционного проекта, отмечаем значимость и целесообразность реализации данного проекта. Строительство спортивной школы в указанных параметрах инвестиционного проекта обеспечит информационную, обучающую и воспитательную функцию для развития детей и достижения ими высоких спортивных результатов по выбранным видам спорта.

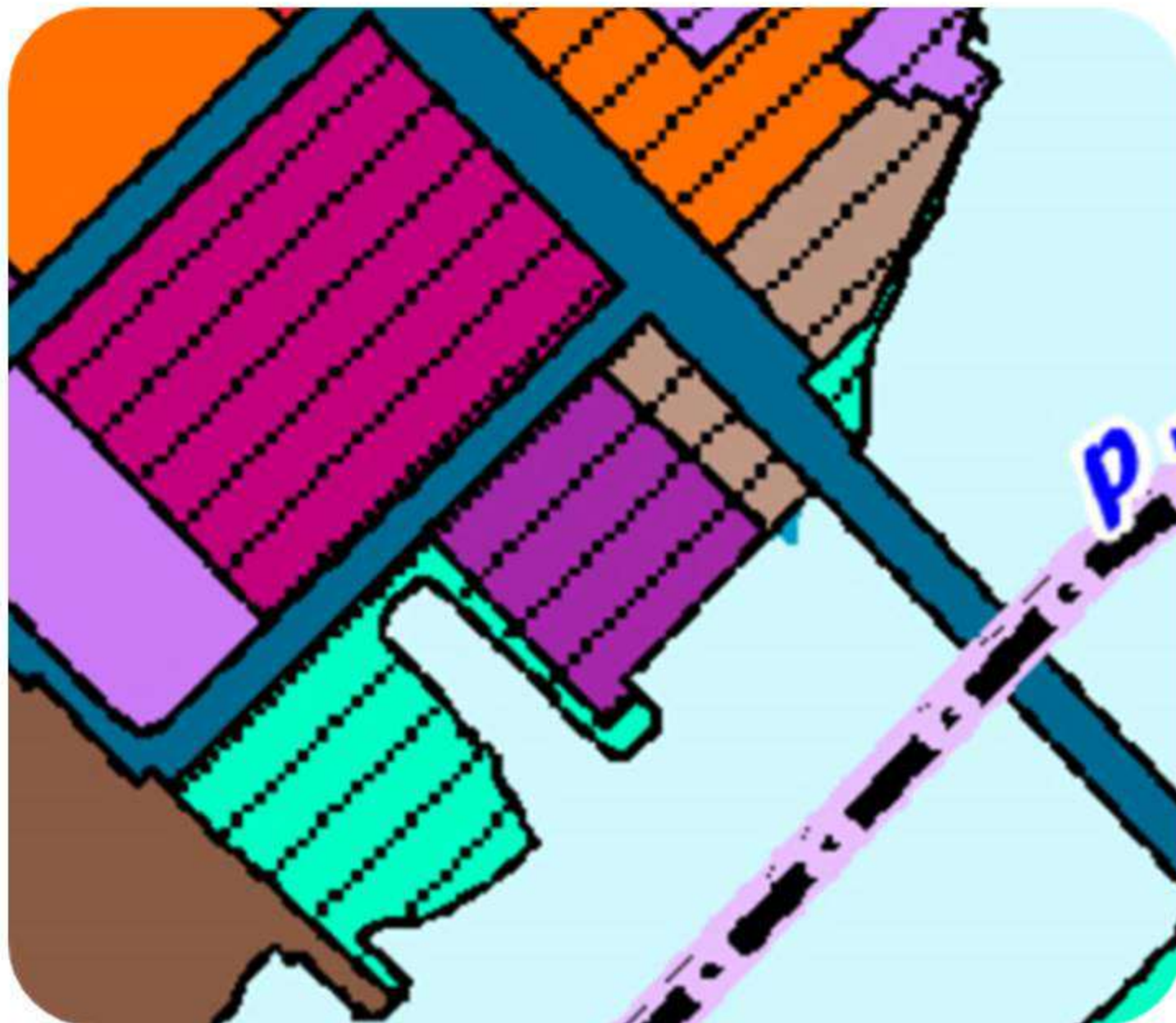
В связи с этим выражаем готовность к передаче земельного участка с кадастровым номером 29:22:023013:10 общей площадью 27 698 кв. м, находящегося в постоянном (бессрочном) пользовании муниципального бюджетного учреждения дополнительного образования городского округа "Город Архангельск" "Спортивная школа "Парусный центр "Норд" имени Ю.С. Анисимова", инвестору. При этом в границах указанного участка расположены объекты недвижимости, находящиеся в ветхом состоянии. После завершения строительства спортивной школы данные объекты недвижимости будут не востребованы и подлежат снятию с учета.

С уважением, директор МБУ ДО СШ
Парусный Центр Норд им. Ю.С. Анисимова



/Осколков А. Г.

Градостроительная ситуация ✦



Генеральный план

- ✦ планируемая многофункциональная общественно-деловая зона;
- ✦ планируемая коммунально-складская зона;
- ✦ зона транспортной инфраструктуры;
- ✦ требуется корректировка с целью объединения многофункциональной общественно-деловой зоны с коммунально-складской зоной.



Правила землепользования и застройки

- ✦ многофункциональная общественно-деловая зона (кодировое обозначение О1, подзона О1.1); основные виды разрешенного использования включают в себя:
 1. Многоэтажную жилую застройку (высотная застройка) (2.6);
- ✦ коммунально-складская зона (кодировое обозначение П2);
- ✦ требуется корректировка с целью объединения многофункциональной общественно-деловой зоны с коммунально-складской зоной.



Проект планировки территории

- ✦ требуется корректировка в части размещения объектов жилого назначения и объекта социально-культурного назначения.

Обеспеченность территории объектами транспортной инфраструктуры ✨



Транспортная доступность кадастрового квартала 29:22:023013 в составе генерального плана:
Никольский проспект – планируемая к размещению улица местного значения;
ул. Валявкина– существующая магистральная улица районного значения;
ул. Советская – существующая магистральная улица общегородского значения регулируемого движения.

Транспортное обслуживание проектируемой территории планируется осуществляться движением автобусов и маршрутных такси.

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ



Остановки общественного транспорта



Маршрут до ближайших остановок



Время пешего пути до остановок



Планируемые дороги в соответствии с проектом планировки района "Соломбала"

Хорошая доступность к сети общественного транспорта.

Обеспеченность территории объектами социальной инфраструктуры ✨

Учреждения общего образования:

В 700 метрах от территории реализации инвестиционного проекта расположена школа №50 (г. Архангельск, ул. Краснофлотская, 3). Кроме того, в соответствии с постановлением Министерства строительства и архитектуры Архангельской области, внесены изменения в генеральный план г. Архангельска (№12-п от 02.05.2023 года), где в непосредственной близости запланировано строительство школы на 300 мест (код объекта 602010102). строительство запланировано в среднесрочный период - до 2030 года, т.е. фактически к завершению реализации инвестиционного проекта. Условие доступности до школ соблюдается.

Дошкольные образовательные учреждения:

Ближайшие существующие дошкольные учреждения, расположенные в смежных микрорайонах:

- детский сад №167 «Улыбка», ул. Таймырская, дом 4, на 125 мест (500 метров - пешеходная доступность 5 минут);
- детский сад №167 «Улыбка», ул. Советская, дом 17, корпус 1 на 280 мест (800 метров* - пешеходная доступность 10 минут).

Условие доступности до детских садов соблюдается. Кроме того, во встроенных помещениях жилого комплекса инвестор предусмотрит размещение частного детского сада (группы кратковременного пребывания детей) на 30 мест.

Поликлиники и филиалы:

Ближайшая поликлиническая помощь оказывается на территории Северного медицинского клинического центра им. Н.А. Семашко в 600 метрах от планируемой застройки.

Продовольственные, непродовольственные товары:

Объекты торговли расположены в радиусе 500-700 м от планируемого жилого комплекса, т.е. в пешеходной доступности.

* согласно сп 2.4.3648–20 в условиях стесненной городской застройки и труднодоступной местности расстояние от организаций, реализующих программы дошкольного, начального общего, основного общего и среднего общего образования, до жилых зданий должно быть не более 800 м.

Обеспеченность территории объектами коммунальной инфраструктуры ✨

ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ:

- ✦ Требуемая мощность – 1,9 МВт, точка подключения на территории завода Красная кузница ТП №3 ООО «АСК»
- ✦ Строительство 2-х кабельных линий вдоль ул. Валявкина до тп, размещаемой в границах застройки

ТЕПЛОСНАБЖЕНИЕ:

- ✦ Подключение к существующим тепловым сетям, расположенным в непосредственной близости от участка.

ВОДОСНАБЖЕНИЕ:

- ✦ Подключение от Ду 500 в районе гостиницы меридиан по договору тех.присоединения.

КАНАЛИЗАЦИЯ ХОЗФЕКАЛЬНАЯ:

- ✦ Подключение к существующему коллектору. по договору тех.присоединения, перекладка коллектора с Ду250 на Ду400 от точки подключения до ул. Валявкина - 105 м пог.

ЛИВНЕВАЯ КАНАЛИЗАЦИЯ:

- ✦ Ливневый коллектор вдоль участка. с реконструкцией участка от точки подключения до выпуска в прот. Кузнечиха.

* сведения предварительные, для получение технических условий инвестор должен быть правообладателем земельных участков.

Соответствие критериям масштабных инвестиционных проектов ✨

Инвестиционный проект соответствует требованиям для инвестиционных проектов в сфере строительства, установленных областным законом от 24 сентября 2010 года № 188-15-ОЗ, в том числе планируется выполнение следующих условий областного законодательства.

Инвестиционный проект предусматривает строительство объектов жилищного фонда при одновременном соблюдении следующих условий:

- ✨ Применение инвестором, реализующим инвестиционный проект, общего режима налогообложения;
- ✨ Строительство в границах одного или нескольких смежных земельных участков, предоставляемых для реализации инвестиционного проекта, объектов капитального строительства общей площадью жилых помещений не менее 40 тысяч квадратных метров;
- ✨ Строительство в границах одного или нескольких смежных земельных участков, предоставляемых для реализации инвестиционного проекта, объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории;
- ✨ 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;
- ✨ Размещение объектов недвижимости, предназначенных для осуществления деятельности по разделу Г «Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов» ОКВЭД ОК 029-2014 (КДЕС Ред. 2), исключительно во встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома (многоквартирных домов), предусмотренного (предусмотренных) инвестиционным проектом. Инвестиционным проектом не предусмотрено строительство объектов капитального строительства (помещений), предназначенных для осуществления деятельности по разделу Г "Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов" Общероссийского классификатора видов экономической деятельности ОК 029-2014 (КДЕС Ред. 2).
- ✨ Строительство на территории Архангельской области объектов социально-культурного назначения и (или) объектов коммунально-бытового назначения, указанных в областном законе, с последующей безвозмездной передачей таких объектов в государственную и (или) муниципальную собственность не позднее даты ввода в эксплуатацию объектов капитального строительства, включающих две трети общей площади жилых помещений от общей площади жилых помещений в многоквартирном доме (многоквартирных домах), предусмотренном (предусмотренных) инвестиционным проектом, при условии, что объем инвестиций на эти цели составляет не менее 7% от общего объема инвестиций, установленного инвестиционным проектом. В рамках реализации инвестиционного проекта Инвестор обязуется осуществить строительство объекта социально-культурного назначения (детско-юношеской спортивной школы «Парусный центр «НОРД» им Ю.С. Анисимова), что составит не менее 9% от общего объема инвестиций в размере не менее 356 млн. рублей.
- ✨ Готовность заключения инвестиционного контракта между инвестором и Архангельской областью до издания распоряжения Губернатора Архангельской области о предоставлении земельных участков.

Эффект от реализации проекта ✨

- ✦ эффективный девелопмент земельного участка
- ✦ начало строительства в зоне перспективного размещения жилой застройки
- ✦ современный жилой комплекс с авторской архитектурой в перспективной части микрорайона города, создание объекта социально-культурного назначения
- ✦ инфраструктурная подготовка территории для перспективной жилой и общественной застройки
- ✦ увеличение рабочих мест в смежных со строительством отраслях на период реализации МИП
- ✦ налоговые поступления в бюджет
- ✦ ввод в эксплуатацию 40 000 м² жилых помещений и детско-юношеской спортивной школы на 3 300 м²
- ✦ создание комфортной городской среды – повышение качества жизни

Визуализация проекта ✨



Предварительная концепция, носит информационный характер

Визуализация проекта ✨



Предварительная концепция, носит информационный характер

Визуализация проекта ✨



Предварительная концепция, носит информационный характер

Визуализация проекта ✨



Предварительная концепция, носит информационный характер

Визуализация проекта ✨



Предварительная концепция, носит информационный характер

Необходимая государственная поддержка ✨

- ✨ Присвоение статуса «Масштабного инвестиционного проекта»;
- ✨ Заключение инвестиционного контракта о реализации масштабного инвестиционного проекта в сфере строительства на территории Архангельской области;
- ✨ Предоставление земельного участка (по адресу: г. Архангельск, по ул. Советской) общей площадью 27 698 м² и смежной неразграниченной территории площадью 6 000 м² в аренду без проведения торгов для строительства многоэтажного жилого комплекса и объекта социально-культурного назначения, и размещения автотранспорта с разделением на машино-места.



Спасибо за внимание!

АКВИЛОН[★]

Разумный девелопмент