

**STONE** МНЕВНИКИ 3ПРЕМИАЛЬНЫЙ БИЗНЕС-ЦЕНТР  
НА РЕКЕ

## Короткое описание проекта:

- STONE Мнёвники 3 – премиальный бизнес-центр на реке.

## Расширенное описание проекта:

- STONE Мнёвники 3 – премиальный бизнес-центр на первой линии Москвы-реки рядом с парками и зелеными зонами в 12 минутах ходьбы от станции метро «Терехово» и в 15 минутах на автомобиле от «Москва-Сити». Удобный выезд на Северо-Западную хорду, ТТК, Звенигородское и Рублёвское шоссе обеспечивает быструю связь с ключевыми деловыми районами города. Локация входит в зону активной трансформации и становится новым деловым кластером с высокой капитализацией. Расположение между береговой линией и городской магистралью формирует природный барьер от плотной застройки, виды на воду и природные массивы закреплены локацией. Локации на стыке набережных и транспортных артерий не масштабируются и со временем только усиливают свою ценность в структуре городской среды. Проект включает две современные офисные башни с панорамным остеклением, гибкими планировочными решениями и инженерией премиального уровня. Здание рассчитано на 7 200 рабочих мест и формирует новое деловое ядро в растущем районе.

## О названии

- Архитектурная выразительность, надежность и устойчивость
- Развивающийся деловой кластер от STONE с видами на воду и выходом к природе

Мнёвники 3 продолжает архитектурную и ценностную линию бренда STONE в новой деловой Москве. Это третья очередь проекта в Мнёвниковской пойме, в знаковой локации на берегу Москвы-реки. STONE задает стандарт системного подхода к девелопменту, эстетике и технологической устойчивости офисных проектов, делая акцент на развитых локациях и районах с высокой инвестиционной перспективой.



## ЛОКАЦИЯ

Описание (более подробная информация приведена в Книге продукта):

- Первая линия Москвы-реки
- 12 минут пешком до метро «Терехово» (БКЛ)
- Прямая интеграция в структуру БКЛ обеспечивает быстрый доступ к ключевым точкам города — «Хорошёвская», «Савёловская», «Динамо» и «ЦСКА» в пределах одной линии
- 15 минут до «Москва-Сити», быстрый выезд на СЗХ, ТТК, 0 км до СЗХ, 2 км до Рублёвского шоссе, 4 км до Звенигородского шоссе и ТТК
- Быстрый доступ к ключевым деловым районам
- Прямой выход на набережную
- 3 млн м<sup>2</sup> (планируемый объем строительства: жилые комплексы, социальная и культурная инфраструктура, спортивный кластер, административно-деловые центры)
- 1,5 млн м<sup>2</sup> (жилые комплексы в южной и северной частях поймы)
- 500 тыс. м<sup>2</sup> (спортивная инфраструктура: Академия хоккея им. Александра Овечкина, спортивный комплекс ЦСКА, Ледовая арена Татьяны Навки, Национальный центр подготовки сборных команд Российской футбольного союза и многие другие)
- 7 км благоустроенных набережных и вело-маршрутов (запланировано строительство и благоустройство набережной Москвы-реки в Мнёвниковской пойме. Набережная пройдет от канала Карамышевское спрямление на севере поймы и протянется по обеим сторонам острова. Запланировано строительство двух велопешеходных мостов через Москву-реку на Островную улицу (район Крылатское) и в сторону парка «Фили»)
- Офис в зоне трансформации: рост капитализации района на горизонте пяти лет

- Линия набережной уже сформирована. Это исключает масштабное развитие в будущем и поддерживает дефицит офисов с видовыми характеристиками
- Проект расположен на финальной линии городской застройки вдоль Москвы-реки: с одной стороны — открытая водная панорама, с другой — городская магистраль, исключающая уплотнение застройки. Это обеспечивает стабильность среды и предсказуемость видовых характеристик
- В непосредственном окружении STONE Мнёвники 1 и 2. Здесь формируется цельный городской ландшафт, непрерывная линия офисов, сервисов и инфраструктуры вдоль благоустроенной набережной
- Прямая интеграция STONE Мнёвники 3 в набережную Москвы-реки и зеленые зоны превращает территорию в часть ежедневного офисного ритма. В условиях высокой деловой плотности и конкуренции за таланты возможность переключаться в комфортной, природной среде становится важным элементом корпоративной устойчивости
- Близость к природе обеспечивает быстрый доступ к местам для прогулок, занятиям спортом и отдыху на свежем воздухе. Зеленые зоны способствуют очищению воздуха от вредных примесей и создают благоприятный микроклимат
- Развивающийся спортивный кластер в локации станет возможностью не только для поддержания здорового и активного образа жизни, но и для расширения офисной экосистемы, пространств для корпоративных мероприятий, неформального общения и командных форматов вне стен бизнес-центра. За пределами здания формируется инфраструктура для коллaborации и взаимодействия, от спортивных маршрутов до набережной и зеленых парков. В такой среде офисная жизнь интегрируется в городскую ткань и получает новые человекоцентричные и социальные формы
- Панорамные виды из окон бизнес-центра открываются на реку и парк, создавая приятную атмосферу. Исследования показывают: даже короткий контакт с природой снижает утомляемость, улучшает внимание и повышает вовлеченность

- В радиусе 1 км – Гребной канал, ледовая арена, гольф-поле, велодорожки. Работать здесь – значит быть в доступе к инфраструктуре спорта и баланса. Это точка притяжения для компаний, которым важно удержание и вовлеченность сотрудников
- Уникальность локации – сочетание живого природного ландшафта и быстрого доступа к центру Москвы (15 минут)

STONE Мнёвники 3 расположен в составе крупнейшего редевелопмента столицы, Мнёвниковской поймы, на первой линии Москвы-реки.

Вокруг проекта уже сегодня формируется новая городская ткань: жилые кварталы, спортивная инфраструктура, бизнес-среда и рекреационные пространства, объединенные логикой комплексного освоения территории.

Проект соседствует с Гребным каналом в Крылатском, гольф-полем, Академией хоккея и спортивными объектами ЦСКА, создавая условия для активного образа жизни и проведения мероприятий.

Набережная Москвы-реки расположена в минуте ходьбы от здания и войдет в состав 7-километрового пешеходного маршрута с благоустройством, причалами и зонами отдыха. Проект Мнёвники 3 находится в 4 км от Третьего транспортного кольца и вблизи от магистралей: Северо-Западной хорды, Рублёвского и Звенигородского шоссе, обеспечивающих прямую связь с ключевыми деловыми центрами Москвы. В шаговой доступности – станции метро «Терехово» и «Мнёвники» Большой кольцевой линии, которые дают быструю связь с Савёловским, Белорусским и Ходынским деловыми кластерами. Локация уже сегодня становится новой деловой точкой города, а на горизонте пяти лет здесь будет сформирован полноценный офисный и социальный каркас с высокой капитализацией.



## АРХИТЕКТУРА

Описание (более подробная информация приведена в Книге продукта):

- Проект задуман как архитектурный ориентир новой застройки, как выразительный силуэт, который будет определять облик береговой линии на долгие годы
- Офисные башни становятся визуальной опорой территории: их силуэт четко считывается со стороны Москвы-реки, магистралей и пешеходных маршрутов
- Современная офисная башня с панорамным остеклением
- Архитектура ориентирована на открытие видов на Москву-реку
- Акцентные элементы из архитектурного стекла и металла
- Энергоэффективные стеклопакеты с повышенным термосопротивлением
- Нейтральная палитра фасада отражает оттенки природы — от света воды до смены сезонных красок

Проект STONE Мнёвники 3 разработан архитектурным бюро Kleinewelt Architekten — одним из ведущих бюро в области современной городской архитектуры и общественных пространств. Архитектура бизнес-центра подчеркивает статус локации на первой линии Москвы-реки и задает визуальную доминанту развивающегося делового кластера. Панорамное остекление во всю высоту этажа обеспечивает глубокое раскрытие видов на реку и городской ландшафт. Четкая геометрия и нейтральная цветовая палитра формируют архитектуру нового поколения: сдержанную, узнаваемую, встроенную в деловую среду будущего. Со стороны воды здания воспринимаются цельным, монументальным силуэтом. С пешеходного маршрута они раскрываются более детально, через игру пропорций и фактур, а в городской панораме выступают объемным акцентом, продолжая визуальные линии соседних районов.



## ИНЖЕНЕРИЯ

Описание (более подробная информация приведена в Книге продукта):

- Центральная приточно-вытяжная система вентиляции с функцией охлаждения и подогрева (60 куб. в час на человека)
- Многоступенчатая очистка воздуха, включая фильтры тонкой очистки EU7. Удаляет пыль, аллергены, бактерии и вирусы, снижает риск заболеваний, улучшает качество воздуха, что повышает работоспособность
- Центральное круглогодичное кондиционирование. Создает стабильную комфортную среду для работы без скачков температуры
- Бесшумные скоростные лифты с интеллектуальной системой управления пассажиропотоком. Время ожидания в час пик: до 40 сек.
- Автоматическая система управления зданием (BMS)
- Круглосуточное видеонаблюдение по периметру, на территории паркинга и велопарковок, а также во всех ключевых местах общего пользования
- Бесконтактный доступ в здание: Face ID, смартфон, гостевые пропуска по QR-коду
- Класс энергоэффективности: А

В бизнес-центре STONE Мнёвники 3 заложен полный контур инженерных систем класса А с фокусом на комфорте, управляемости и энергоэффективности. В здании предусмотрена система кондиционирования с разводкой по всем помещениям. Приточно-вытяжная вентиляция с функцией подогрева и охлаждения воздуха дополнена пластинчатой рекуперацией для снижения энергопотерь и обеспечения стабильного микроклимата. Все воздуховоды проходят через многоступенчатую систему фильтрации EU7. Подача свежего воздуха осуществляется на каждый этаж с индивидуальной настройкой параметров. Здание оборудовано современной системой автоматизации BMS – она управляет климатом, освещением, безопасностью и энергопотреблением. Вертикальный транспорт представляет собой бесшумные скоростные лифты с интеллектуальным распределением трафика. Также предусмотрен сервисный лифт с загрузкой с уровня земли. Система безопасности включает контроль доступа с возможностью авторизации по Face ID, смартфону или QR-коду, а также видеонаблюдение по всему контуру. Пожарная автоматика охватывает все этажи и включает системы тушения, дымоудаления и речевого оповещения. Резервные источники электропитания предусмотрены на случай аварийного отключения.



## ТРАНСПОРТНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА

### Паркинг для резидентов:

- Подземный паркинг
- Машиноместа, оборудованные зарядными устройствами для электромобилей
- Увеличенные машиноместа и мотоместа

### Инфраструктурный паркинг:

- Гостевой паркинг
- Паркинг для автомобилей каршеринга
- Зона остановки такси

### Микромобильность:

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

Проект создан с учетом современных потребностей бизнеса, что обеспечит удобства как для автомобилистов, так и для пешеходов. Подземный паркинг, включая зарядные станции для электромобилей. Для удобства посетителей предусмотрены гостевые парковочные зоны и зоны остановки такси.



## ВНУТРЕННЯЯ ИНФРАСТРУКТУРА

Описание (более подробная информация приведена в Книге продукта):

- Просторное двусветное лобби
- Лаунж-зона в лобби
- Бизнес-гостиные с видами на Москву-реку
- Столовая для сотрудников
- Кафе и рестораны с верандами на набережной
- Торговые помещения вдоль фасадов
- Аптеки, сервисные точки и салоны красоты в составе проекта

STONE Mnёвники 3 спроектирован как автономная офисная среда с полным набором внутренних сервисов и инфраструктурой для ежедневной работы и встреч. Первый этаж занимает просторное двусветное лобби: здесь предусмотрены лаунж-зона, стойка ресепшн, система контроля доступа. Для сотрудников и гостей предусмотрены кафе и мини-кофейни на первом уровне, а также столовая в составе офисной инфраструктуры. На верхних этажах расположены бизнес-гостиные с панорамными видами на Москву-реку и зеленые массивы, рассчитанные на неформальные деловые встречи. По периметру фасадов размещены торговые пространства: аптеки, сервисные точки, салоны красоты — все необходимо собрано в пределах одного здания, нет необходимости покидать квартал. В проект также входят рестораны с верандами, выходящими на набережную.



## ОФИСЫ

Описание (более подробная информация приведена в Книге продукта):

- Высота потолков – от 3,65 м
- Глубина помещений – до 12 м
- Шаг колонн – 8,4 м x 8,4 м
- Естественное проветривание
- Панорамное остекление
- Отделка Shell&Core
- Функциональные планировочные решения
- Полноценные видовые сценарии на всех уровнях, от панорамных обзорных видов на Москву-реку и городской горизонт до погружающих видов с эффектом присутствия в природной среде
- Высокие уровни открывают панорамы Москвы-реки, зеленого массива Серебряного Бора, городского горизонта и силуэта «Москва-Сити»
- Погружающие виды с нижних этажей, пространства на нижних уровнях работают с другим эмоциональным фоном: живое движение воды и листвы рядом, эффект присутствия, близость к природе
- Здание рассчитано на 7 200 рабочих мест

Офисные пространства STONE Мнёвники 3 спроектированы по стандартам класса А с фокусом на гибкости, комфорте и технологичности. Планировочная структура здания позволяет формировать как крупные корпоративные офисы, так и независимые модули с адаптивным зонированием, от open space до кабинетов, переговорных и гибридных рабочих форматов. Этажи легко трансформируются под задачи компаний с разной культурой: предусмотрены пространства для фокусной работы, zoom-комнат, библиотечных и коллaborационных зон.

Проект ориентирован на современные сценарии работы. Каждый офис – это функциональное пространство с панорамным остеклением, высокими потолками, современными инженерными решениями. Верхние уровни открывают панорамы на Москву-реку, природные массивы и «Москва-Сити». Офисы на нижних этажах работают с погруженным видом, зеленые зоны и вода находятся в непосредственной близости, создавая эффект присутствия в природной среде. Это особая зрительная перспектива, где природа становится частью ежедневного офисного сценария.



## СВОД УТП

### Локация

- Первая линия Москвы-реки
- 12 минут пешком до метро «Терехово» (БКЛ)
- Прямая интеграция в структуру БКЛ обеспечивает быстрый доступ к ключевым точкам города — «Хорошёвская», «Савёловская», «Динамо» в пределах одной линии
- 15 минут до «Москва-Сити»
- Быстрый выезд на СЗХ, ТТК, 0 км до СЗХ и «Москва-Сити», 2 км до Рублёвского шоссе, 4 км до Звенигородского шоссе и ТТК
- Быстрый доступ к ключевым деловым районам
- 0 минут до набережной Москвы-реки
- Прямой выход на набережную
- 3 млн м<sup>2</sup> (планируемый объем строительства: жилые комплексы, социальная и культурная инфраструктура, спортивный кластер, административно-деловые центры)
- 1,5 млн м<sup>2</sup> (жилые комплексы в южной и северной частях поймы)
- 500 тыс. м<sup>2</sup> (спортивная инфраструктура: Академия хоккея им. Александра Овечкина, спортивный комплекс ЦСКА, Ледовая арена Татьяны Навки, Национальный центр подготовки сборных команд Российской футбольного союза и многие другие)
- 7 км благоустроенных набережных и вело-маршрутов (запланировано строительство и благоустройство набережной Москвы-реки в Мнёвниковской пойме. Набережная пройдет от канала Карамышевское спрямление на севере поймы и протянется по обеим сторонам острова. Запланировано строительство двух велопешеходных мостов через Москву-реку на Островную улицу (район Крылатское) и в сторону парка «Фили»)
- Офис в зоне трансформации: рост капитализации района на горизонте пяти лет
- Линия набережной уже сформирована.

Это исключает масштабное развитие в будущем и поддерживает дефицит офисов с видовыми характеристиками

- Проект расположен на финальной линии городской застройки вдоль Москвы-реки: с одной стороны — открытая водная панорама, с другой — городская магистраль, исключающая уплотнение застройки. Это обеспечивает стабильность среды и предсказуемость видовых характеристик
- В непосредственном окружении STONE Мнёвники 1 и 2. Здесь формируется цельный городской ландшафт, непрерывная линия офисов, сервисов и инфраструктуры вдоль благоустроенной набережной
- Прямая интеграция STONE Мнёвники 3 в набережную Москвы-реки и зеленые зоны превращает территорию в часть ежедневного офисного ритма. В условиях высокой деловой плотности и конкуренции за таланты возможность переключаться в комфортной, природной среде становится важным элементом корпоративной устойчивости
- Близость к природе обеспечивает быстрый доступ к местам для прогулок, занятиям спортом и отдыху на свежем воздухе. Зеленые зоны способствуют очищению воздуха от вредных примесей и создают благоприятный микроклимат
- Развивающийся спортивный кластер в локации станет не только возможностью для поддержания здорового и активного образа жизни, но и частью офисной экосистемы, пространством для корпоративных мероприятий, неформального общения и командных форматов вне стен бизнес-центра. За пределами здания формируется инфраструктура для коллaborации и взаимодействия, от спортивных маршрутов до набережной и зеленых парков. В такой среде офисная жизнь интегрируется в городскую ткань и получает новые человекоцентричные и социальные формы
- Панорамные виды из окон бизнес-центра открываются на реку и парк, создавая приятную атмосферу. Наличие парковых зон и воды рядом с офисом влияет не только на настроение, но и на рабочие показатели. Исследования показывают: даже короткий контакт с природой снижает утомляемость, улучшает внимание и повышает вовлеченность

- В радиусе 1 км – Гребной канал, ледовая арена, гольф-поле, велодорожки. Работать здесь – значит быть в доступе к инфраструктуре спорта и баланса. Это точка притяжения для компаний, которым важно удержание и вовлеченность сотрудников
- Уникальное сочетание локации – живой природный ландшафт и центр Москвы в 15 минутах

## Архитектура

- Проект задуман как архитектурный ориентир новой застройки – выразительный силуэт будет определять облик береговой линии на долгие годы
- Офисная башня становится визуальной опорой территории: ее силуэт четко читается со стороны Москвы-реки, магистралей и пешеходных маршрутов
- Современные офисные башни с панорамным остеклением
- Архитектура ориентирована на открытие видов на Москву-реку
- Акцентные элементы из архитектурного стекла и металла
- Энергоэффективные стеклопакеты с повышенным термосопротивлением

## Инженерия

- Центральная приточно-вытяжная система вентиляции с функцией охлаждения и подогрева (60 куб. м в час на человека)
- Многоступенчатая очистка воздуха, включая фильтры тонкой очистки EU7. Удаляет пыль, аллергены, бактерии и вирусы, снижает риск заболеваний, улучшает качество воздуха, что повышает работоспособность
- Центральное круглогодичное кондиционирование. Создает стабильную комфортную среду для работы без скачков температуры
- Бесшумные скоростные лифты с интеллектуальной системой управления пассажиропотоком. Время ожидания в час пик: до 40 сек.
- Автоматическая система управления зданием (BMS)
- Круглосуточное видеонаблюдение по периметру, на территории паркинга и велопарковок, а также в местах общего пользования
- Бесконтактный доступ в здание: Face ID, смартфон, гостевые пропуска по QR-коду
- Класс энергоэффективности: А

## Внутренняя инфраструктура

- Просторное двусветное лобби
- Лаунж-зона в лобби
- Бизнес-гостиные с видами на Москву-реку
- Столовая для сотрудников
- Кафе и рестораны с верандами на набережной
- Торговые помещения вдоль фасадов
- Аптеки, сервисные точки и салоны красоты в составе проекта

## Офисы

- Высота потолков – от 3,65 м
- Глубина помещений – до 12 м
- Шаг колонн – 8,4 м x 8,4 м
- Естественное проветривание
- Панорамное остекление
- Функциональные планировочные решения
- Полноценные видовые сценарии на всех уровнях, от панорамных обзорных видов на Москву-реку и городской горизонт до погружающих видов с эффектом присутствия в природной среде
- Высокие уровни открывают панорамы Москвы-реки, зеленого массива Серебряного Бора, городского горизонта и силуэта «Москва-Сити»
- Погружающие виды с нижних этажей, пространства на нижних уровнях работают с другим эмоциональным фоном: живое движение воды и листвы рядом, эффект присутствия, близость к природе
- Здание рассчитано на 7 200 рабочих мест

## Транспортная инфраструктура

### Паркинг для резидентов:

- Подземный паркинг
- Машиноместа, оборудованные зарядными устройствами для электромобилей
- Увеличенные машиноместа и мотоместа

### Инфраструктурный паркинг:

- Гостевой паркинг
- Паркинг для автомобилей каршеринга
- Зона остановки такси

### Микромобильность:

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