

Инвестиционный проект

**«Комплекс многоэтажных жилых домов по пр.
Московскому – ул. Карпогорской в
территориальном округе Майская Горка в городе
Архангельске Архангельской области»**

Инвестор: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «АГР-Строй»

26.10.2022

Информация об инвесторе

Наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «АГР-Строй»

Место регистрации: Россия, Архангельская область, 163000, г. Архангельск, улица Попова, дом 17, офис 10

Дата регистрации: 11 октября 2022 года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «АГР-Строй» входит в состав Группы компаний АГР, которой успешно реализованы два масштабных инвестиционных проекта, предусматривающие восстановление прав граждан, пострадавших от недобросовестных действий застройщика ООО «Архангельск-Инвест», рамках которых построены два многоквартирных дома – на ул. Стрелковая д.24 корпус 2 и на ул. Карпогорская д.14 в городе Архангельске. Группой компаний АГР построено более тридцати объектов капитального строительства (многоэтажные многоквартирные дома, и торговые комплексы, и религиозные объекты, здание пенсионного фонда, здание областного суда, и т.д.).

На сегодняшний день в рамках группы компаний АГР реализуется два масштабных инвестиционных проекта – по ул. Карпогорская (заключены договоры аренды земельных участков, закончено проектирование, проект направлен на экспертизу) и по ул. Русанова (заключен договор аренды земельного участка, ведется проектирование, готовится проект межевания земельного участка, проект планировки территории направлен администрацию городского округа «Город Архангельск» для проведения публичных слушаний).

Параметры проекта

Наименование: Комплекс многоэтажных жилых домов по пр. Московскому – ул. Карпогорской в территориальном округе Майская Горка в городе Архангельске Архангельской области.

Суть (концепция) проекта: Строительство комплекса многоэтажных жилых домов с последующей передачей в государственную собственность части квартир не менее 1405,6 кв.м. (7 % от общей площади квартир).

Место реализации: Архангельская область, город Архангельск, пр. Московский – ул. Карпогорская (на части земельного участка с кадастровым номером 29:22:060401:2824).

Создаваемые объекты: Комплекс жилых домов (шесть панельных и одна каркасно-монолитно-кирпичная секция).

Планируемый объем строительства: 22554,8 квадратных метров общей площади.

Планируемая общая площадь жилых помещений, создаваемых в результате реализации инвестиционного проекта: 20080 квадратных метров (не менее 400 квартир).

Площадь жилых помещений, планируемая к последующей безвозмездной передаче в государственную собственность Архангельской области: не менее 1405,6 квадратных метров.

Количество создаваемых рабочих мест: 5 новых рабочих мест

Финансирование проекта

Объем инвестиций (млн. рублей): 1606 млн.руб., в т.ч. капитальные вложения: ориентировочно 15 млн.руб.

Источники финансирования проекта:

- 1) собственные средства (млн. рублей): 240,9 млн рублей
- 2) заёмные средства (млн. рублей): проектное финансирование - 1365,1 млн рублей

Подтверждение привлечения заемных средств:

Планируется подтверждение проектного финансирования на этапе получения прав на земельный участок.

Кроме того, у группы компаний АГР, в которую входит инвестор, имеется положительный опыт по привлечению проектного финансирования для иных жилых комплексов (на сегодняшний день в процессе рассмотрения в ПАО СБЕРБАНК находится пакет документов на получение проектного финансирования на строительство жилого комплекса, строящегося на смежном с испрашиваемым земельном участке).

Этапы реализации проекта

1 этап – 2022-2023 годы – Получение статуса масштабный инвестиционный проект Архангельской области

2 этап – 2023 – 2024 годы – проведение всех проектных и изыскательских работ, получение заключения экспертизы, получение разрешения на строительство, получение положительного заключения по проекту со стороны кредитующего банка, подписание и регистрация кредитной документации.

3 этап – 2024 – 2028 годы – Строительство объекта

4 этап – 2029 год - Выполнения обязательства по безвозмездной передаче в государственную собственность не менее 7 процентов площади построенных квартир.

План реализации проекта

Планируемый срок реализации проекта - 8 лет

| Объект (наименование, площадь кв. м) | Стадии реализации проекта | | | | | |
|--|---|-------------------------------------|-------|---|-------|---|
| | Объекты, создаваемые при реализации инвестиционного проекта | | | | | |
| | 2023 - 2024 годы | 2024-2028 годы | | 2028 год | | 2029 год |
| Комплекс многоэтажных жилых домов по пр. Московскому – ул. Карпогорской в территориальном округе Майская Горка г. Архангельск, общей площадью 22554,8 кв. м | Проектирование | Строительство (зданий, квартир, м2) | | Ввод в эксплуатацию (зданий, квартир, м2) | | Передача 7% объекта в гос. или мун. собственность (квартир, м2) |
| | | 7000 | 13080 | 7000 | 13080 | 1405,6 |
| Объем инвестиций в проект | | | | | | |
| | 2023 - 2024 годы | 2024-2028 годы | | 2028 год | | ИТОГО |
| Объем инвестиций в проект (млн рублей) | 15 | 560 | 1031 | | | 1606 |

Визуализация проекта



Земельный участок

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

Площадь земельного участка: 20319 кв.м

Категория земли: земли населенных пунктов

Вид разрешенного использования: для размещения многоэтажных жилых домов.

Правообладатель земельного участка: собственность публично-правовых образований (администрация г. Архангельск)



Обеспеченность объектами инфраструктуры

При реализации инвестиционного проекта планируется обеспечение соблюдения 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.

Квартал, в котором планируется строительство комплекса, обеспечен всей необходимой инфраструктурой:

- В 300 метрах от комплекса расположен детский сад комбинированного вида №186 «Веснушка» на 510 мест
- На смежном земельном участке в 50 метрах заканчивается строительство современной школы на 1600 мест. Данный объект возводится АО «Архгражданреконструкция» на основании государственного контракта
- В 500 метрах от комплекса расположены торговый центр Вертикаль и Макси, в которых имеется достаточное количество продуктовых и промтоварных магазинов.

Позиция органа местного самоуправления по земельному участку для реализации проекта:

По предварительной информации Администрация городского округа «Город Архангельск» принципиально не возражает против предоставления части земельного участка с кадастровым номером 29:22:060401:2824 для реализации масштабного инвестиционного проекта.

Данная позиция была озвучена на совместном совещании представителей инвестора с Департаментом градостроительства.

Требуется подготовка проекта межевания земельного участка с кадастровым номером – 29:22:060401:2824 с целью его раздела для последующего предоставления части указанного земельного участка площадью 20319 кв.м. для строительства.

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:**

- 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, предоставляемых для реализации инвестиционного проекта, объектов общей площадью жилых помещений не менее 20 тысяч кв. м;
- готовность заключения инвестиционного контракта между инвестором и Архангельской областью в лице уполномоченного исполнительного органа до издания распоряжения Губернатора Архангельской области о предоставлении земельных участков;
- безвозмездная передача не менее 7 процентов от общей площади жилых помещений (не позднее 30 календарных дней с даты государственной регистрации права собственности).

Эффекты для региона и муниципалитета

- Увеличение количества рабочих мест
- Обеспечение заказами местных предприятий – изготовителей строительных материалов (АО «Кузнечевский КСКМ»). В целом, в реальный сектор экономики Архангельской области будет инвестировано 1,606 миллиарда рублей. А ведь известно, что строительство это отрасль, которая «кормит» десятки смежных отраслей (транспортная и топливная отрасли, строительные материалы, энергетическая и иные ресурсоснабжающие отрасли и т.д.)
- По очень приблизительным расчетам, исходя из текущих цен на квартиры и материалы, налог на прибыль по данному объекту составит около 41 миллиона рублей, 17 процентов из которых пополнят региональный бюджет
- По нашему опыту фокус-группой – потенциальными приобретателями квартир в подобном жилом комплексе в данной локации являются молодые семьи в возрасте 20-35 лет с детьми. Таким образом, обеспечение данного слоя населения доступным, качественным и обеспеченным инфраструктурой жильем предотвратит и возможный отток населения из региона

Необходимая государственная поддержка и требуемое содействие по проекту

- Присвоение статуса масштабный инвестиционный проект.
- Оказание содействия в подготовке проекта межевания земельного участка с кадастровым номером – 29:22:060401:2824 с целью его раздела для последующего предоставления части указанного земельного участка площадью 20319 кв.м. для строительства.
- Предоставление в аренду земельного участка без проведения торгов.
- Оказание содействия в части организации эффективного взаимодействия с органами государственной власти Архангельской области и органами местного самоуправления.

Спасибо за внимание!