

НОВЫЙ ЖИЛОЙ КВАРТАЛ

НОВОАЗОВСК

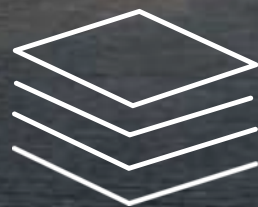
УЛИЦА ЛЮДНИКОВА

КОНЦЕПЦИЯ
КОМПЛЕКСНОГО
РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ



6

КОРПУСОВ



4

ЭТАЖА



ЭКОЛОГИЧНАЯ
СРЕДА

Слова благодарности

Благодарим за возможность представить концепцию развития территории по улице Людникова в Новоазовске.

В основе нашего предложения - создание современного жилого квартала, который станет естественным продолжением существующей городской среды.

Мы стремились сформировать проект, соразмерный Новоазовску: с малоэтажной застройкой, благоустроенными дворами, необходимой инфраструктурой и комфортными общественными пространствами.

Для нас важно не просто построить новые дома, а создать целостную и качественную среду для жизни, способную стать частью дальнейшего развития города.



Цели и задачи

ИДЕЯ

Создание современного малоэтажного жилого квартала с благоустроенными дворами, парковочными пространствами, объектом торговли и необходимой внутренней инфраструктурой.

ЦЕЛЬ ПРОЕКТА

Проект направлен на создание комфортного и функционального пространства, способного стать естественной частью дальнейшего развития города.



27,13 тыс. м²
Многоквартирные жилые дома



6 корпусов
В составе жилой части



0,98 тыс. м²
Объект торговли

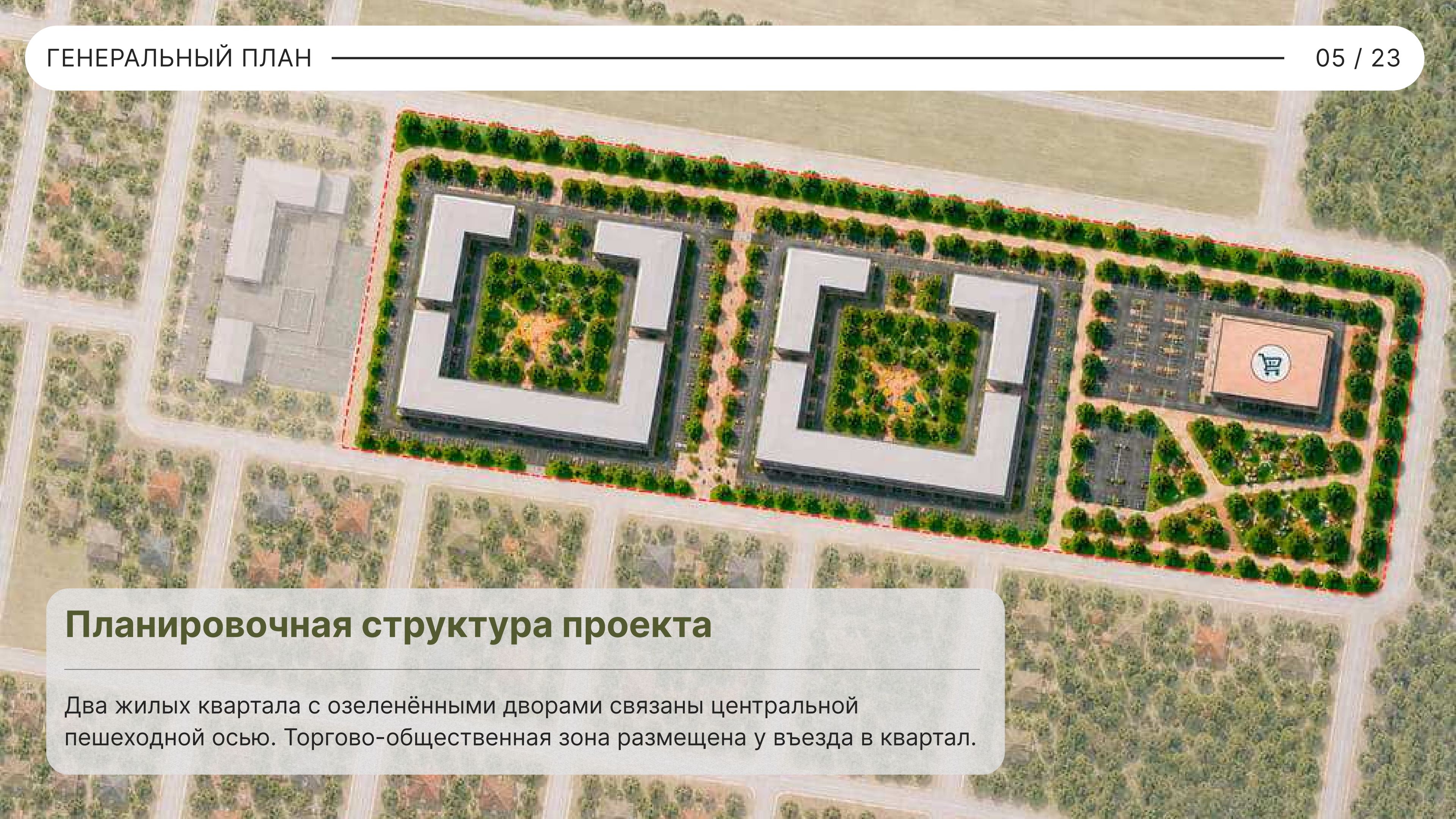
В структуре Новоазовска

Территория проекта расположена в северной части Новоазовска.

Участок примыкает к существующей жилой застройке и находится в зоне дальнейшего развития городской территории.

Расположение позволяет формировать новый квартал как естественное продолжение Новоазовска.





Планировочная структура проекта

Два жилых квартала с озеленёнными дворами связаны центральной пешеходной осью. Торгово-общественная зона размещена у въезда в квартал.

Сдержанная палитра

Невысокие четырёхэтажные корпуса формируют спокойный силуэт застройки и сохраняют человеческий масштаб городской среды.

Архитектура строится на ясной геометрии, сдержанных пропорциях и сочетании современных материалов.





Ясная геометрия

Единый архитектурный язык связывает отдельные здания в целостный ансамбль.

При этом различия в пластике фасадов, расположении окон и балконов позволяют избежать монотонности и придать каждому корпусу собственный характер.

Пространство повседневной жизни

Внутренние дворы становятся центральными общественными пространствами жилых кварталов – местом для прогулок, отдыха, игр и повседневного общения жителей.

Озеленение, пешеходные маршруты и небольшие зоны отдыха формируют спокойную среду между жилыми корпусами.



Для взрослых и детей

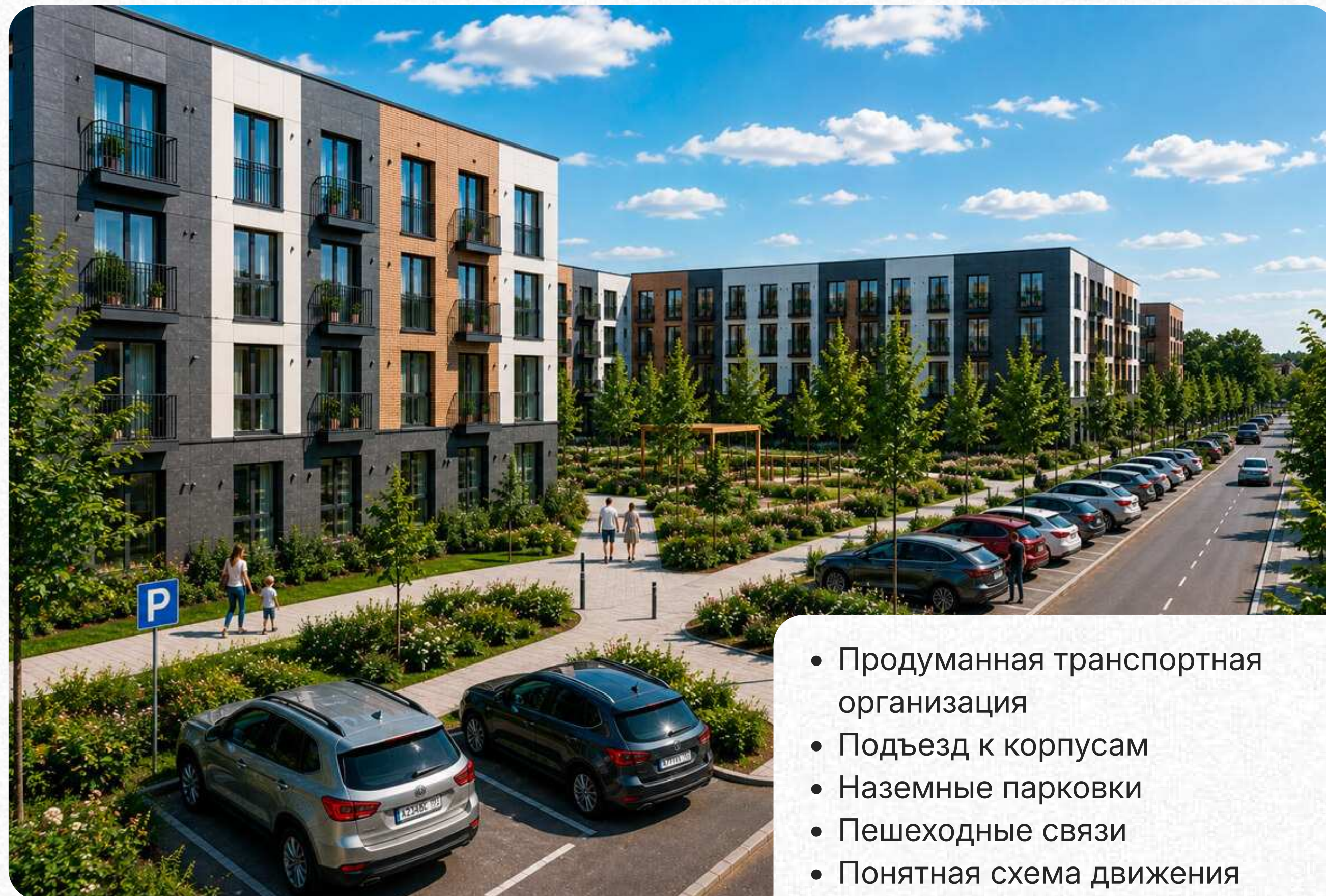
Благоустройство рассчитано на разные возрастные группы и сценарии отдыха – от детских игр и физической активности до спокойного отдыха и прогулок среди зелени.



- Детские игровые площадки
- Площадки для занятий физкультурой
- Зоны отдыха взрослого населения
- Озеленение и прогулочные маршруты

Комфорт складывается из деталей

Размещение парковочных мест позволяет организовать транспортное обслуживание квартала, сохраняя внутренние дворовые территории для пешеходов, отдыха и благоустройства.



- Продуманная транспортная организация
- Подъезд к корпусам
- Наземные парковки
- Пешеходные связи
- Понятная схема движения

Среда, в которой удобно жить каждый день

Зеленый двор, удобный маршрут до дома, место для прогулки, детская площадка рядом и спокойный масштаб застройки вместе формируют среду, в которой удобно жить каждый день.

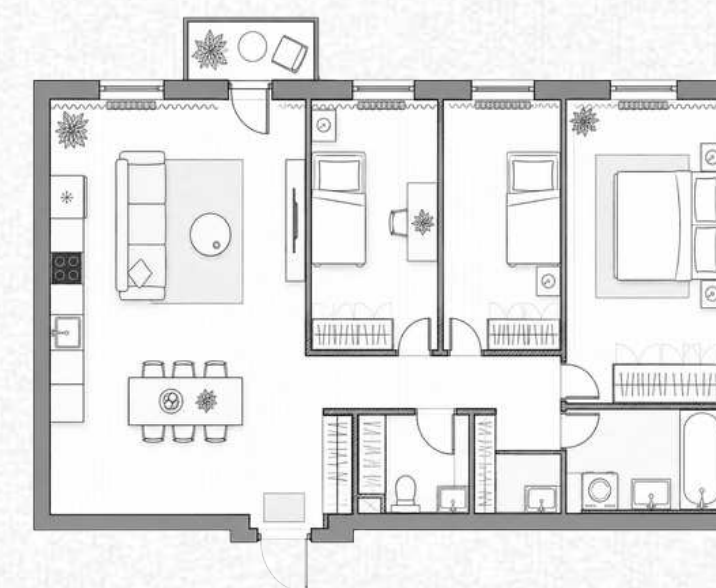
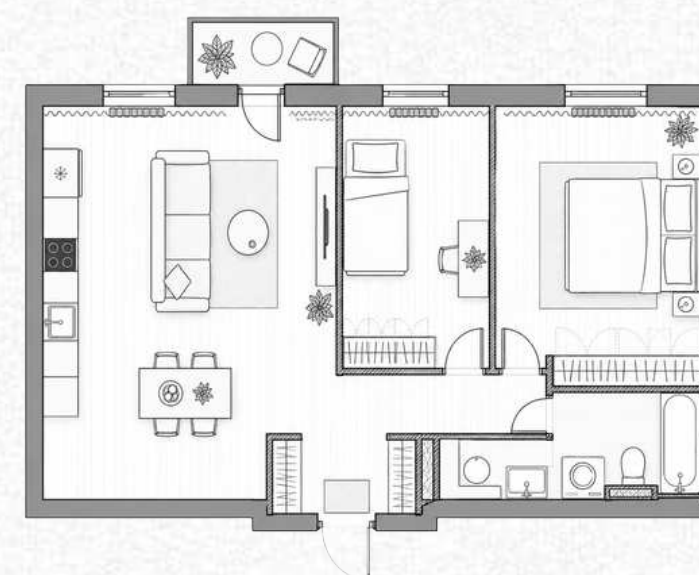


Пространство для разных сценариев жизни

Планировочные решения жилых домов ориентированы на рациональное использование площади, функциональность и потребности разных типов домохозяйств.

В составе квартир предусмотрены различные варианты организации жилого пространства - от компактных решений до квартир с несколькими изолированными комнатами.

Планировки позволяют разделить приватные и общие зоны, предусмотреть места для хранения и сформировать удобное пространство для повседневной жизни.



Типы квартир

Студия

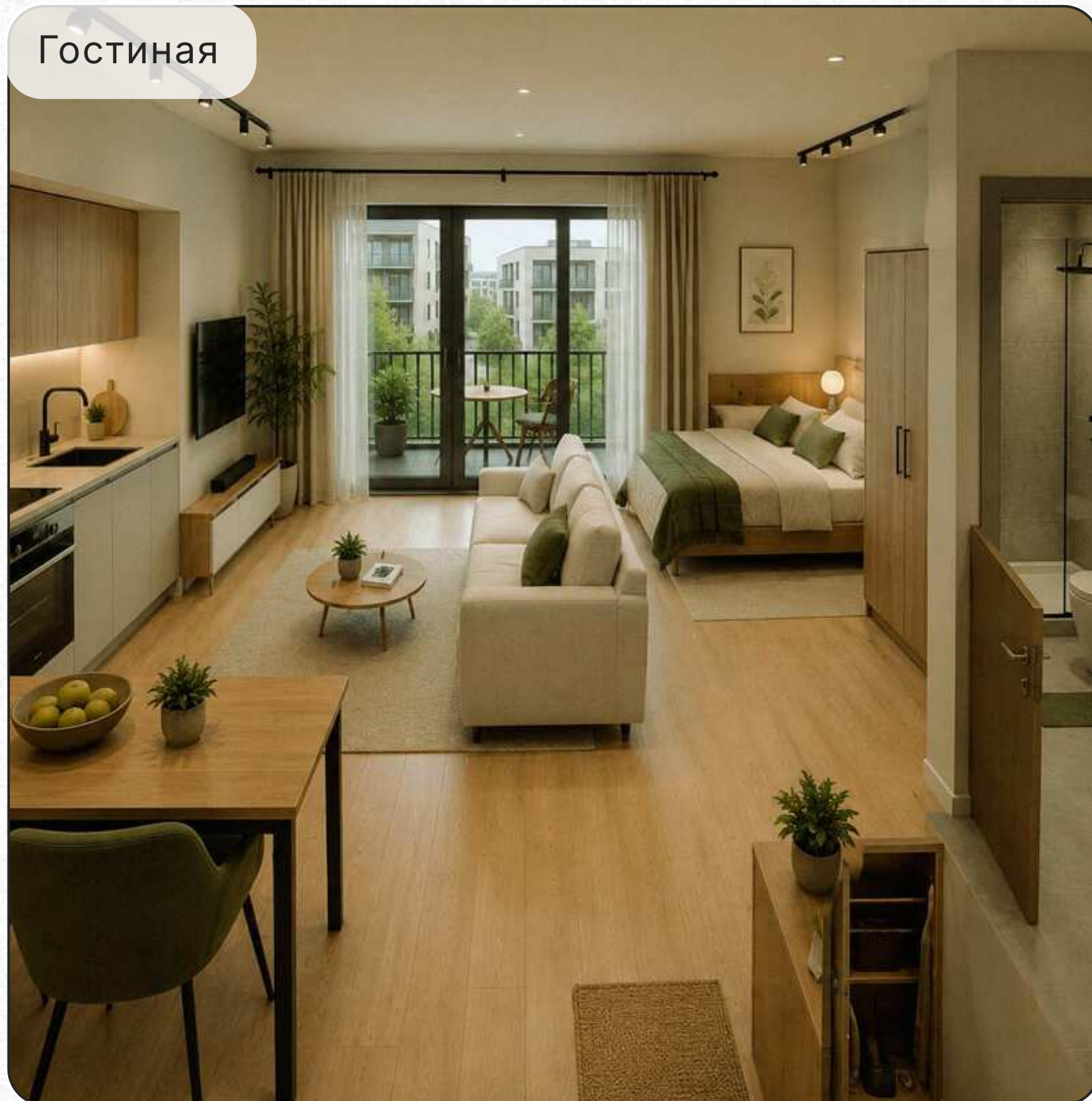
1 комната

2 комнаты

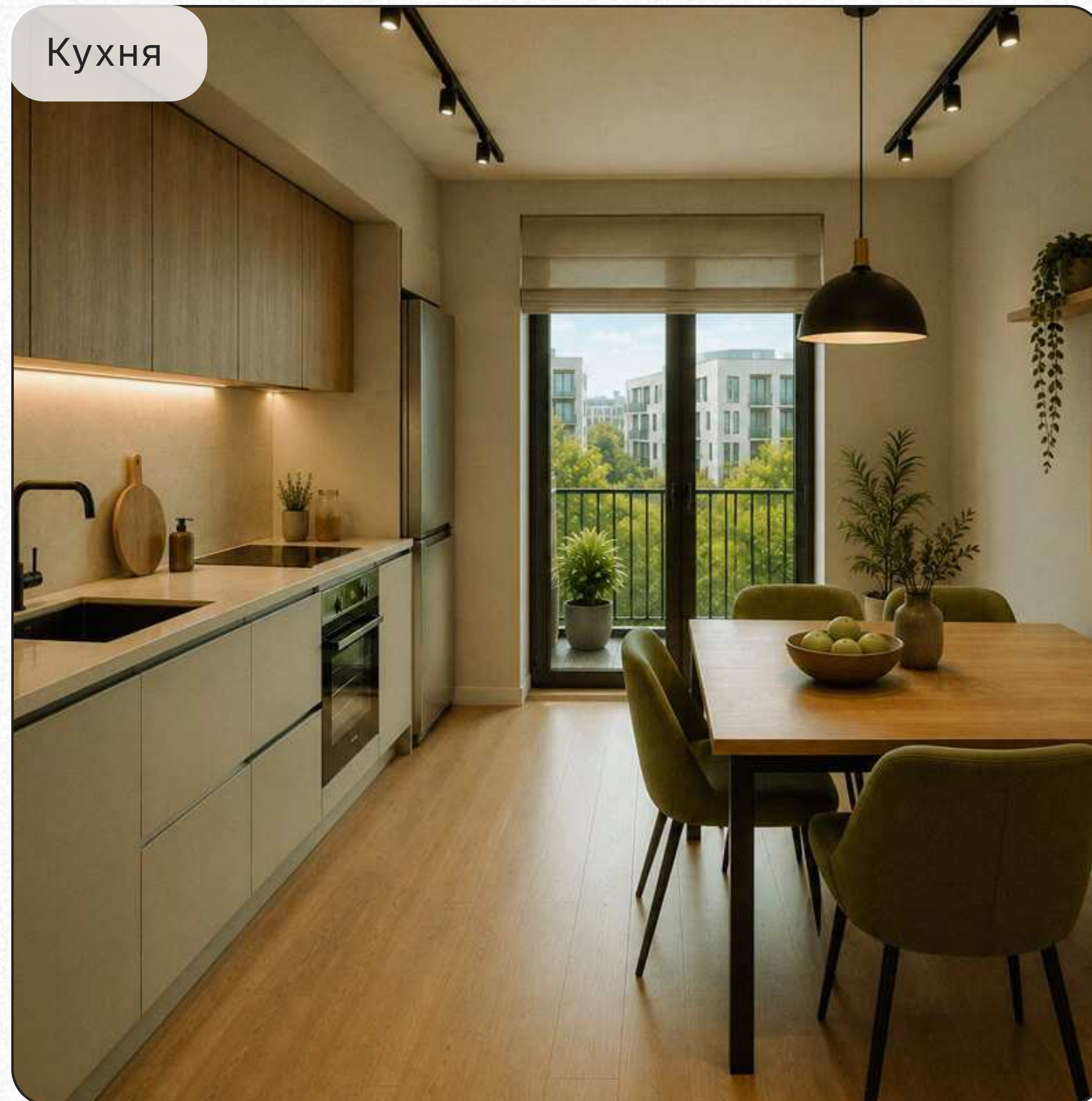
3 комнаты



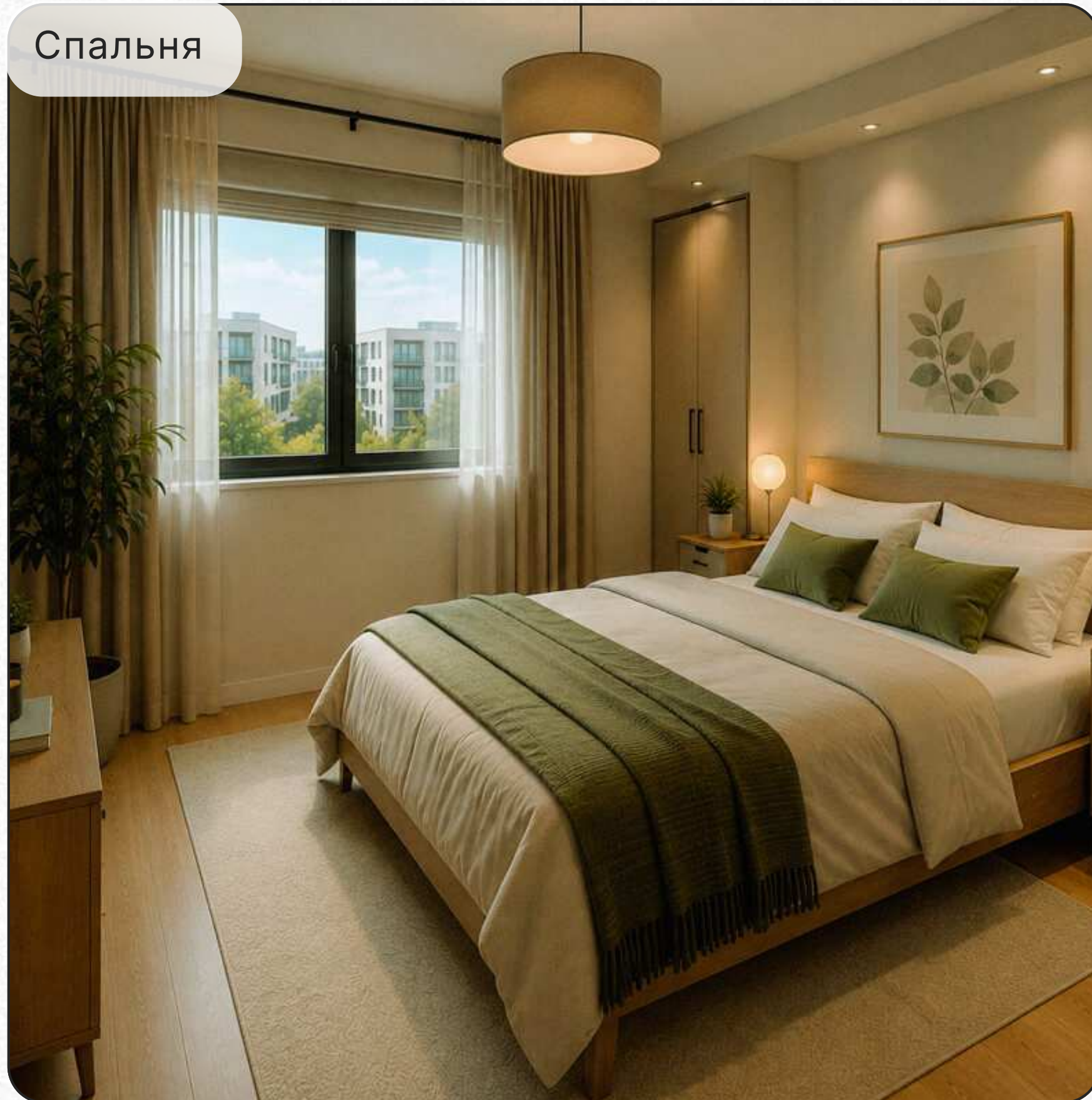
Гостиная



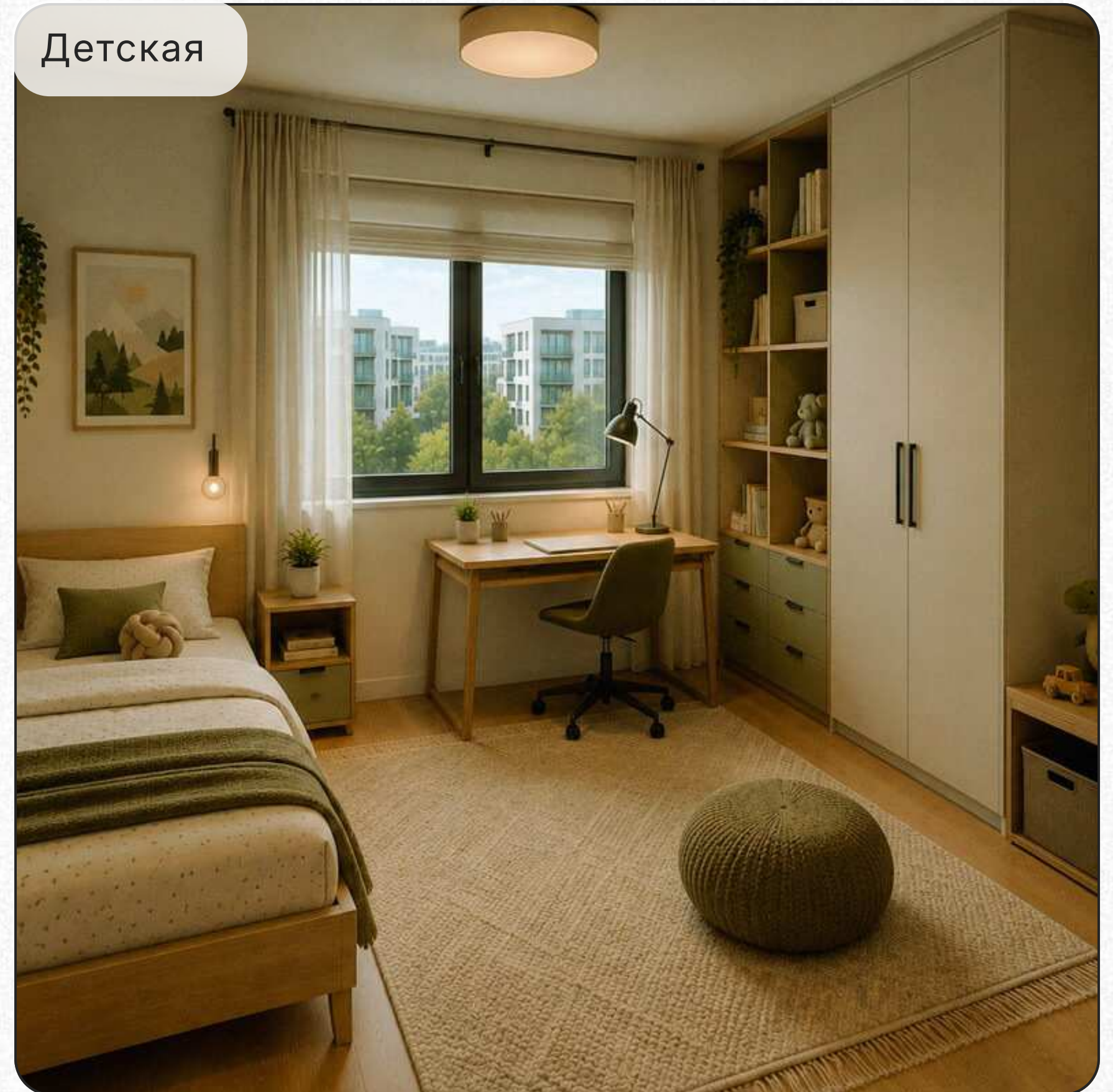
Кухня



Спальня



Детская



Старт строительства запланирован на весну 2027 года

Проект рассчитан на поэтапную реализацию в течение 7 лет.
Объём капитальных инвестиций без НДС составит 980 млн ₽.

Начало реализации
весна 2027 года

Срок реализации
7 лет

Стоимость одного жилого дома
150 млн ₽

Общая стоимость проекта
1,1 млрд ₽

Капитальные инвестиции без НДС
980 млн ₽



Проектное финансирование

Собственный капитал обеспечит 20 % финансирования проекта, ещё 80 % планируется привлечь в рамках программы проектного финансирования. Количество рабочих мест увеличится с 30 до 50.

Собственный капитал
20 %

Проектное финансирование
80 %

Рабочие места после реализации
50 чел.

Рабочие места на старте проекта
30 чел.



Доходность проекта превышает стоимость капитала

IRR составляет 40 % при WACC 15 %.
Положительный NPV и расчётные сроки окупаемости подтверждают экономическую эффективность проекта.

Чистая приведённая стоимость
NPV - 20 %

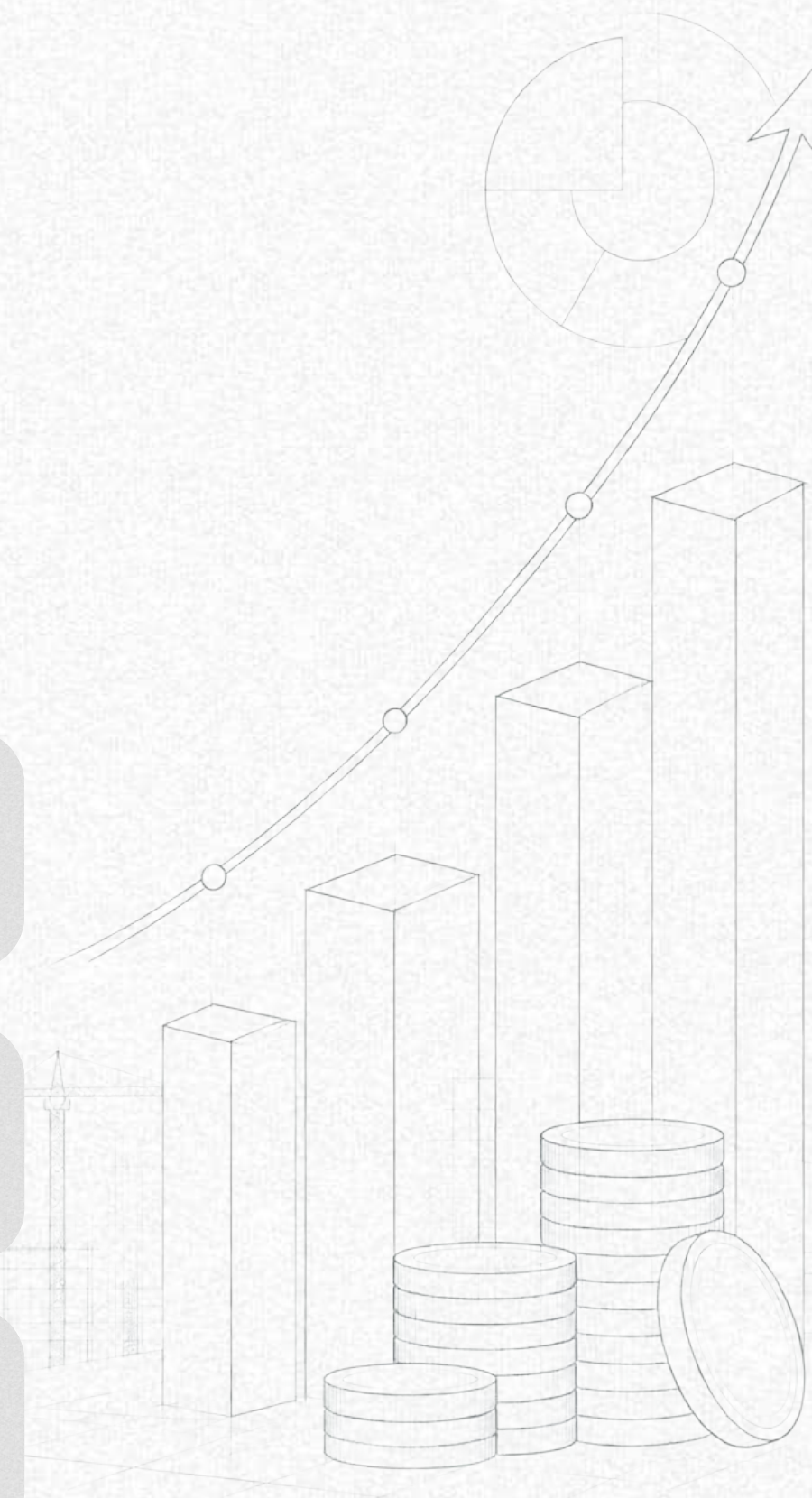
Срок окупаемости
PP - 3 года

Внутренняя норма доходности
IRR - 40 %

Индекс рентабельности инвестиций
PI - 2,3

Дисконтированный срок окупаемости
DPP - 5 лет

Средневзвешенная стоимость капитала
WACC - 15 %



Проект получил поддержку муниципального образования

Администрация Новоазовского муниципального округа рассмотрела обращение потенциального инвестора ООО СЗ «Высота».

«Администрация Новоазовского муниципального округа считает целесообразным рассматривать реализацию инвестиционного проекта».

20 января 2026 года.




**АДМИНИСТРАЦИЯ
НОВОАЗОВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО ОКРУГА
ДОНЕЦКОЙ НАРОДНОЙ РЕСПУБЛИКИ**
ул. Ленина, д. 6, г. Новоазовск, 287600, тел.: (+785696) 3-17-05, тел.: (+785696) 3-14-52
E-mail: novorosnovo@mail.ru OI PH 1239300016581 ИНН 9305011204

20.01.2026 № 39-11/171-26

На № 68 от 15.01.2026

Государственное унитарное предприятие
Донецкой Народной Республики
«Корпорация Развития Донбасса»
Первому заместителю директора
Семеновой Н.В.

О предоставлении информации

Уважаемая Наталья Викторовна!

Администрация Новоазовского муниципального округа рассмотрела Ваше письмо об обращении потенциального инвестора ООО «СЗ «Высота» с проектом по строительству многоквартирных жилых домов в городе Новоазовске по улице Людниковой.

По результату рассмотрения информируем Вас, что на указанный в обращении участок, выполнен проект планировки территории, предусматривающий строительство следующих объектов:

- многоквартирные жилые дома общей площадью 27,13 тыс.м²;
- объекты социального назначения – дошкольная образовательная организация на 125 мест и блок начальных классов на 125 мест;
- объект торговли общей площадью 0,98 тыс.м².

На основании вышеизложенного, администрация Новоазовского муниципального округа считает целесообразно рассматривать реализацию инвестиционного проекта, с учетом утвержденного проекта планировки территории.

С уважением,

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат 6608DFB567D8CA643E185E1722B82AC
Владелец Овчаров Василий Анатольевич
Действителен с 11.03.2025 по 04.06.2026

Глава муниципального образования
Новоазовского муниципального округа

Исполнитель Голтвенко И.А.
тел. +7 949 300 51 39

Входящий № 39
от 20.01.2026 года
г. Новоазовск
Корпорация Развития Донбасса

В.А. Овчаров

Обращение к Главе ДНР

ООО СЗ «Высота» обратилось с просьбой поручить профильному министерству рассмотреть вопрос выделения земельного участка площадью 5 га в Новоазовске — к северу от улицы Людникова. В обращении застройщик подтвердил готовность реализовать строительство многоквартирных домов и представил опыт выполнения жилищных, социальных и государственных проектов.

15 сентября 2025 года.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ
ЗАСТРОЙЩИК "ВЫСОТА"
119361, Г.МОСКВА, ВН.ТЕР.Г. МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ, ОЧАКОВО-АТВЕЕВСКОЕ,
ПЕР. 1-Й ОЧАКОВСКИЙ, Д. 10, ПОМЕЩ. 7/3
ОГРН: 1146164001290, Дата присвоения ОГРН: 27.03.2014,
ИНН: 6164317128, КПП: 772901001,
Тел: 8(903)437-98-88, электронный адрес: skfrukt@yandex.ru
р/с 40702810424960002351 в ФИЛИАЛ "ЦЕНТРАЛЬНЫЙ" БАНКА ВТБ (ПАО), БИК
044525411, к/с 30101810145250000411

Исх. № 15/1 от 15 сентября 2025

Главе Донецкой Народной
Республики Пушилин Д.В.

Уважаемый Денис Владимирович!

По итогам встречи с представителями Министерства Строительства Донецкой Народной Республики Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Высота» выражает готовность осуществлять строительство многоквартирных домов в Донецкой Народной Республике.

Наша компания начала свою деятельность в 2016 году. За это время было построено около 200 тысяч кв.м. жилья на территории РФ, в том числе 10 000 кв.м. социального жилья для детей сирот Азовского района Ростовской области. Кроме того, ООО СЗ «Высота» активно занимается выполнением коммерческих и государственных контрактов на строительство инженерных коммуникаций, капитальный ремонт зданий и сооружений.

Учитывая вышеизложенное, просим поручить Министерству строительства архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Донецкой Народной Республики рассмотреть вопрос выделения участка 5 гектаров, расположенного в границах города Новоазовск Донецкой Народной Республики, к северу от ул. Людникова.

Приложено:

1. Ситуационный план земельного участка.

Генеральный директор

Бабаев Сергей Александрович



ООО Специализированный застройщик «Высота»

За время работы построено около 200 000 м² жилья, включая 10 000 м² социального жилья для детей-сирот Азовского района Ростовской области.

Компания также работает с коммерческими и государственными контрактами в сфере инженерных коммуникаций и капитального ремонта.



≈ 200 000 м²
построенного жилья



≈ 10 000 м²
Социального жилья



> 150
высококвалифицированных
сотрудников





С уважением, ООО СЗ «Высота»

Адрес:

Сайт:

Тел.:

E-mail:

Генеральный директор -

