

EXCA

INDUSTRIAL CITY

цифровой
промышленный
коворкинг





30 лет

ХСА на рынке коммерческой
недвижимости

экспертиза
в light industrial с

2017 года



ПОБЕДИТЕЛЬ
ПРЕМИЙ
**CRE MOSCOW
AWARDS**

2026 2025 2023



ПОБЕДИТЕЛЬ
ПРЕМИЙ
**ARENDATOR
AWARDS**

2025 2024



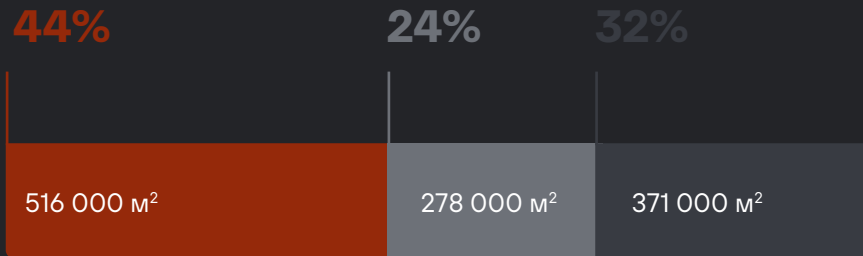
ПОБЕДИТЕЛЬ
ПРЕМИЙ
**PROESTATE &
TOBY AWARDS**

2023 2019

ДЕВЕЛОПЕР
ЛАЙТ ИНДАСТРИАЛ №1

№1 ПОБЕДИТЕЛЬ 2026
РЕКОРДЫ
РЫНКА
НЕДВИЖИМОСТИ

СТРУКТУРА ПОРТФЕЛЯ



Построено

В проекте

Строится

1,2 млн м²

индустриальной недвижимости
в форматах big box и light industrial
в управлении

300+

международных и российских
промышленных предприятий
и логистических компаний

35%

резидентов совершают
повторную покупку

Планировка позволяет
увеличивать площадь,
объединяя боксы

Земельный участок
оформляется
в собственность

Планировки
от 560 м²

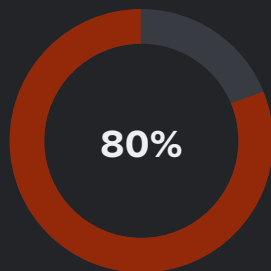
Адаптированная
инфраструктура

Индивидуальные
приборы учета

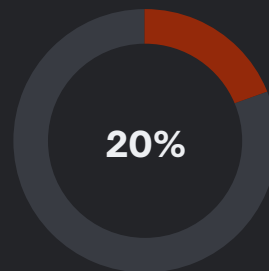
LIGHT INDUSTRIAL • LIGHT INDUSTRIAL • LIGHT INDUSTRIAL

СТРУКТУРА РЕЗИДЕНТОВ

ПРОМЫШЛЕННЫЕ КОМПАНИИ



ЛОГИСТИЧЕСКИЕ КОМПАНИИ



НАПРАВЛЕНИЯ ПРОИЗВОДСТВ

- Информационные технологии
- Разработка и производство систем для безопасного непрерывного снабжения технологического оборудования
- Изготовление имплантов
- Производство стрейч-пленки
- Производство автоматизированного складского оборудования
- Обработка металла
- Производство косметики
- Производство центробежных насосов



Резидентами парков являются российские и зарубежные предприятия

РЕЗИДЕНТЫ

» **SSI Solutions**

Комплексная автоматизация
складской логистики

ПЕРВЫЙ  **НОС**
ВИНОТЕКА И БАР

Сеть винотек и баров

КУЛЬТУРА ДОМА

Производство уникальных
товаров для дома

 **СофтЭксперт**

Дозиметрическое оборудование
и радиационная безопасность



Производство детской одежды
и постельного белья



Производство высокотехно-
логичного оборудования



Производство самоклеящихся
этикеток



Slim Pick

Фулфилмент
для маркетплейсов

Helfimmer

Производство кузовов
и прицепов



Производство пищевых
ароматизаторов



**INDUSTRIAL
CITY**

**СОВРЕМЕННЫЕ
ПРОМЫШЛЕННЫЕ
ЗДАНИЯ С АВТОРСКОЙ
АРХИТЕКТУРОЙ**



Архитектурная концепция

BASE

Здание модульного типа в классической концепции формата light Industrial. Идеально подходит для малого и среднего бизнеса под размещение производства или склада с отдельным входом и офисным помещением. Площадь каждого бокса может быть увеличена под задачи резидентов за счет объединения нескольких прилегающих друг к другу помещений

Площадь боксов:

от 550 м²



полезная высота (м) 8

нагрузка на полы (тонн) 5

шаг колонн 18x12

тип ворот доки +1.2

грузовой паркинг (м/м) 2

легковой паркинг (м/м) 3

офис под ключ



Архитектурная концепция

POINT

Современное здание модульного типа с изолированными блоками за счет продуманного архитектурного решения. Оно станет идеальным решением для бизнеса, ценящего обособленность, индивидуальность и безопасность. Комплекс обладает не только визуальными преимуществами, но и функциональными — классическая планировка помещений дополнена мезонином в производственной зоне

Площадь боксов:

от 550 м²



полезная высота (м)	8
нагрузка на полы (тонн)	5
шаг колонн	18x12
тип ворот	ворота 0.0
мезонин	есть
грузовой паркинг (м/м)	1
легковой паркинг (м/м)	4
офис	под ключ



Архитектурная концепция

SPACE

Отдельно стоящее здание для одного резидента. Основная ценность такой коммерческой недвижимости заключается в её обособленности. Отдельная инфраструктура и коммуникация при единственном собственнике делает такой формат полностью автономным - не зависящим от соседей. В том числе подходит для особой санитарно-защитной зоны

Площадь боксов:

от 1 500 до 2 500 м²



полезная высота (м) 8

нагрузка на полы (тонн) 5

шаг колонн 24х6

тип ворот ворота 0.0

грузовой паркинг (м/м) 2

легковой паркинг (м/м) 19

офис под ключ



Архитектурная концепция

URBAN

Формат имеет особые характеристики в продуктовой линейке компании. Это отдельно стоящее здание с уникальным авторским архитектурным и планировочным решением. Полезная высота производственно-складской зоны составляет 10 метров вместо 8, как у других форматов, а нагрузка на кв. м пола увеличена с 5 до 6 тонн. Его индивидуальность позволяет развивать промышленные направления со сложными производственными процессами, а также отвечает на персональный запрос логистических компаний

При разработке формата особое внимание было уделено визуальному облику – URBAN может стать визитной карточкой компании

Площадь боксов:

от 2 400 до 6 000 м²



полезная высота (м) 10

нагрузка на полы (тонн) 6

шаг колонн 24x12

тип ворот док +1.2 и ворота 0.0

грузовой паркинг (м/м) 2

легковой паркинг (м/м) 9

офис под ключ



Архитектурная концепция

SUITE

Компактный формат light industrial, представляет собой отдельно стоящее здание со входом и погрузочно-разгрузочной зоной расположенных с лицевой стороны бокса. Производственно-складская часть идет в комплексе с административным помещением, а также имеет мезонин

Площадь боксов:

от 250 м²



Архитектурная концепция

STUDIO

Самый компактный формат в продуктовой линейке. Это отдельно стоящее строение, разработанное с учетом запроса бизнеса на помещения небольшой площади, когда необходима, например, отдельная клиентская зона, собственный вход и погрузочно-разгрузочная зона с разных сторон здания. Такой формат подходит в том числе для сегментов ритейл и хорека. Планировка комплекса рассчитана на несколько резидентов

Площадь боксов:

от 250 м²





**INDUSTRIAL
CITY**

**ПРОФЕССИОНАЛЬНОЕ
УПРАВЛЕНИЕ
И СЕРВИСЫ**



ЦИФРОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ



Оценка телекоммуникационной
инфраструктуры и IT-сервисов

Скорость и качество
подключения к провайдерам

Наличие
дата-центров

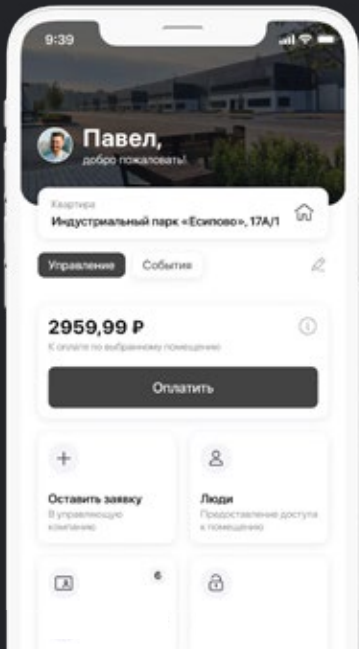
Информационная
безопасность



Сертификация ассоциации CLOUD READY BUILDING

Наличие сертификата позволяет объекту относиться к категории «цифровой недвижимости» и одтверждает соответствие высоким стандартам ассоциации в части доступности и качества IT-сервисов для клиентов и собственников помещений





СОБСТВЕННАЯ УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ



Более 20
сервисов и услуг

01

Сервисное
обслуживание

02

Мобильное
приложение

03

Консьерж-
сервис

04

Охрана и видео-
наблюдение 24/7

05

Собственный
клининг

06

РАЗВИТАЯ СОЦИАЛЬНАЯ СРЕДА

Спортивные
объекты

Кафе
и рестораны

Заправки

Автомойки

Парковые
зоны

Зоны
отдыха

Гостиницы



АРТ-ПРОЕКТ

«ГАЛЕРЕЯ ПОД ОТКРЫТЫМ НЕБОМ»

Серия муралов, превращающих поверхности стен в своеобразные страницы книги, на которых изображены истории о проекте INDUSTRIAL CITY, о ценностях компании и ее любви к промышленной недвижимости через призму культурных ценностей

10 812 м²

уличного искусства украсят
стены блоков в парках
INDUSTRIAL CITY



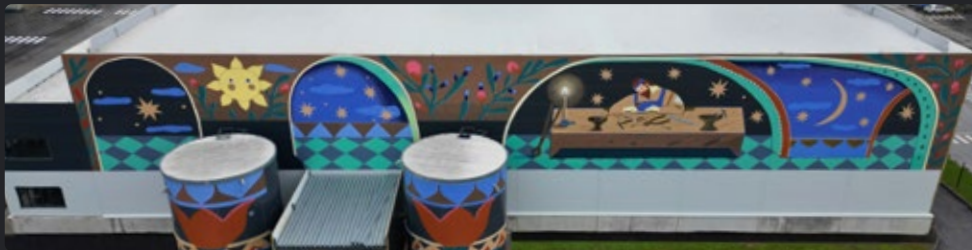
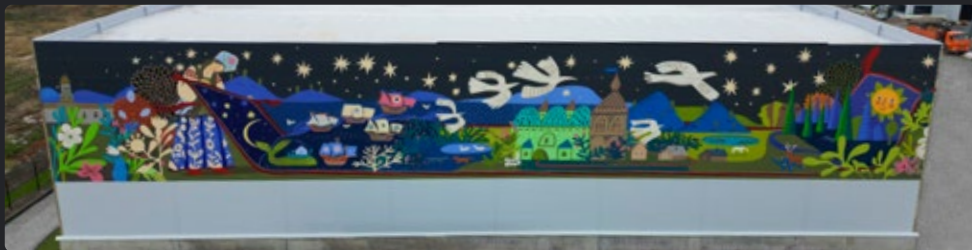
ТРИПТИХ

«РУССКИЕ СКАЗКИ»

Триптих «Русские сказки», размещенный на стенах индустриального парка «Есипово», становится визуальным воплощением традиционных русских сказок, вплетенных в образ великого мастерства – ремесленного труда. Их образ обретает лейтмотив русской культуры, традиций производства и ремесленного наследия

3 194 м²

общая площадь
муралов проекта



ПРОФЕССИОНАЛЬНОЕ БИЗНЕС-СООБЩЕСТВО

IC COMMUNITY

Для наших резидентов
мы развиваем партнёрские
программы и системы
лояльности с лидерами
различных отраслей



ПРОМЫШЛЕННЫЕ ПАРКИ

INDUSTRIAL CITY



INDUSTRIAL CITY стал первым девелоперским проектом в формате light industrial и на сегодняшний день является лидером этого рынка по введенным в эксплуатацию площадям

№1

в портфеле

7 ПАРКОВ

на всех направлениях Московской области

ГИП - парк с государственным участием



КОЛЕДИНО

ЦИФРОВОЙ
ПРОМЫШЛЕННЫЙ
КОВОРКИНГ





ISPAK КОЛЕДИНО

На момент ввода в эксплуатацию проект INDUSTRIAL CITY КОЛЕДИНО не имел аналогов в России по масштабу парков в формате LIGHT INDUSTRIAL

Локация парка имеет уникальные преимущества. Промышленный комплекс расположен на съезде с трассы М-2 на территории индустриального парка и соседствует с крупными сортировочными центрами маркетплейсов Wildberries и OZON. Такое размещение в совокупности с развитой транспортной инфраструктурой идеально подходит для компаний оказывающих комплекс логистических услуг (fulfillment), а также из сегмента ритейла и екома. В парке предусмотрены места для занятия спортом, точки питания, а также представлен комплекс уникальных smart-сервисов и услуг: data-центр, мобильное приложение, заправки для электромобилей, бесконтактная робот-мойка

ЛОКАЦИЯ

Транспортная доступность

Открыть карту 

Расстояние до М-2 «Крым» 6 мин / 4 км

Расстояние до ЦКАД 8 мин / 10 км

Расстояние до МКАД 23 мин / 25 км

Расстояние до а/п Домодедово 25 мин / 37 км

Расстояние до центра Москвы 30 мин / 40 км

Общественный транспорт

Автобус № 44 (д. Бережки-МЦД Подольск) 1 км / 1 мин

Ж/д станция «Весенняя» (Курское направление) 4 км / 6 мин

Московский диаметр (D2) «Подольск» 11 км / 15 мин

Распределительные центры

OZON 5 км / 4 мин

WILDBERRIES 2 км / 2 мин





Технико-экономические показатели

Общая площадь парка	105 830 м ²
Площадь земельного участка	17 га
Количество резидентов	112

Внутренняя инфраструктура

 Кафе	 Баскетбольная площадка
 Магазин	 Робот-мойка
 Зона воркаута	 Электрозаправка
 Смарт-офис	 Площадка для посадки грузовых дронов

Крупные предприятия в радиусе 5-10 минут

ГРУППА ПОЛИПЛАСТИК	Производство полимерных труб
КОЛОМЕНСКИЙ	Булочно-кондитерский холдинг
МИСТРАЛЬ ТРЕЙДИНГ	Производство круп и консервов

ЕСИПОВО

ЦИФРОВОЙ
ПРОМЫШЛЕННЫЙ
КОВОРКИНГ





ICPARK ЕСИПОВО

Промышленный комплекс INDUSTRIAL CITY расположен в Солнечногорском городском округе на территории государственного индустриального парка и обеспечен всеми инженерными коммуникациями, автомобильными дорогами и дорожными развязками с выездом на Ленинградское шоссе

Локация в идеальной промышленной среде. В окружении крупных логистических и производственных зон комплекс может создавать выгодную партнерскую коммуникацию и позволяет масштабировать свой бизнес в пределах одной территории

INDUSTRIAL CITY является самым крупным резидентом индустриального парка и насчитывает 6 очередей и более 220 000 м² производственно-складских площадей с развитой инфраструктурой и сервисами

ЛОКАЦИЯ

Транспортная доступность

Открыть карту 

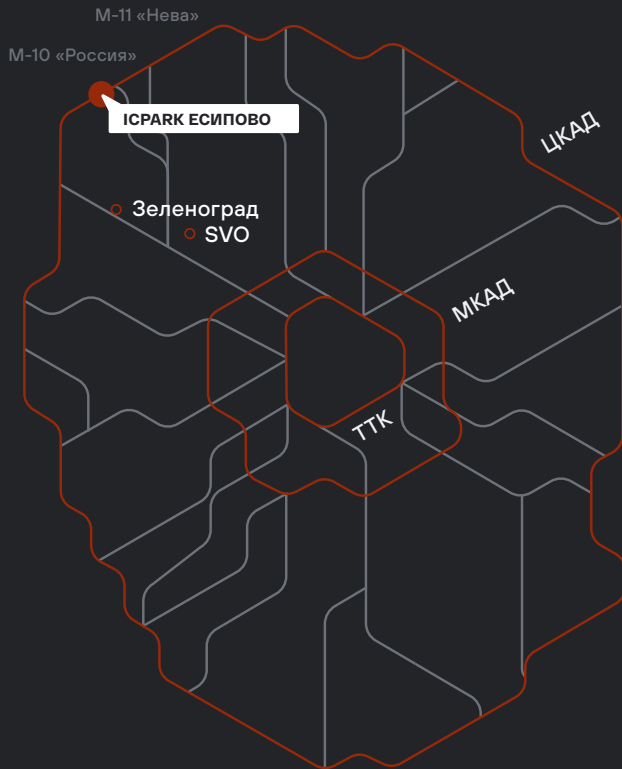
Расстояние до Ленинградского ш.	1 км / 1 мин
Расстояние до ЦКАД	3 км / 2 мин
Расстояние до М-11 «Нева»	5 км / 3 мин
Расстояние до аэропорта SVO	30 км / 23 мин
Расстояние до МКАД	32 км / 24 мин
Расстояние до центра Москвы	49 км / 40 мин

Общественный транспорт

Ж/д станция «Поварово» (Ленинградское направление)	4 км / 5 мин
Автобус №128к (МЦД Зеленоград-Крюково)	50 м / 2 мин

Распределительные центры

X5 RETAIL GROUP	8 км / 7 мин
OZON	10 км / 9 мин
WILDBERRIES	10 км / 9 мин



ГИП «ЕСИПОВО»

М-10

М-11

Е-5

Е-6

Е-4

Е-1

Е-2

Е-3

ИСПАРК ЕСИПОВО

А-107



А-107

2 км



ЦКАД

4 км



М-11

7 км



SVO

20 км



МКАД

32 км



МОСКВА

32 км



E-4

Технико-экономические показатели

Общая площадь парка	50 269 м ²
Площадь земельного участка	9,7 га
Количество резидентов	до 45

Внутренняя инфраструктура парка

-  Зона воркаута
-  Баскетбольная площадка
-  Электрозаправка

Крупные предприятия в радиусе 5-10 минут

EXEED

Автомобильный завод

ROYAL CANIN

Производство кормов для животных

АПОЛЛО

Завод металлоконструкций

РУСЛАЙНЕР-ТЕХ

Стеклопластик

E-5

Технико-экономические показатели

Общая площадь парка	65 690 м ²
Площадь земельного участка	12,6 га
Количество резидентов	до 60

Внутренняя инфраструктура парка

	Кафе		Баскетбольная площадка
	Магазин		Смарт-офис
	Зона воркаута		Робот-мойка
	Падел-корт		Электрзаправка

Крупные предприятия в радиусе 5-10 минут

EXEED

Автомобильный завод

ROYAL CANIN

Производство кормов для животных

АПОЛЛО

Завод металлоконструкций

РУСЛАЙНЕР-ТЕХ

Стеклопластик

E-6

Технико-экономические показатели

Общая площадь парка	31 803 м ²
Площадь земельного участка	8 га
Количество резидентов	до 25

Внутренняя инфраструктура парка

-  Зона воркаута
-  Баскетбольная площадка
-  Робот-мойка
-  Электрозаправка

Крупные предприятия в радиусе 5-10 минут

EXEED

Автомобильный завод

ROYAL CANIN

Производство кормов для животных

АПОЛЛО

Завод металлоконструкций

РУСЛАЙНЕР-ТЕХ

Стеклопластик



ТИТАН

ЦИФРОВОЙ
ПРОМЫШЛЕННЫЙ
КОВОРКИНГ





ICPARK ТИТАН

Концепция PRIVATE предлагает уникальную среду для бизнеса: от безупречной локации и эксклюзивной архитектуры до экосистемы сервисов, созданной для реализации проектов высшего уровня

Комплекс расположен на территории государственного индустриального парка «Титан» в Ленинском районе Московской области. Это обеспечивает резидентам не только престижный статус, но и максимальную близость к МКАД, МСД и ключевой строящейся магистрали — Южно-Лыткаринской автодороге, что обеспечивает мгновенный выезд на кольцевую дорогу и доступ ко всем направлениям

Прямая связь со строящейся Южно-Лыткаринской автодорогой в будущем обеспечит прямое и быстрое сообщение с южными районами Москвы и областью, значительно сокращая время на логистику уже сегодня

Проект создает уникальную индустриальную среду для развития бизнеса в окружении лидеров различных отраслей. На территории парка соседствуют проекты крупнейших российских компаний, включая РОСАТОМ, АКВАРИУС, GS GROUP, ВТБ. Это способствует повышению статуса резидентов - укрепляет доверие со стороны контрагентов, инвесторов и финансовых институтов



Первый проект
INDUSTRIAL CITY
премиальной коллекции
PRIVATE

ЛОКАЦИЯ

Транспортная доступность

Открыть карту 

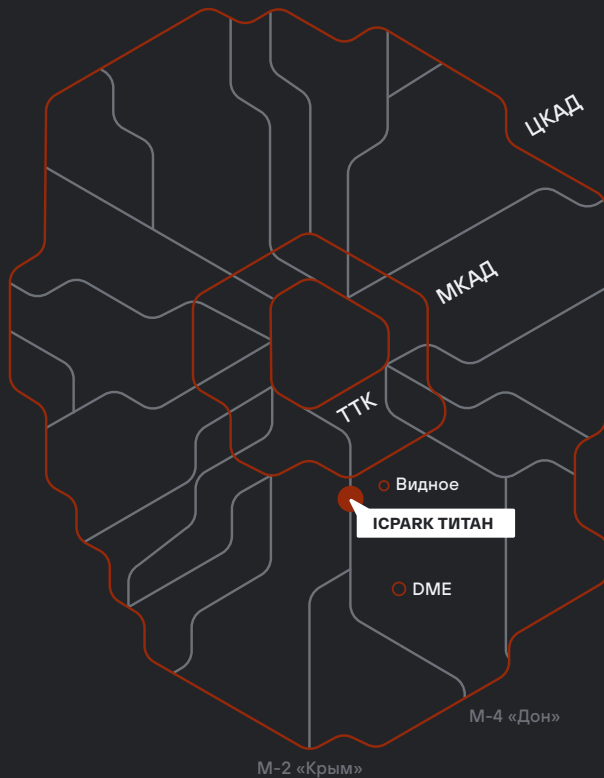
Расстояние до ЮЛА	2 км / 1 мин
Расстояние до М-2 «Крым»	5 км / 4 мин
Расстояние до МСД	7 км / 6 мин
Расстояние до М-4 «Дон»	8 км / 6 мин
Расстояние до МКАД	10 км / 9 мин
Расстояние до ЦКАД	30 км / 25 мин
Расстояние до аэропорта DME	30 км / 25 мин
Расстояние до аэропорта VKO	35 км / 26 мин

Общественный транспорт

Ж/д станция «Расторгуево»	2,5 км / 5 мин
Метро «Анино»	12 км / 15 мин

Распределительные центры

OZON	12 км / 10 мин
WILDBERRIES	25 км / 23 мин



МСД

М4

Южно-лыткаринская автодорога

ГИП «ТИТАН»

Выезд на 5 главных магистралей
Москвы и Московского региона

↑
МСД
7 км

↑
МКАД
10 км

↓
ЦКАД
30 км

←
М-2
6 км

→
М-12
29 км

↓
ДМЕ
30 км

↑
МОСКВА
10 км

ICPARK ТИТАН

М4

М2

Технико-экономические показатели

Общая площадь парка 85 000 м²

Площадь земельного участка 15,3 га

Количество резидентов до 88



Внутренняя инфраструктура



Кафе



Баскетбольная площадка



Магазин



Падел-корт



Зона воркаута



Робот-мойка



Смарт-офис



Электрoзаправка



Лаундж-зона



Площадка для посадки грузовых дронов

Внешняя инфраструктура



Зеленая зона



Площадка для отдыха



Гостиница



Профильный колледж



МФЦ



Кафе

Крупные предприятия на территории ГИП «ТИТАН»

АО «НПО «КИС»
ПРОТЕКТОР

Производство печатных плат
Производство запчастей для самолетостроения

МППО-27

Производство подшипников для ж/д транспорта

ТАЙМ

Производство систем

СМТ

монтажного профиля
Производство промышленных роботов

АДВАНС

Производство втулок, шайб, гаек, болтов и пр.

ФАКИР

Производство технических средств реабилитации



КЛЮЧ

ЦИФРОВОЙ
ПРОМЫШЛЕННЫЙ
КОВОРКИНГ





ICPARK КЛЮЧ

Локация парка в индустриальном парке «КЛЮЧ» предлагает беспрецедентные логистические преимущества. Объект интегрирован в крупнейшую транспортную развязку: всего в нескольких минутах — доступ к ЦКАД, Дмитровскому шоссе и трассе А-104, а также прямое взаимодействие с крупным и стратегически важным терминально-логистическим комплексом «Белый Раст»

Благодаря локации цепочки поставок становятся максимально эффективными, обеспечивая гибкость логистики под различные отраслевые задачи

ЛОКАЦИЯ

Транспортная доступность

Открыть карту 

Расстояние до А-107	5 км / 4 мин
Расстояние до Дмитровского ш.	6 км / 5 мин
Расстояние до ЦКАД	12 км / 8 мин
Расстояние до аэропорта SVO	30 км / 23 мин
Расстояние до МКАД	40 км / 35 мин
Расстояние до центра Москвы	53 км / 42 мин

Общественный транспорт

Автобус №270 (метро Физтех)
Автобус №32 (Дмитров-Санаторий горки)

Распределительные центры

ЛЕМАНАПРО	3 км / 3 мин
OZON	7 км / 6 мин
WILDBERRIES	19 км / 17 мин



ICSPARK КЛЮЧ



МКАД

40 км



МОСКВА

40 км



ЦКАД

12 км



М-11

28 км



БЕЛЫЙ РАСТ

3 км



ДМИТРОВСКОЕ Ш.

3 км

ГИП «ТИТАН»

A-107

Выезд на Дмитровское ш. →

← Выезд на ЦКАД и Ленинградское ш.

Технико-экономические показатели

Общая площадь парка 127 600 м²

Площадь земельного участка 23 га

Количество резидентов до 90

Внутренняя инфраструктура



Кафе



Баскетбольная площадка



Магазин



Робот-мойка



Зона
воркаута



Электроразправка



Смарт-офис



Площадка для
посадки грузовых
дронов

Внешняя инфраструктура



Зеленая
зона



Площадка
для отдыха



Гостиница



Профильный
колледж



МФЦ



Кафе

Крупные предприятия на территории ГИП «Ключ»

ПСМ-ДСТ.ЦЕНТР

Производство гидравлической
техники

КАМЕТА

Выпуск медных сплавов
из вторсырья

ПРОМСТРОЙ-Н

Производство системы
водоотведения

ШАТЦ ЭЛЕКТРИК

Производство электроавтоматов

ВЭЛКО-2000

Производство фасадных
конструкций



СЫНКОВО

ЦИФРОВОЙ
ПРОМЫШЛЕННЫЙ
КОВОРКИНГ





ICPARK СЫНКОВО

Первый масштабный проект компании.
Это мультиформатный промышленный парк
с удобным выездом на ЦКАД, М-2 и в 30 минутах
от аэропорта Домодедово

Отличная транспортная доступность позволяет
бизнесу оперативно решать логистические задачи
оставаясь вблизи Москвы. Парк полностью
реализован и представлен в форматах light
industrial и big box. На его территории размещены
как крупные логистические и промышленные
компании, так и представители среднего
и малого бизнеса

ЛОКАЦИЯ

Транспортная доступность

Открыть карту 

Расстояние до ЦКАД 3 км / 2 мин

Расстояние до МКАД 32 км / 24 мин

Расстояние до центра Москвы 40 км / 30 мин

Расстояние до аэропорта DME 40 км / 30 мин

Общественный транспорт

Автобус № 38 (МЦД Подольск-МИС)

Автобус № 38 (МЦД Подольск-Сынково)

Автобус № 54 (РЖД станция Львовская)

Ж/д «Гривно» (Курское направление) 5 км / 4 мин

Московский диаметр (D2) «Подольск» 11 км / 10мин

Распределительные центры

WILDBERRIES 2 км / 2 мин

OZON 5 км / 4 мин





Технико-экономические показатели

Общая площадь парка	285 000 м ²
Площадь земельного участка	39 га
Количество резидентов	50

Внутренняя инфраструктура

-  Магазин
-  Площадки для отдыха и спорта
-  Дополнительные парковочные места
-  Аренда переговорных комнат

Крупные предприятия в радиусе 5-10 минут

ГИПФЕЛЬ	Завод хлебобулочных изделий
КОЛОМЕНСКИЙ	Булочно-кондитерский холдинг
МИСТРАЛЬ ТРЕЙДИНГ	Производство круп и консервов



ЖУКОВСКИЙ

ЦИФРОВОЙ
ПРОМЫШЛЕННЫЙ
КОВОРКИНГ





IC PARK ЖУКОВСКИЙ

Индустриальный проект в формате light industrial не имеющий аналогов в мире по своим масштабам. Более 200 000 м² современных производственных, складских и коммерческих площадей. Здесь есть место для амбиций любого масштаба — от стартапа до международной корпорации

В парке собраны практически все виды коммерческой недвижимости: промышленная, складская, офисная, торговая, гостиничная, в том числе даты-центры, автозаправочные станции и автомобильные мойки

INDUSTRIAL CITY Жуковский это уникальная экосистема, где мощь современного производства встречается с гармонией жизненного пространства. Это не просто место для работы — это место для вдохновения, роста и жизни.

В парке поддерживается концепция WORK-LIFE BLEND - мы стираем границы между работой и личной жизнью, создавая бесшовную среду. Здесь можно работать продуктивнее и оставаться мотивированными, потому что после рабочего дня здесь можно пробежаться в парке, пообедать в современном кафе или поиграть в падел-теннис с коллегами

ЛОКАЦИЯ

Транспортная доступность

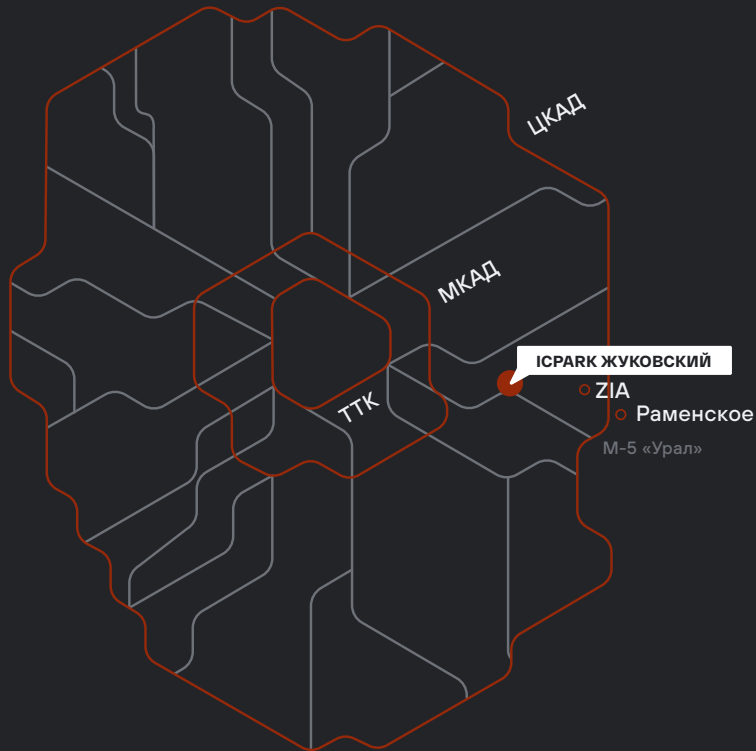
Открыть карту



Расстояние до Новорязанского ш.	6 км / 5 мин
Расстояние до аэропорта ZIA	8 км / 7 мин
Расстояние до МКАД	21 км / 18 мин
Расстояние до М-12 «Восток»	24 км / 22 мин
Расстояние до ЦКАД	27 км / 23 мин
Расстояние до центра Москвы	37 км / 33 мин

Общественный транспорт

Московский диаметр (D3) «Ильинская»	4 км / 3 мин
Водный транспорт по Москва-реке	4 км / 3 мин



БОЛЬШЕ О НАС И НАШИХ ПАРКАХ



Видео интервью
с действующими
резидентами парков
INDUSTRIAL CITY



Видеоролики
о парках
INDUSTRIAL CITY



INDUSTRIAL CITY

цифровой
промышленный
козловик

+7 (495) 215 03 95
a.nikishov@conall.ru



www.icpark.ru

