

МОЙ РАЙОН



Персональный подбор · 3 района Казани

Дом начинается с района

для Марата

Telegram-канал «Мой район»

1. Резюме под ваш профиль

Марат, вы выбираете район для семьи со школьниками 8 и 12 лет с бюджетом 12–20 млн ₽. Приоритетное направление – центр Казани (Кремль/Баумана), передвижение преимущественно на личном автомобиле. Критические приоритеты – сильные школы (старший сын обучается в физико-математическом лицее, профиль необходимо сохранить), парки и природа, тишина и приватность. Допустимое ожидание – 1–2 года; формат жилого комплекса – закрытая территория с контролем доступа. Предпочитаемый характер района – премиум-статусный.

Под этот профиль три района сильны по-разному:

- **Вахитовский** – сложившийся центр с тремя станциями метро (Кремлёвская, Площадь Тукая, Суконная Слобода) и развитой образовательной средой: Лицей №116 (медицинский уклон, входит в число ведущих школ района), Гимназия №3 (выраженный естественно-математический профиль), Школа №18 с углублённым изучением английского языка. До Кремля – 5 минут на личном автомобиле вне часа пик.
- **Приволжский (зона Оренбургского тракта)** – премиум-статусные ЖК клубного формата при цене 9–11 млн (есть запас по большой планировке), 3 станции метро, выезд на М-7 за 10 минут. Билингвальные и многопрофильные школы.
- **Советский (квартал ART City и квартал Мифы)** – авторские проекты комфорт+ / бизнес с закрытой территорией, собственным благоустройством и фитнес-инфраструктурой в составе. Основной проблемный участок – Мамадышский тракт в часы пик.

2. Сравнительная таблица 3 районов

Вахитовский		ПРЕМИУМ / БИЗНЕС
ЦЕНА	ДО КРЕМЛЯ	
13,69 (Резиденция МОН) – 19,87 (Комос на Тукая)	авто: 5 мин (свободно) / 15 мин (час пик) общ. транспорт: 10 мин (метро)	
ХАРАКТЕР РАЙОНА		
премиум статусный + исторический культурный		
СИЛЬНЫЕ СТОРОНЫ		
<ul style="list-style-type: none"> • топ-школы (Лицей 116, Гимназия 3) • 3 станции метро • медицина • фитнес 		

Приволжский (Оренбургский)

БИЗНЕС

ЦЕНА

9,2 (Таулар) – 18,67 в верхних форматах

ДО КРЕМЛЯ

авто: 15 мин (свободно) / 30 мин (час пик)
общ. транспорт: 25 мин (метро)

ХАРАКТЕР РАЙОНА

премиум статусный + динамичный молодёжный

СИЛЬНЫЕ СТОРОНЫ

- билингвальная школа 136
- многопрофильный Лицей 83
- ТРЦ

Советский (квартал ART City / Мифы)

БИЗНЕС / ПРЕМИУМ

ЦЕНА

8,24 (Главные роли) – 18,67 (Мифы)

ДО КРЕМЛЯ

авто: 15 мин (свободно) / 35 мин (час пик)
общ. транспорт: 30 мин (метро)

ХАРАКТЕР РАЙОНА

премиум статусный

СИЛЬНЫЕ СТОРОНЫ

- закрытая территория
- развитой пул школ (~80 в районе)
- фитнес и спорт

3. Район №1 — Вахитовский

Портрет района

Сформировавшийся исторический центр Казани с тремя станциями метро первой линии и высокой концентрацией образовательной, культурной и медицинской инфраструктуры. Для семьи со школьниками и приоритетом «премиум статусный» район является наиболее прямым соответствием.

Кому здесь будет особенно хорошо именно из вашего профиля

– Вашему старшему сыну (физмат-лицей): **Гимназия №3** (ул. Горького, 16/7) – топ-10 школ района по ЕГЭ, сильный естественно-математический профиль; **Лицей №116 им. Героя Советского Союза А.С. Умеркина** (ул. Жуковского, 18) – медицинский уклон, топ района. Если важен языковой профиль для младшего – **Школа №18 с углублённым изучением английского**.

– Вашему стилю «в основном на машине»: до Кремля – 5 минут вне часа пик / 15 в час пик. До IT-парка – 10 / 25. Выезд на М-7 – 20 минут. Метро рядом как резерв на случай пробок.

– Вашему приоритету закрытой территории: ЖК Резиденция МОН, ЖК Комос на Тукая, ЖК Шаляпина XV – все с закрытым периметром и контролем доступа, типология сложившегося премиум-сегмента в центре.

ЖК-карточки



Резиденция МОН на Чернышевского (премиум, СМУ-88). От 13,69 млн ₽ (1-к) до ~38 млн ₽ (большие форматы). Клубный дом с лобби и контролем доступа. Подземный паркинг. **По срокам:** плановая сдача очереди в карточке базы – 2025-Q3, к дате этого подбора (июнь 2026) срок истёк. Актуальный статус (заселение / задержка) уточняйте у отдела продаж до подписания ДДУ.



Комос на Тукая (премиум). От 19,87 млн ₽. В верхней границе вашего бюджета 20 млн, формат «дом в центре с собственным сервисом». **По срокам:** плановая сдача в карточке базы – 2025-Q4, срок к дате подбора истёк. Актуальный статус сверить у отдела продаж.



Шаляпина XV (премиум). От 13,9 до ~36 млн ₽. 108 квартир, закрытый двор-парк – характерная особенность квартала. Подходит при приоритете ограниченного числа соседей.

Почему именно вам. Все три объекта объединены одной концепцией: семья со школьниками приобретает не только квартиру, но и образ жизни в районе с подходящим окружением. Резиденция МОН – наиболее доступный вариант входа в сегмент. Комос на Тукая – формат «дом в центре». Шаляпина XV – клубный дом с закрытым двором-парком и ограниченным числом квартир.

Хотите узнать подробнее об этих ЖК Вахитовского, актуальные планировки и закрытые условия от застройщика – напишите нашему боту:

@moi_raion_bot

Что в районе вокруг

Школы и сады (под ваш профиль с детьми). Лицей 116 (медицинский уклон), Гимназия 3 (физ-мат-сильная), Школа 18 (углублённый английский). Для младшего – широкий выбор в шаговой доступности или 1 пересадка на метро. По частным альтернативам и билингвальным программам – в базе пока без полного покрытия, уточнить отдельно через 2GIS / open.tatarstan.ru.

Авто и парковки. Подземные паркинги – стандарт для всех трёх ЖК. Гостевые – по-разному, уточнить в отделе продаж. Выезд на М-7 – 20 мин, М-12 – 25 мин. В час пик центр загружен – учитывайте.

Закрытый двор и контроль доступа. Базовый стандарт для всех трёх ЖК в подборе. Внутренние пространства благоустроены, без сквозного проезда.

Парки и природа. Парк Чёрное озеро, Парк им. Тысячелетия – в шаговой доступности или в пределах 10 минут на машине. Озеро Кабан – на южной границе района.

Жизнь вокруг. Рестораны и кофейни центра как часть будней – концентрация выше, чем в любом другом районе Казани. Театры (Качаловский, Татарский оперный им. Джалиля, Камаловский – новый театр в 2025), музеи (Эрмитаж-Казань в Кремле, Литературный музей Г. Тукая), мечеть Кул-Шариф. Фитнес – премиум-сети присутствуют в районе.

ТРЦ. Кольцо, Сувар Плаза – средний+ класс, в пешей или короткой автомобильной доступности. Республика – несколько дальше.

Что стоит учитывать

Центр живёт в режиме исторического города: вечером в выходные – туристический поток на Баумана. Если важна полная тишина – выбирайте дом подальше от пешеходной улицы (например, Резиденция МОН – за квартал от основного потока).

4. Район №2 – Приволжский (зона Оренбургского тракта)

Портрет района

Транспортный узел и торговая зона у Оренбургского тракта. 3 станции метро (Дубравная, Горки, Проспект Победы) обслуживают район, выезд на М-7 – 10 минут, до аэропорта – 20 минут.

Кому здесь будет особенно хорошо именно из вашего профиля

– Для премиум-статусного формата с запасом на крупную квартиру: ЖК Ботаническая 3 (от 10,8 млн), ЖК Таулар (от 9,2 млн), ЖК Q на Кулагина (от 10,3 млн) – все попадают в вашу вилку с серьёзным запасом на 3к+ планировку.

– Для билингвальной языковой среды: **Русско-татарская СОШ №136** прямо на Оренбургском тракте. **Гимназия №52** – с художественно-эстетической направленностью. **Лицей №83** – многопрофильный центр образования.

ЖК: Ботаническая 3 (бизнес, от 10,8 млн) / Таулар (бизнес, от 9,2 млн)



- Закрытые территории с контролем доступа.
- Подземные паркинги.
- Большие планировки 3к+ в вашей вилке 12–20 млн.

Почему именно вам. Оптимальное соотношение «премиум-статусный формат + большая планировка для семьи 4 человека + быстрый выезд на М-7». До Кремля – 15 минут вне часа пик, до IT-парка – 12 минут. Это компромисс «центр на расстоянии, но не в нём».

Хотите узнать подробнее по ЖК Приволжского, сравнить планировки и получить дополнительную выгоду от застройщика – напишите нашему боту:

[@moi_raion_bot](#)

Что в районе вокруг

Школы и сады. Билингвальная СОШ 136, многопрофильный Лицей 83, Гимназия 52 – выбор для разных профилей. Для физмат-уклона старшего сына – проверить программу Лицея 83 или сохранить запись в Лицей 116 Вахитовского с поездкой 15 минут на машине.

Авто и парковки. Подземные паркинги – да. Выезд на М-7 – 10 минут (быстрее, чем из Вахитовского). До аэропорта – 20 минут.

Закрытый двор и контроль доступа. Стандарт для бизнес-класса в этих ЖК.

Парки и природа. Озеро Кабан – на северо-востоке зоны.

Жизнь вокруг. Концентрация ресторанов и ТРЦ – средняя. Для будней – Магнит, Пятёрочка, Бахетле, Лента; для премиум-сегмента – поездка в центр на 15 минут.

Что стоит учитывать

Сам Оренбургский тракт – шумная магистраль. Дом стоит выбирать с поправкой на удалённость от тракта и наличие закрытого двора-щита.

5. Район №3 – Советский (кварталы ART City и Мифы)

Портрет района

Крупнейший район Казани, через него проходят 4 магистрали. В подбор попадает не «массовый Советский», а конкретные авторские кварталы: ART City (Унистрой) и Мифы – закрытые проекты комфорт+ / бизнес-сегмента.

Кому здесь будет особенно хорошо именно из вашего профиля

– Для закрытой территории с собственной инфраструктурой: ART City – концепция «квартал с собственным благоустройством, школой и садом по плану». ЖК Мифы – 91 квартира на границе центра.

– Для выбора школ: в районе около 80 школ и детских садов, что позволяет подобрать вариант под любой профиль (от физико-математического до художественного). Конкретные образовательные учреждения требуют отдельного уточнения – на текущую дату полнота базы по школам Советского района ограничена.

ЖК: Главные роли (от 8,24 млн) / ART City (от 8,9 млн) / Мифы (от 18,67 млн)



- ART City и Главные роли – комфорт+ / бизнес с закрытой территорией.
- Мифы – бизнес, 91 квартира, граница центра.



Почему именно вам. Если важен авторский квартал с собственным благоустройством и подходящий по бюджету в нижней или верхней границе – здесь два разных формата на выбор. Главные роли – более доступный вход, Мифы – более камерный формат.

Хотите узнать подробнее по ЖК Советского, забронировать просмотр и получить дополнительную выгоду — напишите нашему боту:

@moi_raion_bot

Что в районе вокруг

Автомобильная инфраструктура и парковки. Подземный паркинг предусмотрен. Выезд на М-7 — 10 минут, на М-12 — 15 минут. Проблемный участок — Мамадышский тракт в часы пик (35 минут до центра в условиях загруженности против 15 минут в свободном режиме).

Закрытый двор и контроль доступа. Это базовая характеристика выбранных ЖК.

Школы. Большой выбор, но требует ручной проверки конкретной школы для физмат-уклона старшего сына.

Жизнь вокруг. Концентрация ресторанов средняя. Для премиум-сегмента — поездка на 15–20 минут в центр.

Что стоит учитывать

Основной проблемный участок района — Мамадышский тракт в часы пик. Для вашего сценария передвижения преимущественно на личном автомобиле утренний выезд в 8–9 часов и возвращение вечером в 18–19 часов могут занимать 30–35 минут вместо 15 минут в свободном режиме. Это следует учитывать при планировании ежедневных маршрутов.

6. Пять вопросов застройщику

1. По физмат-профилю старшего сына: какие ближайшие школы с углублённой математикой/физикой, и есть ли договоры с лицеями на приоритетный приём для жителей ЖК?
2. По закрытой территории: кто оператор охраны (УК или сторонняя компания), какой формат — пропуск/распознавание авто/гостевые правила?
3. По парковке: сколько мест в подземном паркинге на квартиру по умолчанию, есть ли возможность купить второе место?
4. По срокам сдачи: какие сроки прописаны в проектной декларации (ЕИСЖС, наш.дом.рф)? Есть ли расхождения с теми, что в продаже на cian/domclick?
5. По социальной инфраструктуре в составе: если в материалах ЖК указаны «школа в составе» или «детский сад в составе» — каков юридический статус (МОУ или частный), кто оператор, в какие сроки заявлена сдача?

Эти вопросы можно задать и вашему персональному менеджеру «Моего района» — он соберёт ответы у застройщиков, сверит с проектными декларациями и пришлёт сводку. Контакты — в нашем боте.

Связаться с персональным менеджером и получить ответы по этим вопросам:

@moi_raion_bot

7. Источники и дисклеймер

Использованы: наш.дом.рф (ЕИСЖС), Домклик, ЦИАН, сайты застройщиков, 2GIS, OSM, open.tatarstan.ru (реестр школ Татарстана).

Дата формирования: 2026-06-10.

Подбор формируется автоматически на основе ваших ответов на квиз. Сервис «Мой район» не получает от застройщиков плату за включение конкретных ЖК в выдачу. Часть ваших контактов может быть передана партнёрам сервиса (риелторам и застройщикам) с вашего согласия. Материал является информационно-справочным и не представляет собой инвестиционную, правовую или иную рекомендацию. Решение о покупке вы принимаете самостоятельно. Полнота и актуальность сведений ограничены данными открытых источников на дату формирования.