



ПРОСТОРНЫЕ МЕТРЫ  
ДЛЯ ВАШЕЙ ДУШИ

# НОСТА

ГРУППА КОМПАНИЙ

## О ЗАСТРОЙЩИКЕ

Группа компаний «НОСТА» возводит жилые и коммерческие проекты на Юге России и Северном Кавказе, создавая новые стандарты жизни. Мы работаем для того, чтобы каждая секунда была по-настоящему ценной, и у вас была возможность идти в ногу со временем. Придавая идеям и фантазиям осязаемую форму, наполняем их новыми смыслами. Ведь от того, каким будет содержание проекта, зависит будущее людей, насколько гармонично и полноценно они будут себя ощущать.

В 2022 году мы приступили к строительству и реализации нашего первого проекта в Ростове-на-Дону, а с 2023 года активно развиваем своё присутствие на рынке элитной недвижимости Сочи. Наши проекты не только преобразуют облик городов, но и создают уникальную среду для жизни, отвечающую самым высоким требованиям современного человека.

**2022** год  
создание группы компаний  
«НОСТА»

**8** место  
по объемам текущего  
строительства  
в Ростовской области\*

**ТОП-64**  
ГК «НОСТА»

в рейтинге застройщиков  
по объему текущего  
строительства  
в Российской Федерации\*

Застройщик ООО «Простые инвестиции»,  
входит в ГК «НОСТА»

\* согласно рейтингу ЕРЗ на июль 2025



О ЗАСТРОЙЩИКЕ

# НАШИ ОБЪЕКТЫ



ЖК «Норд-Премьер»  
г. Ростов-на-Дону



ЖК «Соседи.  
Лесной квартал»  
Ростовская область,  
пос. Темерницкий



ЖК «Манхэттен 2.0  
Новая высота»  
г. Ростов-на-Дону



ЖК «Отражение»  
г. Сочи



КП «БОТАНИКА»  
Ростовская область,  
пос. Щепкин



Cosmos Stay  
Olginka Moreol'  
Краснодарский край,  
с. Ольгинка



Загородный  
квартал «Лесочи»  
г. Сочи



О ПРОЕКТЕ

# СВОБОДА ЖИТЬ ПО-СВОЕМУ

КП «Ботаника» — семейный посёлок в пригороде Ростова-на-Дону. Место, куда мы уходим от тесных костюмов, городской пыли и горящих задач по работе. Это место, в котором царят тишина и спокойствие, а природа таится прямо под окнами.

Здесь мы вольны поступать, как хочется, радоваться свободе, улыбаться соседям по улице и не думать о тревогах большого города.



РАСПОЛОЖЕНИЕ



## О ПОСЁЛКЕ ЩЕПКИН

Расположенный среди живописных холмов и прудов, поселок Щепкин ломает стереотипы о донских пейзажах. Здесь гармонично сочетаются спокойствие загородной среды и удобство городской инфраструктуры.



# РАЗВИТИЕ ПОСЁЛКА

Посёлок Щепкин включён в стратегию развития Ростова-на-Дону и Ростовской агломерации до 2035 года, что открывает широкие перспективы уже сейчас.



Рост деловой активности в районе

Уже строятся три крупных складских объекта класса А – РЦ Wildberries, НК Парк Ростов-на-Дону, РЦ Ростов – в радиусе 30 минут езды

Щепкин включён в один из градостроительных лучей расширения Ростовской агломерации

До 2028 года планируется завершение бизнес-парка «Алата-Щепкин» на 25 га



Развитие дорожной сети и транспортной доступности

Уже введена в эксплуатацию Щепкинская развязка

До 2027 года планируется завершение Северного обхода Ростова с расширением до 4 полос и интеграция в Ростовское транспортное кольцо



Повышение привлекательности для малоэтажной застройки

Растущий спрос на малоэтажное строительство

Высокая инвестиционная привлекательность для молодёжи и семей

Растущая стоимость как при аренде, так и при продаже домов в пригороде Ростова-на-Дону



РАСПОЛОЖЕНИЕ

# УДОБНО, КОГДА ВСЁ БЛИЗКО



6 мин

до остановки  
общественного  
транспорта



3 мин

до супермаркета  
«Светофор»



6 мин

до детского сада  
и начальной  
школы



6 мин

до супермаркета  
«Пятерочка»



8 мин

до водоёма  
балка Щепкина



РАСПОЛОЖЕНИЕ

# ТРАНСПОРТНАЯ ДОСТУПНОСТЬ



до Северного обхода  
Ростова-на-Дону



до Щепкинского  
леса



до центра  
Ростова-на-Дону



О ПРОЕКТЕ

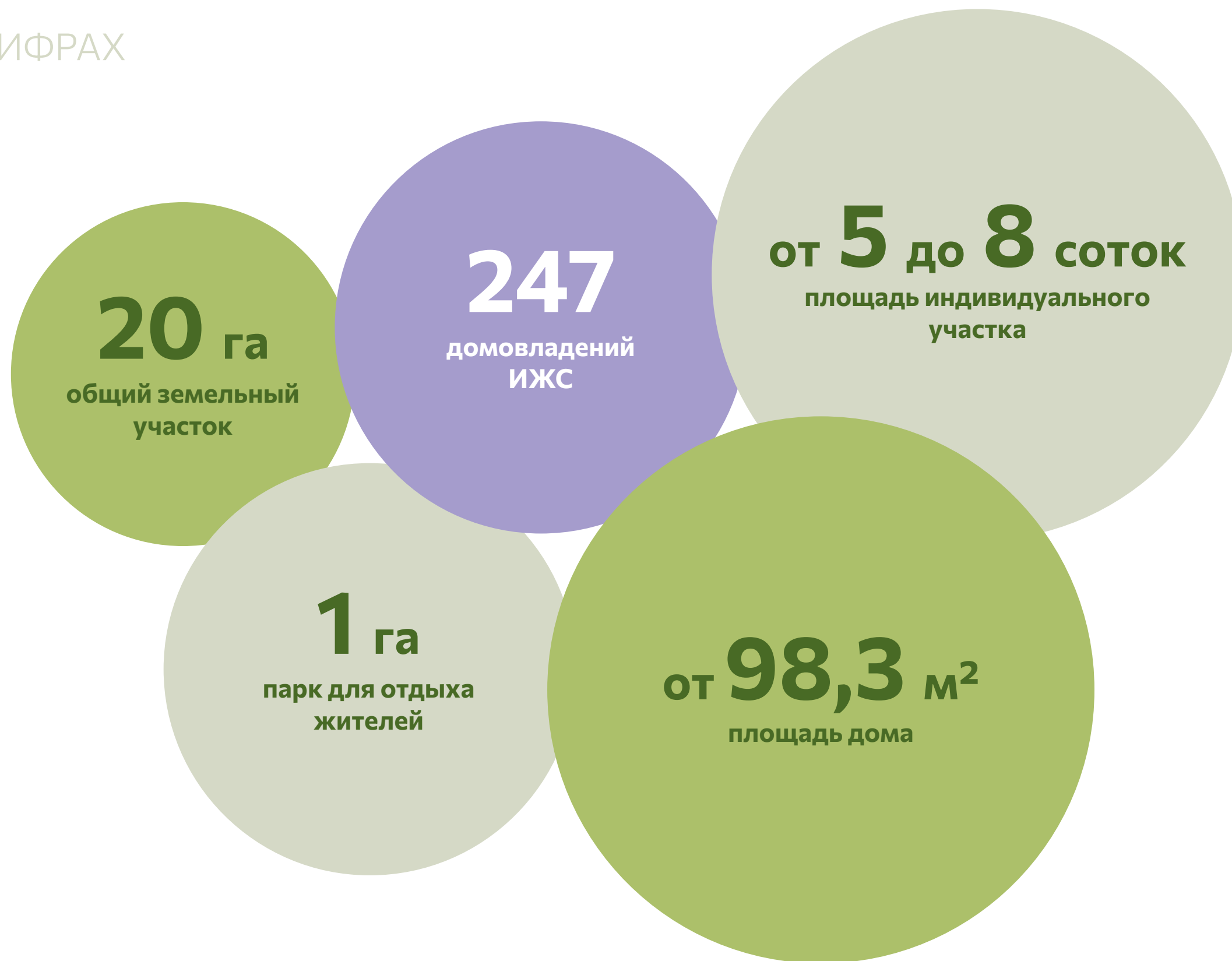


## ВЫ ПОЛЮБИТЕ «БОТАНИКУ»

Название «Ботаника» для семейного посёлка выбрано не случайно — оно отсылает к науке о растениях и отражает основную идею проекта. Цветочные названия улиц — Пионовая, Фиалковая, Тюльпановая — создают ощущение, будто вы живёте в самом сердце ботанического сада, где природа — не просто фон, а часть повседневной жизни.



## ПРОЕКТ В ЦИФРАХ



ИНФРАСТРУКТУРА ПОСЁЛКА

# СРЕДИ ПРИРОДЫ С ГОРОДСКИМ КОМФОРТОМ



# ПАРК ДЛЯ ОТДЫХА И ПРОГУЛОК

Благоустроенная и озелененная территория площадью 1 га в центре семейного поселка «Ботаника» станет местом притяжения для его жителей. Пока дети играют на современной площадке, родители могут обменяться последними новостями в тени беседки или прогуляться по аллее.



прогулочные  
аллеи



детские площадки  
для разных возрастов



зоны спорта  
и ворк-аут



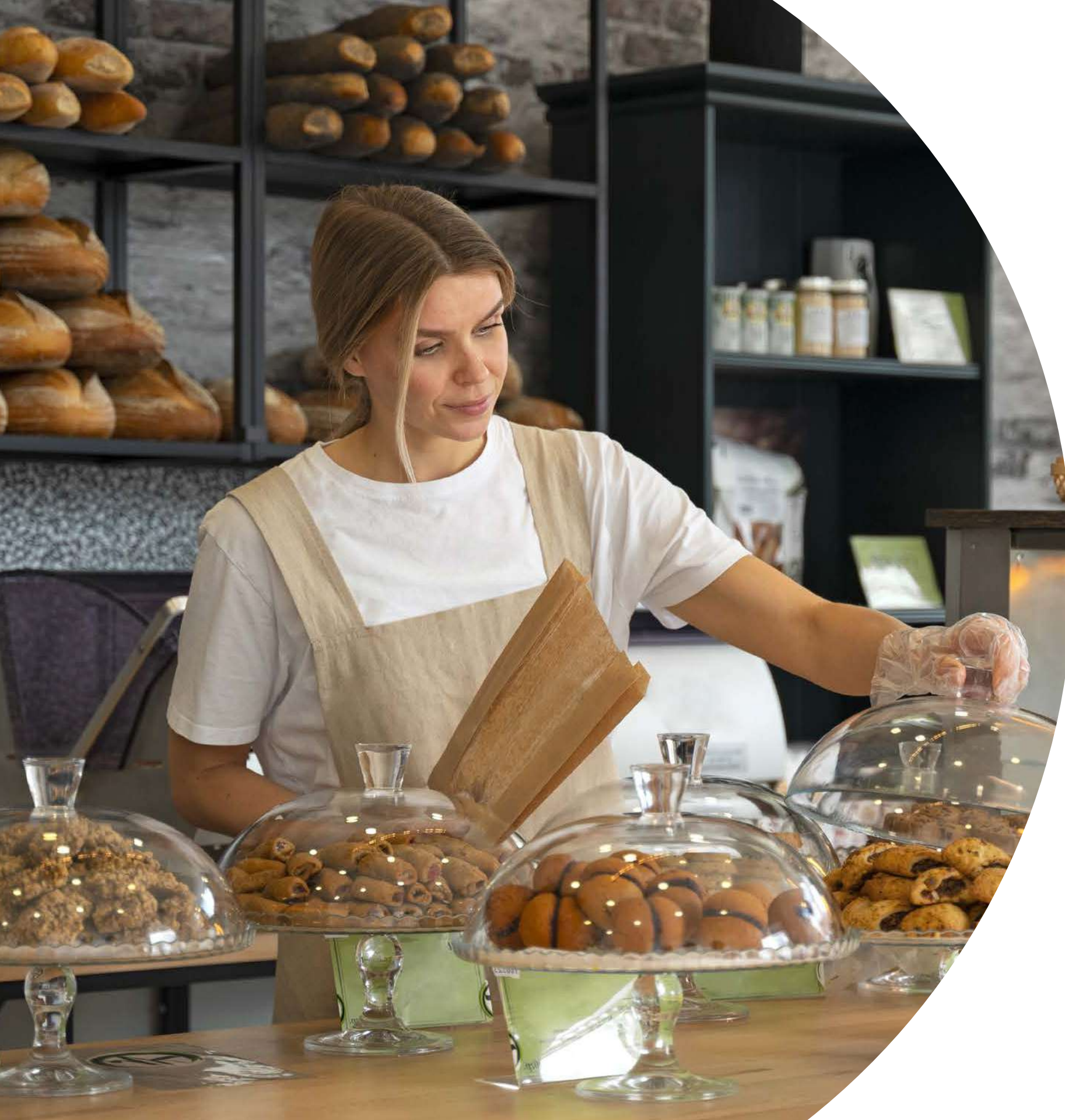
места  
для отдыха



ИНФРАСТРУКТУРА ПОСЁЛКА

# ПАРК ПЛОЩАДЬЮ ЦЕЛЫЙ 1 ГА





ИНФРАСТРУКТУРА ПОСЁЛКА

## КОММЕРЧЕСКИЕ ПОМЕЩЕНИЯ

В семейном посёлке «Ботаника» всё под рукой — магазины и сервисы откроются прямо на территории в коммерческих помещениях. Не выходя за пределы посёлка, вы сможете забрать заказ, купить свежий хлеб или лакомство к чаю.

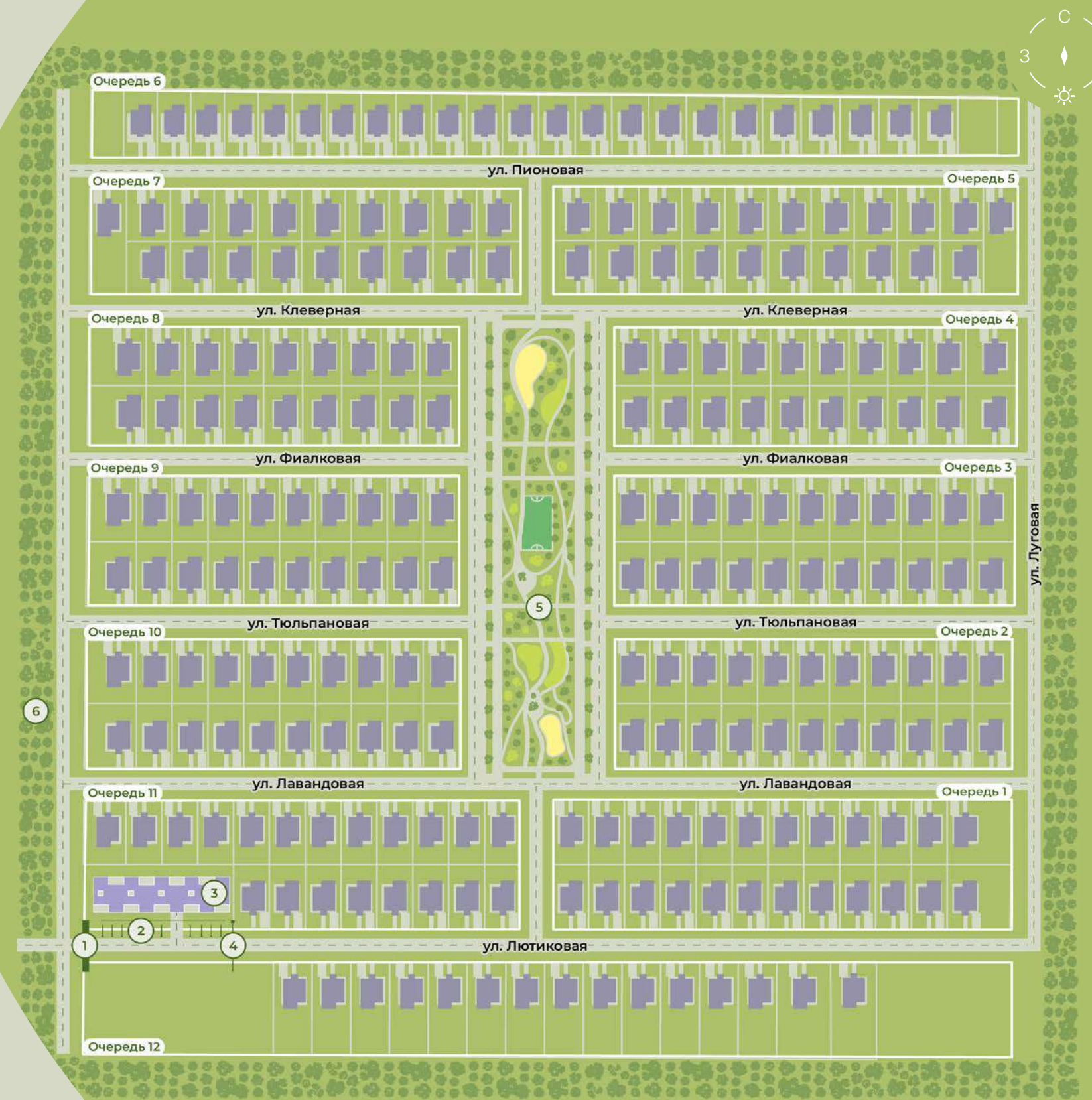
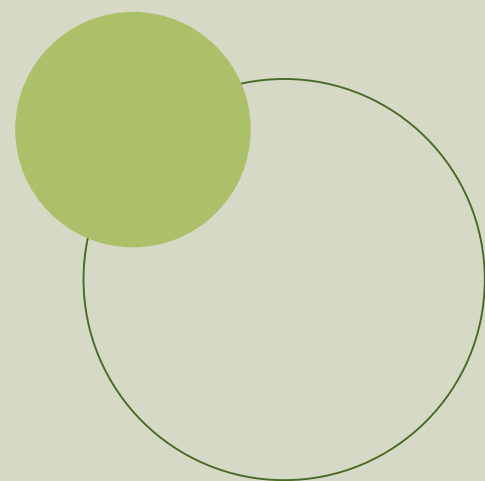


# ИНФРАСТРУКТУРА ПОСЁЛКА

# ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН

## УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- ① Въезд
- ② Парковка
- ③ Здание с коммерческими помещениями
- ④ Шлагбаум
- ⑤ Парк для отдыха
- ⑥ Лесополоса



# ИНФРАСТРУКТУРА ПОСЁЛКА



**Единая  
архитектурная  
концепция**



**Закрытая  
и огражденная  
территория**



**Асфальтированные  
дороги и подъезды  
к домам**



**Освещение  
на всей территории**



**Коммуникации  
подключены**



**Удаление  
от шумных трасс**



# ТЕХНОЛОГИЯ КОМФОРТА И НАДЁЖНОСТИ

Дома в семейном посёлке «Ботаника» построены по каркасно-панельной технологии. Конструкции изготавливаются на заводе «ДСК Монолит». Они надёжны, долговечны и обладают высокой энергоэффективностью, не уступая современным строительным технологиям.

## **Каркасно-панельная технология**

Железобетонные трехслойные панели с утеплителем

## **Заводские условия изготовления**

Высокое качество и точность до миллиметра

## **Экономическая выгода**

Сокращение затрат на внутренние отделочные работы

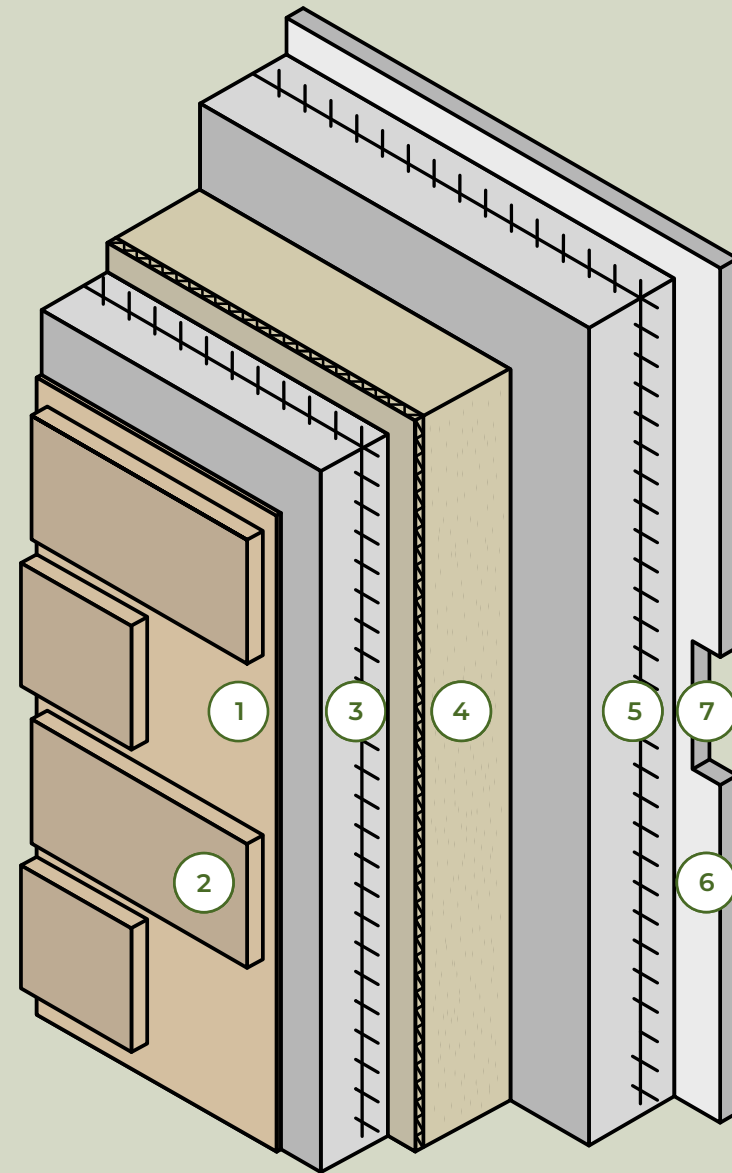
## **Устойчивость к сложным условиям**

Повышенная сейсмостойкость, минимизация рисков размывания при высоком уровне грунтовых вод



## ЖЕЛЕЗОБЕТОННЫЕ ТРЕХСЛОЙНЫЕ ПАНЕЛИ С УТЕПЛИТЕЛЕМ

- 1 Стойкая адгезионная краска
- 2 Фактура фасада дома (иммитация кирпича)
- 3 Бетон с армированием
- 4 Утеплитель (минеральная вата)
- 5 Несущий железобетон с армирующей сеткой
- 6 Ровная поверхность для чистовой отделки
- 7 Кабельные каналы с подразетниками для электроснабжения и закладные детали для создания несущего контура



В семейном поселке «Ботаника» дома строятся из наружных трёхслойных и внутренних однослойных панелей. Трёхслойные панели формируют фасад, обеспечивают защиту от внешней среды и сохраняют тепло. Однослойные панели применяются для внутренних стен и организации пространства.

Производство домокомплектов на заводе «ДСК Монолит» осуществляется с использованием передового европейского оборудования и технологий, включая решения немецкой компании AVERMANN. Этот проверенный подход широко применяется в строительстве жилых и промышленных объектов в Европе.



## ТЕХНОЛОГИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА

- ✓ **НОВЫЙ ФОРМАТ ЖИЛЬЯ**
- ✓ **ЗАПАТЕНТОВАННАЯ ТЕХНОЛОГИЯ**
- ✓ **СЕРТИФИЦИРОВАННАЯ ПРОДУКЦИЯ**
- ✓ **ЗАВОДСКОЕ ПРОИЗВОДСТВО С ГАРАНТИЕЙ КАЧЕСТВА**
- ✓ **ПРОИЗВОДСТВЕННАЯ ЛАБОРАТОРИЯ ДЛЯ КОНТРОЛЯ КАЧЕСТВА**

### **Идеальное качество стен**

Гладкие стены, отлитые на заводе, благодаря чему можно сразу производить чистовую отделку без выравнивания. А с внешней стороны, снаружи дома, не появятся высолы и коррозия.

### **Точная геометрия проемов**

Благодаря технологии производства блоков и заводскому отливу, геометрия проемов окон и дверей точна до миллиметра, что не требует дополнительной доделки.

### **Минимальная усадка дома**

Благодаря технологии возведения, степень и сроки усадки дома минимальны, поэтому в доме не будет щелей, а окна и двери не изменят изначальной геометрии.

### **Электрокоммуникации сразу**

Вся проводка внутри дома предусмотрена заранее и разведена. При необходимости электроразводку можно быстро заменить без штробления стен.

### **Отличная звукоизоляция**

Блоки дома состоят из несколько слоев, благодаря чему лишние звуки не проникают с улицы и не нарушают покой жителей.

### **Высокая теплоэффективность**

При одинаковой толщине кирпичного дома и монолитного, в монолитном доме будет теплее из-за разделения слоев.

### **Длительный срок эксплуатации**

Количество этапов разморозки/ заморозки дома =250, а это около 75 лет. Хватит на целую жизнь!



# ТЕХНОЛОГИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА

ПОКАЗАТЕЛЬ	ПАНЕЛЬ	КИРПИЧ	ГАЗОБЕТОН
<b>КАЧЕСТВО ВНУТРЕННЕЙ ПОВЕРХНОСТИ СТЕН</b>	Идеально гладкие стены позволяют сразу приступить к чистовой отделке даже без штукатурного слоя благодаря заводскому изготовлению панелей и технологии их производства с повышенным контролем качества.	Требуется предварительное оштукатуривание стен слоем не менее 20 мм с последующим шпатлеванием для осуществления чистовой отделки.	Требуется предварительное оштукатуривание стен слоем не менее 15 мм с последующим шпатлеванием для осуществления чистовой отделки.
<b>ЭЛЕКТРИЧЕСКИЕ КОММУ- НИКАЦИИ В СТЕНАХ</b>	Ещё на этапе производства в теле железобетонных панелей закладываются трубки с проволокой для протяжки, распаячные коробки и подрозетники.	Необходимо штробить стены или увеличивать толщину штукатурного слоя для монтажа электрических кабелей, высверливать алмазными коронками углубления в стенах для установки распаячных коробок и подрозетников.	Необходимо штробить стены или увеличивать толщину штукатурного слоя для монтажа электрических кабелей, высверливать алмазными коронками углубления в стенах для установки распаячных коробок и подрозетников.
<b>УСАДКА СТЕН</b>	Усадка стен из железобетонных панелей минимальна, потому как уже на момент монтажа панель набирает проектную прочность.	Выполнение внутренней отделки рекомендуется начинать не ранее, чем через 14 дней после завершения кладочных работ по причине достаточной усадки кладочного раствора для набора прочности.	Выполнение внутренней отделки рекомендуется начинать не ранее, чем через 14 дней после завершения кладочных работ по причине усадки кладочного раствора для набора прочности и непосредственно самого газобетонного блока при высыхании.



# ТЕХНОЛОГИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА

ПОКАЗАТЕЛЬ	ПАНЕЛЬ	КИРПИЧ	ГАЗОБЕТОН
<b>ГЕОМЕТРИЯ ПРОЕМОВ</b>	Расположение, геометрия проемов и дверей, железобетонных панелей, выполненных в заводских условиях, точно до миллиметра, что соответствует проектной документации и не требует дополнительной доделки.	При строительстве вероятны отклонения размеров проёмов от проекта. Это потребует индивидуального изготовления окон и дверей, что может вызвать нарушения монтажа, увеличить теплопотери, привести к удорожанию проекта.	При строительстве вероятны отклонения размеров проёмов от проекта. Это потребует индивидуального изготовления окон и дверей, что может вызвать нарушения монтажа, увеличить теплопотери, привести к удорожанию проекта.
<b>ЭНЕРГО-ЭФФЕКТИВНОСТЬ</b>	<p>Наружная стеновая панель дома – трехслойная железобетонная, толщиной от 300 мм:</p> <ul style="list-style-type: none"><li><b>внутренний слой</b> (120 мм) из железобетона класса В15 обеспечивает несущую способность и возможность строительства до 9 этажей;</li><li><b>наружный слой</b> (80 мм) из самоуплотняющегося бетона (СУБ) класса В25 гарантирует морозостойкость и эстетическую выразительность, имитируя текстуру дерева, кирпича или гладкой поверхности для окраски;</li><li><b>средний слой</b> (120-200 мм) из минераловатного утеплителя.</li></ul> <p>Связь слоев осуществляется стеклопластиковой арматурой, что предотвращает мостики холода.</p>	У кирпича высокая теплопроводность, поэтому применяется два варианта наружных стен: <ul style="list-style-type: none"><li><b>однослойная</b>, толщина 640 мм, состоящая из полнотелого красного кирпича;</li><li><b>трехслойная</b>, толщина 500 мм, состоящая из внутреннего несущего слоя из полнотелого глиняного кирпича, толщина 250 мм, наружного слоя из пустотелого облицовочного кирпича (керамического, силикатного или на цементном вяжущем) и среднего слоя из минераловатного утеплителя или пенополистирола, толщина 100 мм, с воздушным зазором, толщина 30 мм.</li></ul>	<p>Толщина однослойной наружной стены из газобетонных блоков D500 должна составлять 300 мм для обеспечения несущей способности и достаточной энергоэффективности.</p> <p>Из-за высокой гигроскопичности газобетона снаружи, способности поглощать водяные пары из воздуха, необходимы дополнительные меры для защиты: использование штукатурки с последующей окраской, устройство навесного вентилируемого фасада или облицовка керамическим кирпичом.</p>



# ДОМА В ПРОДАЖЕ



ПРЕИМУЩЕСТВ  
МНОГО НЕ БЫВАЕТ

# КАКИМ БУДЕТ ВАШ ДОМ



ПРЕИМУЩЕСТВ  
МНОГО НЕ БЫВАЕТ

# ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК от 5 до 8 соток

Просторный внутренний двор для сада и барбекю

Бетонированная отмостка и дорожка к дому

Бетонированное парковочное место внутри двора

Забор по периметру участка из одностороннего металлопрофиля

Роллетные ворота для личного автомобиля



ПРЕИМУЩЕСТВ  
МНОГО НЕ БЫВАЕТ

# ГОТОВЫЙ ДОМ



**Крытое крыльцо** с низким подъемом

Крытая **терраса** с видом во внутренний двор

**Крыша** из металлочерепицы со снегозадержателями

Металлическая **входная дверь**

Увеличенные **ПВХ-окна** и остекленная **дверь** на террасу

**Кухня-гостиная** с панорамным остеклением и выходом на террасу

Изолированные **спальни** правильной формы

Совмещённая **ванная комната** с окном

Высокая готовность для **чистовой отделки**

**Радиаторы отопления** в каждом помещении, кроме котельной

**Тёплый пол** во всех помещениях, кроме котельной



ДОМ В «БОТАНИКЕ»

# ДОМ трехкомнатный



Кухня-гостиная .....	27,35 м <sup>2</sup>
Спальня №1 .....	16,95 м <sup>2</sup>
Спальня №2 .....	13,45 м <sup>2</sup>
Спальня №3 .....	12,75 м <sup>2</sup>
Санузел №1.....	8,75 м <sup>2</sup>
Санузел №2 .....	2,0 м <sup>2</sup>
Холл .....	10,7 м <sup>2</sup>
Котельная .....	5,25 м <sup>2</sup>
Прихожая .....	4,6 м <sup>2</sup>
Терраса .....	24,0 м <sup>2</sup>
<b>Высота потолков .....</b>	<b>2,85 м<sup>2</sup></b>



ФАСАД  
С ИМИТАЦИЕЙ  
КИРПИЧА



ДОМ В «БОТАНИКЕ»

# ДОМ ДВУХКОМНАТНЫЙ

Кухня-гостиная .....	33,7 м <sup>2</sup>
Спальня №1 .....	13,2 м <sup>2</sup>
Спальня №2 .....	13,0 м <sup>2</sup>
Санузел .....	6,0 м <sup>2</sup>
Котельная .....	5,2 м <sup>2</sup>
Прихожая .....	7,7 м <sup>2</sup>
Терраса .....	19,5 м <sup>2</sup>
<b>Высота потолков .....</b>	<b>2,85 м<sup>2</sup></b>



Общая  
площадь  
**98,3 м<sup>2</sup>**



ДОМ В «БОТАНИКЕ»

# ИНЖЕНЕРНЫЕ СИСТЕМЫ ДОМА

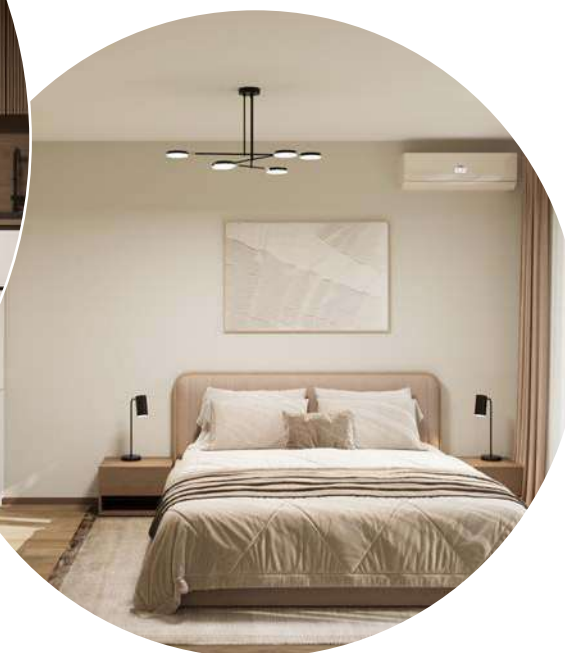
- ✓ УЖЕ ПРОВЕДЕННЫЕ ПО ВСЕМУ ДОМУ ЭЛЕКТРОКОММУНИКАЦИИ
- ✓ ИНДИВИДУАЛЬНАЯ СКВАЖИНА С АВТОМАТИЧЕСКИМ НАСОСОМ
- ✓ ФИЛЬТРЫ ГРУБОЙ ОЧИСТКИ ВОДЫ
- ✓ УСТАНОВЛЕННЫЙ КОТЕЛ ДЛЯ ОТОПЛЕНИЯ ДОМА
- ✓ СЕПТИК ИЗ ЖЕЛЕЗОБЕТОННЫХ КОЛЕЦ



ДОМ В «БОТАНИКЕ»

# ВАШ ДОМ МОЖЕТ БЫТЬ ТАКИМ

Мы спроектировали этот дом так, чтобы он подстраивался под ваш ритм жизни. Здесь всё продумано до мелочей: каждый метр — функционален, без бесполезных и ненужных пространств.



ДОМ В «БОТАНИКЕ»

# ТЕРРИТОРИЯ ВАШЕЙ ЖИЗНИ

Завтракать в тени террасы, играть с детьми на газоне, жарить барбекю с друзьями, заниматься садом или просто отдыхать в гамаке – во дворе дома найдется тысяча интересных занятий.

Это ваше личное пространство под открытым небом, где вы почувствуете себя свободно и уединённо.





## ПРОСТОР ДЛЯ ВАШЕЙ ДУШИ

КП «Ботаника» — это начинать утро  
с прогулки по траве, вдыхая свежий воздух.  
Это жить в своем ритме.  
Это единение с природой у себя дома.

ДОМ В «БОТАНИКЕ»

# СПОСОБЫ ПОКУПКИ

- ✓ СЕЛЬСКАЯ ИПОТЕКА  
ДЛЯ УЧАСТНИКОВ СВО
- ✓ СЕМЕЙНАЯ ИПОТЕКА
- ✓ МАТЕРИНСКИЙ КАПИТАЛ
- ✓ НАЛИЧНЫЙ РАСЧЁТ
- ✓ ГОСПОДДЕРЖКА ОТ ГБУ РО  
«АГЕНТСТВО ЖИЛИЩНЫХ  
ПРОГРАММ»



Домостроительный комбинат «Монолит» — крупный производитель железобетонных изделий. Компания предлагает широкий ассортимент изделий для проектов разного масштаба — от частных домов до многоэтажных комплексов и микрорайонов.

«ДСК Монолит» оснащен современным европейским оборудованием и собственной производственной лабораторией, применяет передовые технологии для производства панельного железобетонного жилья, промышленных железобетонных, архитектурных изделий и самоуплотняющего бетона.

Благодаря модернизации, внедрению современных решений и повышению квалификации специалистов предприятие поддерживает стабильно высокое качество изделий. Вся продукция сертифицирована и соответствует современным стандартам надежности и безопасности.

**1500** ТОНН/МЕС.  
объём производства  
металлических элементов

**1600** М<sup>3</sup>/МЕС.  
наружные трёхслойные  
стеновые панели  
заводского производства



## О ЗАВОДЕ



### **13 ЛЕТ РАБОТЫ**

богатая история «ДСК Монолит», более 100 опытных сотрудников в штате и высокая технологичность производства делают предприятие надежным партнером в строительной отрасли



### **СВОЯ АТТЕСТОВАННАЯ ПРОИЗВОДСТВЕННАЯ ЛАБОРАТОРИЯ**

с полной комплектацией для проведения испытаний по бетону, по подбору составов и проверке инертных материалов, цементов и арматуры



### **ЕВРОПЕЙСКОЕ ОБОРУДОВАНИЕ**

высокоточные и автоматизированные производственные системы для соблюдения строительных стандартов



### **ШИРОКИЙ СПЕКТР ИЗДЕЛИЙ**

от лестничных маршей и вентиляционных каналов до полносборных железобетонных домокомплектов для частного бизнеса и масштабных проектов



### **СЕРТИФИЦИРОВАННАЯ ПРОДУКЦИЯ**

вся продукция сертифицирована, соответствует ГОСТам и сопровождается полным пакетом разрешительных документов





## Семейный посёлок «Ботаника»

Режим работы:  
ежедневно с 10:00 до 19:00  
**[кп-ботаника.рф](http://кп-ботаника.рф)**

ООО «Простые инвестиции», в составе ГК «НОСТА». ИНН 6167206585, ОГРН 1236100028890. Юридический адрес: 344019, Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Цеховая, зд. 26  
Представленные иллюстрации экстерьера, придомовой территории и отделки квартиры носят информационный характер, являются примером возможной организации пространства.  
Отдельные элементы могут быть изменены. Данные указаны по состоянию на момент выхода презентации (октябрь 2025 г.), актуальную информацию можно получить по номеру 8 863 333 96 60. Не оферта.