

BLACK ATLAS

PORTLAND

Жилой комплекс
у Москвы-реки

Каталог проекта

Архитектура. Пространства дома.
Квартиры. Окружение.

СЕНТЯБРЬ 2026

Подготовлено агентством недвижимости.
Даты сведений указаны в разделах.



Дом в подробностях

03	Паспорт проекта	13-14	Форматы квартир и отделка
04	Расположение	15-17	Ценовой срез и примеры планировок
05	Архитектура	18-22	Транспорт и окружение
06	Очереди и готовность	23-24	Выбор квартиры и вопросы
07-09	Набережная, дворы и террасы	25-26	Источники и ограничения
10-12	Лобби, сервисы и паркинг		

PORTLAND в цифрах

Параметр	Сведения
Адрес	Москва, Печатники, Южнопортовая улица
Девелопер и класс	FORMA / бизнес-класс
Тип недвижимости	Квартиры
Состав проекта	8 башен / 2 очереди по 4 корпуса
Высота домов	15-29 этажей
Квартир в проекте	1 576 по досье проекта
Команда	de Architekten Cie / West 8 / OSOME

Состав и этажность: досье с проверкой 13.07.2026. Это параметры всего проекта; количество предложений в продаже указано отдельно.

Адрес на берегу

Проект занимает участок на Южнопортовой улице в районе Печатники. В материалах девелопера он относится к северной части района, обращённой в сторону центра Москвы.

Территория примыкает к Москве-реке. План благоустройства предусматривает связь променада с парком «Печатники».

Расстояние от домов до воды заявлено в пределах 14-30 м. Для выбранной квартиры положение корпуса и направление окон нужно смотреть на её плане.

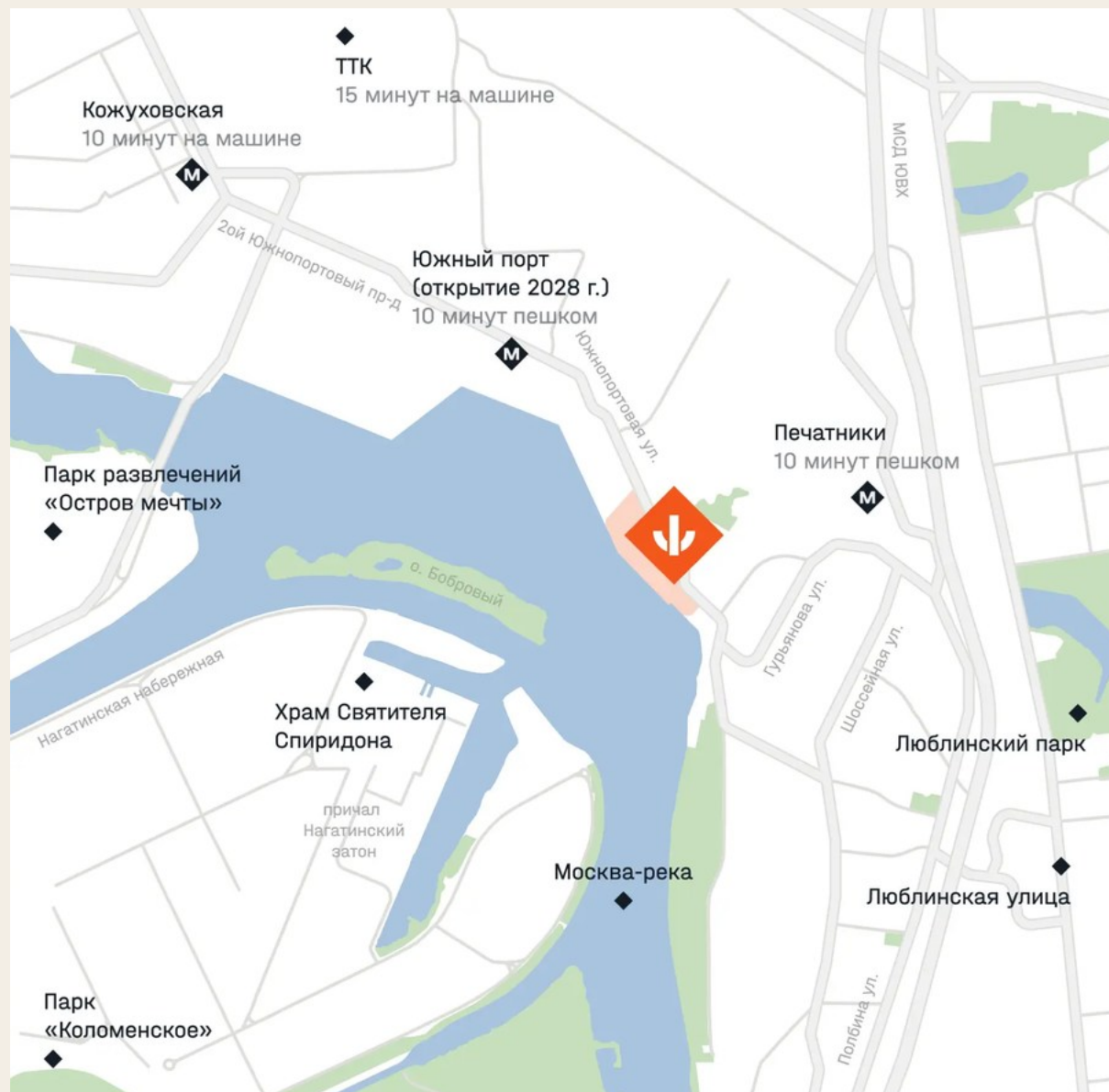


Схема из материалов девелопера. Подробные пешие расстояния: стр. 18-22.

Архитектура и фасады

Восемь башен объединены в две группы. Разная высота и развороты корпусов формируют силуэт комплекса со стороны реки.

За архитектуру отвечает нидерландское бюро de Architekten Cie. В описании фасадов девелопер указывает минеральный кирпич ручной работы.

В проекте используются крупные окна и угловое остекление. Конфигурация окон и наличие балкона зависят от квартиры.



Материал девелопера. Проектный образ, готовность не подтверждает.

Две очереди строительства

Сведения о статусе проверены в досье 13.07.2026. Более свежего подтверждения ввода в полученном наборе нет.

01

Первая очередь

В досье зафиксирован ввод 6 февраля 2026 года: 4 корпуса, 776 квартир. Текущий порядок передачи ключей и готовность конкретного помещения уточняются отдельно.

02

Вторая очередь

Ввод в досье не подтверждён. В исходном каталоге указан плановый срок I квартал 2028 года; отдельного подтверждения этой даты в досье нет. Срок нельзя считать гарантией передачи ключей.

Готовность домов, дворов и набережной может различаться. Срок ввода корпуса и срок передачи квартиры проверяют по документам конкретной сделки.

Набережная и вода

В проект благоустройства включён променад с кафе и ресторанными террасами. У домов предусмотрены прямые выходы к воде, а вдоль прогулочного пространства заявлена велодорожка.

Марина для яхт и понтонный бассейн присутствуют в материалах девелопера как элементы проекта. Эти изображения и описания не доказывают, что объекты уже работают.

Девелопер заявляет вид на воду для 95% квартир. Для отдельного лота панораму нужно проверять с учётом этажа, окон и соседних корпусов.



Материал девелопера. Проектный образ, готовность не подтверждает.

Приватные дворы

Благоустройство разработало бюро West 8. Дворовые пространства размещены на стилобате; в описании предусмотрены озеленённые сады и отсутствие проезжей части.

В состав дворов входят детские и спортивные площадки. Есть пространства для спокойного отдыха, арт-объекты и лужайка для медитаций.

Сквозные выходы связывают внутренние дворы с набережной. Режим доступа к приватной территории и готовность площадок проверяются по конкретной очереди.



Материал девелопера. Проектный образ, готовность не подтверждает.

Террасы и общие зоны

В материалах предусмотрены общие видовые террасы на крышах и лаундж-пространство, обращённое к реке. Их следует отличать от террас, входящих в состав отдельных квартир.

Среди заявленных функций есть открытая площадка фитнес-студии и пространство для лекций. Состав, режим использования и доступность этих зон зависят от эксплуатации комплекса.

Для работы и коротких встреч предусмотрен коворкинг. В описании также упомянуты розетки для телефонов и ноутбуков.



Материал девелопера. Проектный образ, готовность не подтверждает.

Лобби от OSOME

Интерьеры лобби разработало бюро OSOME. В материалах главного лобби указана высота потолков 4,3 м. Большое остекление связывает интерьер с дворовым озеленением.

Планируемое наполнение включает лаундж-зону и коворкинг, места для велосипедов и колясок, гостевой санузел.

Набор помещений и их расположение необходимо сверять для выбранного корпуса. Визуализация показывает проектное оформление, а не акт выполненных работ.



Материал девелопера. Проектный образ, готовность не подтверждает.

Повседневные сервисы

В стилобате запроектированы коммерческие помещения. В материалах перечислены продуктовые магазины, пекарни, кафе, рестораны и сервисы для повседневных дел.

В материалах заявлены 8 продуктовых магазинов, супермаркетов и пекарен, 9 кафе и ресторанов, 5 салонов и SPA, 3 медицинских объекта и аптеки. Также предусмотрен собственный детский сад.

Наличие помещения в проекте не означает, что арендатор уже открылся. Названия операторов, даты запуска и условия записи в детский сад в полученных данных не подтверждены.



Материал девелопера. Проектный образ, готовность не подтверждает.

Паркинг

Для въезда заявлены распознавание автомобильных номеров и подогрев въездной зоны. Предусмотрены места для электротранспорта.

В материалах отдельно упоминается двухуровневая парковочная система. При подборе машиноместа важно уточнить его тип, габариты и ограничения по автомобилю.

Подтверждённого общего количества машиномест, коэффициента обеспеченности, тарифов и цены места в полученном наборе нет. Эти значения в каталог не добавлены.



Материал девелопера. Проектный образ, готовность не подтверждает.

Разные форматы жилья

В материалах проекта представлены мастер-спальни, гардеробные, ванные с панорамными окнами, балконы и большие террасы.

Для пентхаусов заявлены виды на три стороны света. Такие особенности относятся к отдельным планировкам, а не ко всем квартирам комплекса.

При сравнении вариантов нужно проверить геометрию комнат, места хранения, мокрые зоны и направление окон. У каждой квартиры свой набор характеристик.



Материал девелопера. Проектный образ, готовность не подтверждает.

Окна и отделка

Крупное и угловое остекление, панорамные окна в ванных и террасы показаны в материалах отдельных форматов. Вид и комплектацию подтверждают по выбранной квартире.

В ценовом срезе встречаются White Box и варианты без отделки. Конкретная отделка указана в карточке лота; объём подготовительных работ нужно сверять с приложением к договору.

Мебель на планах и интерьерных изображениях показывает возможную расстановку. Её наличие на картинке не означает, что она входит в стоимость.



Материал девелопера. Проектный образ, готовность не подтверждает.

Предложения в цифрах

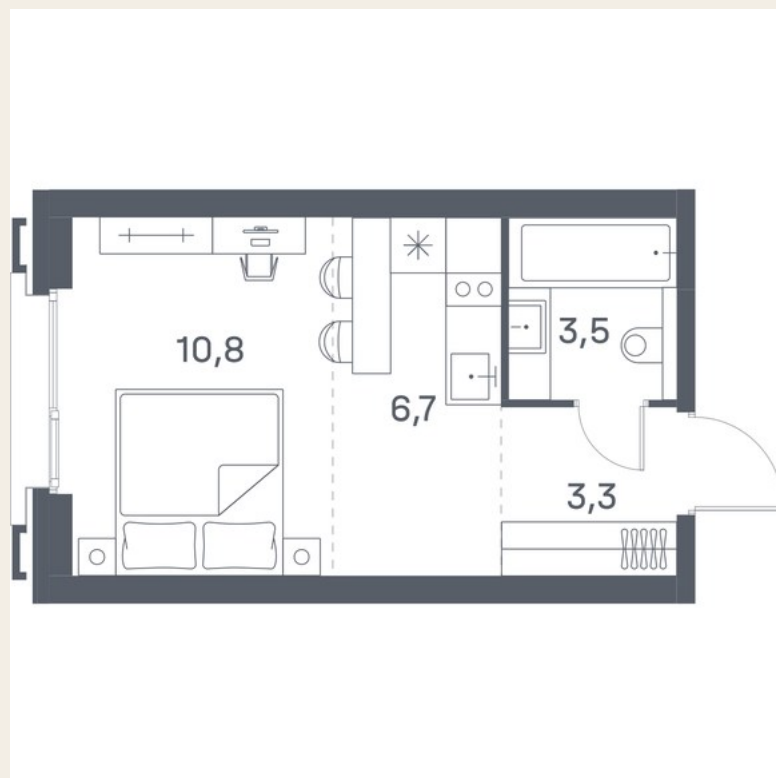
168 квартир в полученном каталоге. Цены и наличие зафиксированы 03.07.2026; это не подтверждение текущих условий продажи.

Формат	Вариантов	Площадь, м²	Цена, млн ₽
Студии	18	24.3-28.2	19.58-27.97
1-комнатные	44	33.1-48.7	24.92-39.15
2-комнатные	75	56.5-115.1	32.14-125.21
3-комнатные	18	82.5-134.8	47.70-79.49
4-комнатные	13	103.5-137.4	57.74-94.59

Отделка в этом срезе: Без отделки: 70, White Box: 98.

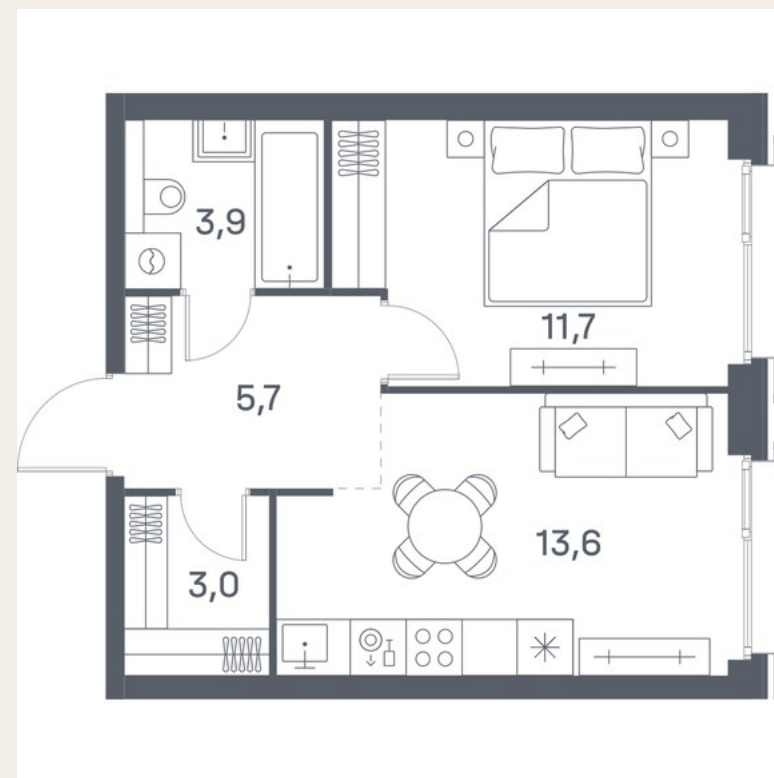
Число предложений не показывает долю проданных квартир и не описывает полный состав всех квартир проекта.

Планировки для сравнения



Студия / 24.3 м²

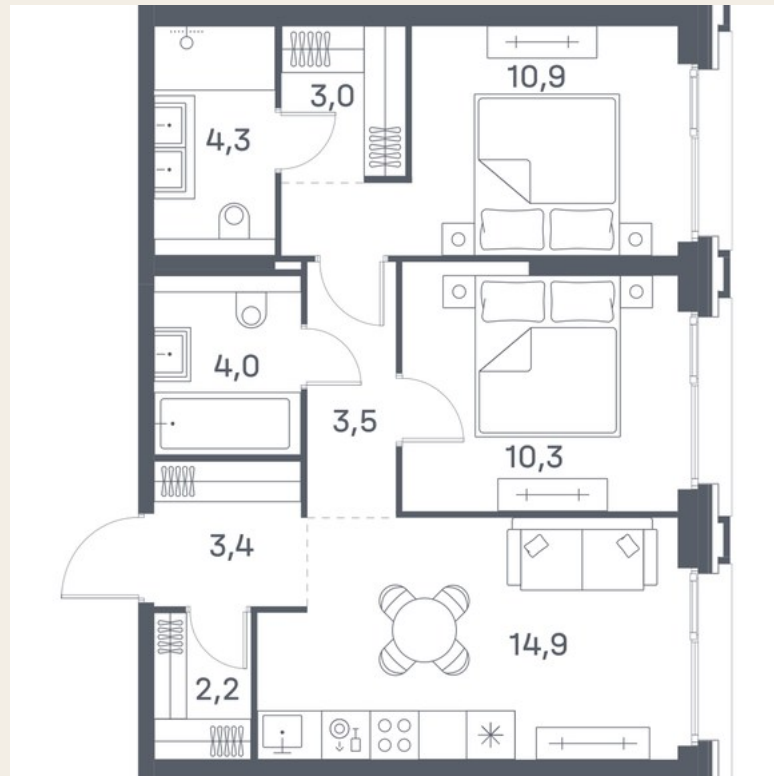
Этаж 5 из 29 · White Box
23 053 410 ₽ на 03.07.2026



1-комнатная / 37.9 м²

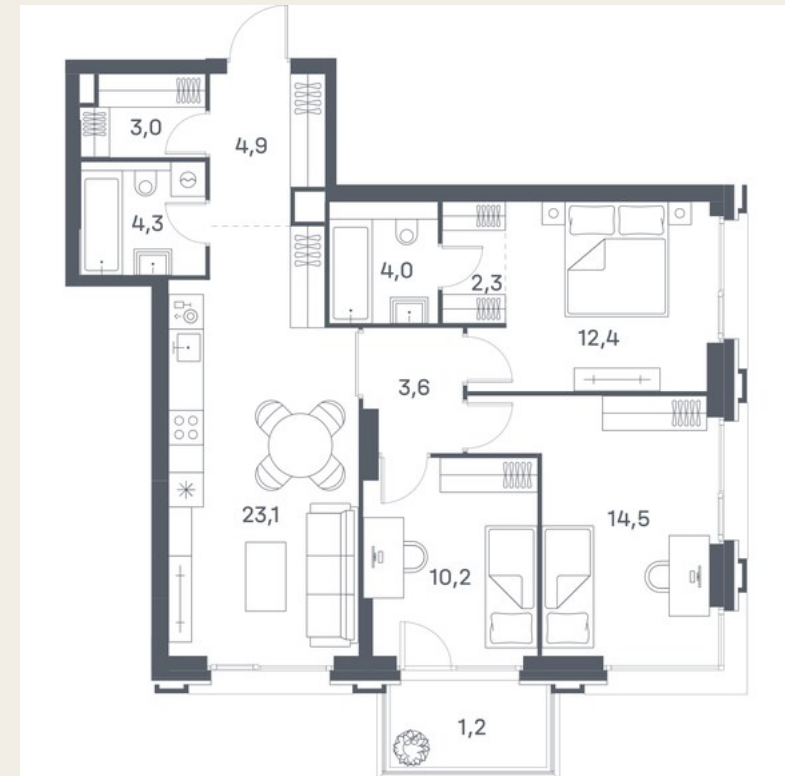
Этаж 24 из 29 · White Box
30 808 910 ₽ на 03.07.2026

Планировки для сравнения



2-комнатная / 56.5 м²

Этаж 27 из 29 · White Box
39 679 950 ₽ на 03.07.2026



3-комнатная / 83.5 м²

Этаж 13 из 29 · White Box
58 024 150 ₽ на 03.07.2026

Транспорт рядом

Расстояния пешком от точки проекта. Данные на 16.07.2026.

Место	Пеший маршрут
Печатники	1 034 м
Нагатинский Затон	1 953 м
Кожуховская	2 911 м
Волжская	2 971 м
Текстильщики	3 510 м
Кленовый бульвар	3 835 м

Парки и прогулки

Расстояния пешком от точки проекта. Данные на 16.07.2026.

Место	Пеший маршрут
Парк "Печатники"	1 315 м
Народный парк Гурьянова	2 277 м
Народный парк у ДК Люблино	2 401 м
Парк имени Шкулёва	2 499 м
Зона отдыха "Нагатино"	3 008 м
Люблинский ПКЮ	3 017 м

Образование рядом

Пешие маршруты по данным на 16.07.2026. Закрепление адреса за школой, набор и свободные места необходимо уточнять у учреждения.

Учреждение	Пешком
Физико-математический лицей № 1524	512 м
Школа № 1524 к.2	568 м
Центр образования №1524. Корпус 3	842 м
Детский сад №2716	470 м
Детский сад №2543	580 м
Детский сад №923	822 м

Внутри проекта заявлен собственный детский сад. Срок его открытия и оператор в доступных материалах не подтверждены.

Повседневные маршруты

Выборка ближайших объектов по пешему маршруту. Сведения на 16.07.2026.

Место	Пешком
Магнит	495 м
Лента	806 м
Поликлиника №109 ЮВАО	427 м
Инвитро	607 м
Территория Фитнеса	1410 м
Столица	1636 м
Торговый центр "Астория"	1045 м
Фермер Центр	2162 м

Встречи и досуг

Пешие маршруты по данным на 16.07.2026. Названия приведены по картографическому источнику; режим работы перед посещением нужно проверить.

Место	Пешком
Шоколад	1094 м
Семейный очаг	1129 м
Max Bakery	1178 м
Фантастик	2925 м
Золотой Ключик	4069 м
КЗ Москва	4542 м

Расстояния рассчитаны по пешеходной сети от точки проекта. Они могут отличаться от пути от подъезда; переходы и доступ к территории меняются.

От выбора к документам

Корпус и сроки	Уточнить номер корпуса, факт ввода, срок передачи ключей и готовность прилегающих общих зон.
План квартиры	Сверить площадь, этаж, окна, балконы, террасы и положение мокрых зон с документами выбранного предложения.
Отделка и комплектация	Проверить перечень работ White Box или состояние без отделки. Отдельно установить состав оборудования.
Цена и условия	Получить актуальную цену, график платежей и условия бронирования. Рекламные ставки и акции без действующих условий здесь не приводятся.
Паркинг и эксплуатация	Уточнить тип машиноместа, размеры, тарифы, доступ к общим террасам и порядок пользования сервисами.

Перед решением

Это квартиры или апартаменты?

В досье и полученном каталоге указан тип «квартиры».

Бассейн и марина работают?

Они заявлены в материалах проекта. Подтверждения текущего открытия в доступных данных нет.

Отделка одинаковая?

В предложениях встречаются White Box и квартиры без отделки. Состав работ проверяют по договору.

Весь комплекс уже введен?

Досье от 13.07.2026 подтверждает первую очередь. Для второй очереди факта ввода в полученных сведениях нет.

Все квартиры видовые?

В материалах девелопера фигурирует 95%. Вид выбранного лота нужно проверять отдельно.

Можно ли считать цены действующими?

В PDF указан срез 03.07.2026. Текущую стоимость и наличие необходимо подтвердить перед покупкой.

На чём основан каталог

[D] Паспорт и статус	Карточка проекта и верифицированный раздел досье. Дата проверки: 13.07.2026. https://api.mrcertis.top/zhk/zhk-portland
[T] Материалы девелопера	Текстовые материалы FORMA, полученные 31.08.2026. Используются факты; текст каталога написан заново. https://portland.forma.ru/
[L] Предложения и планы	168 записей, дата ценового среза 03.07.2026. Планы получены по ссылкам лотов. https://api.mrcertis.top/zhk/zhk-portland/lots
[P] Окружение	Картографический набор от 16.07.2026. Пешие расстояния, © участники OpenStreetMap. https://www.openstreetmap.org/copyright

Данные повторно получены 09.09.2026. Дата получения не меняет даты исходных сведений. Ссылки Data API могут требовать служебный доступ.

Что нужно уточнить

В полученном наборе нет проектных деклараций, разрешений и файлов договоров. Нет подтверждённых значений для общего числа машиномест, эксплуатационных тарифов, количества кладовых и сроков запуска всех сервисов. Эти данные не заменены предположениями.

Запись «Южный порт, 2028» присутствует в материалах как план будущего метро. Независимого актуального подтверждения срока в наборе нет. Она не использована как обещание транспортной доступности.

Рекламные условия ипотеки, рассрочки и скидок из исходных фрагментов исключены: срок действия и полный набор условий не подтверждены.

Иллюстрации показывают проектный образ. На обложке использована утверждённая художественная адаптация. Интерьеры и мебель не подтверждают комплектацию продажи.

BLACK ATLAS

Агентство недвижимости

+7 988 562-89-92

blackatlas.ru

Каталог подготовлен агентством, не застройщиком. Информация не является публичной офертой.