

Жилищно-строительный кооператив «ПРОТОН»

ИНН – 7751208397.

Юридический адрес – 108840, г. Москва, г.о. Троицк, ул. Дальняя,
д. 1, пом. 29.

Адрес земельного участка – г. Москва, г.о. Троицк, ул.
Физическая.

Кадастровый номер земельного участка – 77:19:0000000:1265.

актуальная информация на 01.01.2024 г.

zhsk.proton@mail.ru

+7-903-798-71-55

Инициаторы создания ЖСК:

- Федеральное государственное бюджетное учреждение науки Институт ядерных исследований Российской академии наук (ИЯИ РАН);
- Министерство науки и высшего образования Российской Федерации (Минобрнауки РФ).

Членов ЖСК – 82 человека.

Председатель Правления - Медведчук Михаил Владимирович.

Технический заказчик - ООО «РеалПрофГрупп» (<https://реалпрофгрупп.рф/>)

Генеральный проектировщик - ООО «АСБ «Эксперт» (<https://stroyexpert.pro/>)



Транспортная Схема прилегающей территории (основные проектируемые автомагистрали и метро).

★ - ЖСК «Протон»

Структура улично-дорожной сети в соответствии с Генеральным планом г. Москвы

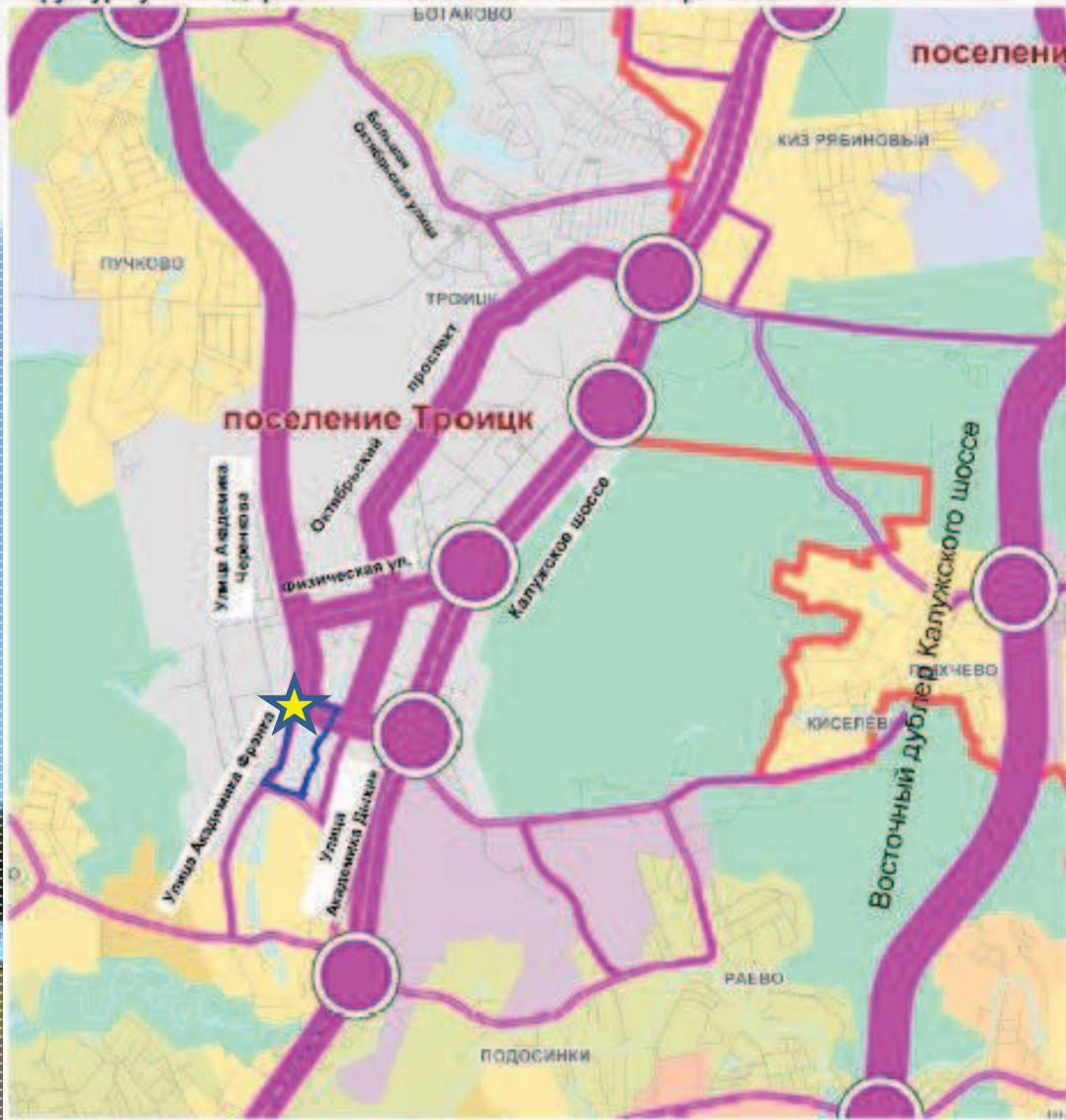
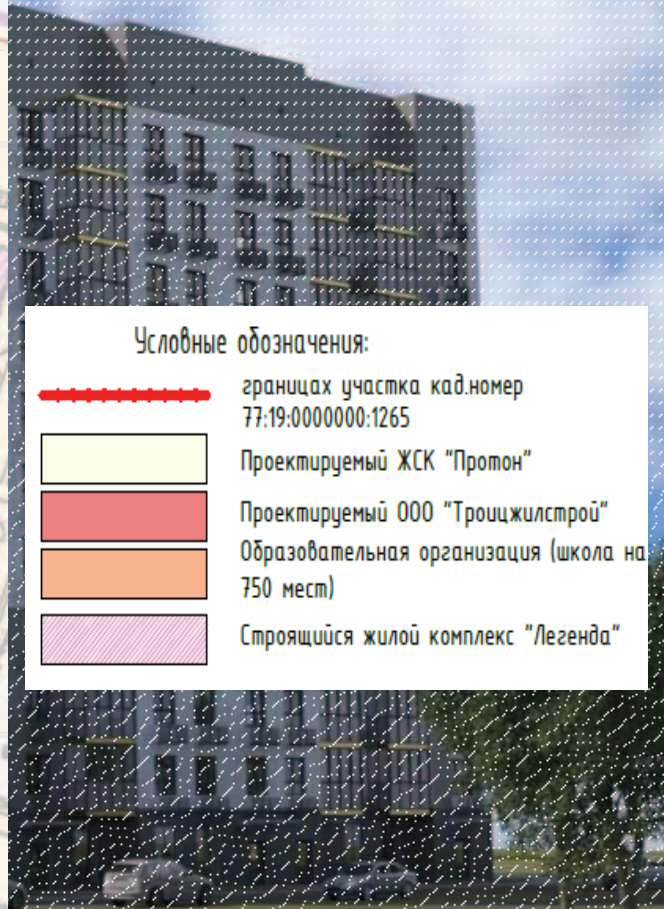
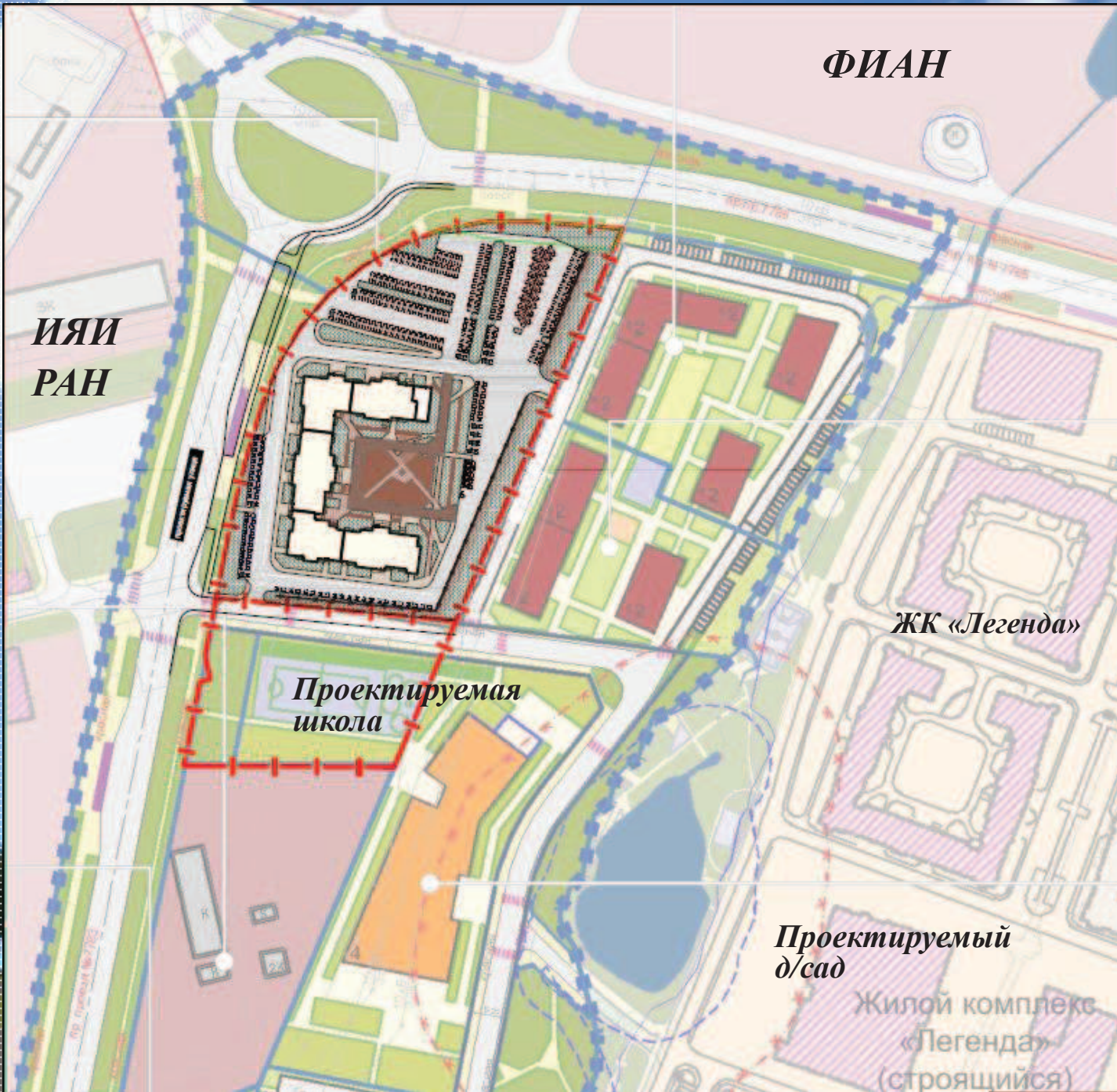



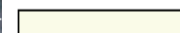



Схема развития скоростного внеуличного транспорта



Участок ЖСК «Протон» с прилегающей территорией.



Условные обозначения:

-  границы участка кад.номер 77:19:0000000:1265
-  Проектируемый ЖСК "Протон"
-  Проектируемый ООО "Троицжилстрой"
-  Образовательная организация (школа на 750 мест)
-  Строящийся жилой комплекс "Легенда"

Проектируемый д/сад

Жилой комплекс «Легенда» (строящийся)

Утверждённая планировка земельного участка с посадкой многоквартирного дома.



Предварительная схема оборудования детских и спортивных площадок.

Детская площадка (S=191 м2)

Площадки отдыха (S=82 м2) (S=26.5+55.5)

Спортивная площадка (S=109 м2)

Игровая площадка (S=212 м2)

Карусель Чаша КРЛ.К-0005
<https://detkki.ru/>

Качели Гнездо с двумя сиденьями ДКЧ.Б-0110
<https://detkki.ru/>

Пружинная качалка Самокат ПК.К-0012
<https://detkki.ru/>

Балансир Следы прямой Б/Р.Б-0105
<https://detkki.ru/>

Игровой комплекс Горобок ИК.К-0008
<https://detkki.ru/>

Игровая панель Космос ИПН.Б-001
<https://detkki.ru/>

Качели Рабуга (Аданат)
<https://adanatgroup.ru/>

Уличный тренажер Твистер АТ.К-0012
<https://detkki.ru/>

Уличный тренажер СпINNER АТ.К-0007
<https://detkki.ru/>

Уличный тренажер для жима сидя ТРС.К-0001
<https://detkki.ru/>

Уличный тренажер Лунная походка АТ.К-0002
<https://detkki.ru/>

Уличный тренажер для трицепса ТРС.К-0003
<https://detkki.ru/>

Полоса препятствий Герой малая ПП.Б-0001

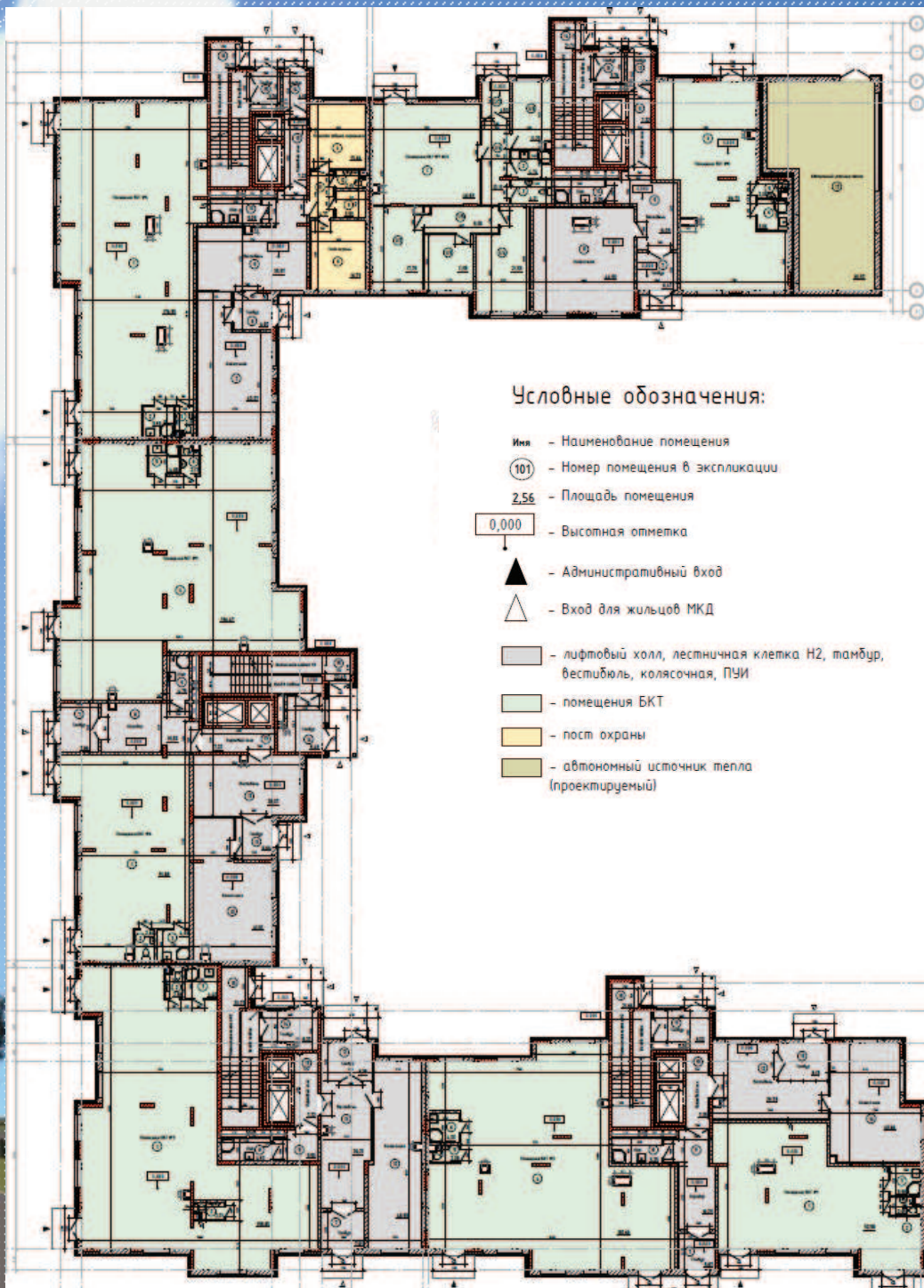
Канатный комплекс Атмосфера КК.Б-0052

Урна Лонг (Аданат)
<https://adanatgroup.ru/>

Скамейка Владивосток (Аданат)
<https://adanatgroup.ru/>

Серия Пенек (Аданат)
<https://adanatgroup.ru/>

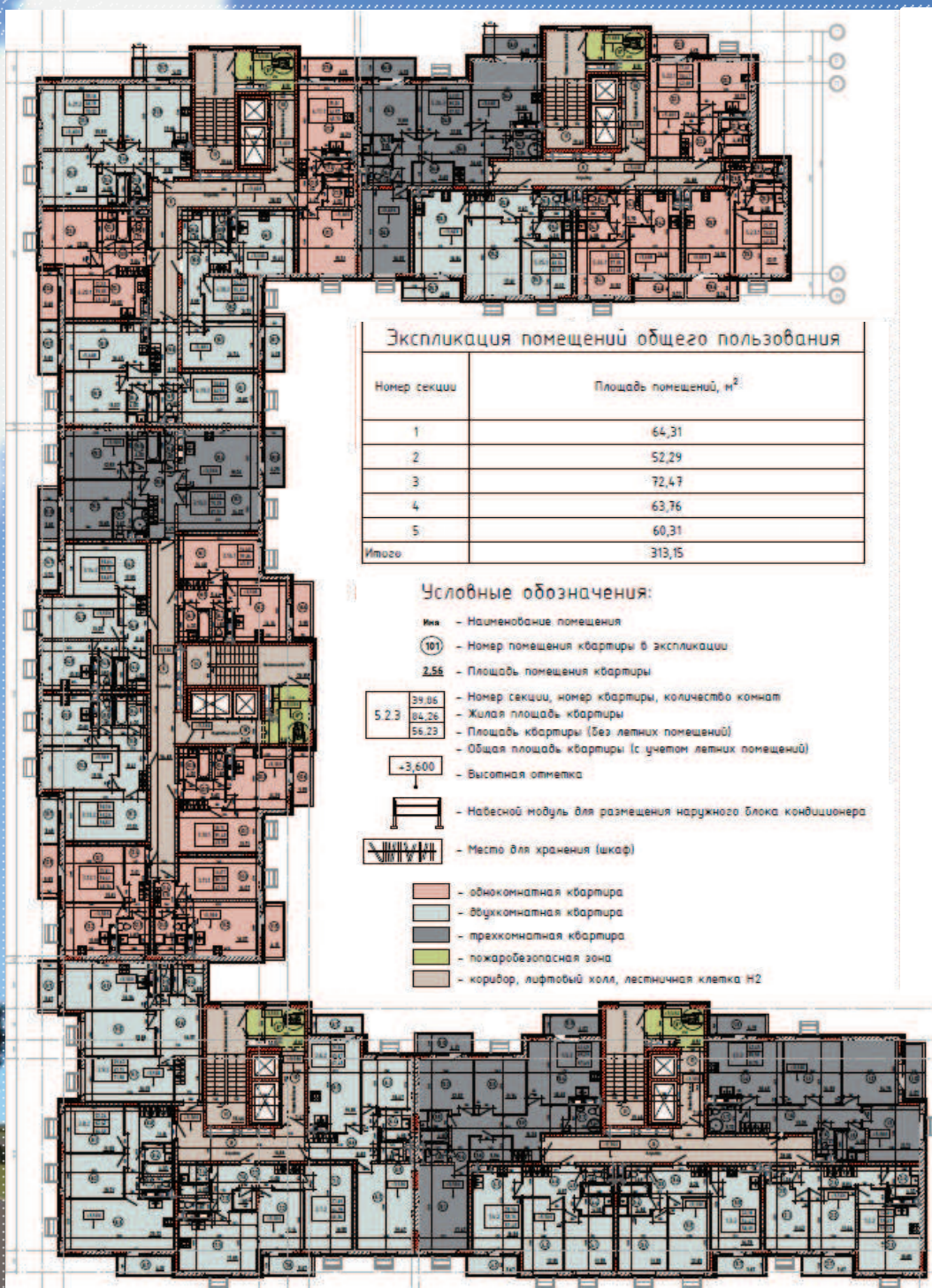
Утверждённая планировка первого этажа.



Технико-экономические показатели

П/П	Показатель	Ед.изм.	Норматив	Количество в гр.участка
1.	Площадь участка 77:19:0000000:1265	м2	-	25000
	Условная граница территории проектирования в границах участка кадастровый номер 77:19:0000000:1265 (I участок)	м2	-	18470
2.	Площадь застройки:	м2	-	2587.2
	Площадь застройки здания	м2	-	2460
	Площадь застройки АИТ	м2	-	95.0
	Площадь застройки ТП	м2	-	32,2
3	Процент застройки территории	%	-	14
4	Этажность		-	11
5	Площадь квартир	м2	-	15849.9
6	Площадь помещений БКТ	м2	-	1212.94
7	Расчетное число жителей	чел.	30 кв.м/чел.	528
8	Площадь функциональных площадок:	м2	528x0,9=475.2	594
9	Площадь озеленения	м2	-	54.00
10	Расчетное кол-во м/м для жильцов дома	м/м	260 кв = 260 м/м	260
	- на территории комплекса	м/м	-	166
	- часть м/м на дополнительном земельном участке	м/м	-	60
	- м/м для БКТ(дневное время), для жильцов (ночное время)	м/м	-	34

Утверждённая планировка типового этажа.



Экспликация квартир типового этажа

№ на плане	Кол-во комнат	Общая площадь	
		без летних помещ., м ²	с летними помещ. (коэф. 1), м ²
1 секция			
1.1.3	3	83,50	91,75
1.2.2	2	55,03	59,50
1.3.2	2	54,42	58,09
1.4.2	2	53,76	57,43
1.5.3	3	89,29	97,49
Итого		336,00	364,26
2 секция			
2.6.2	2	63,67	67,45
2.7.2	2	64,39	68,06
2.8.2	2	62,42	66,43
2.9.2	2	67,71	71,38
Итого		250,19	273,32
3 секция			
3.10.1	1	39,40	43,35
3.11.1	1	38,13	42,26
3.12.1	1	36,41	40,34
3.13.2	2	55,20	58,82
3.14.2	2	55,15	58,85
3.15.3	3	79,23	87,31
3.16.1	1	39,86	43,01
Итого		343,46	374,74
4 секция			
4.17.1	1	41,57	45,70
4.18.2	2	55,69	59,82
4.19.2	2	60,56	64,49
4.20.1	1	39,83	43,43
4.21.2	2	66,19	70,32
Итого		263,84	283,76
5 секция			
5.22.1	1	38,47	42,60
5.23.1	1	38,82	42,26
5.24.1	1	37,95	41,40
5.25.2	2	60,94	65,13
5.26.3	3	89,26	97,52
Итого		265,44	288,91

Текущий и последующие этапы строительства МКД.

1. Принятие новых членов (до полного укомплектования заявленного числа пайщиков, в соответствии с проектируемым количеством квартир).
2. Разработка и утверждение Эскизного проекта и Архитектурно-градостроительных решений; получение технических условий на тех. присоединения и переустройство сетей от ресурсоснабжающих организаций (завершено).
3. Разработка и утверждение проектной документации, прохождение экспертизы проекта, получение разрешения на строительство (ориентировочный срок завершения – июль-август 2024 г.).
4. Выбор организации – Генерального подрядчика и заключение Договора на строительство (май-июль 2024 г.).
5. Строительство (2024-2026 гг.).
6. Сдача объекта в эксплуатацию (конец 2026 г. – начало 2027 г.).
7. Оформление почтового адреса, подписание Актов приёма-передачи квартир, выдача ключей, оформление прав собственности, итоговый расчёт по паевым взносам в соответствии с фактической площадью полученной квартиры, и т.д.

Планируемый срок завершения Проекта: 2026–2027 годы.

Срок действия Договора на земельный участок между АО «ДОМ.РФ» и
ЖСК «Протон»: до марта 2028 г.

Характеристики земельного участка и проектируемого ЖК.

Площадь участка с парковками, озеленением и благоустройством - 1,85 Га.

Площадь застройки – 2587 м.кв.

Высотность – 39,8 м. Количество подъездов – 5.

Общая площадь квартир с летними помещениями – 15850 м.кв.

Общая площадь зданий – 25615 м.кв.

Количество парковок на участке – 200.

Количество квартир – на этаже 26, всего 260.

**Собственная газовая котельная для отопления и горячего водоснабжения
(пристроенная АИТ).**

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

Состав помещений:

- подвальные помещения технического и двойного назначения;
- первый этаж нежилые помещения (для эксплуатации МКД, работы ЖКС и БКТ);
- 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 БКТ в
общедолевой собственности
для сдачи в аренду – более
1000 м.кв.**

Квартирография проектируемого МКД.

Кол-во комнат в квартире	Площадь квартиры по ТЗ, м.кв.	Кол-во квартир по ТЗ	Площадь квартир по проекту (от/до), м.кв.	Кол-во лоджий/балконов, по проекту	Санузлы (кол-во квартир), по проекту	Наличие свободных квартир
1	40	90	40,34/45,70	1	Раздельный (60); Совмещенный (30)	да
2	55	60	57,43/59,50	1	Раздельный	да
2	65	70	59,82/71,38	1	Раздельный	да
3	80	10	87,31	2	Раздельный + совмещенный	да
3	90	30	91,75/97,52	2	Раздельный + совмещенный	да

Взносы.

Основных взносов 3 типа. Принимаются только (!) в безналичной форме.

Вступительный	Определён Уставом. (бюджет увеличен в 2024 г.)	1 комн. кв. – 15 тыс.руб. 2 комн. кв. – 30 тыс.руб. 3 комн. кв. – 50 тыс.руб.	Необходимо внести в течение 10 дней с момента вступления в ЖСК.	Для обеспечения текущей деятельности (вознаграждение правлению, зарплата бухгалтера, программное обеспечение, оргтехника, аренда юридического адреса, расходные материалы и канцелярия, налоги и т.д.)	Невозвратный
Членский	Определяется собранием	Определяется Общим собранием пайщиков по мере необходимости	30 дней с момента принятия решения		Невозвратный
Паевой	Определён собранием № 1 от 13.10.2022	Первый взнос определён в размере 20 тыс.руб. с 1 м.кв. площади желаемой квартиры	Необходимо внести в течение 30 календарных дней после вступления и заключения договора паенакопления	Услуги технического заказчика, разработка и согласование проектной документации, получение и выполнение ТУ ресурсоснабжающих организаций, строительство объекта со всей необходимой инфраструктурой, БТИ, и т.д.	Возвращается полностью при досрочном выходе из ЖСК

Определён исходя из стоимости проектирования и услуг технического заказчика

Примеры: 1-комн. кв. 40 м.кв. – 800 тыс. руб.;
3-комн. кв. 90 м.кв. – 1 млн. 800 тыс.руб.

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., в редакции от 17.05.2022 г. (определяет категории граждан, которые имеют право участвовать в ЖСК).

В нашем случае: ВСЕ сотрудники учреждений Минобрнауки РФ, стаж работы которых в данном учреждении составляет не менее 1 года, и для которых данное учреждение является основным местом работы.

Приказ Министерства науки и высшего образования РФ № 451 от 25.04.2023 г. (определяет список и порядок подачи документов для вступления в ЖСК).

Порядок вступления в ЖСК.

Шаг I. Подготовка документов для жилищной комиссии Минобрнауки.

- 1. Получить экстерриториальную выписку (по всей России) из ЕГРН с 1998 г. в МФЦ (*стоимость 2400 руб., срок изготовления до 5 дней*).**
- 2. Заверить в Отделе кадров по месту работы копию паспорта (все страницы) и копию трудовой книжки (все страницы, с отметкой о том, что на дату формирования копии документов вы являетесь штатным сотрудником организации, и данная организация является для вас основным местом работы).**
- 3. Написать заявление на имя директора вашего института (*в заявлении указать - «п. 1 Перечня категорий граждан»; «количество комнат и желаемую площадь квартиры» согласно таблице на слайде №11 «Квартирография проектируемого МКД», столбец «Площадь квартиры по ТЗ»*).**

Порядок вступления в ЖСК.

Шаг II. Прохождение жилищной комиссии Минобрнауки.

- 1. От имени директора института готовится письмо в жилищную комиссию Минобрнауки с перечнем сотрудников для приёма в члены ЖСК и приложением полного комплекта документов на каждого.**
- 2. Письмо директора необходимо отправить через ЭДО Минобрнауки для присвоения входящего номера, оригинал письма с комплектом документов надо отвезти в экспедицию Минобрнауки.**
- 3. Протокол решения жилищной комиссии приходит в институт в течение 2-5 недель.**
- 4. В течение 5 дней после поступления в Институт решения комиссии издаётся приказ директора с подписями сотрудников, кандидатуры которых одобрены для вступления в ЖСК, с указанием выбранного сотрудниками ЖСК, и копия приказа направляется в жилищную комиссию.**

Порядок вступления в ЖСК.

Шаг III. Вступление в ЖСК.

1. Комплект документов

- *копия паспорта (первая страница и страница с регистрацией),*
- *копия приказа по институту (заверенная),*
- *копия ИНН;*
- *согласие на обработку персональных данных,*
- *заявление о вступлении в ЖСК «Протон»*

передаётся в Правление ЖСК в бумажном виде.

2. Проводится собрание членов ЖСК, на котором принимается решение о принятии вас в члены ЖСК «Протон» и определяется сумма и срок оплаты вступительного взноса.
3. При положительном решении собрания, в течение 10 календарных дней вы оплачиваете вступительный взнос на расчётный счёт ЖСК и заключаете договор паенакопления, оплачиваете паевой взнос в течение 30 календарных дней с даты заключения договора, и становитесь полноправным членом ЖСК.

Ключевые полномочия Общего собрания членов ЖСК.

- 1. Ежегодное Общее собрание обязательно, в текущем порядке можно проводить конференцию уполномоченных членов кооператива, либо внеочередные собрания.**
- 2. Один член кооператива = 1 голос на собрании.**
- 3. Утверждение размеров и сроков оплаты вступительных, паевых и членских взносов.**
- 4. Утверждение договоров на сумму более 5 млн.руб., отчётов правления/ревизора, распределения квартир, технического задания на проектирование, проектной документации после прохождения госэкспертизы.**
- 5. Выбор технического заказчика, генерального проектировщика и генерального подрядчика.**
- 6. Избрание членов правления и ревизора (1 раз в 3 года).**
- 7. Утверждение сметы доходов и расходов, финансируемых за счёт вступительных и членских взносов.**
- 8. Принятие новых членов ЖСК и исключение из состава ЖСК (например, за неуплату паевых взносов или по собственному желанию).**
- 9. Внесение изменений в Устав ЖСК.**

Дополнительная информация.

Электронная почта обязательна (!), телеграмм крайне желателен. Информирование о собраниях проводится только в официальной группе ЖСК в телеграмм и рассылкой на электронную почту членов ЖСК.

Голосование проводится по бюллетеням, часть информации в которые необходимо вписывать от руки. Вместо пайщика голосовать может доверенное лицо, на которое оформлена нотариально заверенная доверенность.

У Дом.РФ есть банк, однако на текущий момент ипотеку для участия в ЖСК получить нельзя, проект данного закона, разработанный Дом.РФ, уже больше 2-х лет лежит в Правительстве РФ. Можно брать потребительский кредит на общих основаниях с залогом (например, с залогом принадлежащей вам на данный момент квартиры), в этом случае процент по кредиту будет на 1-1,5 пункта выше, чем обычная (не льготная) ипотека.

Излишки средств на расчётном счету – размещаются на депозитах.

Проценты от депозитов, полученные от вступительных и членских взносов, будут использоваться для финансирования текущей операционной деятельности.

Проценты от депозитов, полученные от паевых взносов, будут использоваться для строительства и учитываться в итоговом расчёте с пайщиками на этапе оформления права собственности на квартиру.

Кто раньше вступит в кооператив – тот будет иметь преимущество при распределении квартир, и оплатит меньший вступительный безвозвратный взнос.

В заявлениях о вступлении в ЖСК обязательно указывайте точную площадь желаемой квартиры из 5-ти озвученных ранее вариантов!

Дополнительная информация.

Устав ЖСК «Протон» согласован с Дом.РФ, создан на базе типового устава, утверждённого Постановлением Правительства РФ от 6 июня 2012 г. N 558, и принципиальных отличий от него не имеет. Имеющиеся отличия находятся в рамках действующего законодательства РФ.

Устав ориентирован на то, что в дальнейшем ЖСК «Протон» будет выступать в качестве управляющей компании для построенного МКД, и будет заниматься его обслуживанием и эксплуатацией.

С типовым Уставом можно ознакомиться по ссылке: <https://base.garant.ru/70188224/>

Договор паенакопления проверен аудиторской компанией, утверждён Общим собранием членов ЖСК и изменениям под каждого пайщика не подлежит. Проектируемый МКД в договоре указан по кадастровому номеру земельного участка. Площадь квартиры - в соответствии с Заявлением пайщика. Там же указано, что площадь будет уточнена в конце проекта по результатам БТИ. Первый паевой взнос зависит от даты вступления. Остальные паевые и членские - определяются текущим этапом реализации строительства МКД и Общим собранием.

В договоре прописано исключение из состава ЖСК с возвратом уплаченных паевых взносов в случаях, предусмотренных законом (долги по паям, например, или заявление пайщика).

Срок договора не указан (это может оказаться и 2,5 года, и 5 лет), обозначено "до полного исполнения сторонами обязательств по договору". Есть стандартный штраф 1/300 ключевой ставки рефинансирования ЦБ РФ за день просрочки взноса, который ЖСК вправе как применить, так и не применить. Есть обязательства пайщика заключить договора с УК (если ЖСК откажется

самостоятельно обслуживать построенный МКД) и ресурсоснабжающими организациями сразу после оформления права собственности на квартиру. Есть форс-мажор. Есть наследование пая (стандартный механизм). Нет продажи или передачи пая (161-ФЗ такой возможности не даёт). Есть право судиться, если "не удалось договориться". Гарантийные обязательства на квартиру - будет выдавать Генеральный подрядчик строительства.

Можно в процессе реализации объекта заключить доп.соглашение и изменить тип квартиры, например, с двухкомнатной на трёхкомнатную, или наоборот (если есть соответствующие свободные квартиры).

Дополнительная информация.

Обязанности ЖСК «Протон» по Договору паенакопления:

3.1.1. Осуществить за счет средств Пайщика предпроектные изыскания, проектирование и строительство МКД, проектирование и освоение придомовой территории на полученном земельном участке, а так же организовать контроль со стороны Технического заказчика на всех этапах проектных и строительных работ.

3.1.2. После полного внесения Пайщиком вступительного, членских и паевого взносов, включая перерасчет паевого взноса в результате обмеров БТИ построенного МКД, предоставить Пайщику справку о полной выплате пая.

3.1.3. В срок не позднее 60 (шестидесяти) рабочих дней с момента ввода МКД в эксплуатацию, направить Пайщику Извещение в официальную группу ЖСК в Телеграмм и на электронную почту Пайщика, указанную им в Заявлении), сообщив при этом номер Квартиры, почтовый адрес МКД, а также дату, сроки и порядок передачи Квартиры Пайщику. Предупредить о необходимости принятия Квартиры и о последствиях бездействия при уклонении от принятия в соответствии с действующим законодательством РФ.

3.1.4. Организовать передачу Квартиры Пайщику по Акту приема-передачи в порядке и на условиях, указанных в настоящем Договоре и дополнительных соглашениях к нему.

3.1.5. Не позднее чем за 10 календарных дней уведомлять Пайщика о проведении очередных и внеочередных Общих собраний членов ЖСК отправкой Уведомления на электронную почту Пайщика, указанную им в Заявлении, а так же размещением Уведомления в официальной группе ЖСК в Телеграмме.

3D-визуализация проектируемого МКД.

