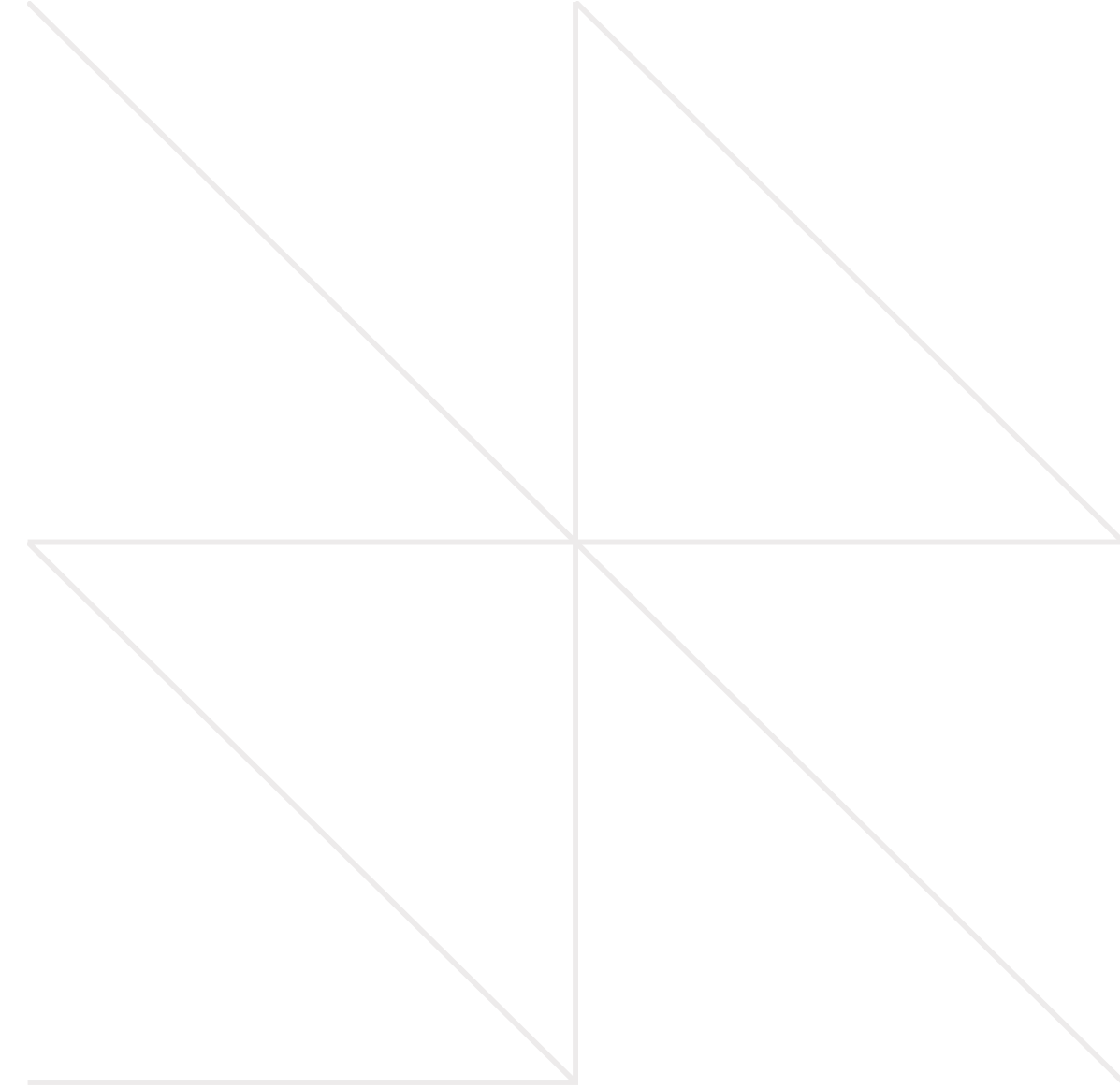


ОФИСНЫЙ КВАРТАЛ  
КЛАССА А

**STONE**  
**КАЛУЖСКАЯ**




ОФИСНЫЙ  
ДЕВЕЛОПЕР №1



# ОФИСНЫЙ КВАРТАЛ НА ВЫХОДЕ ИЗ МЕТРО

Станция метро «Воронцовская» Большой кольцевой линии была открыта в декабре 2021 года. Длина БКЛ — 70 км (31 станция).

Новая кольцевая ветка позволяет добираться на работу, за покупками и в места отдыха просто и быстро отовсюду.

Стали удобнее для посещения сотни медицинских и учебных учреждений, спортивных и культурных объектов, парков и зеленых зон, предприятий и знаковых мест столицы.

 ЮЗАО, Обручевский район,  
Старокалужское шоссе, вл. 64/1

**1 мин.**  «Воронцовская» (БКЛ)  
 «Калужская» (радиальная)

**6 км**

Расстояние  
до ТТК

**5,5 км**

Расстояние  
до МКАД

**5 мин.**

Выезд на  
Ленинский  
проспект

**1 мин.**

Выезд на  
ул. Обручева –  
часть Южной  
рокады



# РАЙОН СО СФОРМИРОВАННОЙ ИНФРАСТРУКТУРОЙ



По данным «Яндекс.Недвижимости», средний показатель инфраструктуры – 6/8



## Спорт

В ближайшем окружении находится много фитнес-клубов с бассейном, студий для занятий боксом, танцевальных и спортивных школ.



## Образование

Юго-Западное направление всегда отличалось высокой концентрацией образовательных учреждений: детских садов, школ и университетов.



## Медицина

В шаговой доступности расположены различные клиники и медицинские центры: как частные, так и государственные.



## Повседневный спрос

Торговые центры, салоны красоты, кафе и рестораны, аптеки, кинотеатры и прочее.



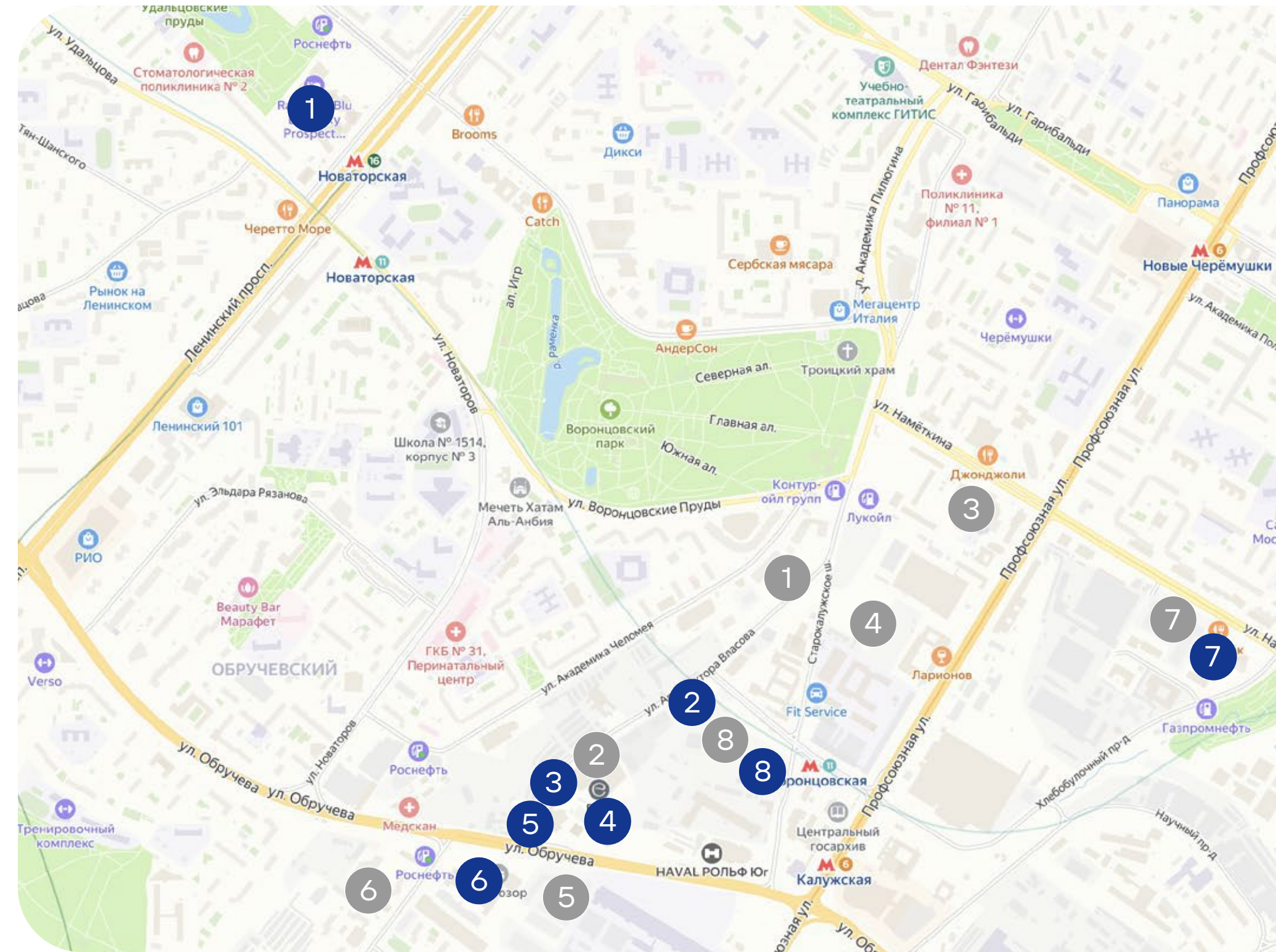
# СБАЛАНСИРОВАННОЕ РАЗВИТИЕ РАЙОНА



- |                                 |                           |
|---------------------------------|---------------------------|
| 1. Штаб-квартира «Новатэк»      | 5. БЦ Gas Field           |
| 2. БЦ «Level Work Воронцовская» | 6. БЦ «Кругозор»          |
| 3. БЦ Geolog                    | 7. БЦ Gazoil Plaza        |
| 4. БЦ Geolog 2                  | <b>8. STONE Калужская</b> |

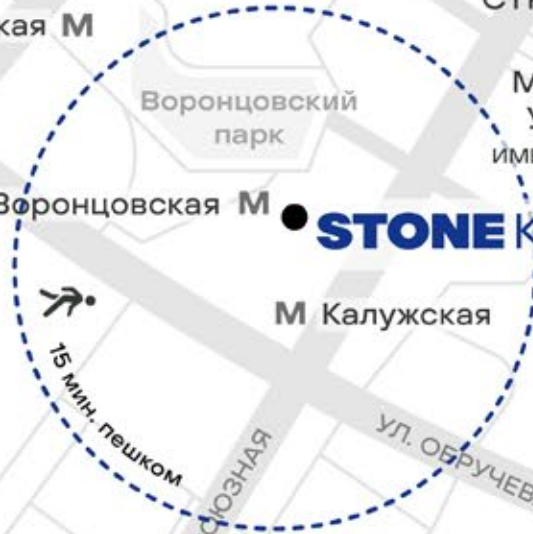


- |                                  |                        |
|----------------------------------|------------------------|
| 1. ЖК «АФИ Парк Воронцовский»    | 5. ЖК «Обручева 30А»   |
| 2. ЖК «Эвер»                     | 6. ЖК «Архитектор»     |
| 3. ЖК «Родной город»             | 7. ЖК «Наметкин Тауэр» |
| 4. Перспективный ЖК от «КОРТРОС» | <b>8. СТОУН Грэйн</b>  |





**STONE** КАЛУЖСКАЯ



«ЛУЖНИКИ» СПОРТКОМПЛЕКС

Воробьевы горы

ЯНДЕКС  
● ДВОРЕЦ ПИОНЕРОВ

СБЕР

МГУ  
ИМ. М. В. ЛОМОНОСОВА

ИНТЦ  
ВОРОБЬЕВЫ ГОРЫ

РГУ НЕФТИ И ГАЗА  
ИМ. И. М. ГУБКИНА

● ДАРВИНОВСКИЙ МУЗЕЙ

● АКАДЕМИЯ ФСБ РОССИИ

Парк 50-летия Октября

Академическая М

● МФЮА

■ СКОЛКОВО

Парк Олимпийской деревни

М Проспект Вернадского

● РАНХИГС

Усадьба Черемушки-Знаменское

«КАНТ» ГОРНОЛЫЖНЫЙ КОМПЛЕКС

РОСТЕЛЕКОМ ■

■ НОВАТЭК

ИНСТИТУТ СТРАН ВОСТОКА

Парк Долина реки Котловки

МГИМО ●

Новаторская М

МЕДИЦИНСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ  
ИМЕНИ Б. В. ПЕТРОВСКОГО

Мещерский парк

МИРЭА ●

РАНХИГС ●

Юго-Западная М

Юго-Западный лесопарк

Воронцовский парк

Воронцовская М

М Калужская

Парк Тропарево

МГПУ ●

● ВОЕННАЯ АКАДЕМИЯ ГЕНШТАБА

РУДН ●

15 мин. пешком

УЛ. ОБРУЧЕВА

● МФЮА

РНИМУ  
ИМ. Н. И. ПИРОГОВА

М Университет дружбы народов

Битцевский лес

УЛ. ЛОБАЧЕВСКОГО

ЛЕНИНСКИЙ ПРОСПЕКТ

УЛ. ПРОФСОЮЗНАЯ

СЕВАСТОПОЛЬСКИЙ ПРОСПЕКТ

МКАД

МКАД

МОСКВА-РЕКА

МОСКВА-РЕКА

М

ТТК

М

М

ТТК

М

М

М

М

М

М

М

М

М

М

М

М

М

М

М

М

# СПОРТ И ОТДЫХ В ШАГОВОЙ ДОСТУПНОСТИ

## 📍 World Class

Наметкина ул., д. 6, стр. 1

Тренажерный зал,  
пилатес, бассейн



## 📍 Воронцовский парк

Воронцовский парк, д. 1

Парк, усадьба, пруд



## 📍 YoBody Fitness

Профсоюзная ул., д. 61А

Тренажерный зал,  
групповые программы,  
спа



## 📍 Wellness Park

ул. Воронцовские пруды, д. 3

Тренажерный зал,  
бассейн, спа, пилатес,  
единоборства



## 📍 Синема Парк

Профсоюзная ул., д. 61А

Кинотеатр



## 📍 Bionika

Наметкина ул., д. 6, стр. 1

Тренажерный зал,  
банно-термальный  
комплекс, бассейн, спа



## 📍 Меридиан

Профсоюзная ул., д. 61

Культурный центр,  
выставки, спектакли,  
мастер-классы



## 📍 ТЦ «Калужский»

Профсоюзная ул., д. 61А

Торговый центр



# ВОРОНЦОВСКИЙ ПАРК

Усадьба Воронцово — уникальный памятник садового-паркового искусства и архитектуры, охраняемый государством. Его общая площадь составляет 40,7 га.

На территории находятся бывшие усадебные строения, каскад прудов, дубовая роща, итальянский и китайский сады. Парк обладает важным историческим наследием, здесь проходят экскурсии, лекции, фестивали и пикники.

Летом здесь можно прогуляться вдоль каскада прудов, взять напрокат лодку, заняться спортом (предусмотрена волейбольная площадка, зона с тренажерами и т. д.), а зимой — покататься на коньках.



10 мин.

[Посмотреть сайт парка](#)





РЕСТОРАН

МАГАЗИН

ОУЛОН

БИЖЕ А

БИЖЕ А



# СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН



По данным «Яндекс.Недвижимости», средний показатель инфраструктуры — 6/8

## М Калужская

Станция метро «Калужская» Калужско-Рижской линии — это станция радиальной ветки, которая позволяет быстро доехать в центр до Парка Горького, Третьяковской галереи, а также до «Олимпийского» и ВДНХ.

## М Воронцовская

Станция метро «Воронцовская» — это станция БКЛ, где также находится подземный переход на станцию метро «Калужская».





## ОФИСНЫЙ КВАРТАЛ КЛАССА А

**83 900 м<sup>2</sup>**

Общая наземная  
площадь

**K1**

**23 500 м<sup>2</sup>**

Общая наземная  
площадь

**20 800 м<sup>2</sup>**

Общая площадь  
офисов

**от 275 м<sup>2</sup>**

Минимальная  
площадь офиса

**59 100 м<sup>2</sup>**

Общая площадь  
офисов

**K2**

**23 100 м<sup>2</sup>**

Общая наземная  
площадь

**17 400 м<sup>2</sup>**

Общая площадь  
офисов

**от 43 м<sup>2</sup>**

Минимальная  
площадь офиса

**9 200 м<sup>2</sup>**

Общая площадь  
инфраструктуры  
(включая ресторан  
и ритейл в башне K3)

**K3**

**24 300 м<sup>2</sup>**

Общая наземная  
площадь

**20 900 м<sup>2</sup>**

Общая площадь  
офисов

**целиком**

Реализация  
офисной башни

# Архитектура **kleinewelt**

Бюро разрабатывает разные по масштабу проекты: высотные жилые комплексы, офисные центры, генеральные планы городов и небольшие приватные пространства.

Лаконичный дизайн  
и современные материалы



**Николай и Сергей Переслегины,  
Георгий Трофимов**

архитекторы проекта STONE Калужская



Городская среда стала определяющим фактором при создании архитектурной концепции офисного квартала STONE Калужская.

Три офисных башни дополняют панораму Юго-Западного округа Москвы благодаря выразительной целостной композиции.

Архитектурной особенностью офисных башен станут динамичные, устремленные вверх объемы последних этажей. Вход в одно из офисных зданий подчеркнут выразительной высокой аркой, которая добавляет пластики фасаду и помогает связать объект с окружающим городским пространством.



**STONE** КАЛУЖСКАЯ

ОФИСЫ С ТЕРРАСАМИ



## БЛАГОУСТРОЕННАЯ ТЕРРИТОРИЯ

- ❖ Благоустроенная озелененная площадь, связывающая офисные башни с метро
- ❖ Места для активного и размеренного отдыха
- ❖ Павильоны для работы на открытом воздухе
- ❖ Бульвары и скверы для прогулок
- ❖ Арт-объект на площади



**STONE** КАЛУЖСКАЯ

ПРОГУЛОЧНАЯ АЛЛЕЯ С КАЧЕЛЯМИ



# ТРАНСПОРТНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА

## Двухуровневый подземный паркинг на 330 м/м

- Зарядки для электромобилей
- Мотоместа



## Инфраструктурный паркинг

- Гостевой паркинг
- Зона остановки такси



## Микромобильность

- Станции проката велосипедов и самокатов
- Парковочные места для собственных СИМ



Мы создаем транспортную инфраструктуру офисного квартала, учитывая разные потребности наших резидентов.

# ИНФРАСТРУКТУРА ОТ ДЕВЕЛОПЕРА

Комфортная среда для работы и отдыха на территории офисного квартала



## Кафе и рестораны с летней верандой

Деловой обед или ужин с друзьями с видом на озелененную площадь



## Фитнес

Групповые и индивидуальные тренировки для поддержания физической формы



## Столовая для сотрудников

Современная столовая со свободным доступом и разнообразным меню



## Оборудованный конференц-зал

Командные сессии, обучения и лекции для сотрудников



# СОВРЕМЕННЫЕ ИНЖЕНЕРНЫЕ СИСТЕМЫ

- Приточно-вытяжная система вентиляции с функцией охлаждения, подогрева и системой рекуперации
- Центральное кондиционирование
- Многоступенчатая система очистки воздуха
- Бесшумные скоростные лифты, оборудованные интеллектуальной системой управления пассажиропотоком
- Круглосуточное видеонаблюдение по периметру, а также на территории паркинга
- Бесконтактный доступ в здание, гостевые пропуска по куар-коду



# Дизайнерские лобби

## KEMELIN PARTNERS



**Карина Емельяненко**

архитектор, сооснователь  
архитектурного бюро KEMELIN PARTNERS

Четкая геометрия  
и масштабные ритмы



Вдохновением для разработки дизайн-проекта послужил архитектурный ландшафт района, где советский модернизм встречается с современными технологиями. Строгие геометрические формы прошлого оживают благодаря инновациям, создавая гармоничный диалог между историей и настоящим. Основной акцент сделан на визуально строгой и упорядоченной структуре, гармоничной для современного общественного пространства. Это место идеально подходит для взаимодействия, обмена идеями и вдохновения.



**STONE** КАЛУЖСКАЯ

ЛОББИ БАШНИ К1

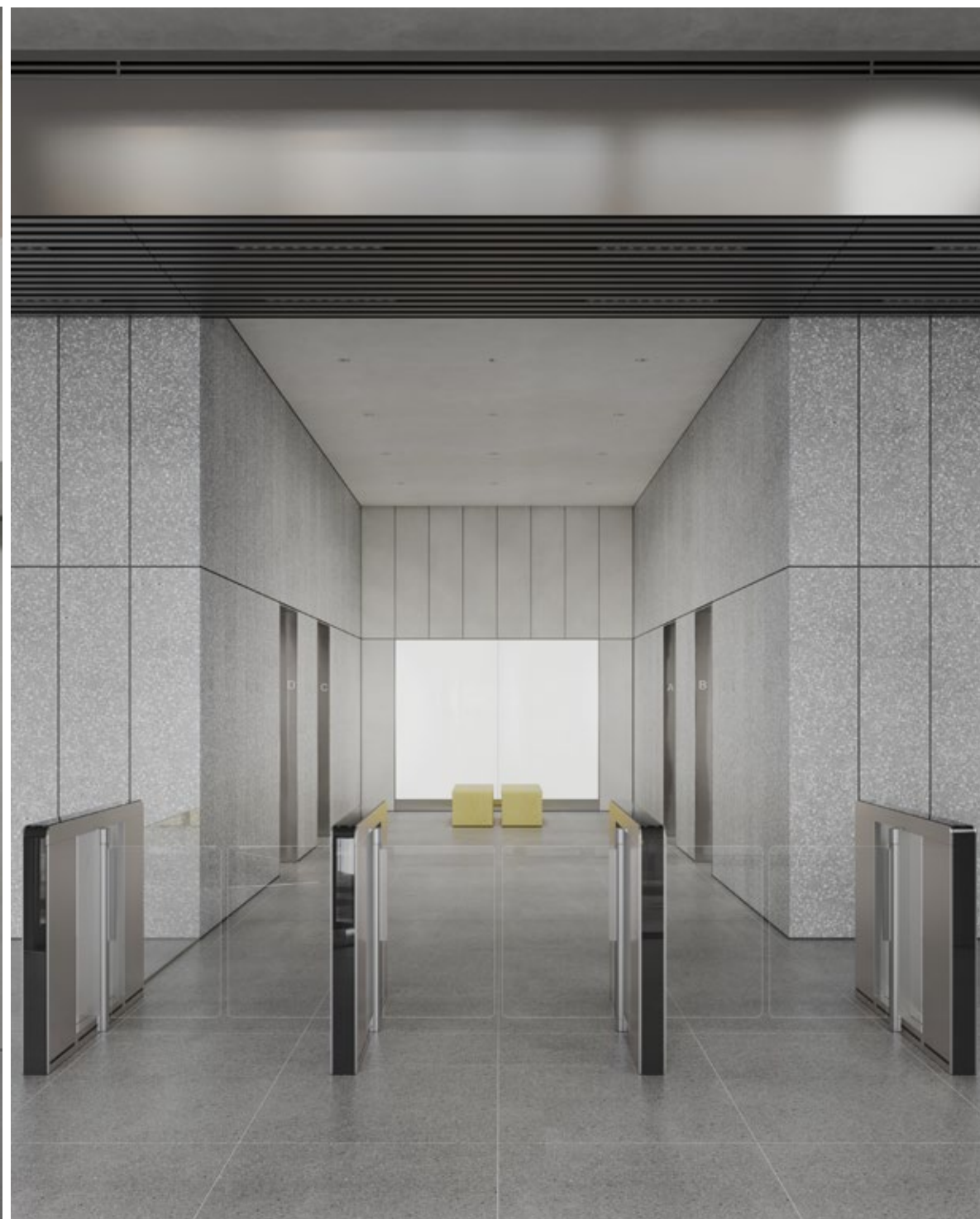


# STONE КАЛУЖСКАЯ

ЛОББИ БАШНИ К1



ЛИФТОВОЙ ХОЛЛ БАШНИ К2



ЛОББИ БАШНИ К2



## БАШНЯ К1

**23 500 м<sup>2</sup>**

Общая площадь  
офисной башни

**20 800 м<sup>2</sup>**

Общая площадь  
офисов

**23 этажа**

Количество  
этажей в башне

### Офисы: функциональные, светлые, приватные

Каждый офис имеет прямой вход из лифтового холла, собственные мокрые точки, удобный доступ к сервисному лифту.

**от 275 м<sup>2</sup>**

площадь  
углового офиса

**555 м<sup>2</sup>**

площадь офиса  
на три стороны

**1 235 м<sup>2</sup>**

площадь  
офисного этажа

**750 м<sup>2</sup>**

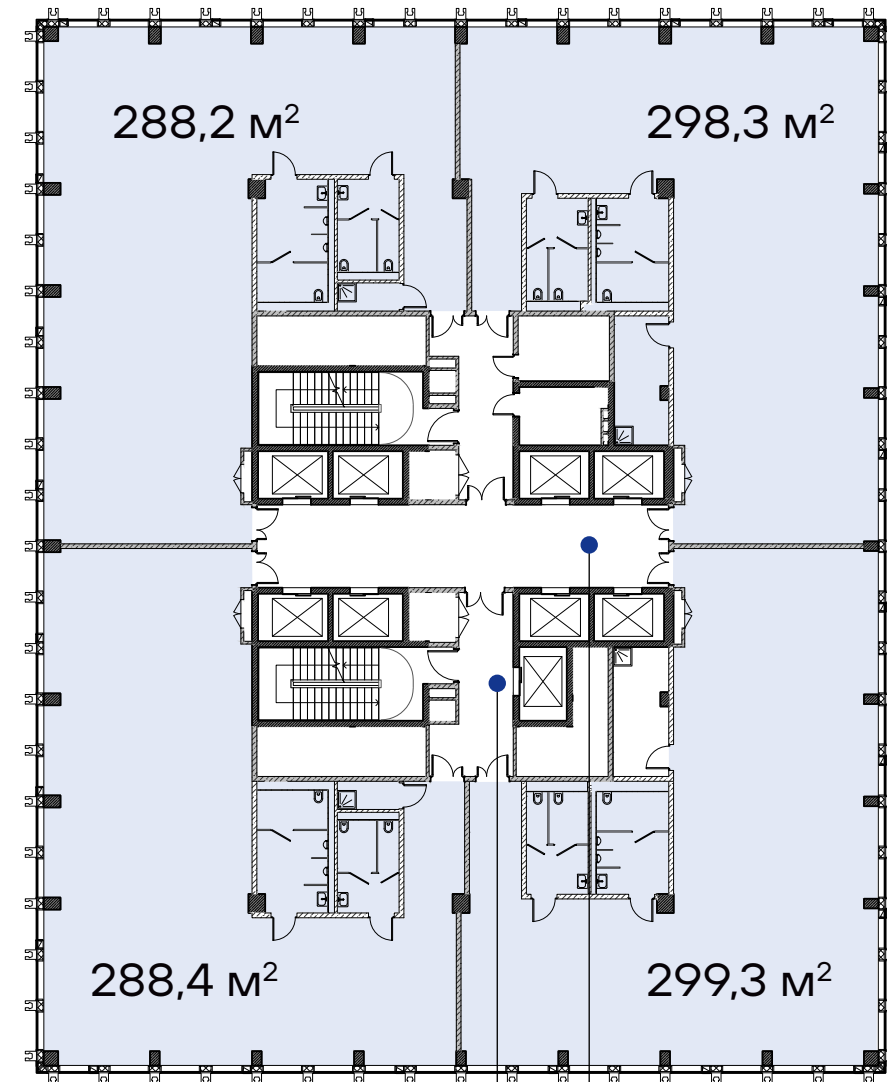
площадь видовых  
офисных этажей

- Архитектурная доминанта района
- Офисная башня прямо на выходе из метро
- Двусветное лобби с высотой потолков до 8 м
- Максимум 4 офиса на этаже с входом сразу из лифтового холла
- Прямой доступ ко всей инфраструктуре офисного квартала



# ПОЭТАЖНЫЕ ПЛАНЫ

4 офиса на этаже



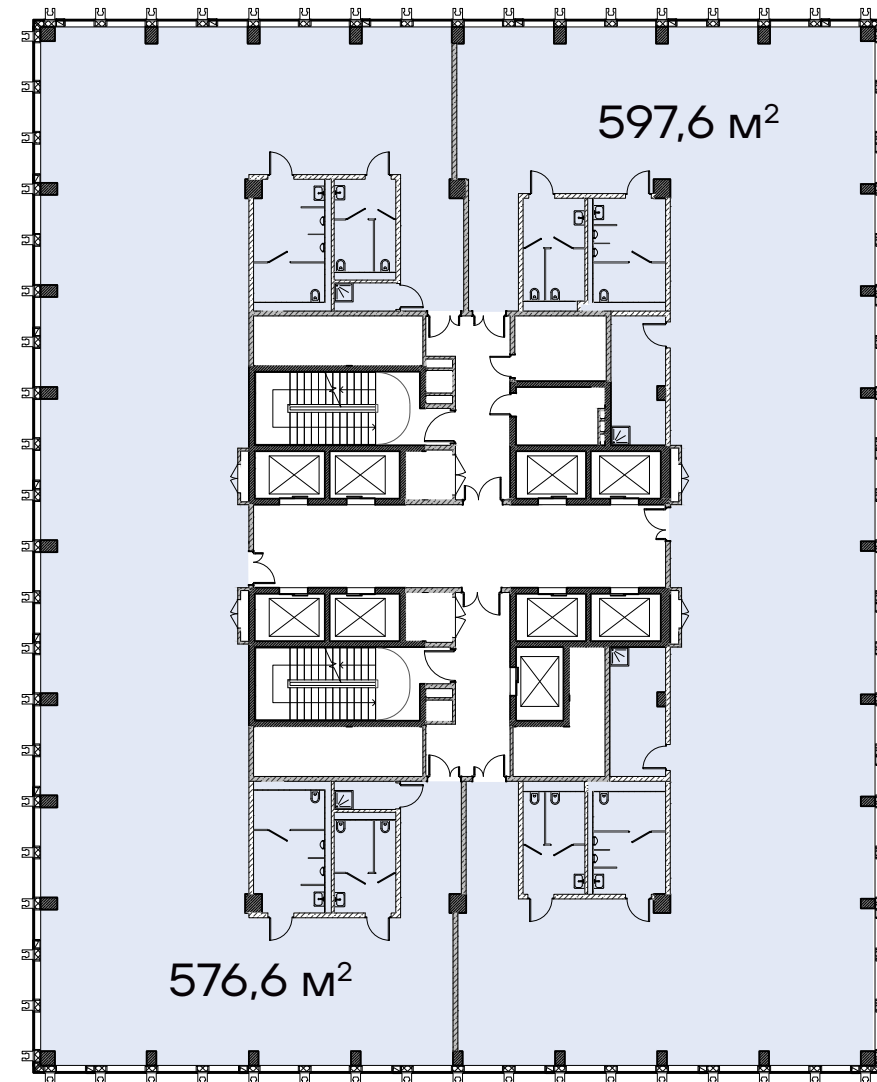
На примере 6 этажа

Сервисный лифт

Пассажирские лифты

**8,6 x 8,6 м**  
шаг колонн

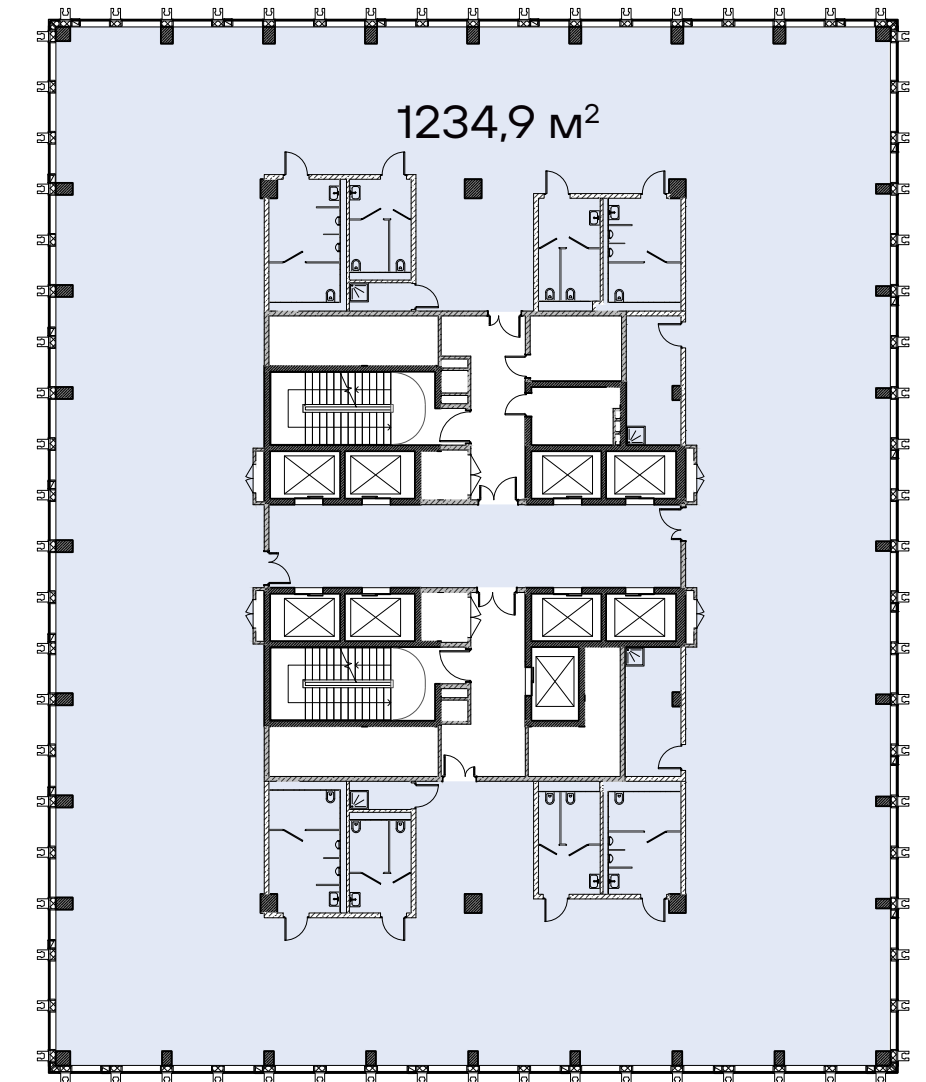
2 офиса на этаже



На примере 7 этажа

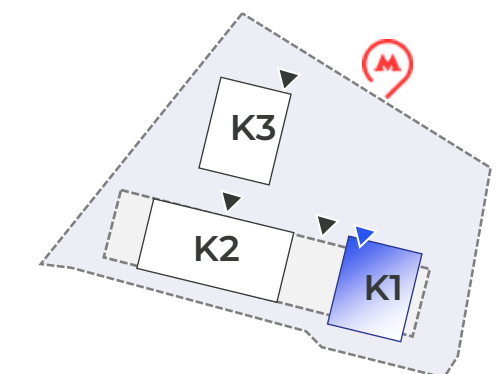
**3,65 м**  
высота потолков

офисные этажи



На примере 9 этажа

- Остекление в пол
- Без отделки
- Предусмотрена возможность естественного проветривания





ОСТЕКЛЕНИЕ В ПОЛ

ВЫСОТА ПОТОЛКОВ: 3,65 М

ЕСТЕСТВЕННОЕ  
ПРОВЕТРИВАНИЕ

ШАГ КОЛОНН 8,6 X 8,6

## БАШНЯ К2

**23 100 м<sup>2</sup>**

Общая площадь  
офисной башни

**17 400 м<sup>2</sup>**

Общая площадь  
офисов

**13 этажей**

Количество  
этажей в башне

### Широкая линейка предложений для бизнеса и инвестиций

**43-80 м<sup>2</sup>**

редкий формат:  
небольшие офисы  
правильной формы

**115-255 м<sup>2</sup>**

офисы  
с собственной  
мокрой точкой

**155-220 м<sup>2</sup>**

угловые офисы  
с высоким уровнем  
инсоляции



офисы  
с террасами

➤ Камерная башня,  
скрытая от посторонних  
глаз, всего 10 офисных  
этажей

➤ Двусветное лобби  
с высотой потолков  
до 8 м

➤ Прямой доступ  
ко всей инфраструктуре  
офисного квартала



# ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

На примере 5-го этажа

**43–220 м<sup>2</sup>**  
площадь офисов

**8,6 x 8,6 м**  
шаг колонн

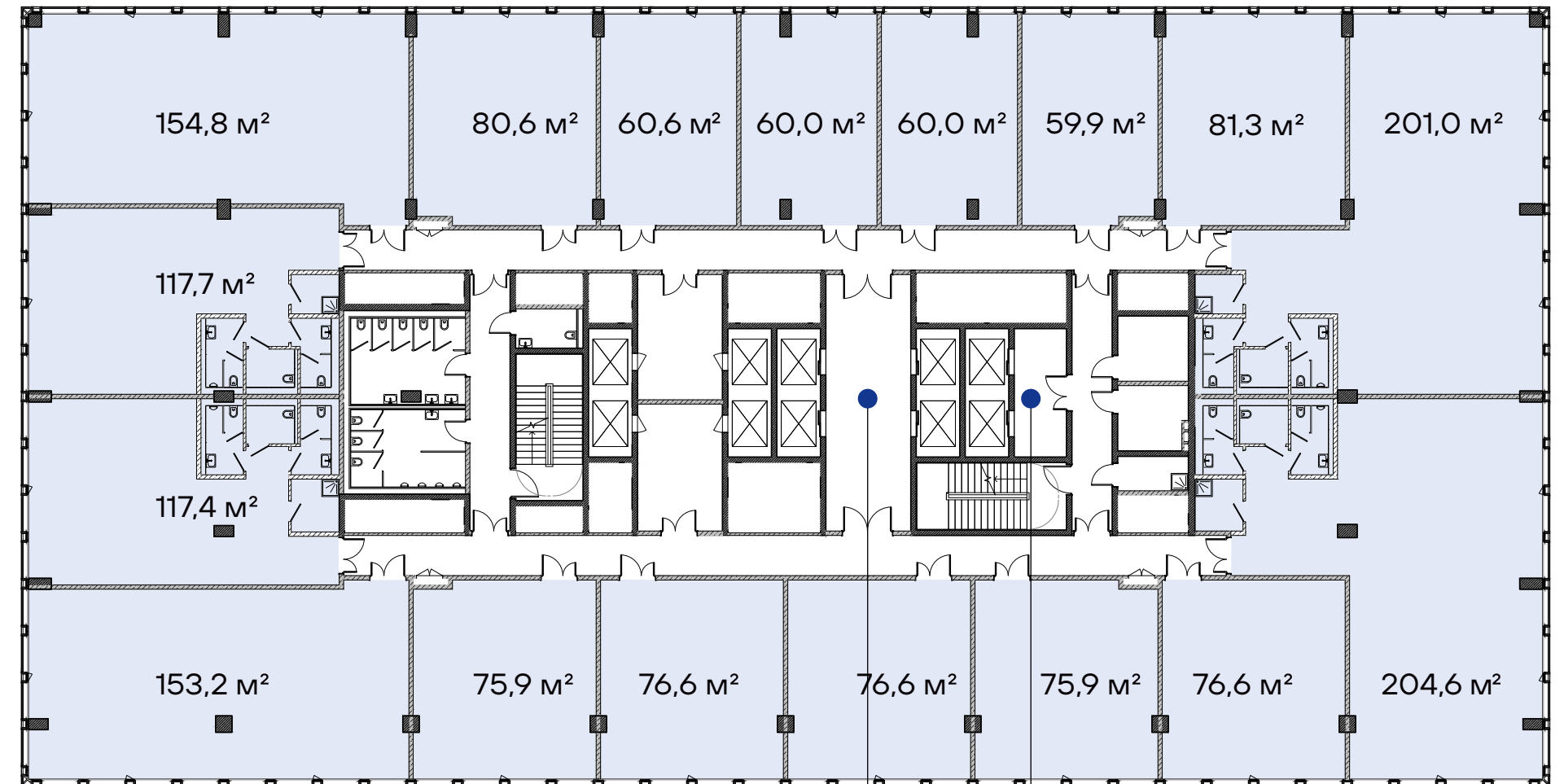
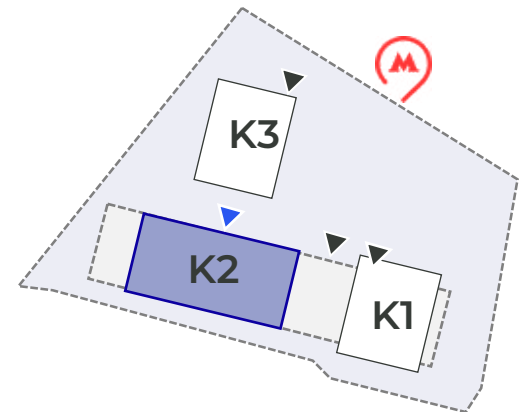
**3,65 м**  
высота потолков

➤ Для малого и среднего бизнеса

➤ Остекление в пол

➤ Без отделки

➤ Предусмотрена возможность естественного проветривания



Пассажирские лифты

Сервисный лифт

**STONE** КАЛУЖСКАЯ

Lorem ipsum

**ОФИСЫ С ТЕРРАСАМИ**



# ПИРАМИДА ЛИКВИДНОСТИ



## Задача инвестора

Приобретение ликвидного актива, востребованного в долгосрочном периоде, т. е. актива, который будет сдан в аренду по рыночным условиям в короткие сроки:

- **Возврат капитала / окупаемость / доходность / рост цены**
- **Минимизация рисков**

## Задача резидента

Арендаторы — компании различного масштаба, которые ставят перед собой несколько целей:

- **Доступность** для бизнес-партнеров и сотрудников — хорошее местоположение
- **Репутационный вопрос.** Качественный объект, современная архитектура и дизайнерские лобби
- **Оптимизация расходов на аренду.** Правильная конфигурация помещения и развитая инфраструктура позволяют сформировать выгодное соотношение «площадь офиса/количество сотрудников»
- **Элемент HR-бренда.** Возможность привлекать лучших сотрудников и создавать условия для их реализации, тем самым повышая эффективность каждого сотрудника в частности и всего бизнеса в целом

## Задача сотрудника

Реализация своих возможностей, комфортная и интересная среда

- **Репутация «Я здесь работаю!».** Красивый, современный бизнес-центр
- **Логистика.** Удобно добираться, минимизация времени на дорогу «дом–офис–дом»
- **Переключение внимания, нетворкинг, социализация.** Места для отдыха, прогулок, общения
- **Общение с друзьями рядом с работой, отдых, чувство сопричастности.** Место, которое «живет» не только в рабочие часы, развитая инфраструктура внутри офисного квартала и в окружении
- **Хорошее настроение, желание работать, высокая продуктивность и возможность самореализации.** Здоровая среда, комфортный микроклимат, разнообразные общественные пространства



## ЧТО ВАЖНО

### ↗ Метро в 1 мин.

---

По данным исследования CMWP «Каждая минута на счету: размер арендной ставки в зависимости от удаленности от метро» (2019), на формирование арендной ставки оказывает влияние набор факторов, который включает в себя удаленность объекта от метро. Анализ средневзвешенных ставок аренды по интервалам удаленности от метро показал, что каждые 5 минут данный показатель снижается в среднем на 24%.

### ↗ Район

---

Юго-Западное направление всегда считалось одним из самых уважаемых как для жизни, так и для работы. Это обусловлено транспортной доступностью, хорошими экологическими показателями, развитостью инфраструктуры, историческим развитием в данном направлении образовательной и научной функции. Сейчас продолжается сбалансированное развитие района: здесь строятся как новые современные жилые дома, так и офисные центры и социальные объекты.

### ↗ Высокая транспортная доступность

---

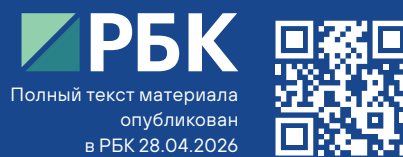
Новый офисный квартал располагается на пересечении кольцевой и радиальной веток метро, что позволяет удобно добираться до центра и в другие районы города. Такие крупные шоссе, как ул. Профсоюзная и Ленинский проспект, обеспечивают автомобильную доступность, а ул. Обручева, являющаяся частью Южной рокады, — горизонтально-кольцевую связь.

### ↗ Офисы класса А

---

Новый проект STONE Калужская будет построен с учетом стандартов, сформированных у девелопера, основная задача которых состоит в формировании комфортной среды для будущих резидентов: современная архитектура, инженерные системы, обеспечивающие комфортный микроклимат, разнообразная инфраструктура и функциональные офисы.

# STONE



Полный текст материала  
опубликован  
в РБК 28.04.2026

# 19

ЛЕТ НА РЫНКЕ

# >50

ПРОЕКТОВ ЖИЛОЙ  
И КОММЕРЧЕСКОЙ  
НЕДВИЖИМОСТИ

# >1 млн

КВ. М В СТАДИИ СТРОИТЕЛЬСТВА

## Офисный девелопер

# №1

Аналитики «РБК Исследования рынков» опубликовали первое масштабное исследование офисного рынка. Лидером в сегменте продаж офисной недвижимости по итогам 2025 г. стал STONE.

Ранее компания три года подряд возглавляла рейтинг офисных девелоперов РБК, а в рамках расширенной методологии подтвердила системное лидерство, заняв первые позиции сразу по нескольким направлениям:

### МАСШТАБ ПОРТФЕЛЯ ДЕВЕЛОПЕРА:

Офисный портфель компании включает 18 бизнес-центров класса А в восьми деловых районах столицы — это самая широкая офисная география.

### ОБЪЕМ ВВОДА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ:

До 2030 г. STONE завершит строительство 14 бизнес-центров совокупной арендопригодной площадью более 600 000 кв. м.

### ОБЪЕМ РЕАЛИЗАЦИИ ОФИСНЫХ ПЛОЩАДЕЙ:

С 2022 по 2025 г. девелопер сохраняет лидерство по объему продаж офисной недвижимости, что подтверждает востребованность и качество предложения STONE Office.

Для того чтобы воплощать рендеры в реальность, STONE привлекает к строительству своих объектов генподрядчика-партнера. Такая модель отношений способствует реализации проекта согласно четкому графику и в заявленной концепции. Немаловажным преимуществом становится повышенная точность бюджетирования и прозрачные сроки строительно-монтажных работ.

В приемке каждого объекта участвуют представители девелопера и управляющей компании. Поэтому все участники команды уверены в качестве финального продукта и понимают технические аспекты, с которыми будут работать в процессе эксплуатации объекта.

#Строительство

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ  
ПОДРЯДЧИК-ПАРТНЕР

ЭКСКЛЮЗИВНОЕ  
АГЕНТСТВО-ПАРТНЕР

УПРАВЛЯЮЩАЯ  
КОМПАНИЯ

#Доверие клиентов

## СТАНДАРТЫ STONE

Взаимодействие девелопера с клиентом не заканчивается на этапе передачи объектов: все офисные и жилые проекты компании управляются партнерской структурой. Концепция развития бизнеса STONE направлена на долгосрочное сотрудничество с клиентами, для которых каждый новый проект компании становится объектом инвестиционного интереса.

После ввода в эксплуатацию девелопер курирует управление недвижимостью, что позволяет сохранять заявленное качество в ходе жизни объекта, развивать концепции, заложенные на этапе продаж, оказывать резидентам ожидаемо высокий уровень сервиса и комфорта.

#Профессиональная эксплуатация

STONE REALTY

- Помощь в сдаче в аренду офисных и торговых помещений
- Помощь в перепродаже офисных, торговых помещений и квартир
- Проверка арендатора
- Помощь в подборе проверенных поставщиков и подрядчиков по ремонту
- Взаимодействие с управляющей компанией
- Детальное знание особенностей объектов STONE и оперативный доступ в помещения