



# НА СВОЕМ ОСТРОВЕ — В ЦЕНТРЕ ГОРОДСКОЙ ЖИЗНИ

«Остров-сад» — масштабный жилой микрорайон, с трёх сторон окружённый водами Туры.

Локация застройки находится недалеко от центра при этом обособлена от шумной части города, благодаря чему на территории комплекса сохраняется особая атмосфера приватной загородной жизни.

При этом добраться до «большой» земли можно всего за 10 минут — чем не повод поселиться на собственном полуострове, выбирая тот темп жизни, который приходится по душе сегодня?

На территории квартала появятся:

- Магазины, аптеки и кофейни на первых этажах
- Пешеходный бульвар вдоль набережной и обустроенная дамба
- 3 детских сада и 2 школы

Посмотрите видео  
об «Остров-сад»

28  
домов

8-24  
этажей

21  
паркинг

88 га  
площадь участка

2024-2033  
срок строительства



Выберите дом  
на сайте

Детский сад в проекте

Майорка

Тенерифе

ул. Курчатова

Школа в проекте

Своя набережная

Мальта

Пешеходный бульвар

Детский сад в проекте

ул. Рылеева

Детский сад в проекте

ул. Иркутская

↑ Поликлиника №3 18 минут

↙ ТИУ 6 минут

↙ Цветной бульвар 13 минут

↙ Затюменский экопарк 10 минут

↙ Спортивно-оздоровительный комплекс «Зодчий» 7 минут

↙ Набережная и Мост Влюбленных 10 минут

← ТКПСТ 14 минут

↑ Школа №38 19 минут

← Аллея Выпускников 5 минут

← Детский сад №55 10 минут

# ПРОЕКТЫ В ТЮМЕНИ

- Исторический центр
- Тихий центр
- Деловой центр
- Экорайоны
- Семейный район

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС  
**ЮНИОН**

**ДОМАШНИЙ**  
МИКРОРАЙОН НА МОСКОВСКОМ

**АВТОРСКИЙ**  
УМНЫЙ КВАРТАЛ НА ИРБИТСКОЙ

**ОСТРОВ-САД**  
МИКРОРАЙОН В ОКРУЖЕНИИ РЕКИ

**ЕВРОПЕЙСКИЙ  
БЕРЕГ 2.0**  
ЖИЛОЙ КВАРТАЛ ВСЕ ВКЛЮЧЕНО

**СТРАНА.  
ПРИБРЕЖНАЯ**  
РЯДОМ С ЦЕНТРОМ И РЕКОЙ

**СЕРДЦЕ  
СИБИРИ**  
КВАРТАЛЫ НА ХАРЬКОВСКОЙ

**ЗВЁЗДНЫЙ**  
МИКРОРАЙОН СЧАСТЛИВЫХ ЛЮДЕЙ

ТГУ – Тюменский государственный университет  
 ТИУ – Тюменский индустриальный университет  
 ТГМУ – Тюменский государственный медицинский университет  
 ТВВИКУ – Тюменское высшее военно-инженерно-командное училище  
 ТГИК – Тюменский государственный институт культуры  
 ГАУ – Государственный аграрный университет Среднего Зауралья



Экопарк «Затюменский»



«Мост влюбленных» и трехуровневая набережная



Аквапарк «ЛетоЛето»



ТРЦ «Тюмень Сити Молл»



Лесопарк им. Ю.А. Гагарина



ТИУ Строительный институт



Цирк и цветной бульвар



Драматический театр



ТИУ Институт геологии и нефтегазодобычи



ТРЦ «Колумб»



Тюменский государственный медицинский университет



«Гилевская роща»



ТРЦ «Кристалл»

# РАЗВИТАЯ ИНФРАСТРУКТУРА РАЙОНА



↑ Салаирский тракт

Мост (проект)

Современная жилая застройка

Современная жилая застройка

р. Тура

Поликлиника

Школа (проект)

Детский сад (проект)

Управляющая компания (проект)

Бережно парк

Полиция (проект)

Школа (проект)

Супермаркет

Площадка для собак (проект)

Школа №38

Спортивная секция (проект)

Детский сад (проект)

аллея «Выпускников»

Современная жилая застройка

Спортивная секция (проект)

Детский сад (проект)

Супермаркет

Поликлиника (проект)

Полиция (проект)

Супермаркет (проект)

Колледж ТКПСТ

Детский сад (проект)

Пожарное депо (проект)

Набережная

Супермаркет

Мост (проект)

ТЦ с фитнес клубом Bright Fit (проект)

Офис продаж «Остров-сад»

Аквапарк «ЛетоЛето»

проектируемая дорога

парк «Заречный»

ул. Щербакова

Мост (проект)

← Аэропорт

проектируемая дорога

сквер «Чемпионский»

# НАБЕРЕЖНАЯ ТУРЫ

Четырёхуровневая набережная — одна из визитных карточек Тюмени. Днём здесь можно поплавать на теплоходе, вечером — полюбоваться художественной подсветкой с Моста Влюблённых и послушать уличных музыкантов.





# ТИУ РЯДОМ

Просыпаться за 10 минут до пар? Идеально. Так могут себе позволить все те, кто живёт в ЖК «Остров-сад», а учится или работает в Тюменском индустриальном университете.

# ЭКОПАРК «ЗАТЮМЕНСКИЙ»

Затюменский лесопарк стал культовым местом для горожан и гостей города. Парк — особая охраняемая территория, многие растения занесены в Красную книгу.

Летом в тени лесного массива можно укрыться от жары, покататься на велосипеде или самокате, побегать или позаниматься в воркаут-зоне, а зимой погулять и покататься по лыжным трассам.

**77 га**  
общая площадь парка

**8200 м**  
протяжённость велодорожек

**750–4500 м**  
протяжённость лыжных трасс

# АРХИТЕКТУРА

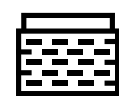
Микрорайон ДОК – уникальное место с богатой историей. В начале прошлого века здесь была открыта лесопилка, которая позже стала одним из первых советских предприятий в Тюмени.

Завод играл значимую роль в экономике города – напоминанием о нём станет отделка из красного кирпича и необычная ступенчатая архитектура зданий.

Также в архитектуре используются композитные панели, глазурованный кирпич, напоминающий фактуру керамики, и акцентные цвета штукатурки, привлекающие внимание прохожих.



Архитектурная подсветка фасада



Корзины для кондиционеров



Французские балконы



# АРХИТЕКТУРНАЯ ПОДСВЕТКА

Архитектурная подсветка фасадов создает единый световой ансамбль, повышает уровень комфорта и безопасности пешеходов и автомобилистов, посетителей магазинов и ресторанов, привлекает внимание к коммерческим объектам, и в целом – придает больше привлекательности всей территории.

Подсветка фасадов выгодно выделяет дома из общего городского фона в ночное время, делая акцент на современной архитектуре жилого комплекса.



# ШКОЛА И ДЕТСКИЙ САД ВО ДВОРЕ

Школа и детский сад под окнами — решение, которое родители оценят с первых дней в новом доме. Как же здорово — поспать утром лишние полчаса, потому что дорога до школы и сада занимает всего пару минут.

На территории жилого квартала запланировано строительство 3 детских садов и 2 школ.





# ПЕШЕХОДНЫЙ БУЛЬВАР ВДОЛЬ НАБЕРЕЖНОЙ

Главная достопримечательность проекта — собственный пешеходный бульвар вдоль береговой линии. Это идеальное место для утренних пробежек, прогулок с детьми или романтических свиданий.

**2**

спортивные зоны

**3**

локации для событий

**>9**

функциональных зон

**5**

смотровых площадок

**3**

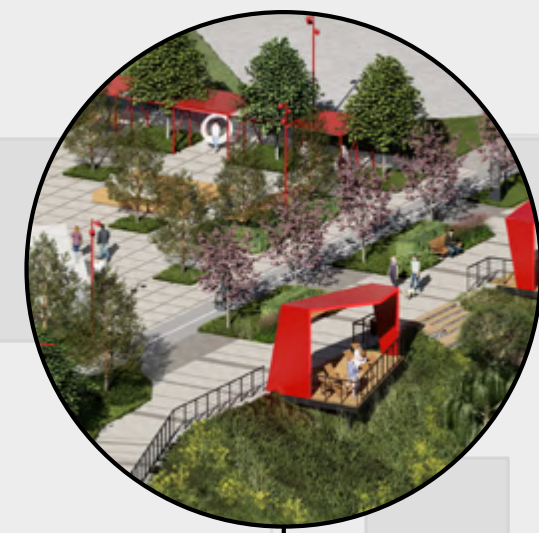
детские площадки



Велодорожка



Площадки для занятия спортом



Событийная площадь



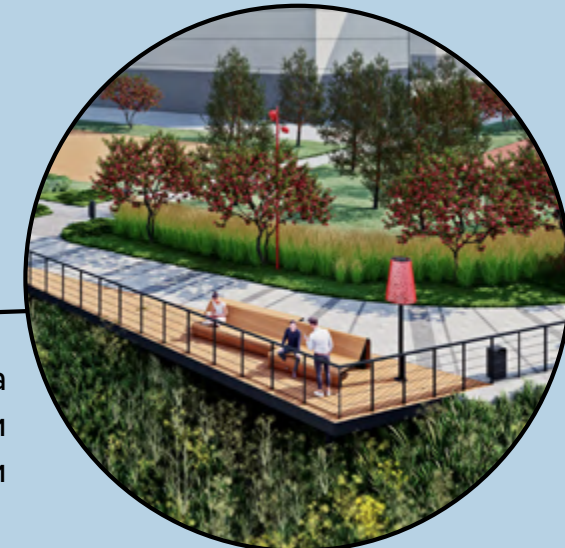
Площадки для занятия спортом



Площадки для детей



Амфитеатр



Зона отдыха с выносными балконами

Зона с качелями

✳  
Представлен эскизный проект бульвара, итоговая реализация может отличаться от проекта в части размещения и наполнения зон, а также отдельных элементов.

# ДОМ ДЛЯ АВТО

Дворы мы оставляем жителям, а машины убираем в паркинг. Вы не переживаете за авто, так как оно находится под круглосуточным наблюдением.

Для ваших гостей за периметром двора оборудованы парковочные места.



Видеонаблюдение



Охрана

# ЗАКРЫТЫЙ ДВОР

Прогуляйтесь по вашему будущему двору



Каждый двор превращён в уникальный уголок земли, будто перенесённый сюда прямо с островов Средиземноморья. Это уникальная жемчужина, созданная для комфортной и насыщенной жизни, вдохновленная гармонией природы и архитектуры. Здесь есть всё необходимое для жизни и отдыха: спортивные площадки, зоны для тихого отдыха, игровые плейхабы для детей разных возрастов.

На закрытой территории комплекса постепенно раскрывается идея проекта — жизнь на собственном островке спокойствия.

Зелёные просторы дворов — ваши собственные тропические сады, где царит спокойствие и умиротворение. Здесь дети резвятся на игровых площадках, словно на солнечных пляжах средиземноморья, взрослые наслаждаются занятиями спортом на специально оборудованных зонах, а вечером вся семья собирается в живописных местах для отдыха и общения.

Каждый двор продуман до мелочей, создавая атмосферу роскошного отпуска круглый год!

\* Визуализация эскизного проекта благоустройства

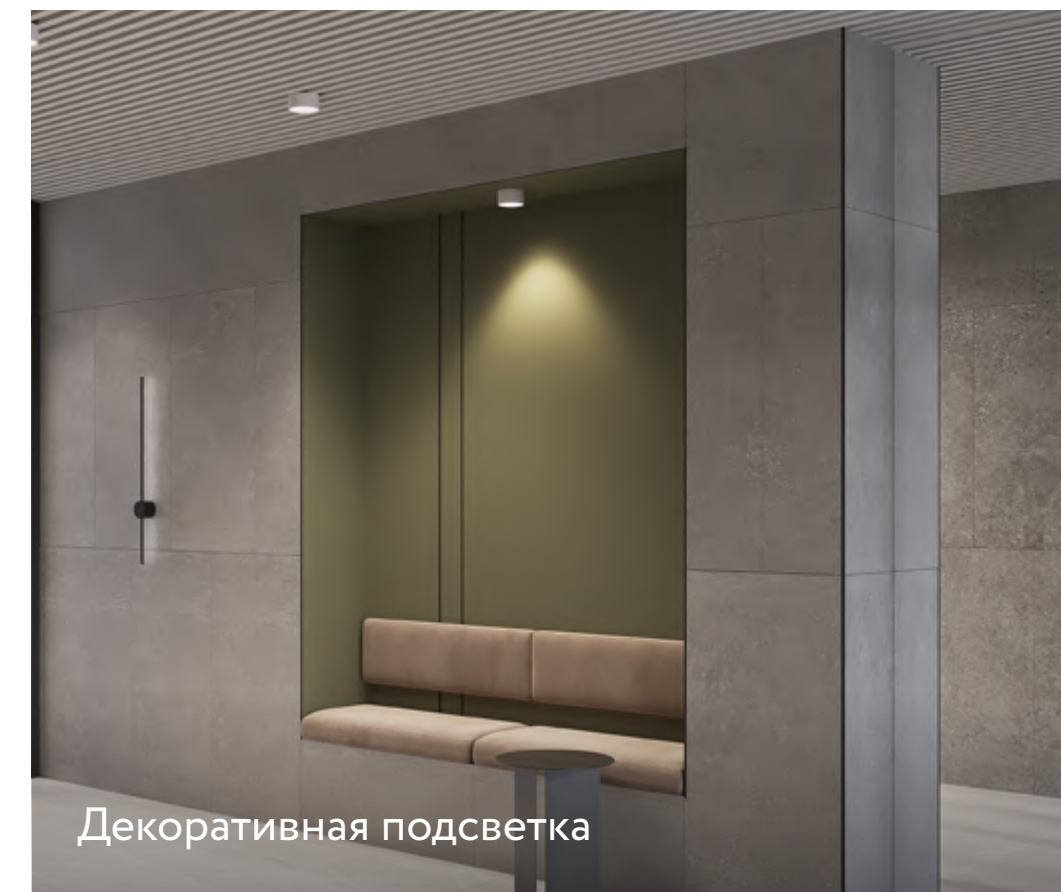




Визуализация эскизного проекта

# ДОБРО ПОЖАЛОВАТЬ ДОМОЙ!

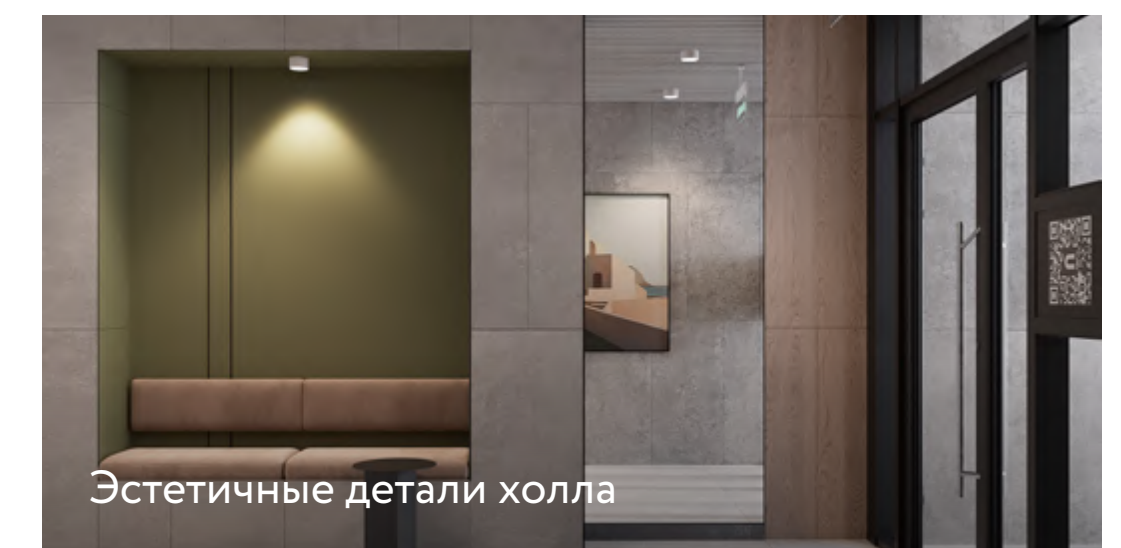
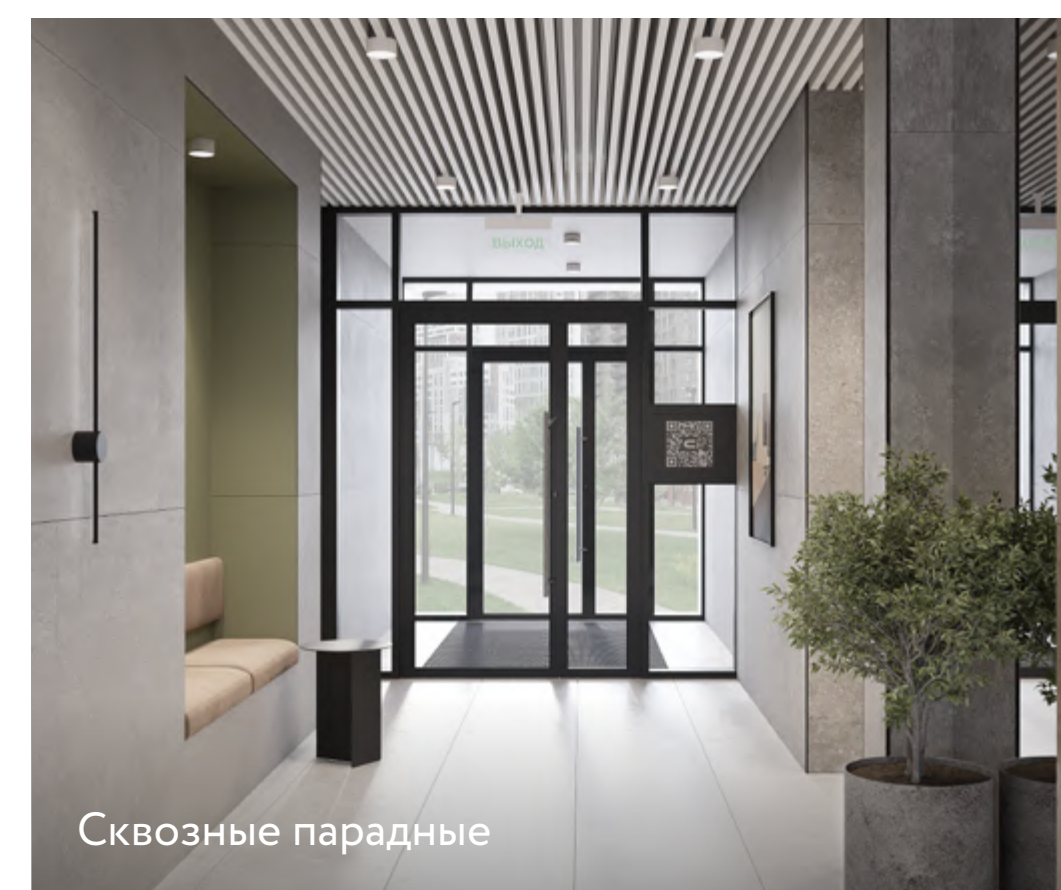
Прогуляйтесь  
по виртуальной парадной



Дизайнерские лобби во всех корпусах комплекса выполнены в единой стилистике с использованием декоративной штукатурки и керамогранитных панелей. Парадные здесь сквозные со стеклянными дверьми, большими панорамными окнами и обилием солнечного света. На первых этажах расположатся уютные зоны ожидания с мягкой мебелью, живыми растениями и зеркалами, где можно встретить курьера или переждать непогоду перед прогулкой.

А чтобы в жилом комплексе все чувствовали себя одинаково комфортно, мы расположили входы в парадные на уровне земли, без порогов и бордюров.

Дополнительный элемент удобства — домофоны с биометрией: не нужно искать ключи, если заняты руки.



\* Оформление по дизайн-проекту



\* Оформление по дизайн-проекту



Визуализация эскизного проекта

# ДЕТАЛИ ПРОЕКТА



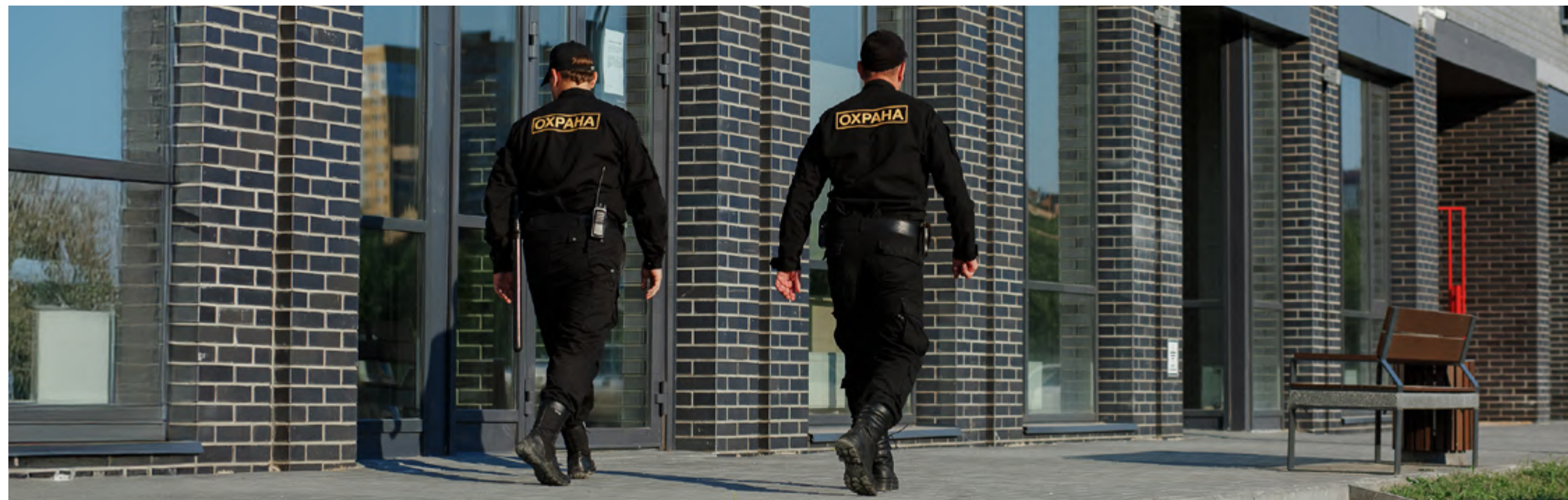
## Бесключевой доступ

Функция бесключевого доступа в парадные по распознаванию лица или считыванию BLE-ключа.



## Видеонаблюдение

Работает по периметру, на бульваре, во дворах, парадных и лифтах.

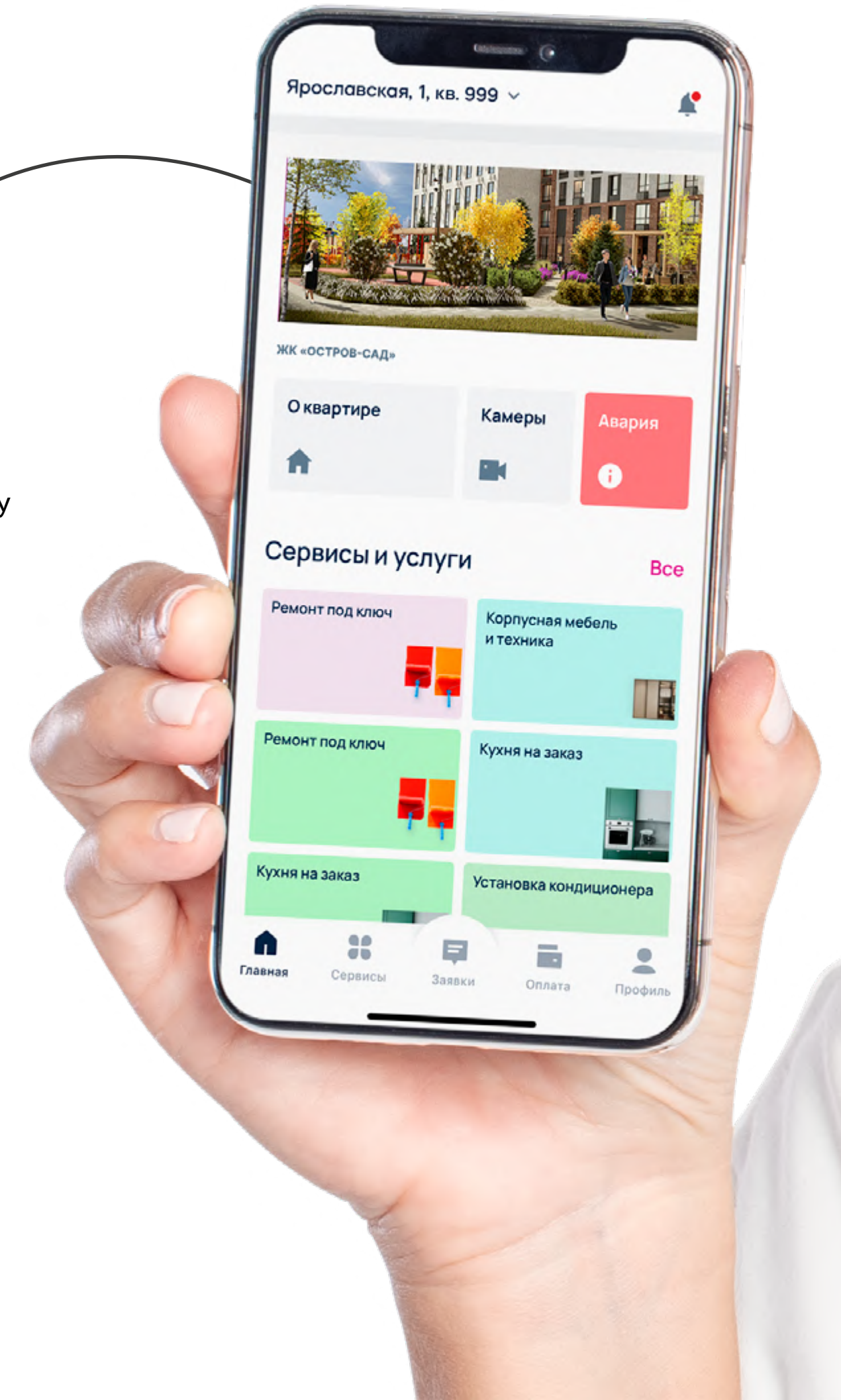


## Служба безопасности

Следит за порядком и реагирует на вызовы жильцов 24/7.

## Мобильное приложение

Одно окно для вопросов застройщику и управляющей компании.



# ВАШ «УМНЫЙ ДОМ»



Пусть ваша новая квартира будет не только уютной, но и удобной во всех мелочах!

Страна и Яндекс подготовили решение, которое облегчит повседневную жизнь и возьмёт на себя большинство бытовых задач. Управление розетками и освещением, контроль температуры, влажности и моментальное устранение технических неполадок — все эти задачи можно автоматизировать с помощью устройств «Умного дома».

На ваш выбор два пакета услуг с базовым наполнением, которое позже можно адаптировать под себя, чтобы сделать квартиру ещё удобнее. Для работы гаджетов необязательно иметь доступ к сети — ваш «Умный дом» будет работать бесперебойно, даже если отключат интернет. А вашим главным помощником в управлении станет брендированная колонка с Алисой.

	Пакет СТАНДАРТ для Студий	Пакет КОМФОРТ для Студий	Пакет СТАНДАРТ для Евро2 и больше	Пакет КОМФОРТ для Евро2 и больше
Датчик протечки	2	2	2	2
Датчик температуры и влажности	1	1	2	2
Умный выключатель двуклавишный	1	1	2	2
Умный выключатель одноклавишный	3	3	3	3
Яндекс Станция Миди с брендированием	1	1	1	1
Умная розетка	×	2	×	4
Беспроводная кнопка	×	1	×	1
Управление кондиционером	×	1	×	1
Датчик открытия	×	1	×	1

+ Набор стикеров  
для кастомизации  
Яндекс Станции



# БАЗОВАЯ ОТДЕЛКА

Все квартиры полностью готовы к чистовой отделке. Произведена разводка электричества и отопления. Выполнена стяжка пола, стены выровнены «под маяк», установлены розетки и выключатели, подоконники и радиаторы. На входе – стальная сейфовая дверь.

Вам остается выбрать материалы и цвета для будущего интерьера и приступить к ремонту.



Детский замок на каждой створке



# КВАРТИРА С РЕМОНТОМ

Сэкономьте время, нервы и деньги — заказывайте ремонт квартиры с гарантией в один год. Для удобства ремонт можно включить в ипотеку с комфортными ежемесячными платежами.

Выбирайте из 5 цветовых вариантов: хлопковая нить, белый камень, шалфей, голубой вереск, серый шторм.

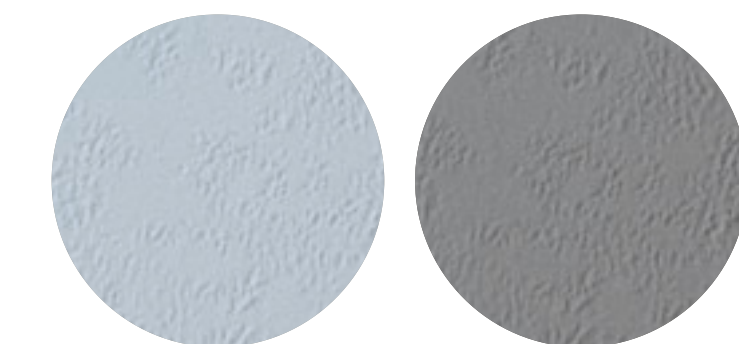
Как только получите ключи — перевозите мебель и живите!



Хлопковая нить

Белый камень

Шалфей



Голубой вереск

Серый шторм





# РЕМОНТ В ВАННОЙ КОМНАТЕ

Избавьте себя от грязных работ и выбирайте ремонт в ванной комнате от Страны. Если есть желание, остальные комнаты можете сделать самостоятельно. Для этого мы подготовили помещения: вывели разводку электричества и отопления, выполнили стяжку пола и выровняли стены.

Выбирайте из 4 дизайнерских стилей: дерево, мрамор, бетон и керамика. Гарантия на ремонт — 1 год.

Для удобства стоимость ремонта в ванной можно включить в ипотеку с комфортными ежемесячными платежами.





# КУХНЯ С ТЕХНИКОЙ

Теперь вы можете выбрать квартиры не только с ремонтом, но сразу с кухней и техникой. На выбор 4 дизайнерских стиля: дерево, мрамор, бетон и керамика.

Эргономику и функциональное наполнение разработали под каждую планировку. В кухне установлена техника. Для духового шкафа и посудомоечной машины предусмотрели свободные ниши.

При покупке кухни вы фиксируете её стоимость, которую можете включить в ипотеку с комфортными платежами. Гарантия на кухню — 1 год, а на технику и сантехнику гарантию устанавливают производители.





# ДОМ «МАЛЬТА»

5








парадных

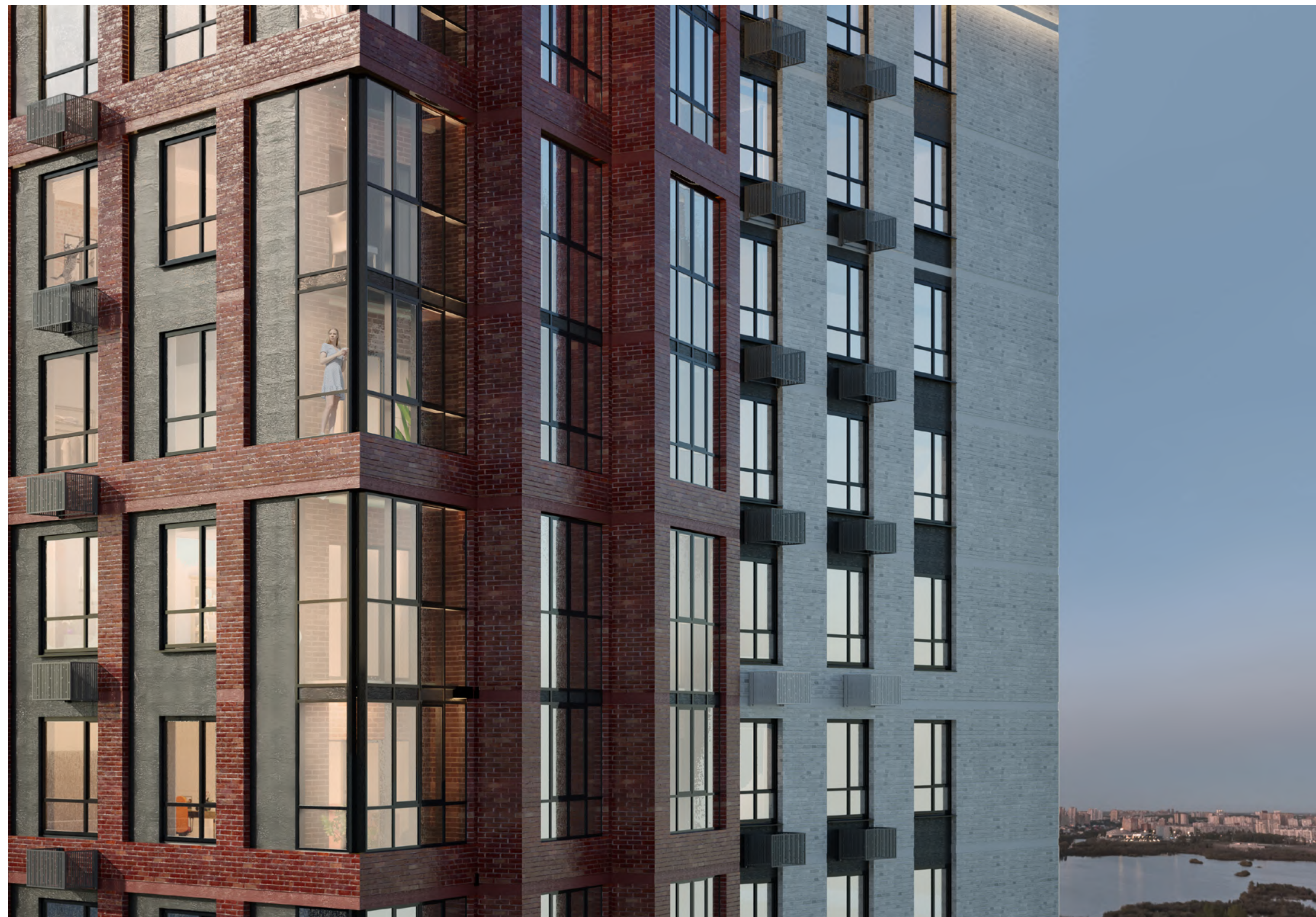
14-24

этажей

II кв. 2027

срок сдачи

-  Мастер-спальня
-  Два санузла
-  Гардеробная
-  Постирочная
-  Окна на бульвар
-  Окна на две стороны
-  Терраса



# ДОМ «МАЙОРКА»

3








корпуса

8-24

этажей

IV кв. 2028

срок сдачи

-  Мастер-спальня
-  Два санузла
-  Гардеробная
-  Постирочная
-  Окна на детский сад
-  Окна на две стороны
-  Терраса



# ДОМ «ТЕНЕРИФЕ»

5








секций

7-20

этажей

IV кв. 2027

срок сдачи

-  Мастер-спальня
-  Два санузла
-  Гардеробная
-  Постирочная
-  Окна на детский сад
-  Окна на две стороны
-  Терраса



# ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН



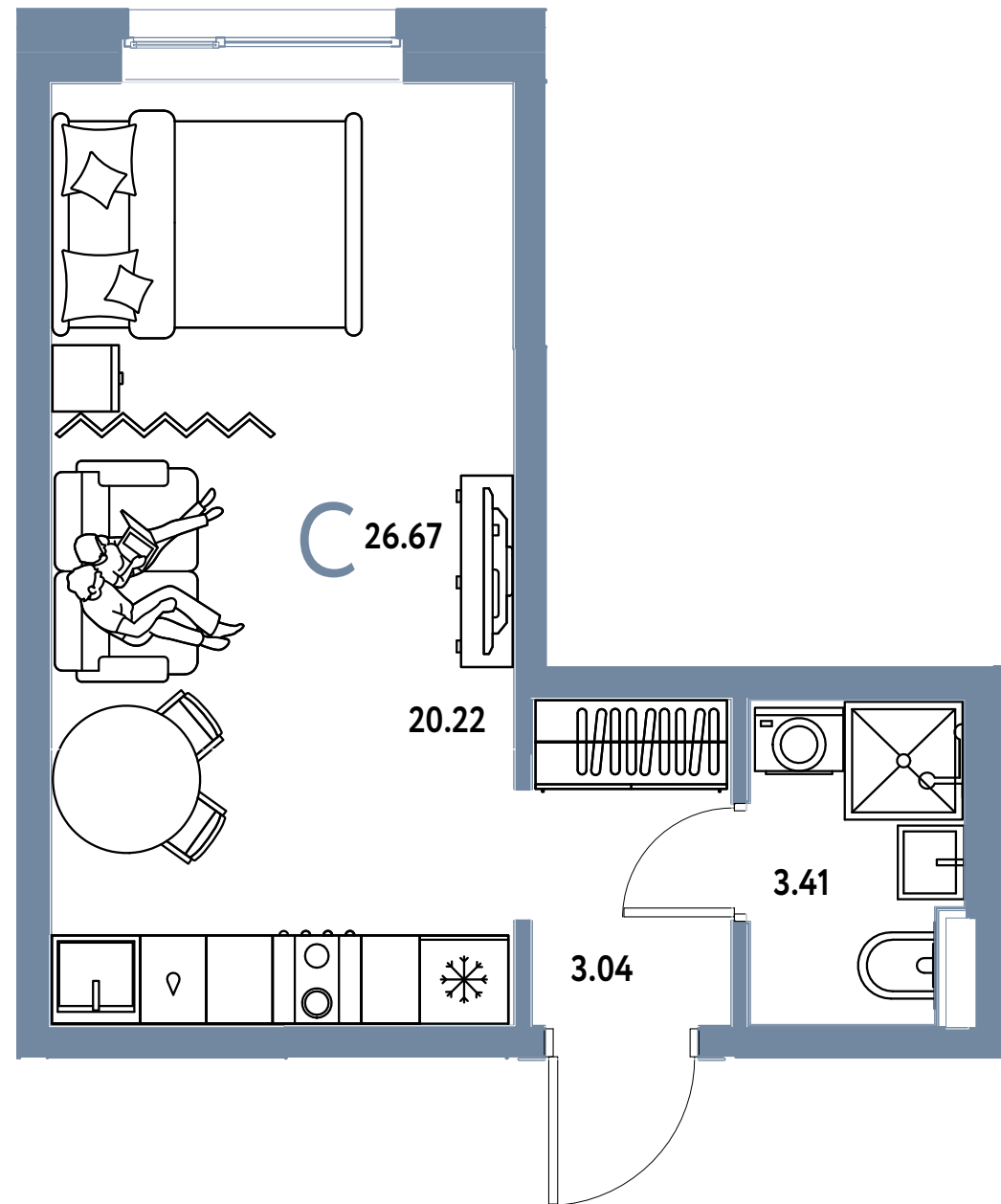
Посмотрите  
панораму

**ПЛАНИРОВОЧНЫЕ  
РЕШЕНИЯ**



# СТУДИИ

от 20.77 до 35.46 м<sup>2</sup>



Ниши под шкафы

Просторные ваннные комнаты

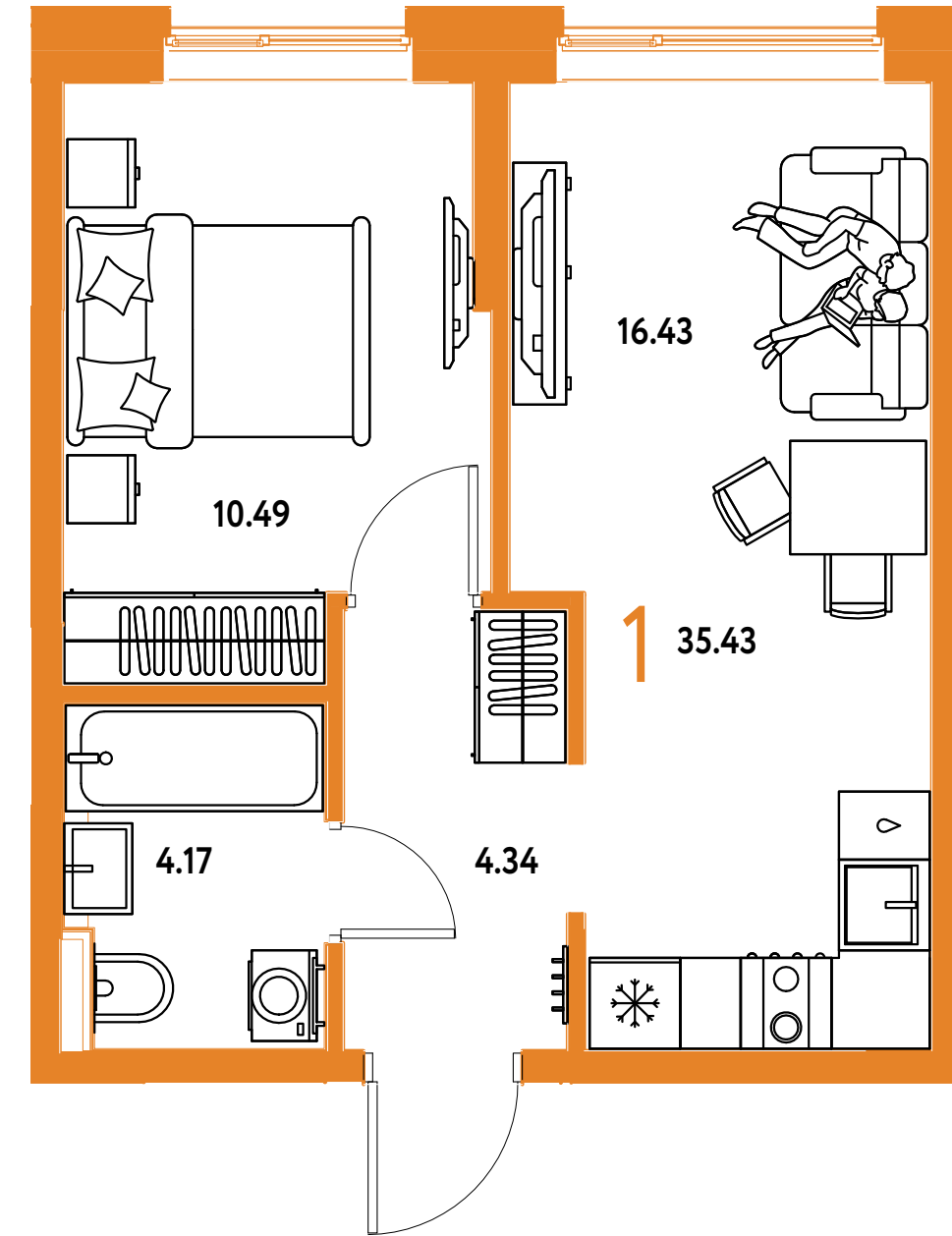
Окна на 2 стороны

Французские балконы

Посмотрите все студии  
в ЖК «Остров-сад»

# 1-КОМНАТНЫЕ

от 30.58 до 70.44 м<sup>2</sup>



Мастер-спальни

Терраса

Правильная геометрия комнат

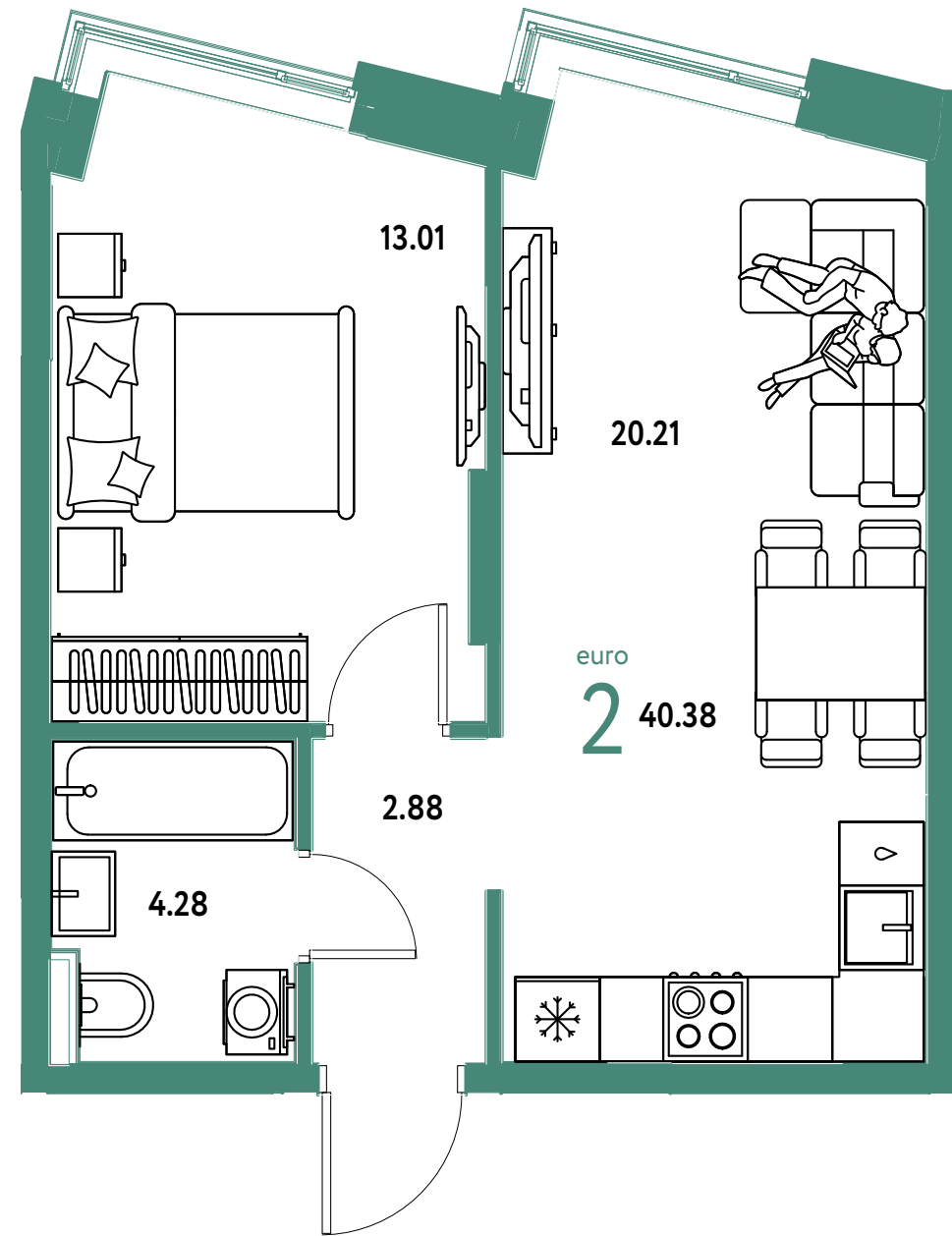
Французские балконы

Просторные кухни

Посмотрите все 1-комнатные  
в ЖК «Остров-сад»

# ЕВРО 2

от 27.91 до 70.93 м<sup>2</sup>

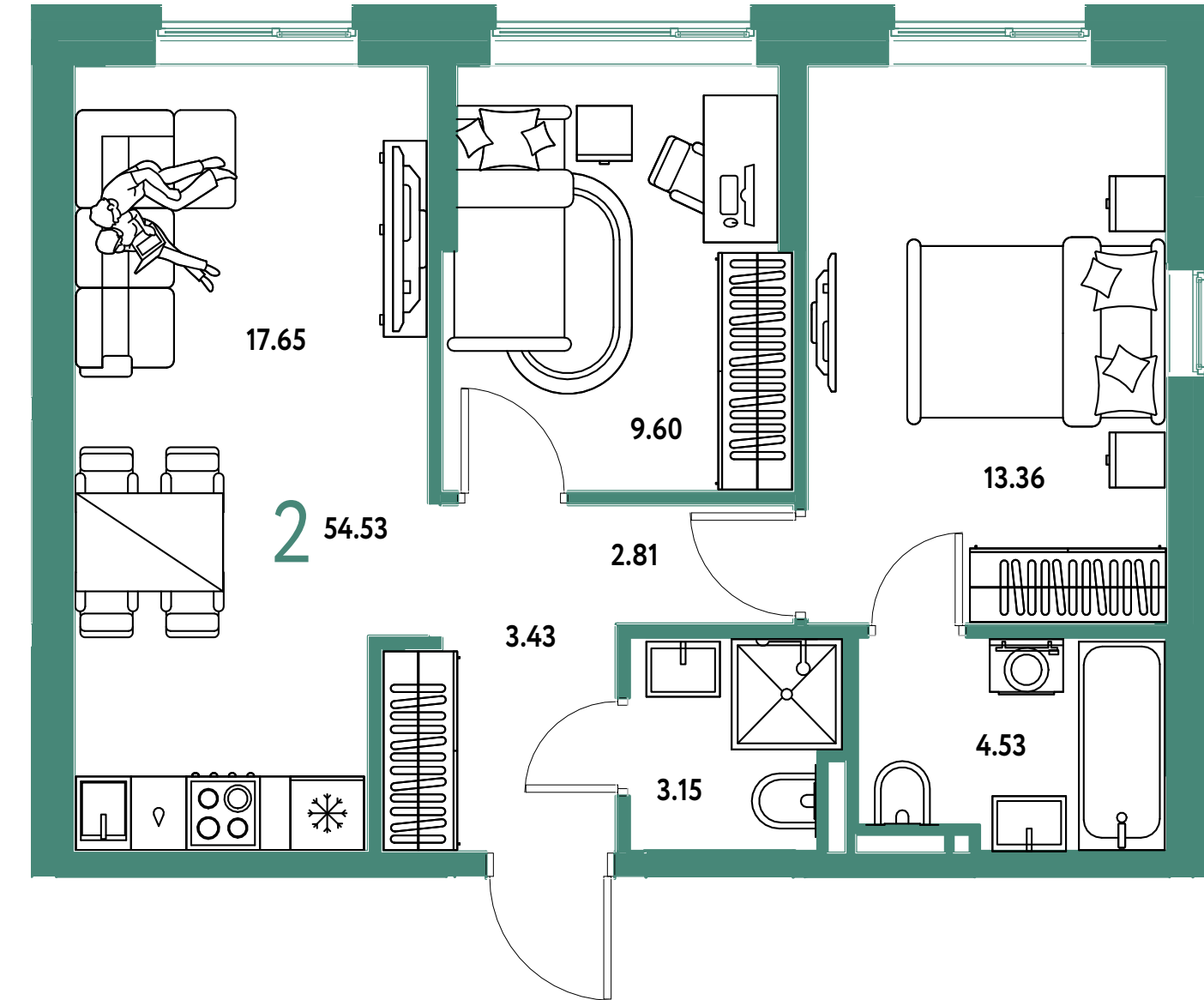


- Квартиры с двумя лоджиями
- Окна на 2 стороны
- Просторная кухня
- Правильная геометрия комнат
- Мастер-спальни

Посмотрите все евро 2  
в ЖК «Остров-сад»

# 2-КОМНАТНЫЕ

от 48.74 до 88.88 м<sup>2</sup>

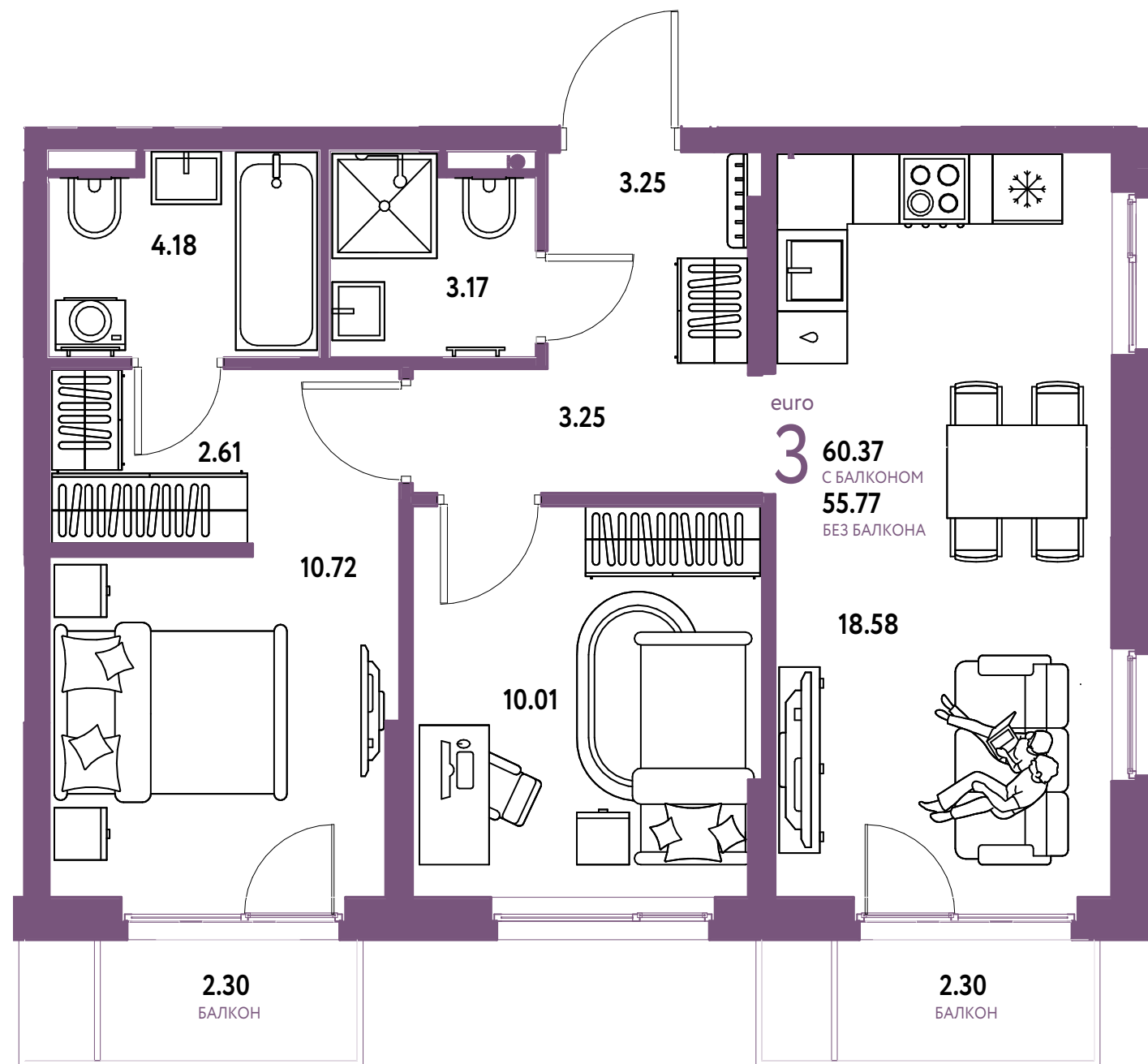


- Классические планировки
- Две ваннные комнаты
- Мастер-спальня
- Просторная кухня
- Ниши под шкафы
- Французские балконы

Посмотрите все 2-комнатные  
в ЖК «Остров-сад»

# ЕВРО 3

от 50.26 до 93.05 м<sup>2</sup>



Две ванные комнаты

Мастер-спальня

Гардеробная

Правильная геометрия  
комнат

Французские балконы

2 ванные комнаты

Мастер-спальни  
с гардеробной

# 3-КОМНАТНЫЕ

от 82.04 до 91.71 м<sup>2</sup>



Классические планировки

2 ванные комнаты

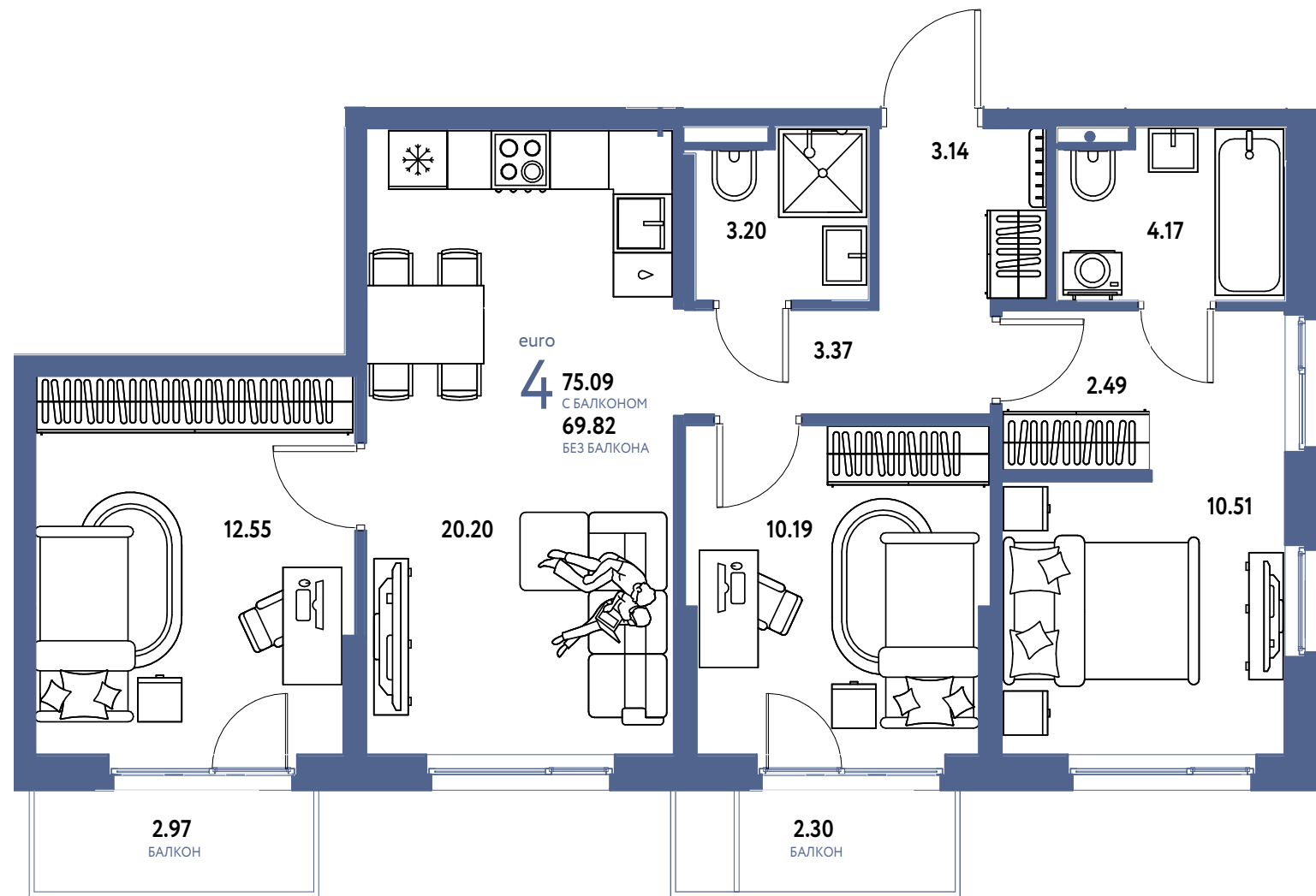
Гардеробная

Посмотрите все евро 3  
в ЖК «Остров-сад»

Посмотрите все 3-комнатные  
в ЖК «Остров-сад»

# ЕВРО 4

от 50.26 до 77.72 м<sup>2</sup>



Две ваннные комнаты

Мастер-спальня

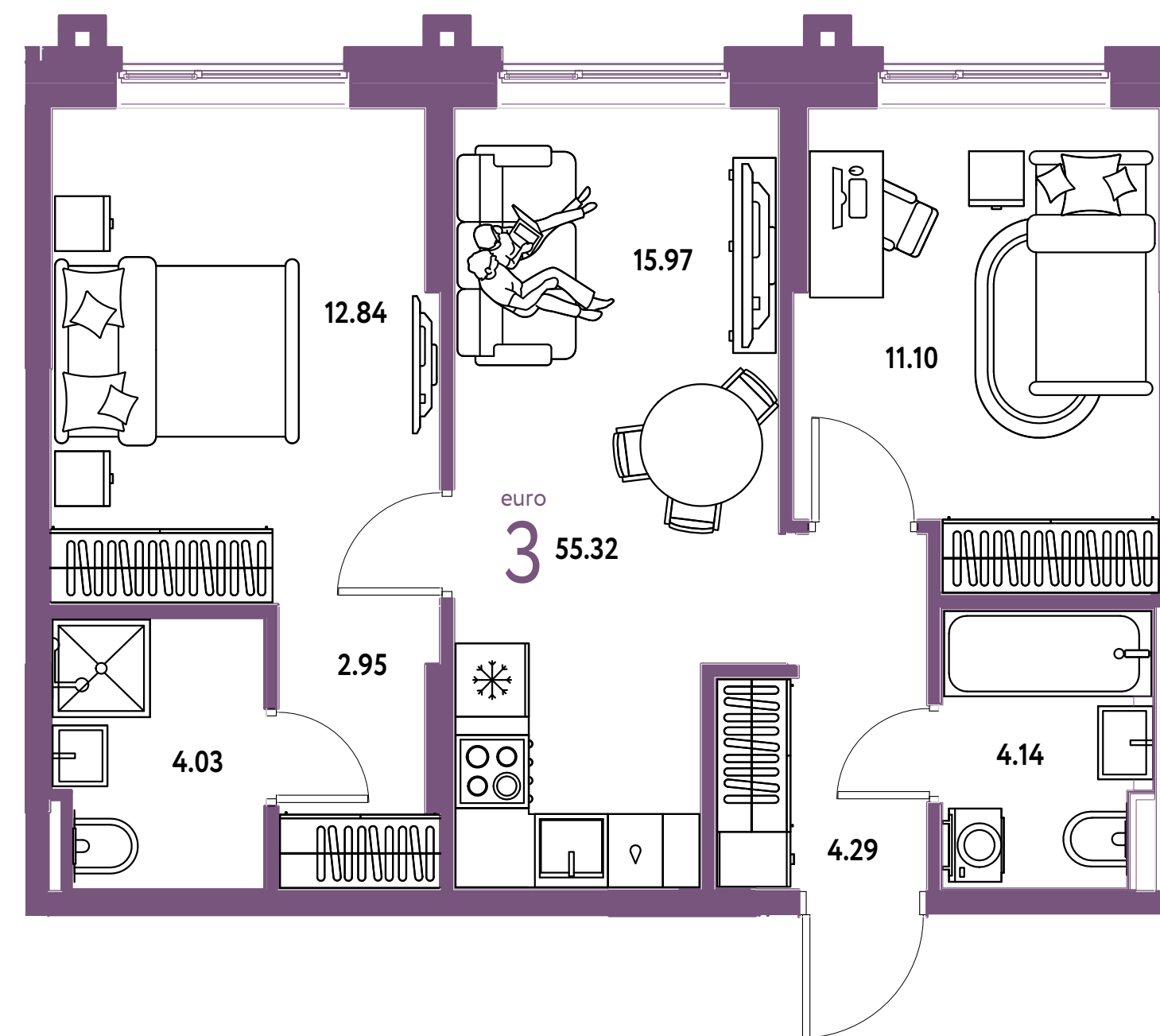
Гардеробная



# КВАРТИРЫ С МАСТЕР-СПАЛЬНОЙ И ГАРДЕРОБНОЙ



от 49.61 до 92.43 м<sup>2</sup>



Два санузла

Гардеробная

Посмотрите все квартиры с мастер- спальней  
и гардеробной в ЖК «Остров-сад»

# КВАРТИРЫ С МАСТЕР-СПАЛЬНЕЙ



от 45.24 до 83.33 м<sup>2</sup>



Два санузла

Правильная  
геометрия комнат

Посмотрите все квартиры  
с мастер-спальней в ЖК «Остров-сад»

# КВАРТИРЫ С ГАРДЕРОБНОЙ



от 36.81 до 88.88 м<sup>2</sup>



Гардеробные

Две ваннные комнаты

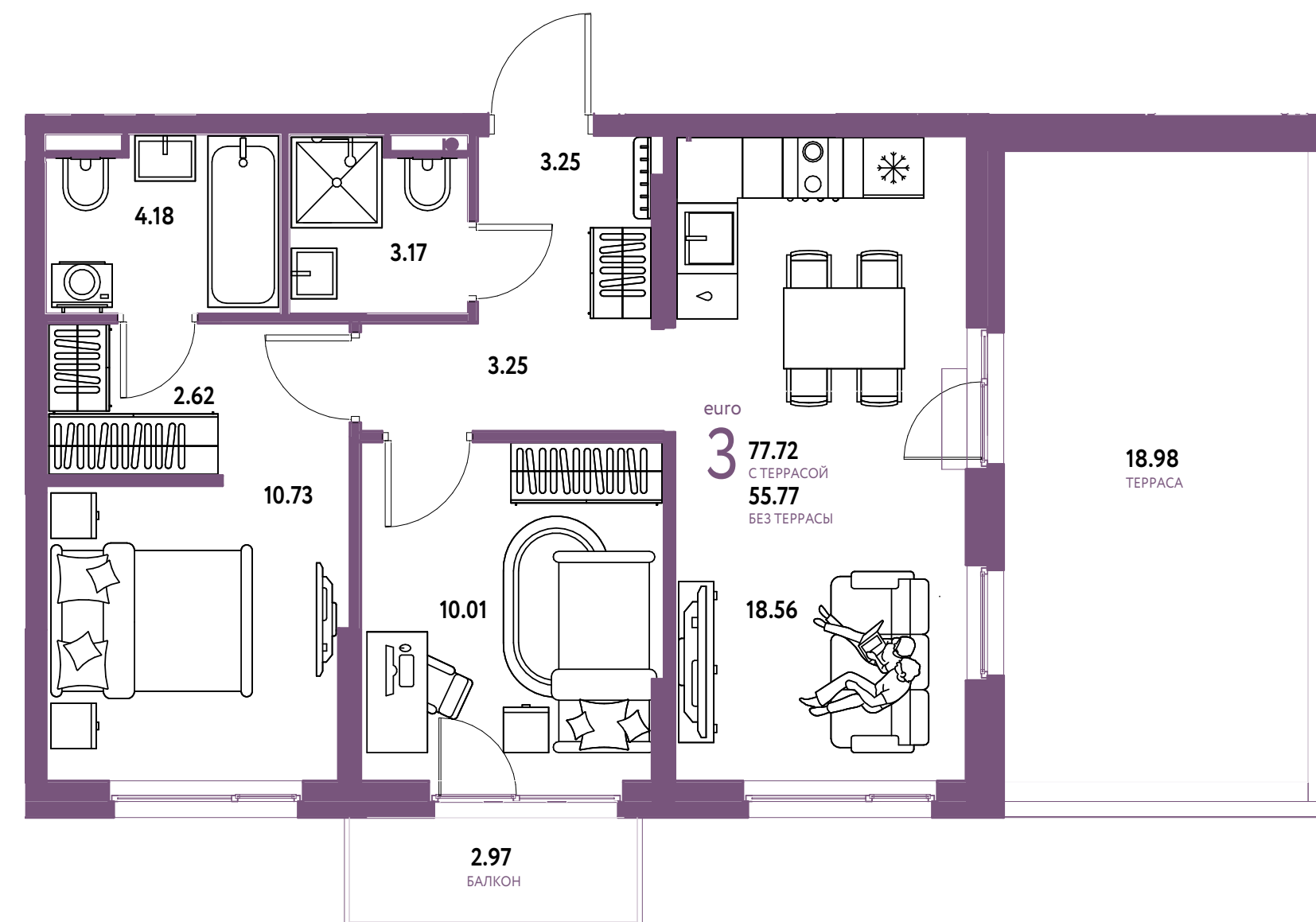
Окна на две стороны

Посмотрите все квартиры  
с гардеробной в ЖК «Остров-сад»

# КВАРТИРЫ С ТЕРРАСОЙ



от 77.72 до 92.43 м<sup>2</sup>



Мастер-спальня

Гардеробная

Терраса

Посмотрите все квартиры  
с террасой в ЖК «Остров-сад»

# ПОСТРОЙТЕ СВОЙ БИЗНЕС В СТРАНЕ

Коммерческие помещения  
от 21.46 м<sup>2</sup> до 216.16 м<sup>2</sup>

На первых этажах со стороны улицы расположены торговые и офисные помещения. В них удобно разместятся полезные сервисы для жителей: магазины, пекарни, кофейни, аптеки, банки, фитнес, парикмахерские, детские клубы.

Вы можете приобрести помещения для своего бизнеса или сдачи в аренду. При проектировании мы учитываем, где проходит высокий трафик. Все помещения с отдельным входом, витражным остеклением и местом под вывеску.

Выберите коммерческое  
помещение

Отдел продаж  
+7 (3452) 61 30 30  
aleksandr.katsai@strana.com



# О КОМПАНИИ

Страна – федеральный девелопер, реализующий проекты жилой и коммерческой недвижимости в России. В нашем портфеле жилые комплексы сегментов премиум, бизнес и комфорт. Каждый проект отличается умными технологиями и человекоцентричным подходом к организации пространства для жизни.



**20 лет**

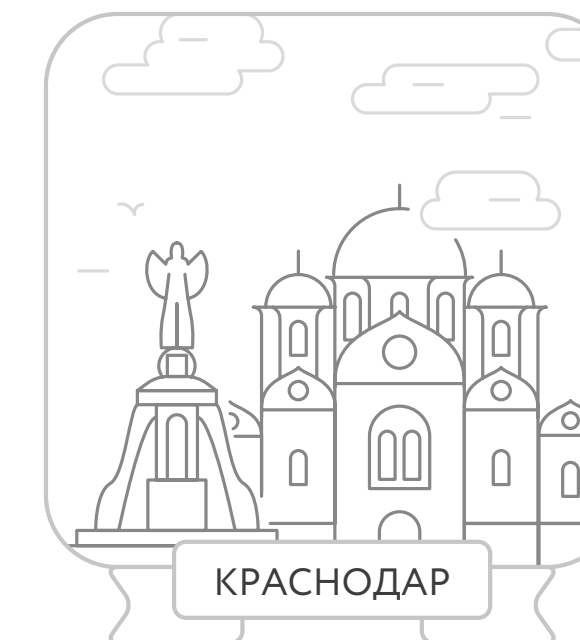
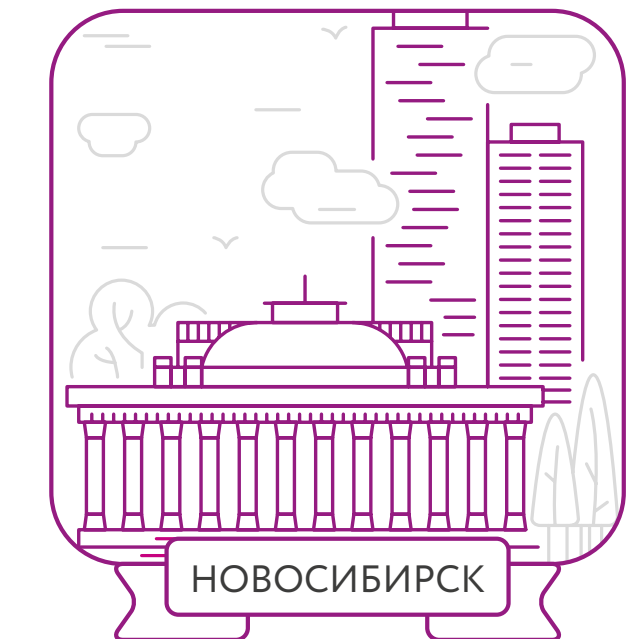
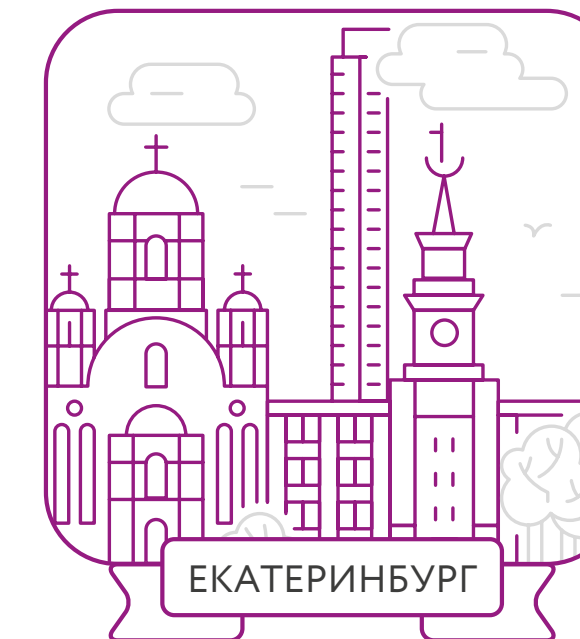
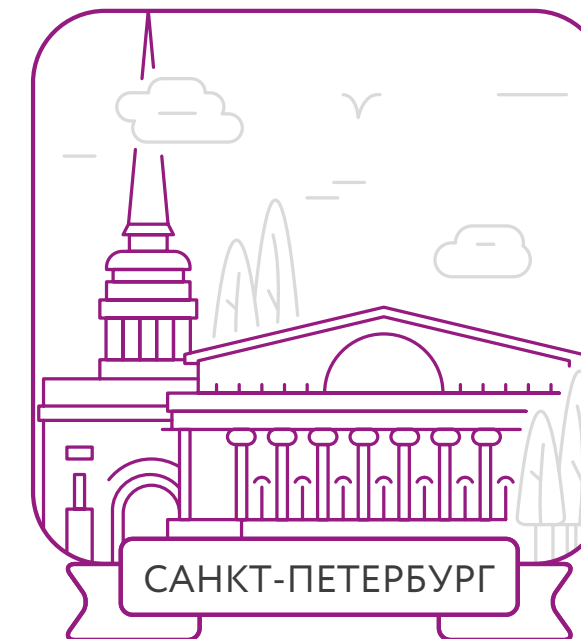
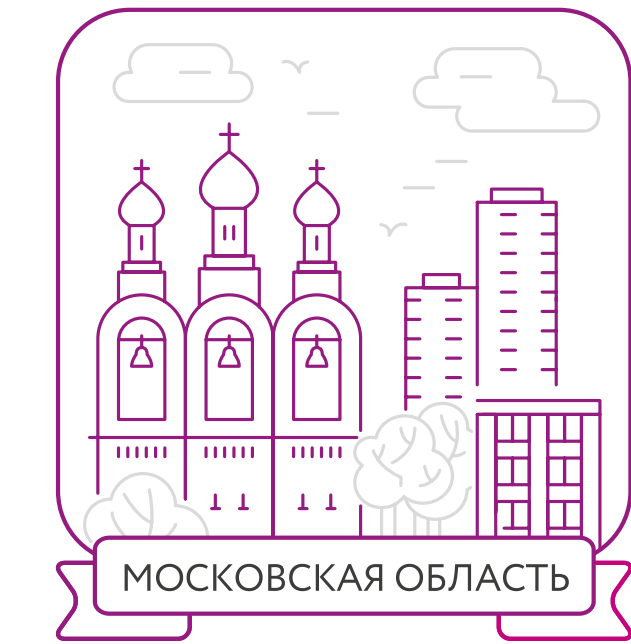
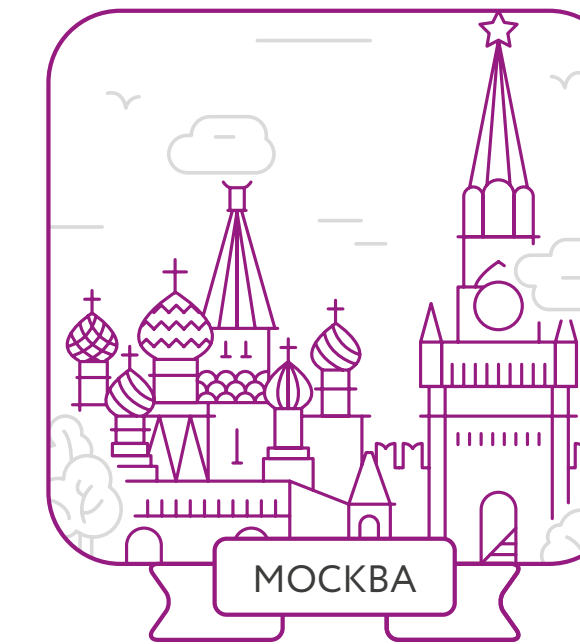
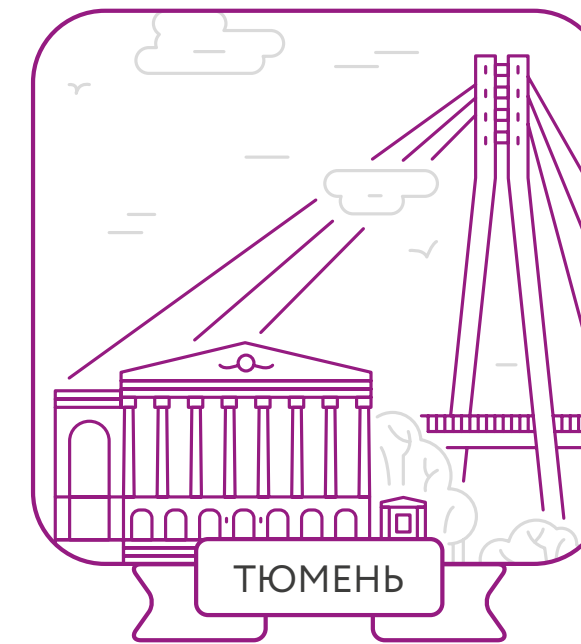
на рынке РФ

**30**

проектов  
в портфеле

**10 место**

в рейтинге застройщиков России  
по объёму строительства\*



\*На 01.01.2026 г.

\*Источник erzrf.ru

# ИСТОРИЯ СТРАНЫ



**2006**

Компания начинает свою деятельность в Тюмени и приобретает первый земельный участок.



**2008**

Строим первый жилой комплекс в Тюмени — «Снегири».



**2014**

В микрорайоне застройки «Звёздного» начинаем строить крупный торговый центр «Тюмень Сити Молл», который даёт толчок развития всему району.



**2018**

Расширяем географию и земельный банк в регионах России. Начинаем строить первый проект бизнес-класса «Донской квартал» в Москве.



**2020**

Начинаем строить первый проект в Санкт-Петербурге — ЖК «Принцип».



**2022**

Вышли на рынок недвижимости Екатеринбурга, сразу приступили к расселению 200 семей и строительству нового ЖК «Сибирский сад». Вошли в список системообразующих застройщиков РФ.



**2024**

Начали строить первый проект в Новосибирске, чем расширили географию компании до 6 регионов.



**2025**

Вошли в топ-10 застройщиков РФ по объему строительства.

# АКЦИИ И СПЕЦИАЛЬНЫЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

Не упустите максимальную выгоду и купите квартиру на самых комфортных условиях!

Скидки, акции, подарки и все льготные программы собраны в одном месте — переходите на сайт.



паркинг  
в подарок



ремонт  
в подарок



рассрочка



скидки



специальные ставки  
по ипотеке

Посмотрите актуальные  
акции на сайте



**strana.com**

**+7 3452 61 30 30**

ООО СЗ «Страна.Коммунистическая». Проектные декларации на сайте наш.дом.рф. Все материалы, включая фото и компьютерные изображения, носят исключительно информационный характер, не содержат точного и полного описания и характеристик объекта. Приведенные опции и параметры являются проектными и могут быть частично изменены без потери качественных характеристик. Не оферта.

