



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.

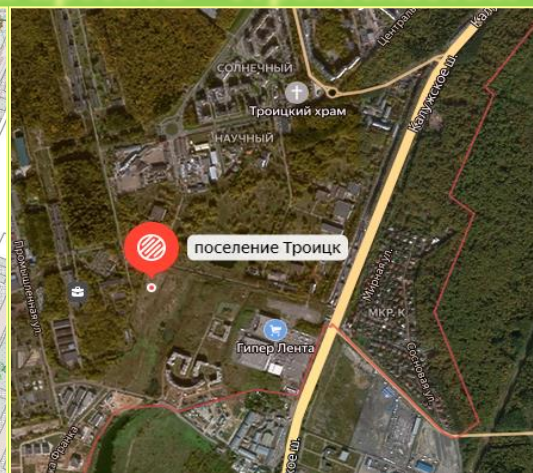


Стоимость 1 м.кв. квартиры – 150 тыс. руб.

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.

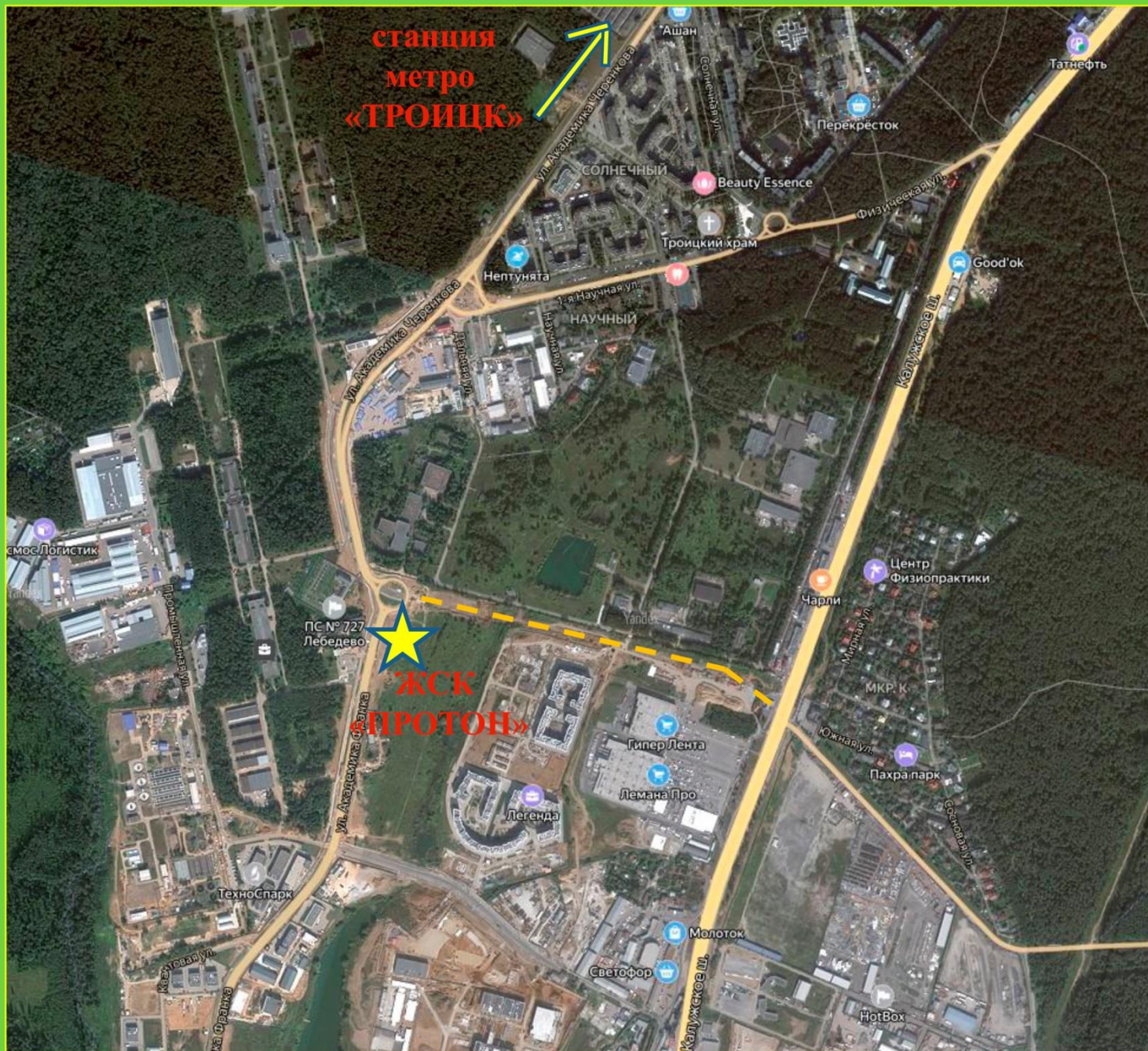


!ПОСТРОЙТЕ ДОМ ДЛЯ СЕБЯ ВМЕСТЕ С НАМИ!

**+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 предусмотрены 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;
- ✓ Предусмотрено 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 – предусмотрен 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

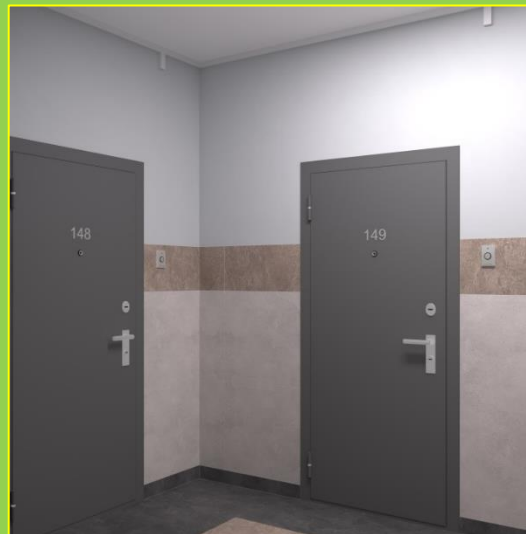
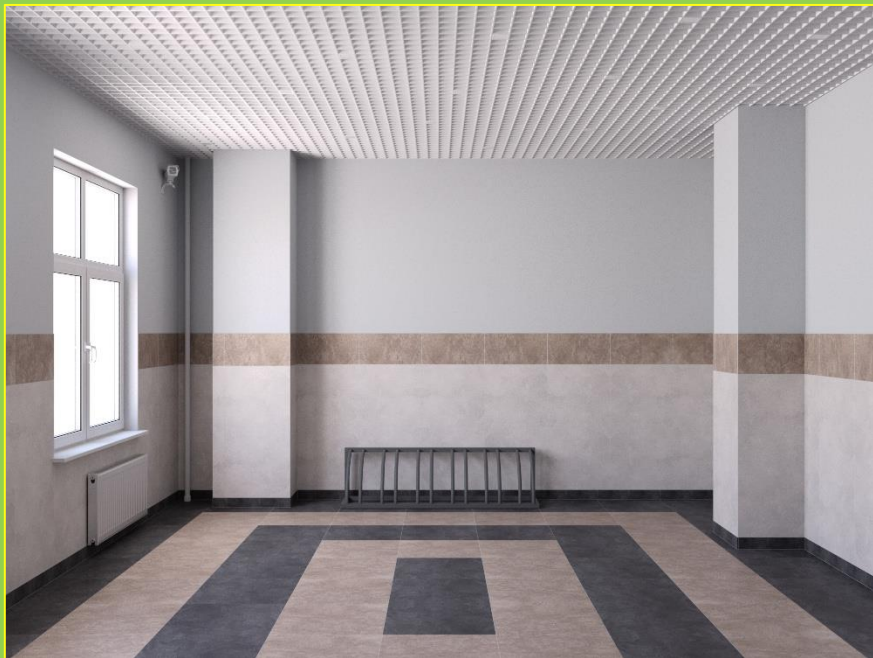
План типового этажа.

36-08-23 - ИЖК									
№	Этаж	Наим.	Площ.	Площ.	Площ.	Площ.	Площ.	Площ.	Площ.
1	1	1/2/2	40,38	46,13	40,38	46,13	40,38	46,13	40,38
2	1	1/2/3	40,38	46,13	40,38	46,13	40,38	46,13	40,38
3	1	1/2/4	40,38	46,13	40,38	46,13	40,38	46,13	40,38
4	1	1/3/1	86,49	86,89	86,49	86,89	86,49	86,89	86,49
5	1	1/3/5	64,02	71,59	64,02	71,59	64,02	71,59	64,02
6	1	2/2/1	56,87	60,01	56,87	60,01	56,87	60,01	56,87
7	1	2/2/2	56,87	60,01	56,87	60,01	56,87	60,01	56,87
8	1	2/2/3	56,87	60,01	56,87	60,01	56,87	60,01	56,87
9	1	2/2/4	56,87	60,01	56,87	60,01	56,87	60,01	56,87
10	1	3/1/1	90,43	97,07	90,43	97,07	90,43	97,07	90,43
11	1	3/1/2	90,43	97,07	90,43	97,07	90,43	97,07	90,43
12	1	3/1/3	90,43	97,07	90,43	97,07	90,43	97,07	90,43
13	1	3/2/4	90,43	97,07	90,43	97,07	90,43	97,07	90,43
14	1	3/2/5	90,43	97,07	90,43	97,07	90,43	97,07	90,43
15	1	3/3/6	90,43	97,07	90,43	97,07	90,43	97,07	90,43
16	1	4/1/1	40,38	46,13	40,38	46,13	40,38	46,13	40,38
17	1	4/1/4	40,38	46,13	40,38	46,13	40,38	46,13	40,38
18	1	4/2/2	40,38	46,13	40,38	46,13	40,38	46,13	40,38
19	1	4/2/3	40,38	46,13	40,38	46,13	40,38	46,13	40,38
20	1	4/2/5	40,38	46,13	40,38	46,13	40,38	46,13	40,38
21	1	5/1/1	86,49	86,89	86,49	86,89	86,49	86,89	86,49
22	1	5/1/2	86,49	86,89	86,49	86,89	86,49	86,89	86,49
23	1	5/1/3	86,49	86,89	86,49	86,89	86,49	86,89	86,49
24	1	5/2/4	64,02	71,59	64,02	71,59	64,02	71,59	64,02
25	1	5/3/5	64,02	71,59	64,02	71,59	64,02	71,59	64,02

Рендеры 3D-модели (внешний вид МКД).



Рендеры 3D-модели (внутренняя отделка).



Взносы.

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

Вступительный	Определён Уставом	1-к.кв. –80 тыс.руб.; 2-к.кв. –120 тыс.руб.; 3-к.кв. - 170 тыс.руб.	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 111 тыс.руб./м.кв.	Необходимо внести в течение трёх месяцев после оплаты вступительного взноса	Услуги технического заказчика, разработка и согласование проектной документации, получение и выполнение ТУ ресурсоснабжающих организаций, строительство объекта со всей необходимой инфраструктурой, БТИ, и т.д.
	Последующие – определяются решениями Общего собрания членов ЖСК по мере необходимости.			

Примечание:

*** - сумма платежа рассчитывается исходя из желаемой площади квартиры, указанной в Договоре паявого 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>



Строительство

Новая дорога пришлась как нельзя кстати. Благодаря этой связи жители наукограда теперь не выезжают на Калужское шоссе, если им нужно, к примеру, в ТехноСпарк. А отсечённые трассой 2,5 гектара ИЯИ РАН переданы 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 непростое, — 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 пройдут сети. Процесс был очень тяжёлый и ускорился только в прошлом году, ближе к лету, когда удалось получить почти все согласования. По старым планам к 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.



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, ведётся укладка дорожных плит и комплектация бытового городка для строителей.



Строительство дома для научных сотрудников в Троицке

https://profras.ru/ns-2025_04_s/

Квартира для ученых:

- Один из ключевых вопросов для любого потенциального участника строительства - цена будущей квартиры. Каковы ожидаемые стоимости жилья в кооперативе и какие факторы на нее влияют?

- В нашем случае стоим

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-

Закрепленное сообщение
Высшей награды в номинации «Прямой...



Закрепленное сообщение
Электронная почта лучшего новостного К...



Кто хочет войти в новый кооператив в Троицке?

«ЖСК «ПРОТОН» приглашает!

Жилищно-строительный