

группа компаний  
**ПОЛЯКОВ**®

Экоград  
у Кольцово



12 Дворов

Экоград «12 дворов» у Кольцово – место, где прошлое и будущее встретились лицом к лицу. Где старое русло реки становится пешеходной аллеей, а древняя история сибирской деревни вдохновляет архитектуру XXI века.

С памятью о первых жителях деревни Кривошапкина, смело и задорно рубивших первые избы на берегах Коёна, Группа компаний «ПОЛЯКОВ» начинает свой крупнейший на сегодня проект – Экоград «12 дворов». Это наша дань истории и традициям освоения Сибири, заселению новых рубежей, которые находят отражение в нынешнем историческом этапе развития России, в актуальном запросе на современную русскую идентичность, культуру, идею, миссию.

Работая над проектом Экограда «12 дворов», мы настраивались на древнерусскую память поколений, искали связь времён, нащупывали диалог между прошлым и будущим. Богатая история места требовала отразить традиционные мотивы русского зодчества в современной функциональной архитектуре. В основе образа «12 дворов» набирающий популярность и обещающий надолго сохранить актуальность НОВЫЙ РУССКИЙ СТИЛЬ – помогающий сохранить идентичность и самобытность, укрепляющий наши национальные ценности, близкие каждому с детства в родной среде.

«12 дворов» – место для тех, кто чувствует связь с землёй и выбирает движение вперёд. Здесь рождается новая русская эстетика – естественная, тёплая, честная. Дома с характером, улицы с историей, воздух с ароматом леса – и ощущение, что ты на своём месте.

Экоград у Кольцово – выбор людей, которые ищут баланс: между природой и цивилизацией, традицией и инновацией, между корнями и будущим. «12 дворов» – простор для жизни, вдохновлённой смыслом.

# 12 ДВОРОВ





Архитектура



Артур Лотарев,  
основатель бюро интеллектуальной архитектуры «КАНУРА»,  
авторов проекта:

«Любому человеку очень важно иметь свои родные стены, внутри которых можно почувствовать себя в спокойствии и безопасности. Это простая и достаточно стандартная история. И сегодня в Новосибирске проектируется очень много современных и удобных жилых комплексов, которые в той или иной мере решают эту задачу. Но нам кажется, что этого мало. Должно быть что-то более глубокое. Должны проявляться идеи, смыслы, таинство, сопровождающие, скрытно или явно, всех сопричастных и проживающих в наших домах на протяжении всей нашей жизни.

Так родилась идея «12 дворов», где мы постарались в концепции зафиксировать несколько важных посланий для будущих жителей:

- Возможность чувствовать силу и поддержку предков на длительном отрезке истории в новом архитектурном образе;
- Способность приблизиться к русскому, родному и понятному через интерпретацию архитектурного наследия;
- Считывать историю места в градостроительном решении;
- Ощущать каждый двор уникальным, со своим смыслом и функцией, которые объединяются в единую сильную систему ценностей.»





Комфорт и прагматичность жилья XXI века в домах Экограда «12 дворов» несут код национального культурного наследия. Вглядываясь в старые дома эпохи продвижения Российской империи на восток, мы тщательно переписывали этот код, работая над типологией зданий и элементами архитектурного оформления, над концепциями обустройства дворов и улиц.

Экоград «12 дворов» создаётся на основе богатой истории региона и традиций русского зодчества, переосмысленных в современном ключе. Архитектура нового русского стиля сочетает гармонию, эстетику и функциональность: формы домов, детали фасадов напоминают о постройках прошлых веков.

Здесь каждый элемент продуман для комфорта, красоты и безопасности жителей, а современный стиль органично вписан в атмосферу сибирской природы.

На территории Экограда появятся три десятка разноплановых зданий с жильём комфорт-класса и удобными помещениями для коммерции.

Первая очередь включает два дома: 10 и 18 этажей.

Ввод в эксплуатацию первого и второго дома по документам запланирован на III квартал 2028 года, а мы, как обычно, постараемся сдать раньше.





В архитектуре Экограда «12 дворов» особое внимание уделено естественному освещению и комфорту внутренней среды. В каждой квартире предусмотрена оптимальная инсоляция. Освещение мест общего пользования организовано энергоэффективными системами, создающими мягкий равномерный свет при минимальном энергопотреблении.

В первых домах представлено около 20-ти планировок: от маленьких студий до крупноформатных квартир и квартир с антресолью – для тех, кто ценит нестандартные решения.

На каждом этаже размещены квартиры разного формата – от компактных студий до просторных трёхкомнатных, что позволяет вам выбрать жильё под любой образ жизни.

Эргономичные решения исключают потерю полезного пространства: кухни-ниши и жилые комнаты зонированы, прихожие отделены, а санузлы сгруппированы по стоякам для оптимальной инженерии. Продуманное расположение технических помещений и звукоизолирующие конструкции гарантируют тишину и комфорт.

На каждом жилом этаже первого дома находится 14 квартир. На 17 этаже предусмотрены квартиры (хай-флэт) с двусветными помещениями и антресолями. Во втором доме на жилых этажах разместятся от 9 до 14 квартир.

Над жилой частью расположен технический этаж, скрывающий инженерные системы и обеспечивающий аккуратный силуэт здания.

Высота потолков 1 дома:

- Подземный этаж – 3,41 м
- 1-й этаж – 3,49 м
- 2-16 этажи – 2,74 м
- 17 этаж – 3,04 м
- 17 этаж 2 квартиры с антресолью – 5,31 м

Высота потолков 2 дома:

- Подземный этаж – 2,9 м
- 1-й этаж – 3,81 м
- 2-9 этажи – 2,74 м
- 10 этаж – 3,04 м



#### Дополнительные сервисы.

- Wi-Fi на всей территории жилого комплекса;
- Видеонаблюдение;
- Управление доступом и квартирой через мобильное приложение;
- Колясочные, зоны хранения (постаматы/локеры);
- Лапомойка для питомцев;
- Охрана;
- Гостевой санузел;
- Соседский центр с коворкингом.

#### Паркинг.

- Просторные наземные парковки.

#### Коммерческие помещения.

- Электрическая мощность от 16 кВт, в зависимости от площади;
- Крупноформатное остекление.





## Двор и уличная инфраструктура.

«12 дворов» займёт территорию более 18 гектаров. Архитекторы бережно сохраняют естественный ландшафт – изгибы старого русла реки Коён, которое станет центральной артерией Экограда, мягкие перепады высот и природные зелёные островки. Так сама природа подсказала форму будущего пространства – живого, текучего, наполненного воздухом и светом.

Здесь появится внутренний парк с прогулочными дорожками, оздоровительными тропами, палисадником для выращивания зелени, спортивными и лаунж-зонами, «зелеными кабинетами», игровыми локациями для детей разных возрастов. Площадки для собак, велодорожки, велопарковки, зарядки для электросамокатов, боскеты и уютные беседки, в которых можно выпить кофе за ноутбуком, зарядить телефон во время отдыха во дворе и спрятаться от дождя – рай для удаленщиков с детьми. Такие места создают уютную атмосферу для вечерних посиделок с соседями и друзьями, комфортных прогулок с питомцами.

В пространстве дворов ландшафт работает на качество жизни, физическое здоровье и активное долголетие. Здесь нет случайных решений – все продумано для вашего удобства и уюта. Дождевой сад – природная биоинженерная конструкция, которая собирает воду и позволяет ей медленно впитываться в почву через корневую систему влаголюбивых растений, одновременно фильтруя загрязняющие вещества с дорог и парковок, создавая зону со своим более влажным микроклиматом. Покрытия и элементы из натуральных материалов: дерево, природный камень, экологическое мощение тропинок и дорожек. Каждый элемент здесь служит на нескольких уровнях одновременно: эстетическом, функциональном и психологическом.

В Экограде проектируется вся необходимая инфраструктура – коворкинги, магазины, кафе, фитнес, пространства для творчества и общения. Для семей с детьми предусмотрены детский сад и начальная школа прямо на территории комплекса.

Экоград «12 дворов» – подтверждение того, что внимание к деталям, работа с природным контекстом и продуманные сценарии превращают жилую среду в источник ресурса и вдохновения. Это место, где удобно жить, работать и отдыхать, не покидая своего квартала.



Дома

2



Первые дома в «12 дворах» – символ надёжности и современного комфорта. 18 (224 квартиры) и 10 (189 квартир) этажей архитектурной гармонии, где продуман каждый метр. Монолитный железобетонный каркас обеспечивает прочность и долговечность, а свобода планировок открывает простор для индивидуальных решений.

#### Конструктив стен.

Наружные стены толщиной 540 мм, состоят из трёхслойной конструкции:

- монолитные пилоны с заполнением кирпичной кладкой, 250 мм;
- утеплитель из плит пенополистирола, с противопожарными рассечками из минераловатных плит, 150 мм;
- вентилируемый зазор, 20 мм;
- облицовка лицевым пустотелым кирпичом, с декоративной расшивкой швов, 120 мм.

#### Перекрытия.

- Монолитные железобетонные, гарантируют прочность и звукоизоляцию между этажами;
- Межквартирные стены из керамического кирпича, 250 мм;
- Перегородки санузлов и ванных комнат – кирпичные, 120 мм;
- Межкомнатные перегородки – гипсовые пазогребневые плиты, 80 мм.

Кровля – неэксплуатируемая, многослойная.

В каждом доме по два современных лифта грузоподъёмностью 1000 кг, один из которых предназначен для использования пожарными подразделениями.

Подъезды максимально комфортные: попасть к лифтам можно с двух сторон здания, а входные группы с двойным тамбуром надёжно защищают от холода и ветра.

Входные группы без ступеней и перепадов высоты обеспечивают комфортный доступ родителям с колясками, пожилым людям и жителям с ограниченной подвижностью.

На первом этаже расположены:

- колясочная
- помещение для уборочного инвентаря
- универсальный санузел
- лапомойка для питомцев
- зоны с почтовыми ящиками
- коммерческие помещения с отдельными входами

Подземный уровень отведён под инженерные помещения и индивидуальные кладовые жильцов.

Келлеры:

1 дом – 77 помещений от 2,3 до 5,3 кв.м  
2 дом – 99 помещений от 2,0 до 5,3 кв.м

Окна.

Окна и балконные двери – из ПВХ профиля с двухкамерным стеклопакетом и высоким сопротивлением теплопередаче. В интерьере они выполнены в классическом белом цвете, а со стороны фасада – кашированные, в едином архитектурном тоне здания. Оснащены замками безопасности, предотвращающими случайное открывание детьми, а также системой поворотно-откидного открывания внутрь помещения – для удобного и безопасного обслуживания.

## Отделка квартир.

ГК "ПОЛЯКОВ" единственный новосибирский застройщик, все квартиры которого проходят независимую приёмку у специализированной экспертной организации до передачи ключей покупателям жилья.

Мы предлагаем несколько вариантов отделки – в зависимости от ваших предпочтений и стиля жизни.

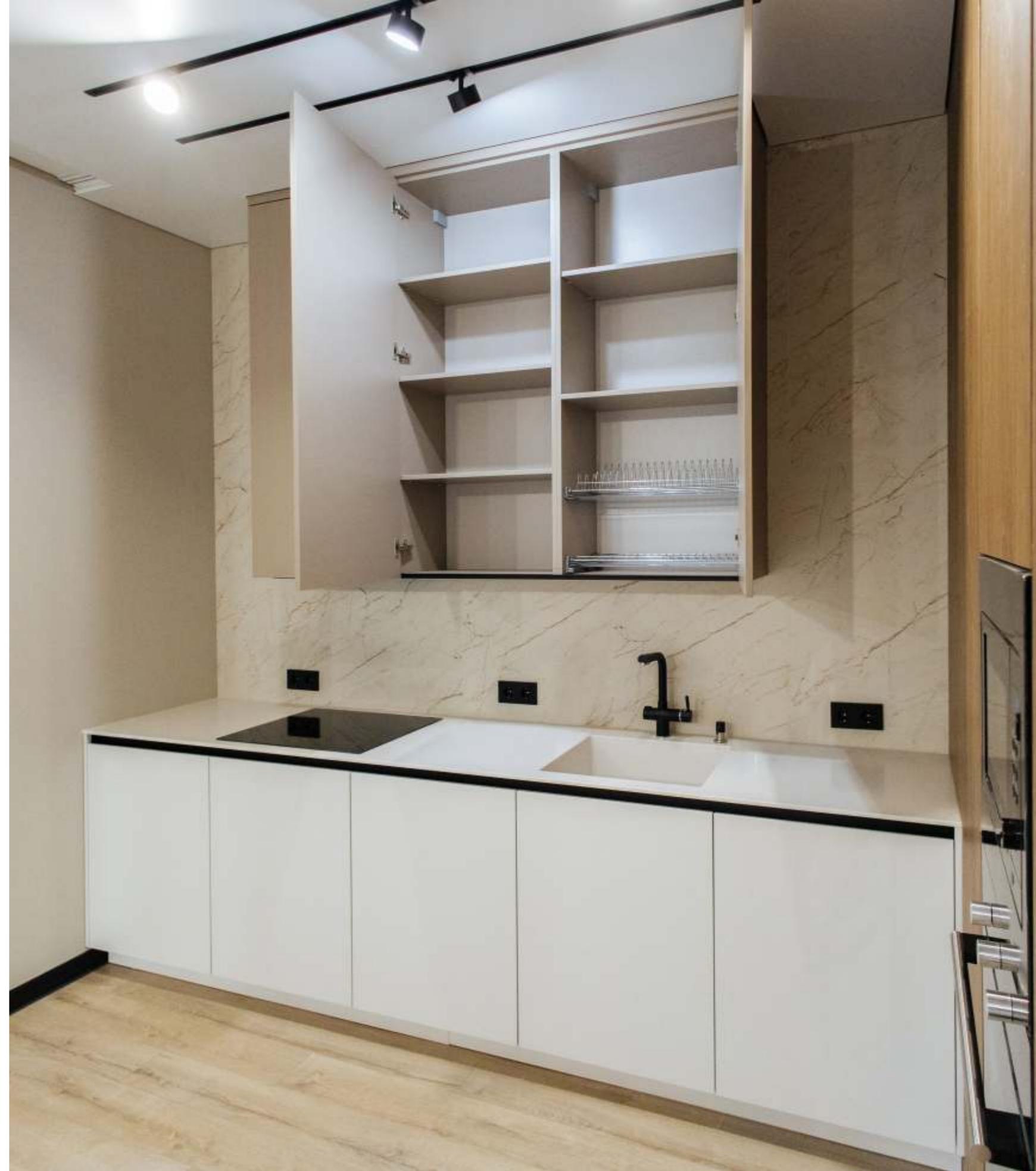
Базовый вариант – White Box – выполняется по единому стандарту качества ГК «Поляков». Перед передачей квартиры профессиональная команда завершает все технически сложные и шумные этапы: выравнивание стен и полов, разводку коммуникаций. Вам останется самое приятное – наполнить пространство индивидуальностью, добавить цвета, мебель и детали уюта.

В Экограде «12 дворов» можно приобрести квартиру с готовым ремонтом, по желанию, дополнить её кухонным гарнитуром и мебелью. Есть возможность заказать только ремонт санузла. Мы предлагаем два актуальных варианта отделки – всё продумано до мелочей, чтобы вы могли просто заехать и жить.

Мы используем только современные и проверенные материалы: обои под покраску, ламинат, керамическую плитку, натяжные потолки со светильниками. Все решения проходят тестирование перед применением.

Отделка выполнена в спокойных нейтральных тонах, которые легко сочетаются с любым стилем мебели и декора. Каждая квартира подготовлена под установку кондиционера – коммуникации аккуратно скрыты. В ванной комнате и санузле также будет всё готово для того, чтобы заезжать сразу по завершению ремонта.

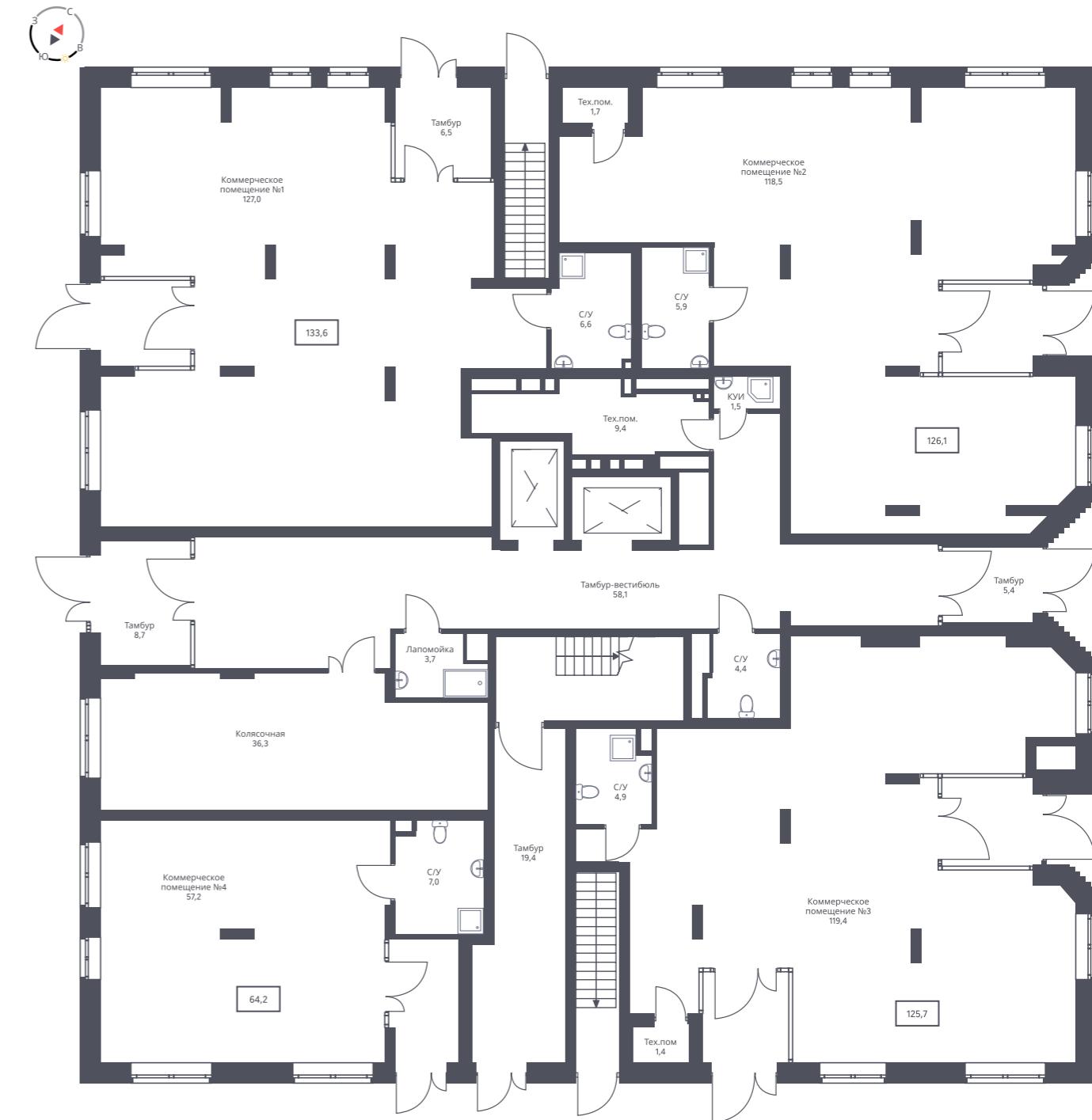
Любой сценарий ремонта от застройщика можно включить в ипотечный платёж – удобно, прозрачно и без лишних забот.



## План 2-3, 7-8 этажей

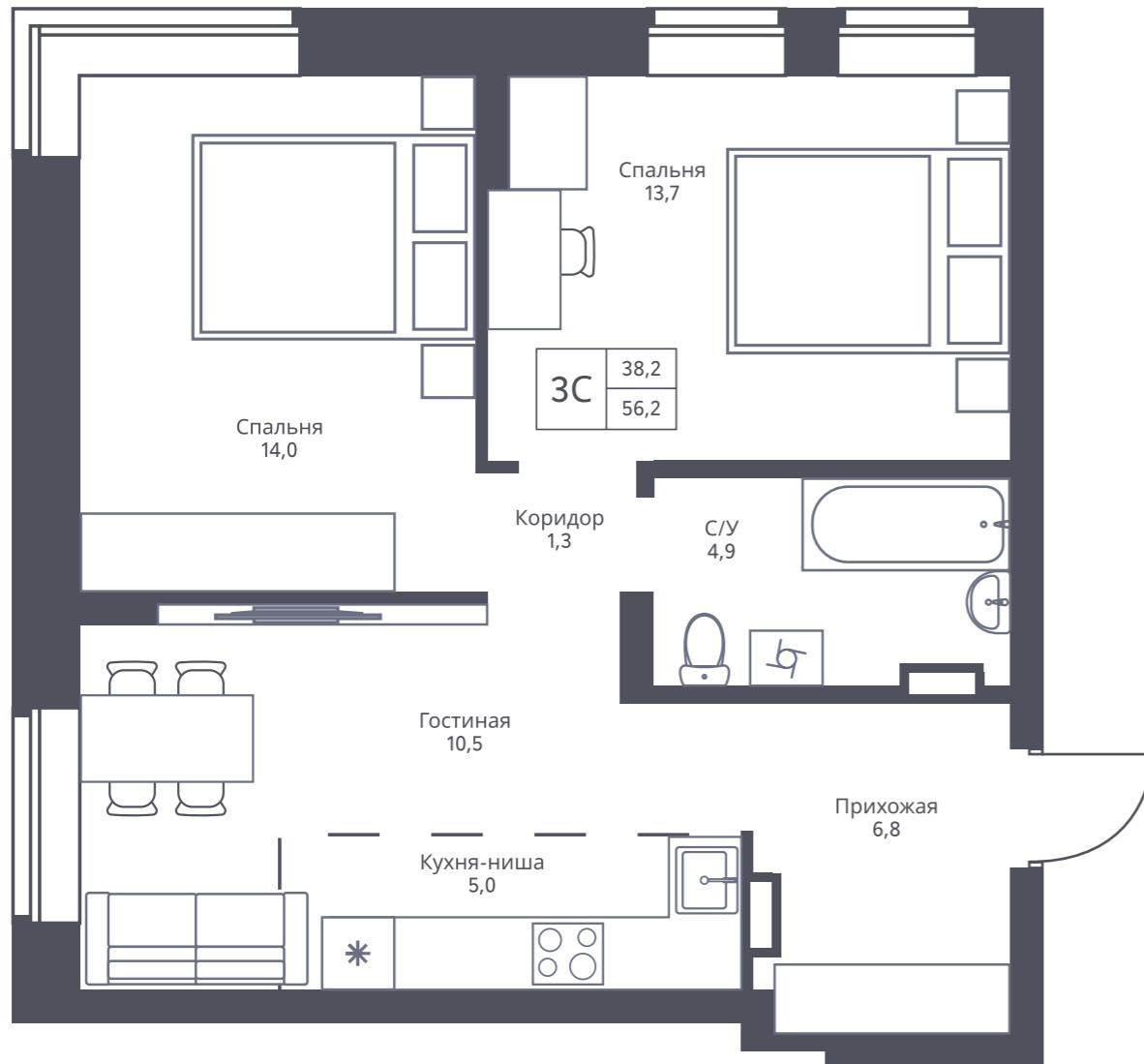
## План 1 этажа

## ТИПОВЫЕ ПЛАНИРОВКИ



## Двухсторонние

Квартира продумана до мелочей: планировка без лишних площадей, изолированные комнаты и уютная кухня-ниша создают комфортное пространство для семьи. Практическая планировка позволяет легко адаптировать жильё под индивидуальный стиль жизни. Продуманное зонирование обеспечивает приватность. Квартира с окнами на две стороны всегда наполнена светом и воздухом. Сквозное проветривание обеспечивает свежесть, а разные виды радуют глаз.



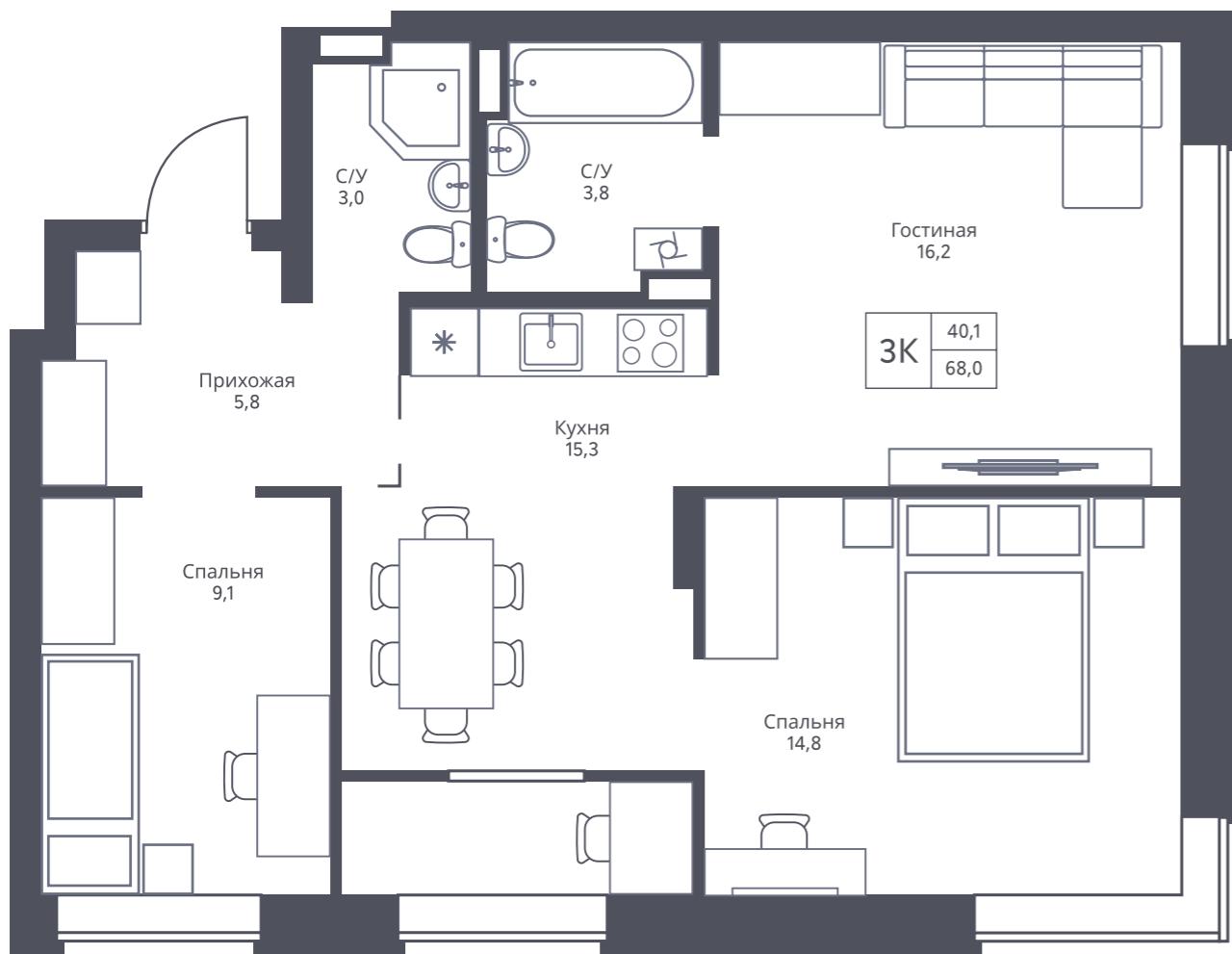
## Функциональные

Благодаря грамотному распределению зон и естественному освещению квартира выглядит просторной и светлой. Планировка позволяет использовать каждый метр с пользой. Жилая комната легко зонируется на спальню и гостиную, а кухня-ниша органично вписана в общее пространство, сохраняя удобство и эстетику. Прихожая с возможностью установки вместительного шкафа помогает поддерживать порядок, освобождая жилую зону. Санузел спроектирован так, чтобы разместить всё необходимое – ванну, раковину и стиральную машину.



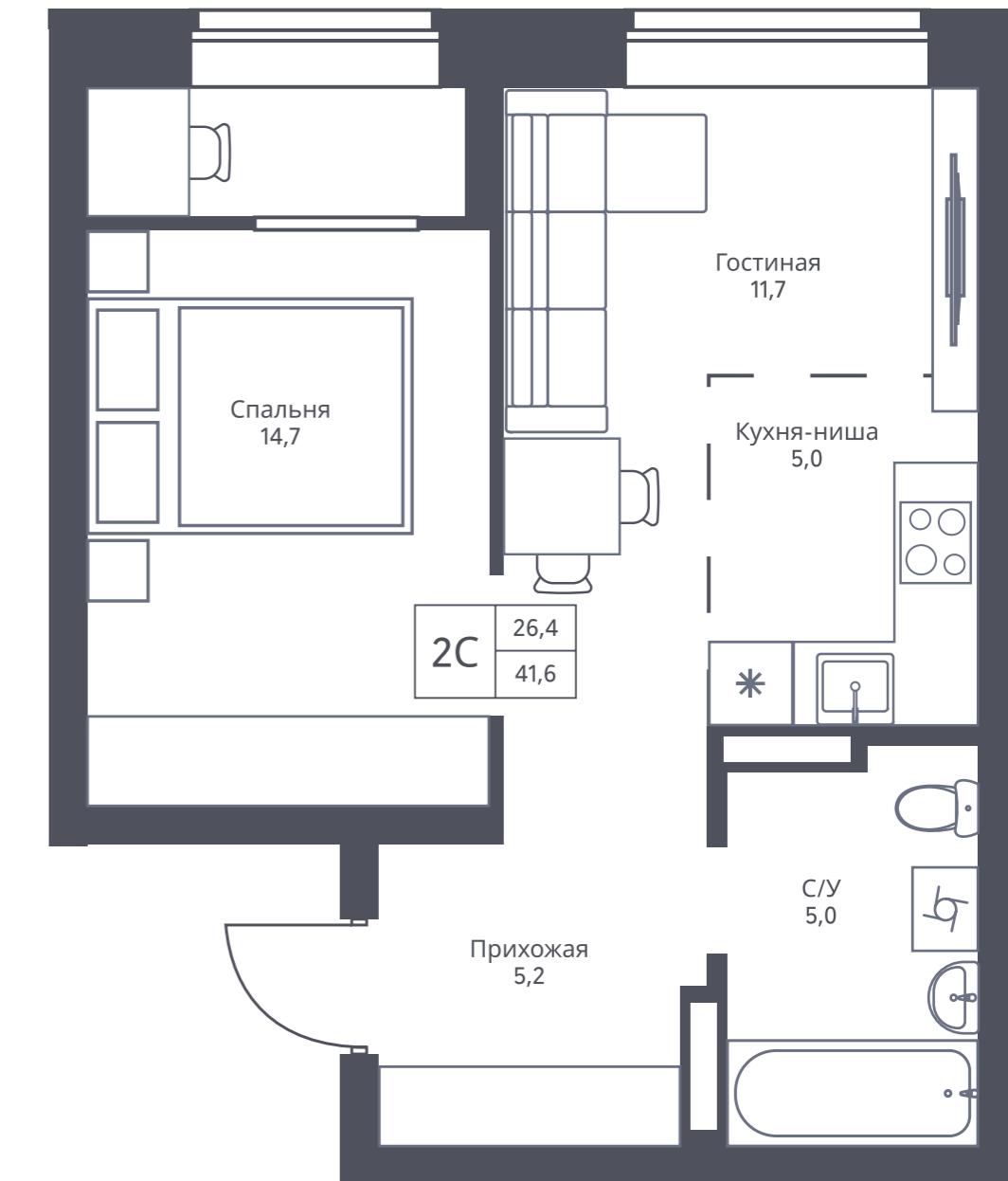
## Для большой семьи

Просторная кухня станет сердцем дома – здесь комфортно проводить время всей семьёй. Изолированные комнаты обеспечивают личное пространство каждому. Мастер-спальня – настоящая зона уединения и отдыха. В ней легко разместится большая кровать, гардероб и рабочее место. Отдельный санузел создаст атмосферу приватности, как в отеле.



## Оптимальные

Квартира идеально подойдёт для тех, кто ценит уют и продуманное пространство. Кухня, объединённая с комнатой, станет центром домашних встреч и дружеских вечеров. Жилая комната легко делится на зоны для отдыха, работы или творчества, позволяет каждому члену семьи иметь своё личное пространство. Прихожая с удобными местами для хранения поможет поддерживать порядок.





Локация

3

Экоград «12 дворов» расположен на живописном участке возле Векторного шоссе – новой магистрали наукограда Кольцово. Всё необходимое для комфортной жизни находится рядом, в радиусе не более трёх километров.

В пяти минутах езды на автомобиле – Центральный парк Кольцово – 15 гектаров благоустроенной территории с системой озёр, куда весной прилетают утки. Парк живёт круглый год:

- зимой работает каток, лыжные трассы и горнолыжный комплекс с учебной и основной трассами, а также трасса для «сноутюбинга»;
- летом – прогулочные дорожки, «тропа здоровья», прокат велосипедов и самокатов, рыбалка, конный клуб, зоны отдыха и пикников. Это место стало настоящим символом «духа Кольцово» – гармонии активной жизни, близости к природе и комфорта современного городка. Кольцово – это не только уют и природа, но и точка притяжения науки и высоких технологий. Здесь работает Биотехнопарк, вокруг которого формируется экосистема инновационных производств и новых рабочих мест. Уже сегодня это территория для высококвалифицированных специалистов, а в ближайшие годы значение наукограда станет ещё больше.

Ведётся строительство крупнейшего научного центра Сибири – СКИФа (синхротронного комплекса). Первые станции заработают уже к концу 2025 года, а вокруг формируется «СКИФ-городок» на 172 гектарах с социальной и транспортной инфраструктурой. Для жителей это значит одно: рядом будут новые рабочие места, новые сервисы и новый уровень жизни.

#### Транспортная доступность.

Добраться сюда легко: комплекс находится в трёх минутах ходьбы от остановки общественного транспорта «АБК ВСО» на проспекте Академика Сандахчиева, откуда курсируют автобусные маршруты № 137, № 170 и № 139. До центра наукограда можно доехать за семь минут. Пять минут на автомобиле – и через Векторное шоссе вы уже в тоннеле на выезде из Кольцово.

Развитие территории сопровождается масштабным дорожным строительством:

- идёт реконструкция трассы от станции «Крахаль» до ГНЦ «Вектор» и СКИФа (завершение – осень 2025 года),
- строится новая четырёхполосная дорога в Академгородок (почти 2 км, с освещением и шумозащитными экранами),
- реализуется проект Восточного обхода Новосибирска (84 км), который свяжет Кольцово с ключевыми магистралями региона.

Таким образом, «12 дворов» оказывается в уникальной точке – здесь соединяются тихая природа, динамичное развитие науки и доступность города.



## Служба заботы

Создана, чтобы обеспечить максимум внимания и комфорта владельцам квартир в жилых комплексах ГК «ПОЛЯКОВ».

Мы предлагаем жителям востребованные разнообразные сервисы, превосходящие стандартный объём обычной управляющей компании. Наше знакомство начинается с момента покупки квартиры.

Мы стремимся познакомиться с будущими жителями как можно раньше, чтобы выявить индивидуальные запросы и предпочтения. Служба заботы способна помогать в вопросах обустройства будущего жилья – от ремонта до монтажа мебели и техники.

Через Службу заботы жители могут влиять на вопросы обустройства мест общего пользования в жилых комплексах, благоустройства и оснащения территории.

Для активных жителей Служба заботы формирует программу мероприятий – образовательных, оздоровительных, спортивных, развлекательных. Ищем для вас досуг на любой вкус.



**Дарья Репина**  
Руководитель  
Службы заботы  
ГК «ПОЛЯКОВ»

Для удобства наших жителей мы развиваем партнерскую программу с компаниями, поставляющими востребованные товары и услуги в локациях наших жилых комплексов:

«ЛЕМАНА ПРО», «Hoff», Центр управления переездами «Planbox», клиника капельного оздоровления «Капель», производитель мягкой мебели «MABOLO», салон «Двери Герда», спортивно-оздоровительный комплекс «Волна Сибири», служба доставки здорового питания «Mash», сеть фитнес клубов «Апельсин», фитнес центр «PANATTA», мебельная фабрика «Arco», мебельная фабрика «ARTLUXX», кухни от производителя «ЛЕКО», компания «Перепланировки.Нет» – постоянно пополняющийся список наших партнеров!

Если у вас есть вопросы и пожелания, или вы хотите присоединиться к партнерской программе, обращайтесь в Службу заботы по телефону: +79231871508, или пишите на [zabota.gkpolyakov@mail.ru](mailto:zabota.gkpolyakov@mail.ru).

Всегда признательны за ваши идеи и предложения!

Устанавливайте приложение «Поляков. Дом» - будем на связи!

Собственная управляющая компания "Управление домами ГК "ПОЛЯКОВ"" предоставляет широкий выбор услуг, выходящий за рамки стандартного жилищно-коммунального меню.

## Способы покупки

### ИПОТЕЧНЫЕ ПРОГРАММЫ:

- Семейная, Военная – IT ипотеки;
- Ипотека без первоначального взноса;
- Комбо-ипотека с увеличенным кредитным лимитом.



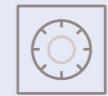
#### Почему это удобно?

Наш специалист знает, какие требования каждый банк предъявляет к заемщикам, и направляет документы в те из них, в которых у покупателя больше шансов на получение кредита. Для этого вам нужно предоставить всего лишь один комплект документов, а дальше мы все сделаем за вас.



#### Почему это выгодно?

Наш сотрудник владеет самыми актуальными и полными данными о кредитных программах проверенных банков-партнеров и сам просчитывает, в каком банке предложение будет выгодно именно вам.



#### Почему это надёжно?

Наш специалист будет сопровождать вас на протяжении всего цикла сделки. Мы делаем процесс приобретения квартиры наиболее комфортным и выгодным для покупателей.

### TRADE-IN

Быстрый и выгодный обмен вашей квартиры на новую, в том числе с готовым ремонтом.

### ЖИЛИЩНЫЕ СЕРТИФИКАТЫ

Вы можете погасить часть стоимости квартиры с помощью материнского капитала, льготного и других сертификатов.

### РАССРОЧКА ОТ ЗАСТРОЙЩИКА

Беспроцентная рассрочка до конца строительства. Программа действует на покупку квартиры, парковочного места и кладовой.

## Застройщик

Группа компаний «ПОЛЯКОВ» – девелопер благополучия, строящий жильё для счастливой жизни и успешных инвестиций. Входит в ТОП-5 новосибирского строительного рынка по объёмам продаж и темпам строительства (по данным ТГ-канала «РОП Новосибирск: Рейтинги, оценки, прогнозы»).

Группа компаний «ПОЛЯКОВ» создана в 2022 году. Основатель – Илья Поляков, известный застройщик, заместитель председателя комитета по строительству Законодательного собрания Новосибирской области.

«Человек в основе» – ключевая ценность ГК «ПОЛЯКОВ». Проекты компании отличаются продуманными локациями, обеспечивающими жителям удобные транспортные решения, гарантированный доступ к социальным услугам, привлекательную и разнообразную потребительскую среду в шаговой доступности.

группа компаний  
**ПОЛЯКОВ**<sup>®</sup>





Жуковского 102  
2 этаж  
+7 383 390 07 07  
polyakov-gk.ru

ВСЕ МАТЕРИАЛЫ, ПРЕДСТАВЛЕННЫЕ  
В НАСТОЯЩЕМ ИЗДАНИИ, НОСЯТ  
ИНФОРМАЦИОННЫЙ ХАРАКТЕР  
И НЕ ЯВЛЯЮТСЯ ПУБЛИЧНОЙ  
ОФЕРТОЙ