

## Туристический комплекс на берегу реки Волга

**1. Наименование объекта:** - «Строящийся на берегу реки Волга туристический комплекс в русском стиле премиум класса», на земельном участке общей площадью 65,42 Га (654174 м<sup>2</sup>).

### **2. Краткое описание объекта.**

Современный туристический комплекс, рассчитанный на 180 человек отдыхающих, состоящий из более чем пятидесяти зданий и сооружений, выполненных в русском стиле деревянного зодчества из бревна, уложенного на мох и оконпаченного льняным волокном.

Жилой фонд комплекса включает в себя:

- *восемь индивидуальных двухкомнатных домов класса люкс (на одну семью каждый);*

- *восемь домов на четыре (два двухкомнатных и два трехкомнатных) номера класса люкс (на четыре семьи каждый);*

- *три дома на два (один двухкомнатный и один трехкомнатный) номера класса люкс (на две семьи каждый);*

- *четырнадцать индивидуальных домов класса полулюкс (на одну семью каждый).*

Питание отдыхающих предусмотрено в двух ресторанах и четырех кафе-барах.

Для досуга отдыхающих на территории комплекса построены Развлекательный центр, Оздоровительный центр с открытым бассейном и зоной солярия, а также детский центр.

Объект расположен в живописном месте левого берега р. Волга, вдоль его побережья. Лицевая сторона которого обращена на р. Волга в южном направлении, то есть, лицом к солнцу. Вдоль всей береговой полосы есть комфортный подход к воде по специально оборудованным шести дорогам – спускам на две (верхнюю и нижнюю) набережные. В центре береговой полосы, размещается причал для стоянки дебаркадера и десяти яхт, а также гребных лодок и катамаранов.

**3. Адрес:** Ивановская область, Заволжский район, деревня Шерониха.

### **4. Состав объекта (постройки):**

1) комплекс зданий и сооружений рекреационного назначения:

- *трехуровневый бревенчатый ресторан - Трапезная на 233 посадочных места;*

- *одноуровневый бревенчатый Развлекательный центр со спортивным баром и летним кафе;*

- *одноуровневый бревенчатый Оздоровительный центр с баром, летним кафе, открытым 20<sup>м</sup> метровым бассейном с детской зоной и солярием на 190 мест;*

- *восемь двухуровневых бревенчатых домов, один двухуровневый кирпично-бревенчатый дом и один одноуровневый бревенчатый дом для проживания туристов;*

- *кирпично-бревенчатый въездной комплекс, представляющий собой центральную башню с главными воротами, бревенчатым пунктом охраны, частокольным бревенчатым забором и двумя сторожевыми башнями;*

- *девять бревенчатых «русских» (с кирпичными печами, на дровах) бань;*

- *декоративное бревенчатое сооружение в виде ветряной мельницы;*

- декоративное сооружение в виде ладьи;
- заложен и подготовлен к установке бревенчатый внутрикомплексный храм на источнике.

2) жилые объекты, предназначенные на перевод в нежилые:

- двухуровневое кирпично-бревенчатое здание администрации;
- двухуровневое бревенчатое здание конференц-зала, лобби бара и детского центра, с летним кафе;
- трехуровневое бревенчатое здание второго ресторана с караоке-баром и летним кафе на 322 посадочных места;

3) жилые дома (при необходимости, готовые к переводу в структуру туристического комплекса):

- шесть двухуровневых кирпично-бревенчатых домов, на четыре отдельных номера каждый;
- один двухуровневый бревенчатый дом, на четыре отдельных номера;
- два одноуровневых бревенчатых дома, на два отдельных номера каждый;
- четырнадцать одноуровневых бревенчатых дома, на одну семью каждый;

4) два бескаркасных арочных металлических ангара размером 16,5х40 м каждый и уличное складское хозяйство, огороженное металлическим забором;

5) зарегистрированный в органах Государственной регистрации причал для стоянки дебаркадера, десяти яхт, а также гребных лодок и катамаранов;

6) зарегистрированный в Речном регистре плавучий объект (дебаркадер) – одноуровневый, на базе бетонного 20<sup>ти</sup>-метрового понтона, причал;

7) дорожная внутриплощадочная сеть твердого покрытия по уникальной без асфальтовой технологии, включая в себя дороги, дорожки, аллеи, набережные, смотровые площадки и площадки летних кафе.

8) инженерные сети:

- исполнено техническое присоединение к электрическим сетям МРСК мощностью 450 кВт. ТП на территории комплекса. Высоковольтная ЛЭП позволяет увеличить мощность потребления до 1000 кВт;

- выполнен этап газификации жилых домов, с планируемыми в 2020 году подключением их к природному газоснабжению;

- проложена и подведена к каждому объекту комплекса подземная сеть водоснабжения. Смонтирована станция второго подъема водоснабжения комплекса. Закуплено оборудование и подготовлена к монтажу станция первого подъема водоснабжения комплекса;

- проложена и отведена от каждого объекта комплекса подземная канализационная сеть водоотведения;

- установлены две очистные установки биологической очистки фекальных стоков на 200 человек каждая. Смонтированы подземные фильтровальные поля для отводящих очищенных вод с очистных установок;

- установлен флотатор – жируловитель для ресторана – Трапезной;

- проложена и подведена к каждому объекту комплекса подземная сеть пожаротушения с выходом на противопожарные гидранты;

- смонтирована подземная станция пожаротушения с подключением к сетям пожаротушения и подземными резервуарами на 378 м<sup>3</sup> воды;

- смонтирована высокоэффективная ливнево-противоаварийная система водоотведения, исключая размывание почв на всем комплексе и землях сельхозугодий;

- заведена на территорию комплекса слаботочная сеть оптоволоконного кабеля на четыре жилы для обеспечения телефонной и интернетной связи;

- уложена трубопроводная мелиоративная осушительная система в пойменной береговой части комплекса.

#### **5. Имущественное право на здания и сооружения:**

1) комплекс зданий и сооружений рекреационного назначения, а также ангары, причал, дебаркадер, инженерные и дорожные сети – собственность ЗАО «Холдинговая компания «Марк-Контракт» г. Иваново;

2) жилые дома и объекты – единоличная собственность одного аффилированного ЗАО «Холдинговая компания «Марк-Контракт» физического лица.

#### **6. Состав, назначение, площади и имущественное право земельных участков объекта:**

1) земельный участок кадастровый номер 37:04:000000:30, площадью 6,96 Га (69571 м<sup>2</sup>). Категория: - «земли особо охраняемых территорий и объектов», разрешенное использование: - «для рекреационных целей». Аренда на 49 лет. Субъект права: - ЗАО «Холдинговая компания «Марк-Контракт», г. Иваново. Застроен объектами рекреационного назначения;

2) земельные участки с кадастровыми номерами 37:04:030906:4, 37:04:030906:5, 37:04:030906:6, 37:04:030906:7, 37:04:030906:8, 37:04:030906:10, 37:04:030906:11, 37:04:030906:14, 37:04:030906:18, 37:04:030906:20, 37:04:030906:23, 37:04:030906:24, 37:04:030906:25, 37:04:030906:28, 37:04:030906:29, 37:04:030906:34, 37:04:030906:41, 37:04:030906:54, 37:04:030906:55, 37:04:030906:93, 37:04:030906:96, 37:04:030906:102, 37:04:030906:103, 37:04:030906:104, 37:04:030906:105, 37:04:030906:106, 37:04:030918:8, 37:04:030918:13, 37:04:000000:401, 37:04:000000:419, 37:04:000000:423, общей площадью 3,20 Га (31960 м<sup>2</sup>). Категория: - «земли населенных пунктов», разрешенное использование: - «для индивидуального жилищного строительства» и «ведения личного подсобного хозяйства». Собственность. Субъект права - аффилированное ЗАО «Холдинговая компания «Марк-Контракт» физическое лицо. Застроены жилыми домами;

3) земельный участок с кадастровым номером 37:04:030906:37, общей площадью 0,20 Га (2022 м<sup>2</sup>). Категория: - «земли поселений», разрешенное использование: - «для строительства ангаров хозяйственно бытового назначения». Аренда на неопределенный срок. Субъект права: - ЗАО «Холдинговая компания «Марк-Контракт», г. Иваново. Застроен двумя арочными ангарами;

4) земельные участки с кадастровыми номерами 37:04:000000:500 и 37:04:030906:56, общей площадью 2,50 Га (24958 м<sup>2</sup>). Категория: - «земли населенных пунктов», разрешенное использование: - «для создания лесопарковой зоны». Собственность. Субъект права: - ЗАО «Холдинговая компания «Марк-Контракт», г. Иваново и аффилированное ЗАО «Холдинговая компания «Марк-Контракт» физическое лицо, соответственно. Создан лесопарковый массив;

5) земельные участки с кадастровыми номерами 37:04:030918:176, 37:04:030918:177, 37:04:030918:178, 37:04:030918:179, общей площадью 51,06 Га (510663 м<sup>2</sup>). Категория: - «земли сельскохозяйственного назначения», разрешенное использование: - «для ведения сельскохозяйственного производства». Собственность.

Субъект права: - ЗАО «Холдинговая компания «Марк-Контракт», г. Иваново. Обработываются и используются по своему назначению;

б) земельные участки общего пользования, площадью 1,5 Га (15000 м<sup>2</sup>), категория: - «земли поселений». Государственная собственность. Субъект права – Заволжский муниципальный район;

#### **7. Преимущества объекта:**

1) уникальный по своему внешнему виду, архитектуре и исполнению комплекс зданий и сооружений;

2) удивительное по своей красоте и естественной природе место;

3) месторасположение на самом берегу реки Волга, вдоль левого хорошо инсолируемого солнцем побережья. Застроенная территория комплекса вытянута вдоль реки Волга на 715 метров и на 200 метров – вглубь от реки;

4) западнее комплекса, на прилегающей территории, расположен лесопарковый массив, протянувшийся на 600 м вдоль побережья р. Волга;

5) выгодное географическое расположение, а именно:

- близость к районным центрам г. Заволжск и г. Кинешма;

- непосредственная (двухкилометровая) близость крупных сел Заречный и Коротиха;

- близость к двум объектам санаторного лечения (15 и 25 км по р. Волга): - санаторию «Решма» и санаторию «Станко» (соответственно);

- шестидесятикилометровое расстояние по р. Волга до г. Юрьево с его разливами Горьковского водохранилища до 13 км в ширину и до г. Плес – жемчужины Волжского туристического кластера Ивановской области;

- непосредственная близость «девственного» леса, уходящего к глухим таежным лесным массивам Костромской губернии, богатой флорой и фауной;

- в трех километрах ниже по течению, в р. Волга впадает живописнейшая и экологически чистая, протяженная и судоходная для маломерного флота река Мера, берущая свое начало от далеких источников Костромской области;

б) экологическая ситуация в комплексе наивысшей степени благоприятная. Отсутствие поблизости действующих промышленных предприятий и объектов, относящихся к источникам загрязнения окружающей среды, преимущественно сосновая растительность, прекрасная инсоляция, солнечное воздействие, влияние реки Волга, как мощного энергетического поля разреза земной коры, толщи и объема ее вод;

7) экологическая ситуация вод р. Волга в зоне комплекса, из-за своей удаленности от источников загрязнения и крупных населенных пунктов благоприятная для водного отдыха, купания и рыбной ловли;

8) вся территория благоустроена, ухожена и озеленена;

9) растительность комплекса представляет собой смешанный лесопарковый массив из сосен, пихт, елей, берез, кленов, лип, туй и можжевельников. Травяной покров – естественное разнотравье, представляющее собой единый ухоженный газон;

10) наличие собственного причального сооружения на реке Волга;

11) наличие собственного складского хозяйства;

12) транспортная доступность обеспечена асфальтированной трассой до въезда на территорию комплекса. Расстояние от г. Заволжска – 7 км, от г. Кинешмы – 20 км, от г. Иваново – 115 км, от г. Москва – 420 км.

13) наличие технического присоединения с достаточной мощностью к внешним сетям электроснабжения;

- 14) газификация объекта в 2020 году;
- 15) наличие всех необходимых внутриплощадочных инженерных сетей;
- 16) рельеф территории комплекса и земель сельхозугодий ровный, со слабым уклоном к р.Волга;
- 17) грунты песчаные, с 20<sup>ти</sup>-сантиметровым растительным слоем;
- 18) относительная близость крупных населенных пунктов обеспечивает наличие людских ресурсов в обслуживании комплекса;
- 19) территория всей застроенной части комплекса и отдельно земель сельхозугодий обнесена металлическим забором;
- 20) вся территория находится под круглосуточной охраной;
- 21) от комплекса можно легко добраться на общественном транспорте (автобусе, такси) до г. Заволжск, г. Кинешма и г. Иваново, а также через г. Кинешма железнодорожным транспортом в г. Москву;
- 22) ближайшие продовольственные и хозяйственные магазины расположены в селах Коротиха и Заречный (в 2<sup>х</sup>-км от комплекса);
- 23) расположенные поблизости объекты недвижимости представляют собой малоэтажную жилую застройку д. Мартыниха;
- 24) высокая степень готовности к пуску;
- 25) есть перспектива расширения и развития территории застройки за счет земель сельхозугодий;
- 26) есть возможность развития на землях сельхозугодий растениеводства, овощеводства и животноводства (в т.ч. коневодства);
- 27) наличие ровных, открытых и свободных от древесной растительности земельных участков для организации вертолетной площадки.