



# Жилищно-строительный кооператив «ПРОТОН»

(г. Москва, г.о. Троицк, ул. Физическая, земельный участок 77:19:0000000:1265).  
(<https://наш.дом.рф/сервисы/каталог-новостроек-жск/объект/3204>)

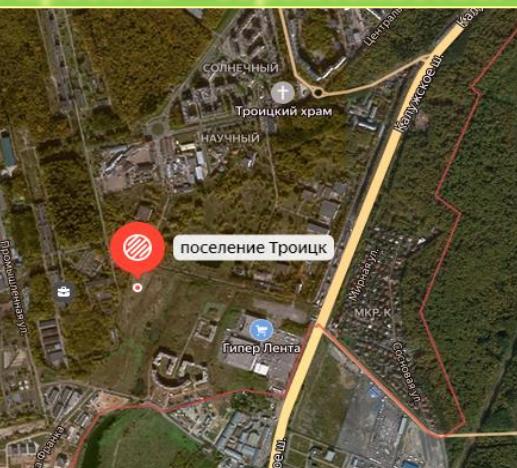
Инициаторы: Минобрнауки РФ, ИЯИ РАН.

- \* 11 этажей (40 м);
- \* Первый этаж – нежилой, для сдачи в аренду;
- \* 260 квартир (1-но, 2-х и 3-х комнатные площадью от 40 до 97 м.кв.);
- \* Высота потолков - 2,85 м;
- \* Собственная газовая котельная для ГВС и отопления;
- \* На участке парковка со шлагбаумами на 200 машиномест;
- \* Дом с электроплитами, без мусоропроводов, с энергоэффективностью здания «А» класса и улучшенной шумоизоляцией квартир;
- Внутренний двор без автотранспорта с детскими и спортивными площадками.

## ИПОТЕЧНЫЕ КРЕДИТЫ НА ОБЩИХ ОСНОВАНИЯХ

Члены кооператива – граждане РФ, соответствующие требованиям ПП РФ №108 от 09.02.2012 г. (в том числе сотрудники Минобрнауки РФ, Минобороны РФ, участники СВО, многодетные, и т.д.)

**Текущий этап реализации проекта – строительство.**



**!ПОСТРОЙТЕ ДОМ ДЛЯ СЕБЯ ВМЕСТЕ С НАМИ!**



**Стоймость 1 м.кв. квартиры – 150 тыс. руб.**  
**Окончание строительства – весна 2027 г.**

### Прилегающая инфраструктура:

Участок находится в южной части Наукограда Троицк, в 600 м. от Калужского шоссе, в 2,5 км от строящейся станции метро «Троицк» (запуск в 2028 году). В пяти минутах ходьбы работают гипермаркеты «Лента» и «Леруа Мерлен». В границах микрорайона, в 50-200 м от дома, к 2028 году запланирован ввод в эксплуатацию общеобразовательной школы и детского сада. Рядом расположены Троицкий лес и каскад прудов Красная Пахра.

**+7-903-798-71-55,  
zhsk.proton@mail.ru**



## Местонахождение земельного участка.



## **Характеристики земельного участка и строящегося МКД.**

**Площадь участка с парковками, озеленением и благоустройством - 1,92 Га.**

**Площадь застройки – 2622,3 м.кв.**

**Высотность – 39,55 м. Количество подъездов – 5.**

**Общая площадь квартир с летними помещениями – 15771,75 м.кв.**

**Общая площадь здания – 25036,84 м.кв.**

**Количество парковок на участке – 200.**

**Количество квартир – на этаже 26, всего 260.**

**Собственные газовая котельная для отопления и горячего водоснабжения (пристроенный АИТ) и трансформаторная подстанция.**

**Дом с электроплитами, без мусоропроводов, с энергоэффективностью здания «А»-класса, с улучшенной шумоизоляцией квартир.**

### **Состав помещений:**

- подвальные помещения технического и двойного назначения;**
- первый этаж нежилые помещения (для эксплуатации МКД, работы ЖСК и для сдачи в аренду);**
- 10 жилых этажей одинаковой планировки с МОП;**
- технический этаж.**

**Количество паёв = количество квартир.**

**Размер пая определяется площадью квартиры, и подлежит уточнению при вводе МКД в эксплуатацию.**

**Общая площадь административных помещений в общедолевой собственности для сдачи в аренду – 1044,49 м.кв.**

## **Описание квартир в соответствии с проектной документацией:**

- ✓ Высота потолков – 2,85 м в чистовой отделке;
- ✓ Система отопления – вертикальные стояки отопления, радиаторы PRADO Classic;
- ✓ Остекление окон – двухкамерный стеклопакет типоразмера 1,7x1,78 м, подоконники;
- ✓ Остекление балконов и лоджий – однокамерный стеклопакет в пластиковом профиле высотой 2,90 м, в нижней части заполнение стемалитом;
- ✓ Остекление выходов на балконы и лоджии – двухкамерный стеклопакет в пластиковом профиле, высота остекления 2,45 м;
- ✓ Вентиляция – вытяжная принудительная с кровли здания, приточная с использованием подоконных клапанов (типа Norwind City) и окон в режиме «зимнее проветривание»;
- ✓ Сантехника – не устанавливается (в квартире предустановлены на входах систем водоснабжения обратные клапаны, краны и ИПУ);
  - ✓ Плавающая стяжка пола с шумоизоляцией;
- ✓ Входные двери с возможностью самостоятельной внутренней отделки, с одним предустановленным замком, с заглушкой и пазами под второй замок, с бронепластинами, глазком, двойным контуром уплотнения и противосъемными штырями;
- ✓ Предустановлено аудиодомофонное устройство с возможностью замены на видеодомофон;
  - ✓ Система пожарной сигнализации, внутриквартирный пожарный рукав;
- ✓ Заведены в квартиры кабели для подключения радиоточки и телевидения с общедомовой антенны, оптико-волоконный кабель интернета/телевидения/телефонизации;
- ✓ Электрика – предустановлен внутриквартирный электрощиток с предустановленным входным автоматом на 50А, предварительная разводка электрики в плитах перекрытия и стяжке пола (сеть освещения, отдельные силовые сети - на электроплиту, кондиционеры, розетки в санузлах, розетки в кухне и каждой из комнат);
- ✓ Корзины для кондиционеров под окнами (для установки мульти-сплит систем) с централизованной зафасадной системой отвода конденсата.

# Схема планировки земельного участка.



## Обозначения:

- 1/1÷1/5 – подъезды МКД;**
- 2 – АИТ;**
- 3 – ГРПШ;**
- 4 – площадка мусорных Контейнеров;**
- 5 – БРП;**
- 6 – трансформаторная Подстанция;**
- 7 – КРУН;**
- 8 – шлагбаумы;**
- 9 – внутренний двор (детская и спортивная площадки, зона отдыха);**
- 10 – остановка общественного Транспорта «ул. Академика Франка».**



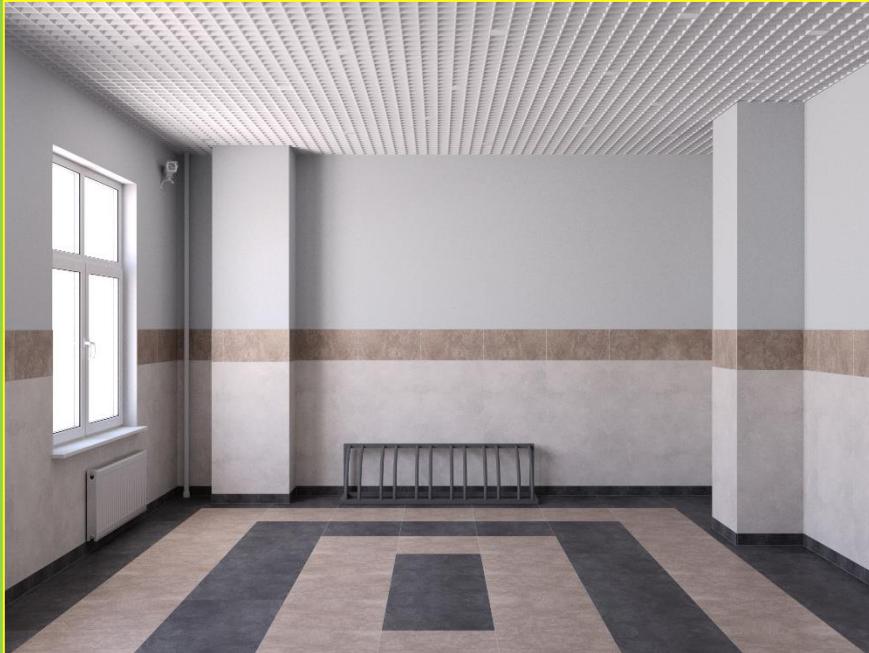
Количество комнат в квартире:	1	2	2	3	3
Площадь квартиры по ТЗ, м.кв.:	40	55	65	80	90
Количество квартир по Проекту:	90	60	70	10	30
Площадь квартиры по Проекту, м.кв. (от/до):	40,38/46,13	56,87/60,01	64,02/71,59	86,49/86,89	90,43/97,07
Количество лоджий в квартире по Проекту:	1	1	1	2	2
Санузлы (количество квартир) в квартире по Проекту:	раздельный (60); совмещённый (30)	раздельный	раздельный	раздельный + совмещённый	раздельный + совмещённый
Наличие свободных квартир:	да	да	да	да	да

**План  
типового  
этажа.**

## Рендеры 3D-модели (внешний вид МКД).



## Рендеры 3D-модели (внутренняя отделка).



## **Взносы.**

**Основных взносов 2 типа. Принимаются только (!) в безналичной форме.**

Вступи- тельный	Определён Уставом	<b>1-к.кв. –80 тыс.руб.; 2-к.кв. –120 тыс.руб.; 3-к.кв. - 170 тыс.руб.</b>	Необходимо внести в течение 10 дней с момента принятия в ЖСК.	Для обеспечения текущей деятельности (вознаграждение правлению, зарплата бухгалтера, программное обеспечение, оргтехника, аренда юридического адреса, расходные материалы и канцелярия, налоги и т.д.)
Паевой*	Определены Протоколами общих собраний в 2022-2025 годах.	Паевые взносы с первого по шестой, суммарно <b>111 тыс.руб./м.кв.</b>	Необходимо внести в течение трёх месяцев после оплаты вступительного 	Услуги технического заказчика, разработка и согласование проектной документации, получение и выполнение ТУ ресурсоснабжающих организаций, строительство объекта со всей необходимой инфраструктурой, БТИ, и т.д.
<b>Последующие – определяются решениями Общего собрания членов ЖСК по мере необходимости.</b>				

**Примечание:**

\* - сумма платежа рассчитывается исходя из желаемой площади квартиры, указанной в Договоре паевого участия. Например, при взносе 20 тыс.руб./м.кв. к оплате за 1-комн. кв. 40 м.кв. – 800 тыс. руб., за 3-комн. кв. 90 м.кв. – 1800 тыс.руб.

## Общий вид строительной площадки на 31.12.2025 г.

31/12/2025 12:01:35



## Порядок вступления в ЖСК.

Федеральный закон от 24.07.2008 г. № 161-ФЗ  
«О содействии развитию жилищного строительства»  
(основной документ, отражает порядок создания ЖСК, условия использования и передачи земельных участков, и т.д.)  
(в ЖСК по 161-ФЗ каждый гражданин РФ может войти 1 раз в жизни)

Постановление Правительства РФ № 108 от 09.02.2012 г.  
(определяет категории граждан, которые имеют право участвовать в ЖСК, например – сотрудники организаций, подведомственных Минобрнауки РФ, Минобороны РФ, участники СВО, многодетные, и т.д.).

Приказ Министерства науки и высшего образования РФ № 451 от 25.04.2023 г.  
(определяет список и порядок подачи документов при вступлении в ЖСК для сотрудников организаций, подведомственных Минобрнауки РФ).

Приказы иных Министерств и Федеральных ведомств, порядок вступление и подробная информация о ЖСК «ПРОТОН» доступны по ссылке:

<https://disk.yandex.ru/d/5WIbOQ5PzCgu0Q>



<https://troitsk.mos.ru/other/newspaper/>

## Строительство

Новая дорога пришла как нельзя кстати. Благодаря этой связке жители наукограда теперь не выезжают на Калужское шоссе, если им нужно, к примеру, в ТехноСпарк. А отсечённые трассой 2,5 гектара ИЯИ РАН передал государственной компании «Дом. РФ», а она, в свою очередь, выделила этот участок научному ЖСК «Протон».

Первое собрание кооператива прошло в октябре 2022 года. Ещё тогда завершение строительства планировалось к лету 2028-го. «Вначале всё шло непросто, — вспоминает член правления ЖСК «Протон» и замдиректора ИЯИ РАН Андрей Рябев. — Весь наш участок был утыкан сетями. На нём было 17 кабелей электричества, которые принадлежали четырём собственникам. Суммарная протяжённость перекладки составила в районе 3 км. У нас только на эти работы ушло порядка 50 млн. В свою очередь, разработка проекта возможна только после того, как всё решено: сложно разрабатывать документацию, если неизвестно, откуда пройдёт сеть. Процесс был очень тяжёлый и ускорился только в прошлом году, ближе к лету, когда удалось получить почти все согласования. По старым планам в стройке должны были приступить в сентябре 2025 года. Но начали раньше, в феврале».

Путь до результата неблизкий: провести изыскание, создать проект



В скором времени на этом месте появится многоквартирный дом

## «ПРОТОН» приглашает

История этого дома началась с... дороги. Трасса, которую запланировали столичные архитекторы, должна была пройти по территории ИЯИ РАН, отрезав от института кусок земли. Тогда учёные решили: неминуемые изменения могут быть полезны сотрудникам троицких НИИ. И предложили построить многоквартирный дом.



Главная > Мой район > Троицк > В Троицке началось строительство дома для научных сотрудников

12 марта 2025, 18:53

## В Троицке началось строительство дома для научных сотрудников

На улице Академика Франка в Троицке появится многоквартирный дом для научных сотрудников. Подрядная организация уже вышла на строительную площадку. Территория огорожена, ведется укладка дорожных плит и комплектация бытового городка для строителей.



Строительство дома для научных сотрудников в Троицке

Совет из Троицка

3.9K подписчиков

Закреплённое сообщение

Высший награды в номинации «Прямой...»

24 апреля

Кто хочет войти в новый кооператив в Троицке?

«ЖСК «ПРОТОН» приглашает!

Жилищно-строительный

Troitsk City

14K подписчиков

Закреплённое сообщение

Электронная почта лучшего новостного к...

24 апреля

Кто хочет войти в новый кооператив в Троицке?

«ЖСК «ПРОТОН» приглашает!

Жилищно-строительный

## Квартира для ученых:

- Один из ключевых вопросов для любого потенциального участника строительства — цена будущей квартиры. Кто же ожидает стоимость жилья в кооперативе и как факторы на нее влияют?

- В нашем случае стоим

[https://profras.ru/ns-2025\\_04\\_s/](https://profras.ru/ns-2025_04_s/)

## не миф, а кооператив

Все подробности о размере и порядке оплаты паевых взносов желающие могут узнать в презентации проекта.

- Насколько надежны гарантии завершения строительства?
- Напомним, строительство

Про», пруды, троицкий лес, зеленые зоны.

Сам Троицк — это бывший Академгородок, основанный как научный центр. Основную часть его населения составляли сотрудники научных институтов и их семьи. В 1977 году Троицк получил ста-