



РѢЩИНО

RESIDENCE

КОЛЛЕКЦИОННАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Санкт-Петербург. Россия

«РОЩИНО RESIDENCE»

«Рощино Residence» — респектабельное место для особенной жизни в курортной зоне Санкт-Петербурга.

Клубные резиденции премиум-класса с живописными видами на озеро и реликтовый хвойный лес, обеспеченные безупречным круглосуточным сервисом уровня отеля 5*, высочайшим уровнем безопасности и масштабной собственной инфраструктурой.



РОЩИНО RESIDENCE

46 км от Северной столицы	17,6 га живописной территории
8 корпусов частных резиденций	4 сервисных корпуса
6 этажей	2 стиля отделки

О ПРОЕКТЕ

ФИЛОСОФИЯ

Жить на премиальном курорте мирового уровня
и оставаться дома, в своей стране.

Наслаждаться насыщенной инфраструктурой,
безупречным сервисом, при этом в клубном формате,
на приватной территории с высочайшим уровнем
безопасности. Сегодня эта мечта становится реальностью.

РОЩИНО RESIDENCE

ИДЕАЛЬНЫЙ БАЛАНС ИСКУССТВА И ПРИРОДЫ

Символ философии резиденции —
хромированная скульптура, расположенная
в сердце благоустроенного лесного массива.

«Биоморфная обтекаемая форма мимикрирует, соединяется
с натуралистичным окружением, вторит природным изгибам
и словно всё время находится в движении. Видоизменяясь
благодаря смене времён года и ветру, скульптура
трансформируется подобно внутреннему миру смотрящего
на неё человека».



Регина Шестаева
Скульптор, арт-директор
«Рощино Residence»





РОЩИНО RESIDENCE

О ПРОЕКТЕ

СОЗДАЕМ МЕСТО СИЛЫ

«Рощино Residence» — семейные ценности с русской душой в окружении сервиса мирового уровня.

- «Рощино Residence» – один из самых масштабных комплексов курортной недвижимости в стране.
- Насыщенное инфраструктурное наполнение делает «Рощино Residence» высокоинвестиционным проектом.
- Недвижимость в исторических курортных локациях является трофейным и востребованным продуктом.



Продажи ведутся в рамках 214-ФЗ с применением счетов эскроу. Комплекс строится с применением проектного финансирования от крупнейшего банка России – «Сбер».

1 мин.	3 мин.
до Рощинского озера	до школы и сада
4 мин.	5 мин.
до ж/д станции «Рощино»	до Линдуловской рощи
10 мин.	15 мин.
до вертолетной площадки (3 в локации)	до Финского залива
22 мин.	45 мин.
до Гладышевского заказника	до нового аэропорта Левашово
50 мин.	1 ч. 10 мин.
до «Лахта Центра»	до Дворцовой площади
1 ч. 30 мин.	5 ч. 30 мин.
до аэропорта Пулково	до Кремля (1 ч. до Московского вокзала в СПб, 4 ч. «Сапсан», 30 мин. до Кремля на авто от Ленинградского вокзала)

Новая высокоскоростная ж/д магистраль:

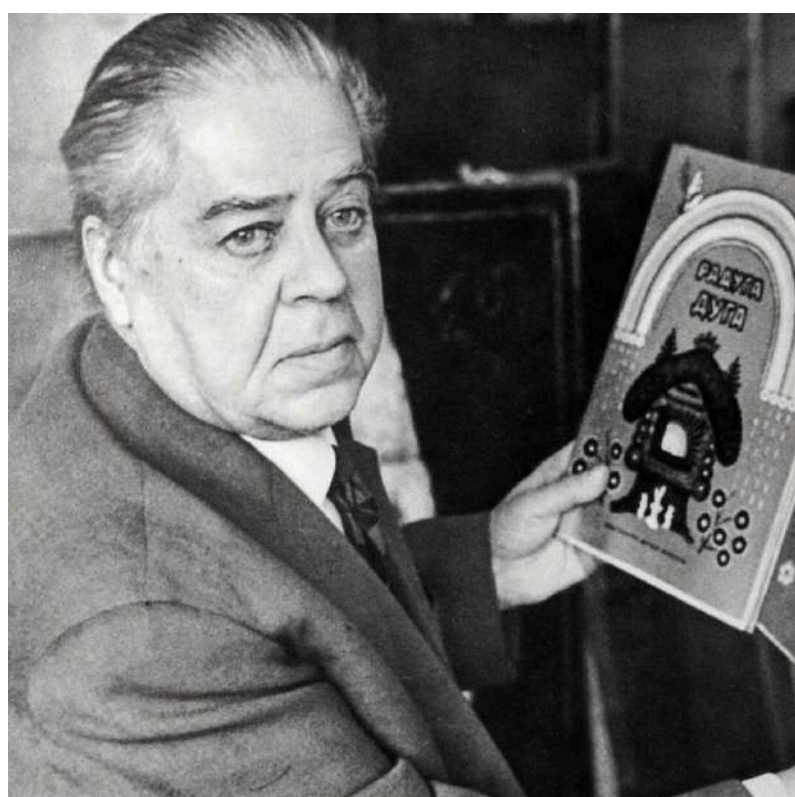
2 ч. 15 мин. ВСМ-1 «Москва - Санкт-Петербург»*

*Открытие в 2028 г.

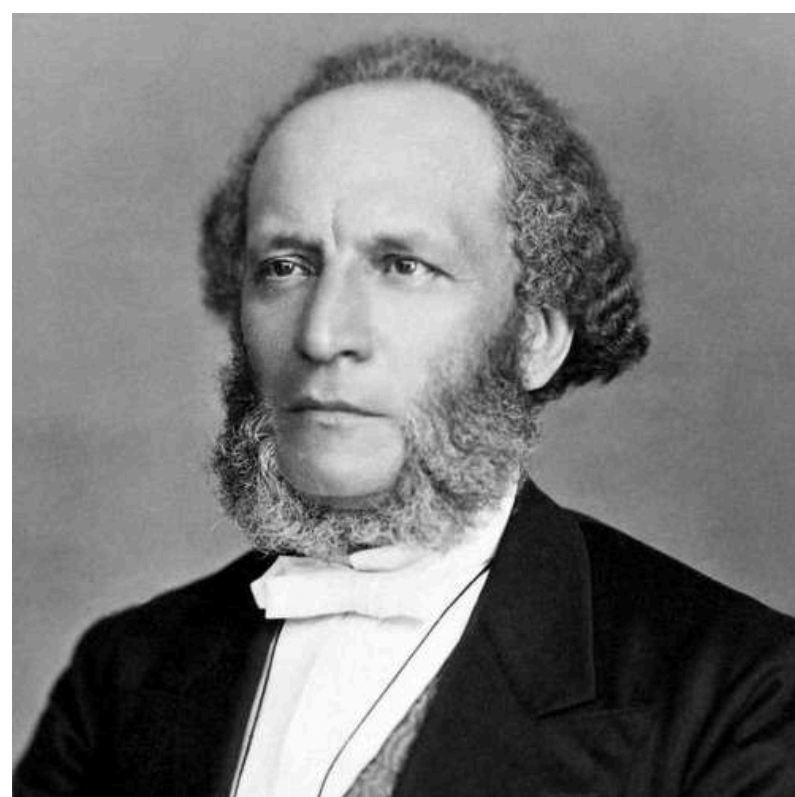
В конце XIX века на землях поселка Рощино располагались дачи и виллы русских аристократов, это был центр притяжения для культурной элиты. В непосредственной близости: горнолыжный курорт «Пухтолова гора», Рощинское озеро с песчаным пляжем, [Гладышевский заказник](#) и [Линдуловская роща](#), входящая в состав Всемирного наследия ЮНЕСКО.



ЗНАМЕНИТЫЕ ЖИТЕЛИ РОЩИНО



Юрий Васнецов
художник, живописец



Пётр Семенов-Тян-Шанский
географ, путешественник



Альберт Бакун
художник

Триумф жить, триумф дышать, триумф бытия!

Э. Сёдергран



Эдит Сёдергран

шведско-финская поэтесса

Среди знаменитых людей, которыми гордится поселок Рощино, важное место занимает Эдит Сёдергран, классик скандинавской поэзии модернизма начала XX века. Почти всю жизнь она прожила в Райволе, которая теперь носит название Рощино.



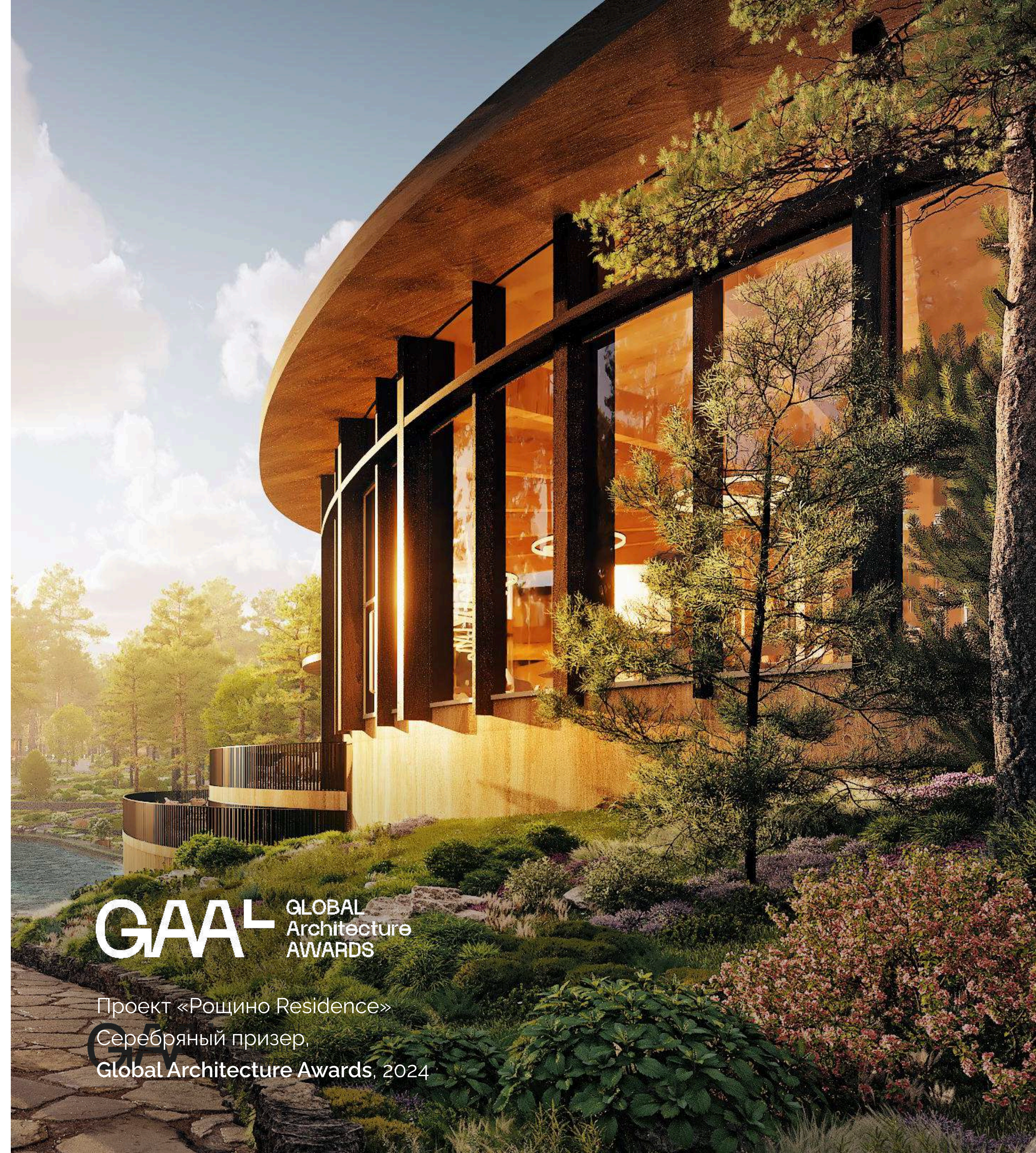
За благоустройство внутренней территории комплекса «Рощино Residence» отвечает российская компания DEREVO PARK, основанная в 2009 году Андреем Кочетковым.

DEREVO PARK - ведущая компания ландшафтного дизайна в России. Являются компанией полного цикла - от проектирования до реализации. Создают общественные пространства и частные резиденции преимущественно в премиальных сегментах по всей России и СНГ.

Принцип работы компании DEREVO PARK - это высокие стандарты качества на всех этапах работ и профессионализм, поэтому команда использует в своей работе инновационные технологии проектирования и строительства.



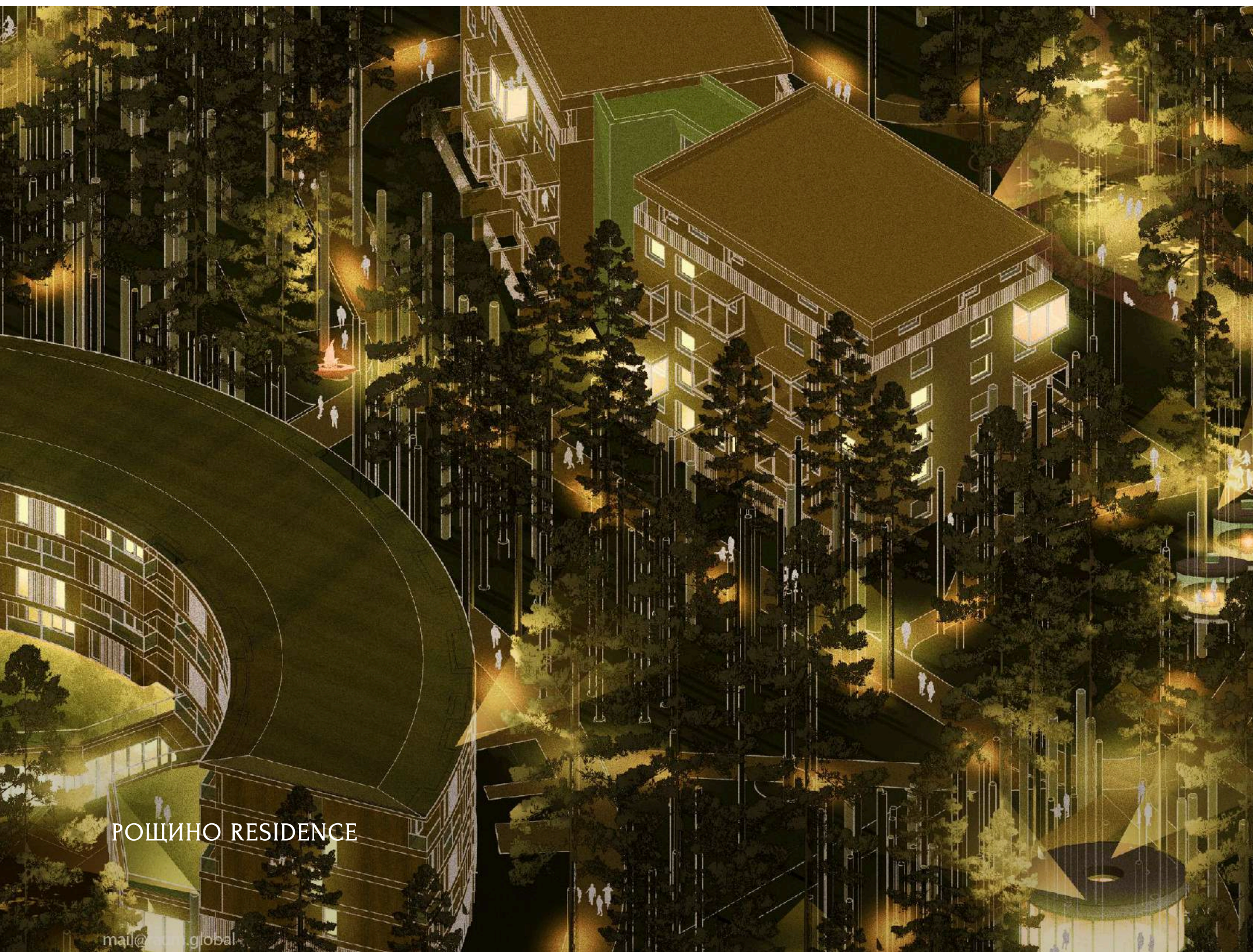
Андрей Кочетков
основатель компании
DEREVO PARK



GAA GLOBAL
Architecture
AWARDS

Проект «Рощино Residence»
Серебряный призер,
Global Architecture Awards, 2024

В «Рощино Residence» тщательно продумана концепция освещения:



- ✓ Сценарии освещения подразумевают летний, зимний и переходные периоды
- ✓ Тактичное освещение сосен, флоры и богатого ландшафта является частью общей световой среды
- ✓ Световые эффекты являются продолжением природных явлений местности
- ✓ Комплексный и аналитический подход к освещению резиденции
- ✓ Экологичные решения, минимизация светового загрязнения и экономия энергии

Автор впечатляющей архитектуры «Рощино Residence» — архитектурная дизайн-студия GAFA, специализирующаяся в области современной архитектуры, градостроительства и проектирования в России и Европе.

В «Рощино Residence» мастерская GAFA воплотила концепцию «жизни в лесу»: максимально бережное отношение к реликтовым деревьям, растворение объектов в природной среде, интеграция в ландшафт, природные краски, натуральные материалы, уважение и сохранение — на таких принципах выстроен весь проект премиального эко-курорта.



Григориос Гавалидис
основатель бюро



В жилой части «Рощино Residence» представлено 3 типа жилых корпусов:

ТИП А «РИТМ»:

Элегантные корпуса с воздушными медными балконами и пентхаусами на крышах дарят ощущение полного единения с природой благодаря панорамным окнам во всех резиденциях.



ТИП Б «ФОРМА»:



Сочетание резиденций с открытыми балконами и оригинальными комнатами-консолями с панорамным остеклением создает ощущение полного погружения в природную среду.



ТИП В «ГАРМОНИЯ»:

Футуристичную архитектуру корпусов, включающих преимущественно парящие над землей комнаты-консоли, обрамляет ландшафтный дизайн резиденций.

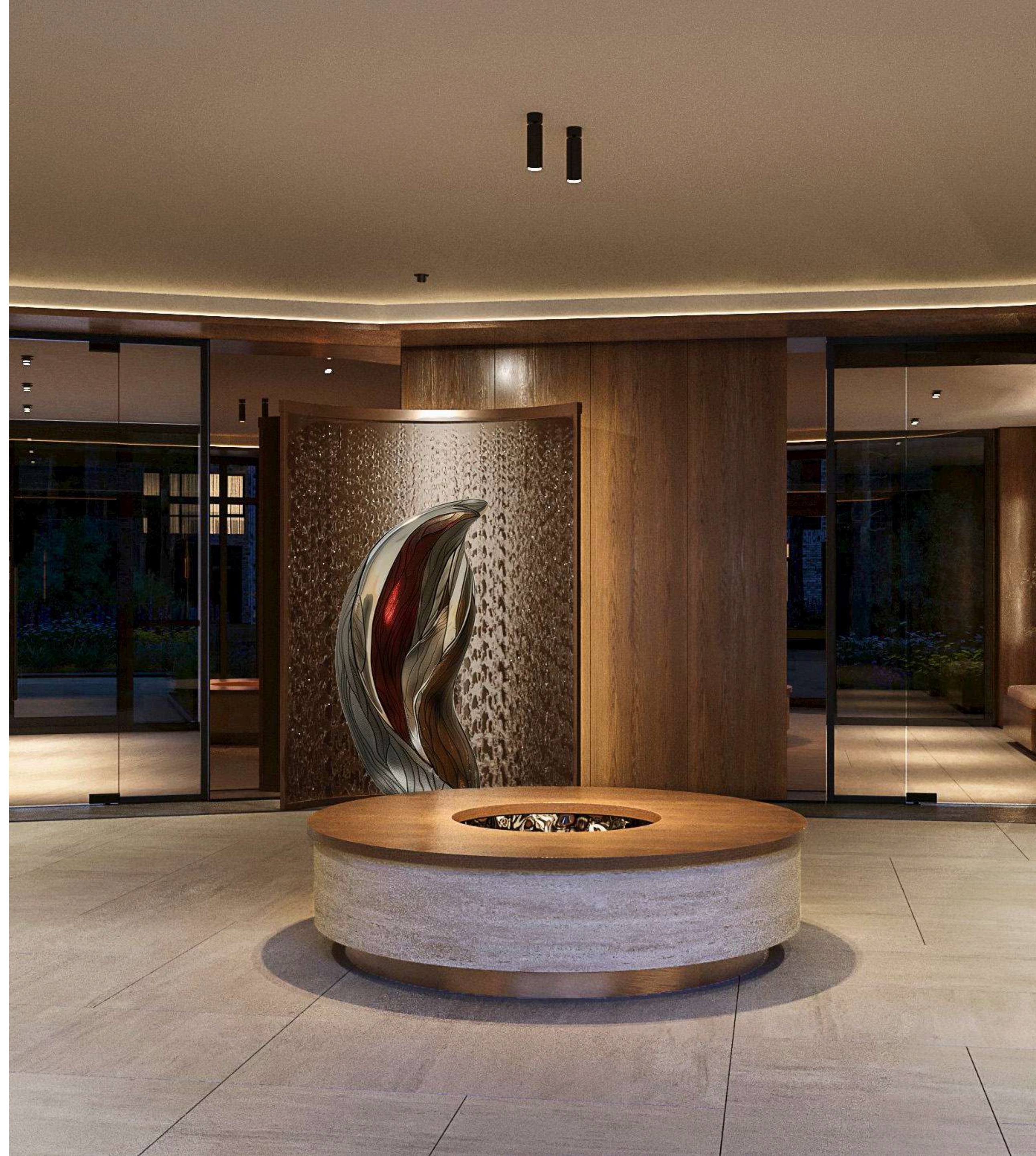


Лобби жилых корпусов «Рощино Residence» — настоящее произведение искусства от Point Design, создающими интерьерные шедевры вот уже более 15 лет.

Команда архитектурного бюро Point Design проектирует для своих клиентов премиальные интерьеры для красивой и комфортной жизни. Четкая структурированность работы, индивидуальный подход и высокий профессионализм каждого сотрудника помогают студии создавать качественный и современный продукт, который будет радовать будущих жителей долгие годы.



Наталия Гринфельд
руководитель студии
Point Design



ЭСТЕТИКА В КАЖДОЙ ДЕТАЛИ

Входные группы резиденций, выполненные в кофейно-бронзовой цветовой гамме, отличаются изысканными скульптурными формами и выразительными текстурами.

«Рощино Residence» — это гармоничное пространство, где архитектура, искусство и природа создают особую философию жизни. Каждый жилой корпус дополнен авторским арт-объектом, символизирующим неразрывную связь человека с природой. Скульптурные композиции, созданные по замыслу Регины Шестаевой — вдохновителя и главного художника проекта, — подчеркивают эстетику и смысловую глубину территории.

При этом комплекс обеспечивает резидентам высокий уровень приватности и личного пространства, превращая жизнь в искусство повседневности.



Входные группы жилых корпусов
от Point Design





BALCON®

РОЩИНО RESIDENCE

ОТДЕЛКА

ВДОХНОВЕНИЕ ПРИРОДОЙ

Каждая резиденция премиум-комплекса «Рощино Residence» предлагается с элегантной финишной отделкой от студии дизайна Balcon. В интерьерах гармонично сочетаются:

- **Натуральные материалы** премиального качества
- **Природная цветовая палитра**, вдохновленная окружающим ландшафтом
- **Современные дизайнерские решения**, обеспечивающие комфорт и функциональность

На выбор доступны два авторских стиля отделки, чтобы подчеркнуть индивидуальность вашего пространства. Возможна полная комплектация лота мебелью, техникой и декором.

«Рощино Residence» — это гармония комфорта и эстетики, созданная для тех, кто ищет совершенство в каждой детали своего дома.

ВАРИАНТЫ ВЛАДЕНИЯ

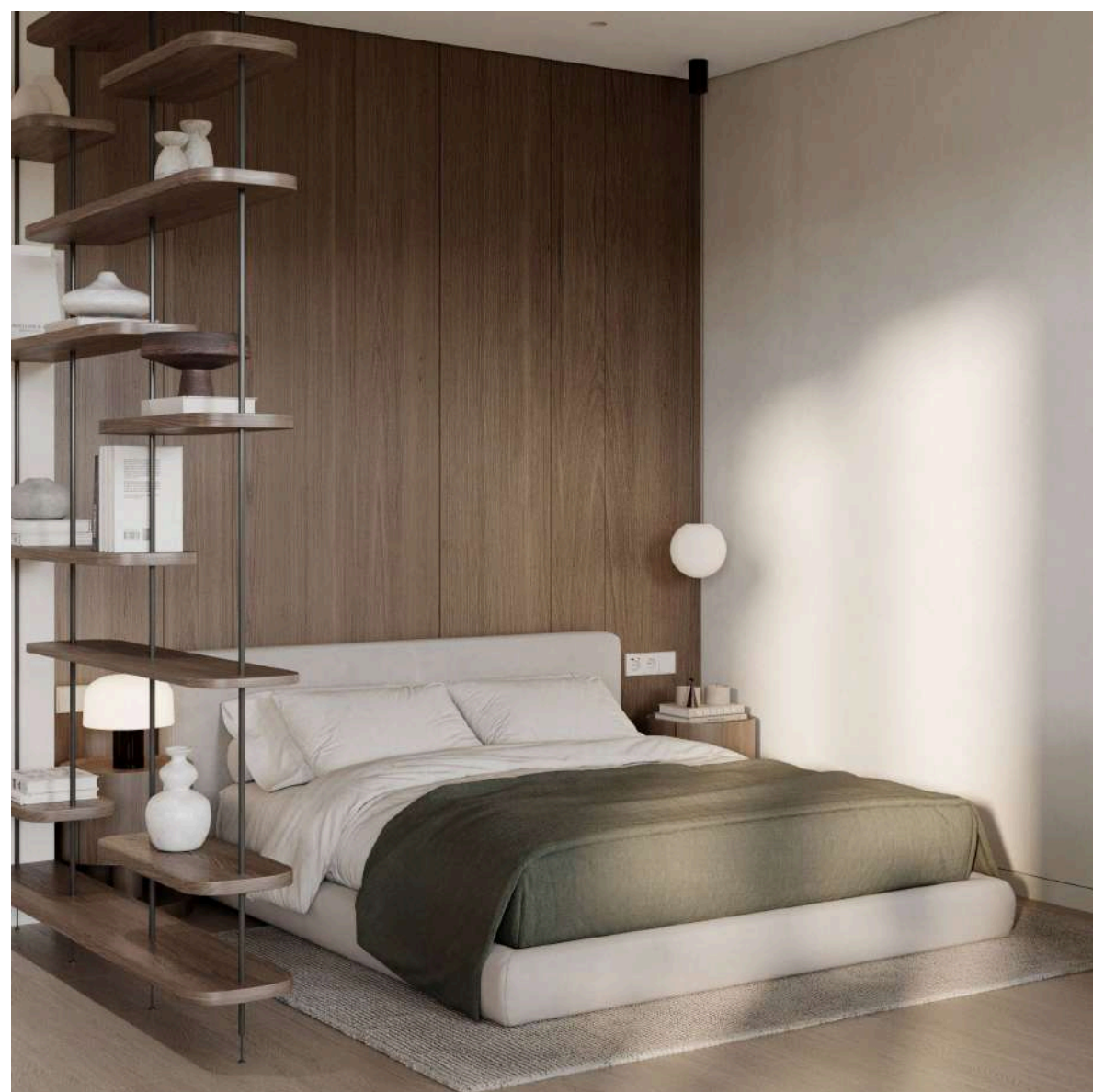
В «Рощино Residence» представлено
в реализации два формата апартаментов:



Резиденции для личного проживания



Сервисные апартаменты для инвестиций
под управлением Cosmos Hotel Group



В частных корпусах «Рощино Residence» представлено более 40 вариаций планировочных решений: от компактных студий до просторных семейных лотов с террасами.

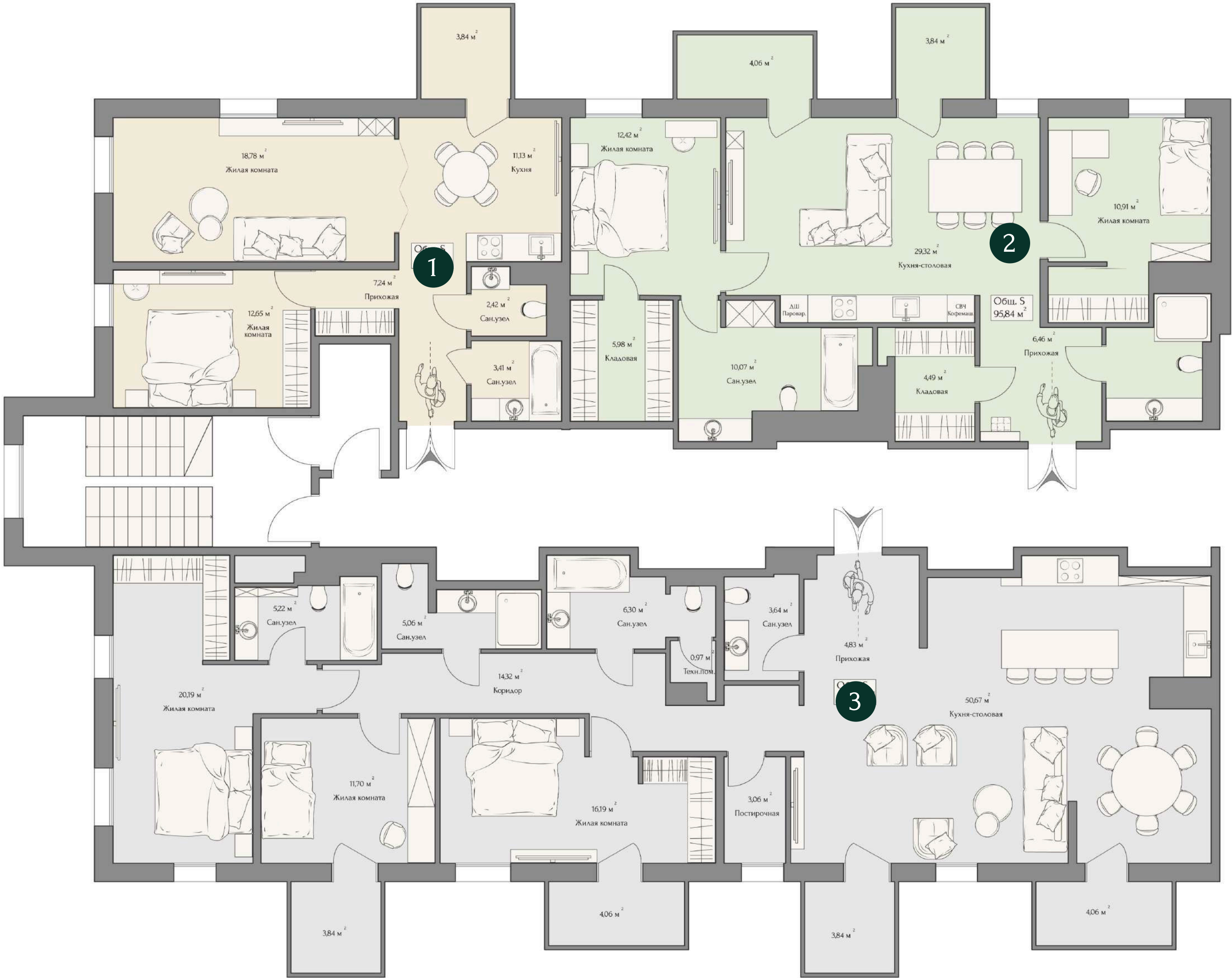
- 1 Резиденции от 40 до 150 м² с возможностью горизонтального объединения
- 2 Количество спален от 1 до 3
- 3 Премиальная финишная отделка
- 4 Резиденции с балконами, террасами и парящими комнатами-консолями



PREMIUM-РЕЗИДЕНЦИИ

Тщательно продуманные планировочные решения обеспечивают эргономичное зонирование пространства, благодаря чему будущие резиденты могут наслаждаться комфортом и уютом своих лотов независимо от их площади.

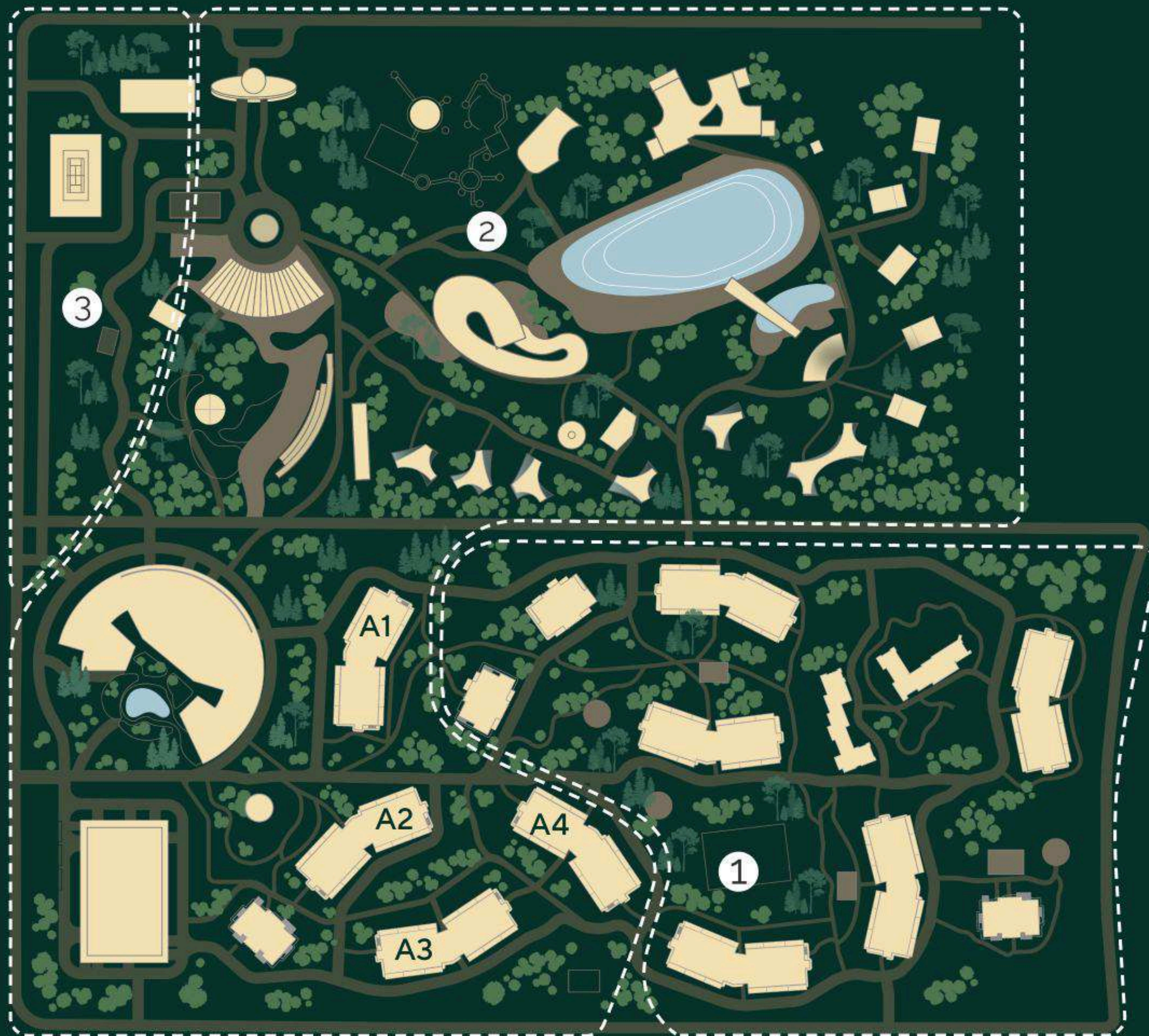
- 1** Лот с 1 спальней
Общая площадь - 59,47 м²
- 2** Лот с 2 спальнями
Общая площадь - 95,84 м²
- 3** Лот с 3 спальнями
Общая площадь - 157,95 м²



Территория комплекса
«Рощино Residence» разделена
на три функциональные зоны:

- 1 жилую, предназначенную
для собственников резидентов —
«Рощино Residence Estate»
- 2 инфраструктурную, где размещаются зоны
отдыха для постояльцев и гостей комплекса
- 3 отдельную зону для проживания персонала

Такое разделение обеспечивает комфорт и приватность
для всех гостей, жильцов и сотрудников премиум-комплекса
«Рощино Residence»



Cosmos Hotel Group — ведущий гостиничный оператор России — стратегический партнер «Рощино Residence», в портфолио компании входит 40 отелей в 26 российских городах.

Этот гостиничный оператор, обладающий уникальным опытом организации курортов, будет управлять комплексом «Рощино Residence». Новый экокурорт станет первым пятизвездочным отелем Cosmos Hotel Group в Ленинградской области.



Александр Биба
президент Cosmos Hotel Group





Команда проекта «Рощино Residence» в сотрудничестве с ведущим российским отельным оператором Cosmos Hotel Group создают ультрасовременный гостиничный комплекс категории 5* — «Рощино Residence. Cosmos Collection».

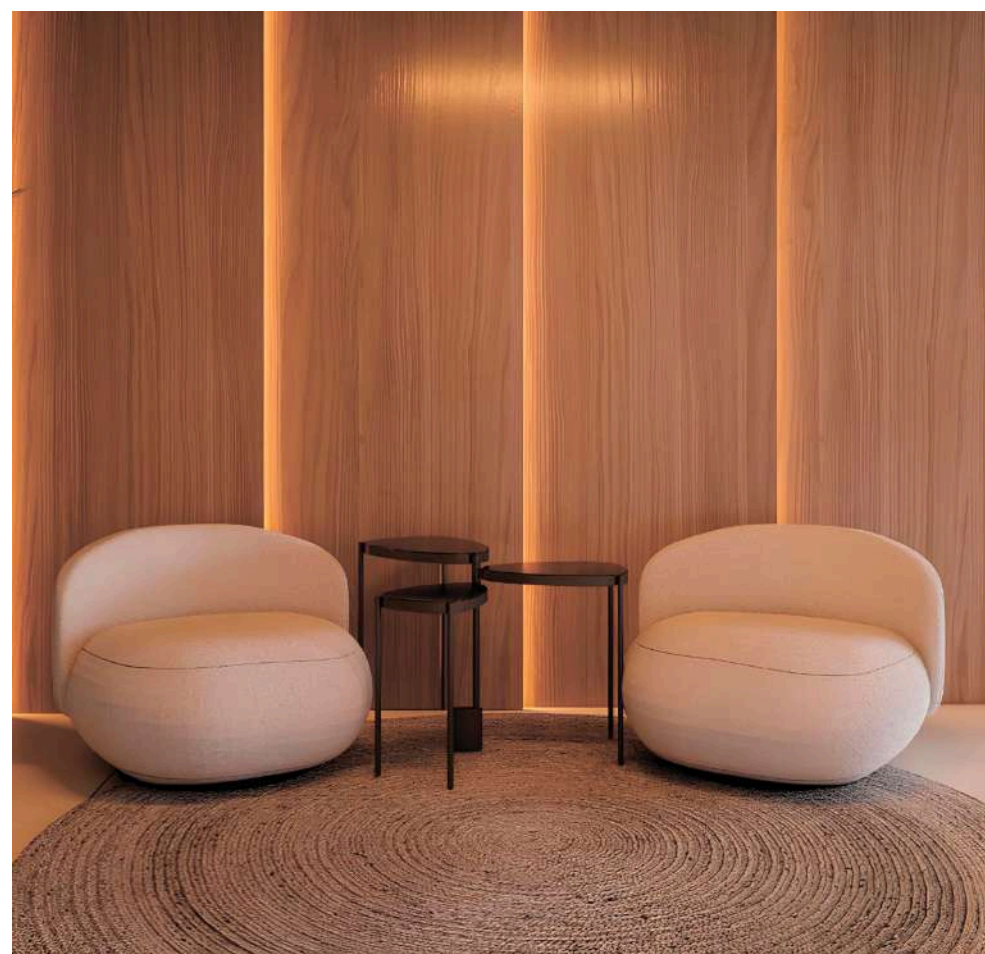
Номерной фонд отеля включает 121 номер, а также:

- многофункциональное конференц-пространство (352 м²)
- площадку для проведения концертов
- ресторан высокой итальянской кухни (317 м²)
- ресторан All day dining (455 м²)
- уютную кафе-кондитерскую на первом этаже
- современный SPA-комплекс с премиальным фитнес-залом, включающим зоны для индивидуальных тренировок (йога, кроссфит, растяжка) и общественные залы для групповых занятий
- бассейн 25 м
- салон красоты
- мультибрендовые бутики, где будут представлены такие мировые бренды, как Brunello Cucinelli, Stefano Ricci, Loro Piana и другие

НЕПРЕВЗОЙДЕННЫЙ SPA-УХОД

В SPA-центре главного корпуса спокойствие леса сочетается с искусством омоложения. Уникальные процедуры этого пространства сочетают в себе передовые методы и древние традиции исцеления, направленные на восстановление и внутренний баланс с помощью сра-терапии, практик осознанности, фитнеса и правильного питания.

Мадава Лакшан – эксперт по велнесу в «Рощино Residence» с 14-летним опытом работы в индустрии и прочной репутацией в области развития SPA и велнеса высшего класса.

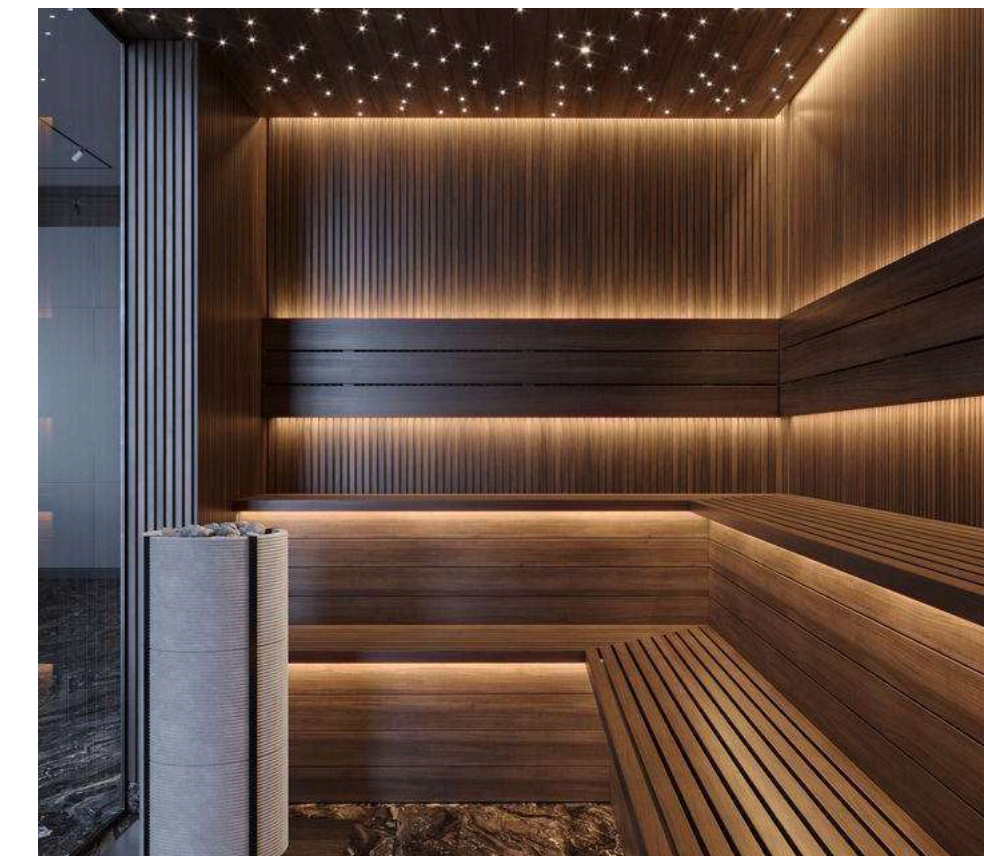


1 710 м²

общая площадь

2

этажа



1 этаж

- Тренажерный зал Techno Gym (мировая сеть, представлена в отелях: St. Regis, Marriott, Cheval Blanc и др.)
- 25-метровый бассейн
- Бассейн для аквааэробики
- Хаммам
- Финская сауна

2 этаж

- Treatment zone
- Thermal zone с джакузи
- Массажные кабинеты (балийский, тайский, японский, детский, аюрведический, реабилитационный, миофасцеальный массаж)

ДЕТСКИЙ КЛУБ «ЛЕСНАЯ АКАДЕМИЯ»

«Лесная академия» – это уникальное пространство для детей, расположенное в живописном лесу.

Центр спроектирован с учётом философии Монтессори и включает в себя зоны для интеллектуального, творческого и духовно-нравственного развития детей всех возрастов. В премиум-комплексе «Рощино Residence» мы гарантируем интересное, комфортное, а главное, безопасное пребывание каждого ребёнка.



ИНФРАСТРУКТУРА

ИНТЕРЬЕРЫ «ЛЕСНОЙ АКАДЕМИИ»



ИНТЕРЬЕРЫ «ЛЕСНОЙ АКАДЕМИИ»



ИНФРАСТРУКТУРА

ИНТЕРЬЕРЫ «ЛЕСНОЙ АКАДЕМИИ»



ИНФРАСТРУКТУРА

ИНТЕРЬЕРЫ «ЛЕСНОЙ АКАДЕМИИ»



СТЕЛА

Проект «Сте́ла» от архитектурного бюро GAFA — это уникальный арт-объект, объединяющий галерею искусств на первом этаже, винный зал для истинных ценителей лучших сортов вин и сигарный клуб на втором, а также смотровую площадку на кровле здания.



ГЛАВНЫЙ КПП

ГЛАВНЫЙ ВЪЕЗД



РОЩИНО RESIDENCE

РЕСТОРАННЫЙ КОМПЛЕКС

Ресторанный комплекс у живописного озера объединяет два заведения:

Ресторан SANTERI

ресторан повседневной кухни на 500 гостей

В теплое время года уютные террасы станут площадкой для ярких мероприятий: концертов, выступлений артистов и шоу с участием звезд Comedy Club и других знаменитостей.

Ресторан НИТО

ресторан с авторской интерпретацией японской кухни, где каждый оценит мастерство шеф-повара

Это место станет гастрономическим и культурным центром, где гости наслаждаются вкусной едой, живой музыкой и атмосферой праздника.



ИНФРАСТРУКТУРА

РЕСТОРАН С ВИДОВЫМИ ТЕРРАСАМИ



PARTY-BOX

На территории комплекса «Рощино Residence» для проведения приватных вечеров, семейных или детских праздников, а также шумных вечеринок предусмотрен party-box.

Это здание оборудовано всем необходимым для комфортного отдыха в большой компании: профессиональной караоке-системой, теппатьяки-кухней и уютным кинотеатром.

Здесь каждый найдет что-то по душе, а ваше мероприятие станет незабываемым!



SPA-КОМПЛЕКС 4 SENSES

Комплекс состоит из четырех уединенных блоков (сьютов), в каждом из которых:

- традиционная парная и хаммам для глубокого расслабления;
- уютная гостиная зона с сеновалом;
- просторные массажные кабинеты;
- современные процедурные кабинеты для индивидуальных программ ухода;
- всесезонные бассейны, расположенные в уютном открытом дворе;
- прохладные купели для любителей закаливания и здорового образа жизни.



ВИЛЛА SMALL / 135 М²

На территории инфраструктурной зоны, помимо номерного фонда в главном корпусе отеля, будут расположены 11 вилл, разделенных на три типа для временного проживания.

Вилла Small

Идеально подходит для пар или небольших семей.

Вилла включает одну спальню, просторную ванную комнату и уютную гостиную.

Каждая вилла обладает своей уникальной особенностью благодаря индивидуальному расположению: некоторые предлагают уединенную атмосферу, а другие — живописный вид на озеро.



ВИЛЛА MEDIUM / 165,5 М²

Вилла Medium

Рассчитана на более крупные компании.

Вилла оснащена двумя мастер-спальнями, двумя террасами, гостиной, кухней и отдельным входом для батлера, что обеспечивает максимальный комфорт обслуживания без нарушения личного пространства гостей.

Некоторые виллы этого типа дополнены уличным очагом для костра, создающим атмосферу уюта и романтики.



ВИЛЛА DUPLEX / 330 М²

Просторная вилла с четырьмя спальнями, собственным хаммамом и массажным кабинетом станет идеальным выбором для тех, кто ценит роскошь и комфорт.

В летний период возле каждой виллы будут доступны велосипеды, позволяющие гостям с легкостью исследовать живописные окрестности комплекса.



КОНДИТЕРСКАЯ АННЫ КРАСОВСКОЙ

Анна Красовская — известный кондитер, чьи работы ценятся за уникальный подход к созданию десертов, сочетающий в себе изысканный вкус, эстетику и внимание к деталям.

Ее кондитерские изделия — это настоящие произведения искусства, которые уже завоевали любовь гурманов и ценителей сладкого.



ЦЕНТР КООРДИНАЦИИ СПОРТА

В «Рощино Residence» представлена комплексная спортивная инфраструктура — от оборудованных спортплощадок с передовым тренировочным оснащением до полноценного центра координации спорта на всем резорте.

Здесь можно записаться на конную или лыжную прогулку, забронировать падел-корт, арендовать любой современный спортивный инвентарь и даже организовать беговой клуб.

В лобби центра консультанты проведут для вас предварительный инструктаж по основным маршрутам, использованию оборудования и общей технике безопасности.

К услугам резидентов и гостей комплекса также будет доступен ремонт любого спортивного инвентаря.



Падел-корты



Паркинг

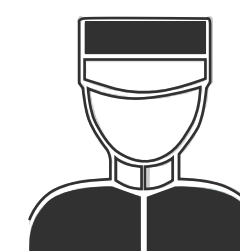


СЕРВИС И БЕЗОПАСНОСТЬ

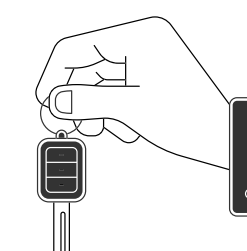
КАЖДЫЙ ДЕНЬ — ИСКЛЮЧИТЕЛЬНЫЙ



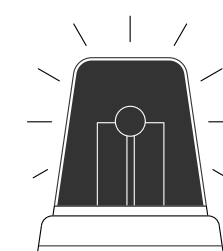
Контроль доступа
по Face ID



Рум-, батлер- и
консьерж-сервисы 24/7



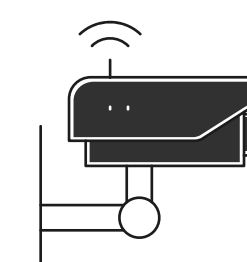
Valet-Parking



SOS-кнопки
на этажах



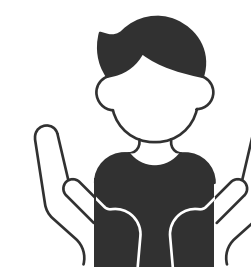
Физическая
охрана



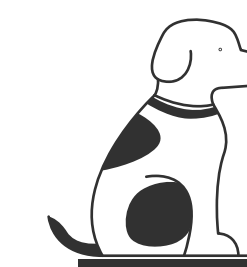
Круглосуточное
видеонаблюдение



Клининг

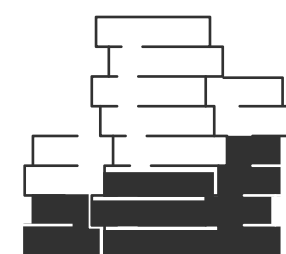


Babysitter



Dog-sitter

Все резиденции в премиальном комплексе «Рощино Residence» продаются в соответствии с требованиями 214 ФЗ по ДДУ с применением счетов эскроу.



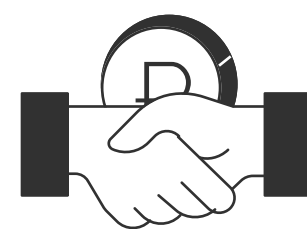
Гибкая рассрочка 0%

- Без удорожания
- От 5% первоначальный взнос
- Ежемесячные платежи до ввода объекта в эксплуатацию
- Индивидуальный график платежей



Специальные условия

- При единовременной оплате и классической ипотеке



Индивидуальный подход

- К каждому клиенту

НАГРАДЫ



- ★ Инвестиционно-привлекательный проект премиум-класса
Победитель, Move Realty Awards, 2025
- ★ Лучший комплекс апартментов премиум-класса в России
Финалист номинации, Urban Awards, 2025
- ★ Лучшая курортная недвижимость премиум-класса
Финалист номинации, Urban Awards, 2025
- ★ Концепция загородного жилого комплекса: премиум- и элит-класс
Финалист номинации, Real Estate Property Awards, 2025

- ★ Лучший комплекс клубных резиденций премиум-класса
Лауреат номинации «Застройщик года»
Стиль жизни, Вести | Северо-Запад, 2024
- ★ Лучший строящийся комплекс апартментов бизнес- и премиум-классов
в Санкт-Петербурге и Ленинградской области
Финалист номинации, Доверие потребителя, 2024
- ★ Ландшафтная архитектура и устойчивое развитие
Серебряный призёр, Global Architecture Awards, 2024
- ★ Лучшая гостиничная и курортно-рекреационная недвижимость
Лауреат в номинации, Good Innovations, 2023

ИНВЕСТИЦИОННАЯ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТЬ. ВСЕ КОРПУСА

Потенциальная доходность инвестиций — до 60% к концу строительства

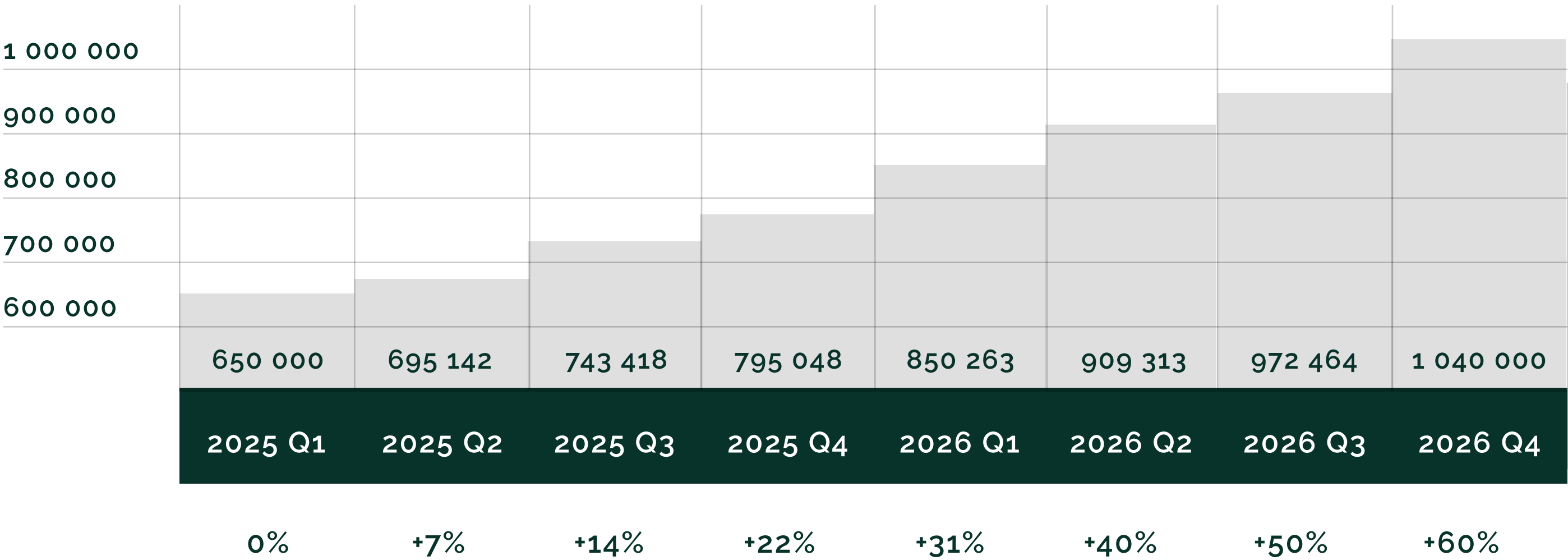
Прогноз доходности основан на экспертных оценках независимых агентств и финансовой модели проекта.

Высокая ликвидность

- Один из самых масштабных курортных проектов в стране с частными и сервисными резиденциями с финишной отделкой
- Инфраструктурное, технологическое и дизайнерское наполнение, оправдывающее цену.

Варианты получения прибыли

- Сдача апартаментов в аренду после ввода в эксплуатацию через ведущего гостиничного оператора Cosmos Hotel Group.
- Продажа лота на финальном этапе строительства с возможностью получения высокой прибыли.
- Высоколиквидная недвижимость в проекте может стать семейным капиталом, наследственным активом и надежным источником пассивного дохода.



Безопасность и статусность

- Команда проекта - лучшие российские специалисты с опытом работы в масштабных проектах.
- Клубные резиденции премиум-класса с живописными видами, обеспеченные безупречным круглосуточным сервисом уровня отеля 5*
- Финансовый партнер - СБЕР.

График инвестиционной привлекательности. Расчет роста инвестиционной прибыли с 2025 года по 2026 год*

*данный расчет является промежуточным

ПАРТНЕРЫ

Оператор отеля 5*

cosmos
COLLECTION

Финансовый партнёр



Архитектурное бюро

GAFA

Благоустройство



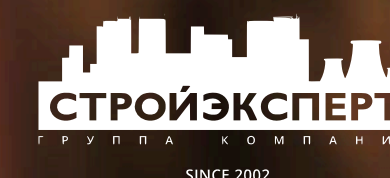
Дизайн интерьеров

BALCON®

Дизайн входных групп

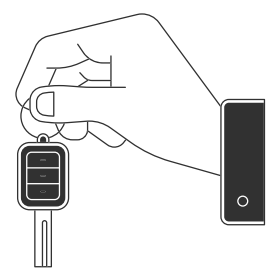
RXINT DESIGN

Генеральный проектировщик

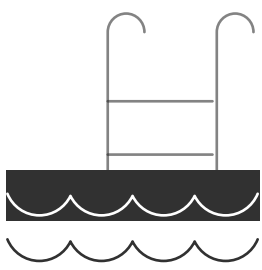


Создаем будущее!

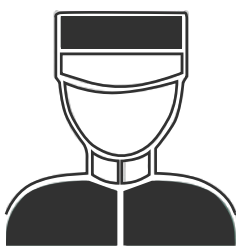
КОМПЛЕКСНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА



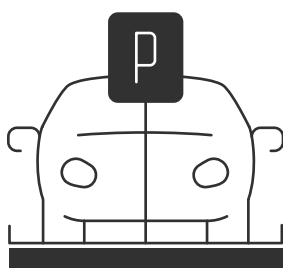
Отель 5*
«Рощино Residence.
Cosmos Collection»



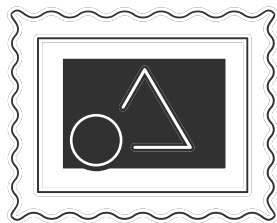
Фитнес-центр
с бассейном и spa



Виллы
с батлер-сервисом



Надземный паркинг



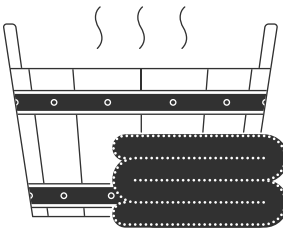
Галерея
современного
искусства



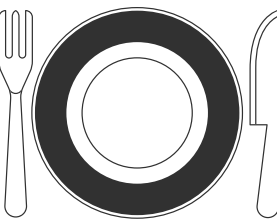
Центр превентивной
медицины



Центр координации
спорта



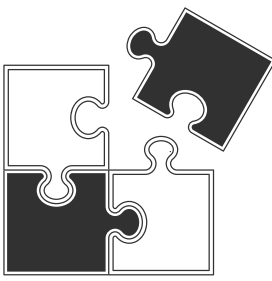
Банный комплекс
с купелями
«Four Senses»



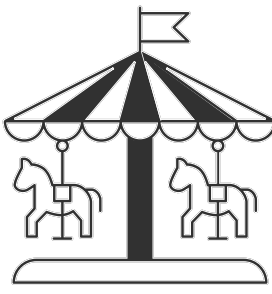
Рестораны 24/7
«SANTERI» и «HITO»



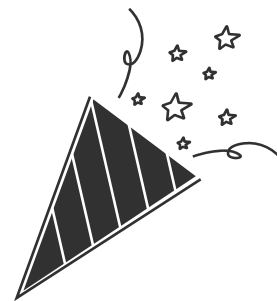
Кондитерская
Анны Красовской



Детский клуб
«Лесная академия»



Детская карусель



Party-box
для частных
вечеров

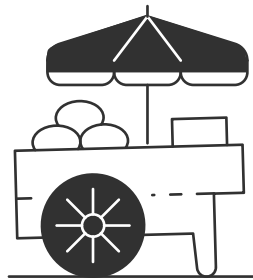


Студия звукозаписи



Салон красоты

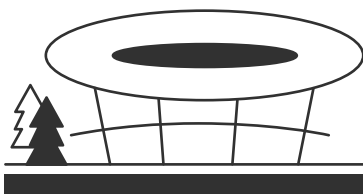
ПРОСТРАНСТВА ДЛЯ ОТДЫХА И ДОСУГА



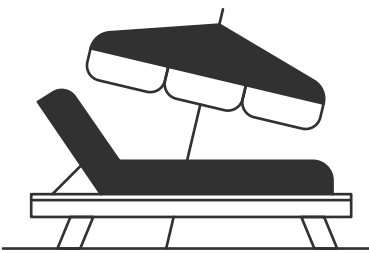
Центральная плаза
с амфитеатром,
ярмарками и катком



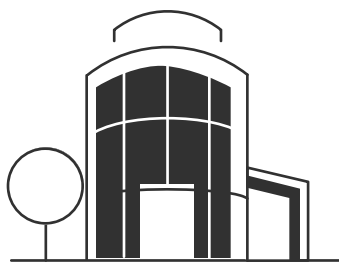
Мультибрендовые
бутики



Бельведер



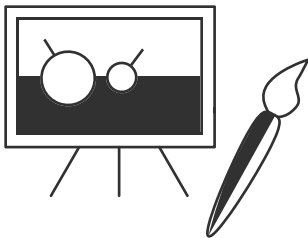
Beach-club



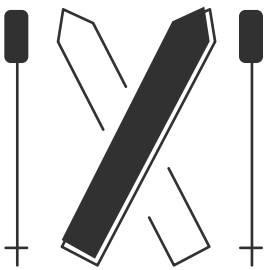
Стела со смотровой
площадкой



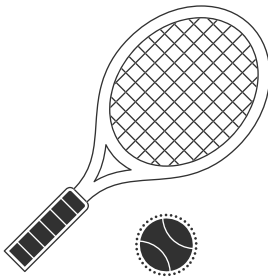
Винная комната,
сигарный клуб



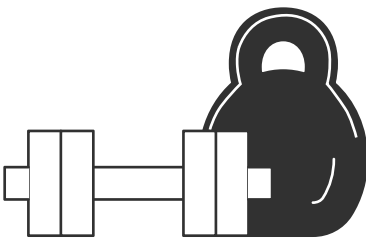
Творческие
мастерские



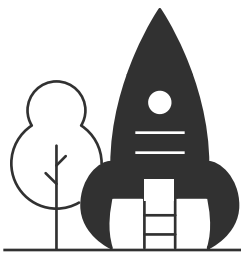
Лыжные трассы



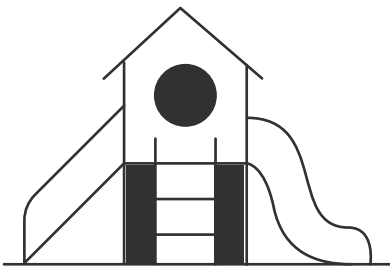
Падел-корт



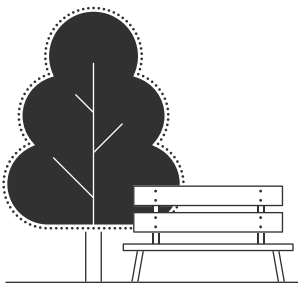
Спортивные
площадки



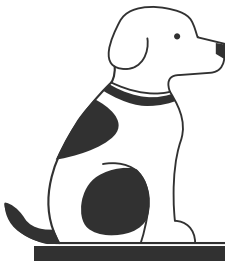
Детский
тематический парк



Детские
игровые площадки



Благоустроенные
зоны отдыха

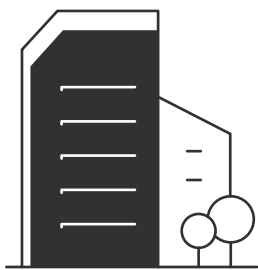


Площадки
для выгула собак

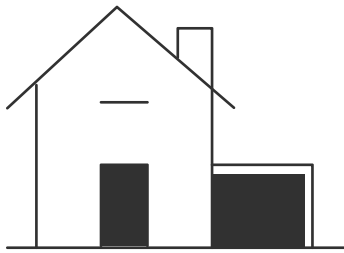


Заповедная зона

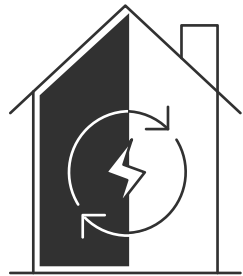
БЕЗУПРЕЧНЫЙ СЕРВИС



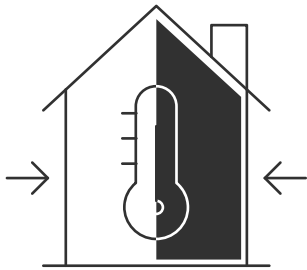
Общежитие
для персонала



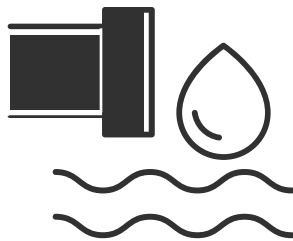
Домик батлера



Трансформаторная
электростанция



Газовая котельная



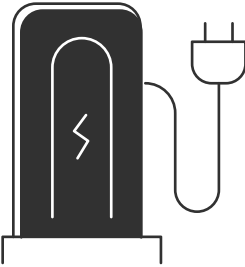
2 артезианские
скважины
с идеальной водой



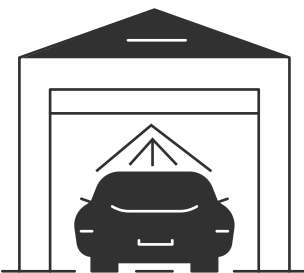
Постаматы pickpoint



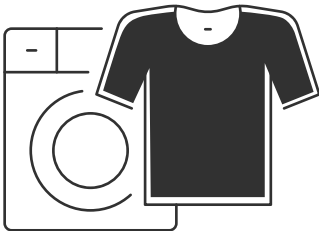
Гольфкары



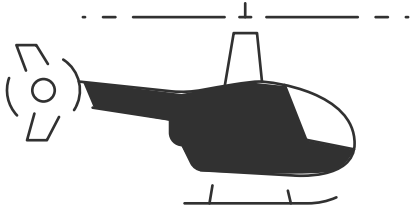
Быстрозарядные
станции
для электрокаров



Автомойка 24/7



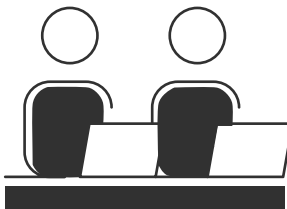
Прачечная
и химчистка



Вертолётная
площадка



Заказ билетов,
такси, частных
самолётов/вертолётов



Коворкинги
и конференц-зал



Высокоскоростной
Wi-Fi