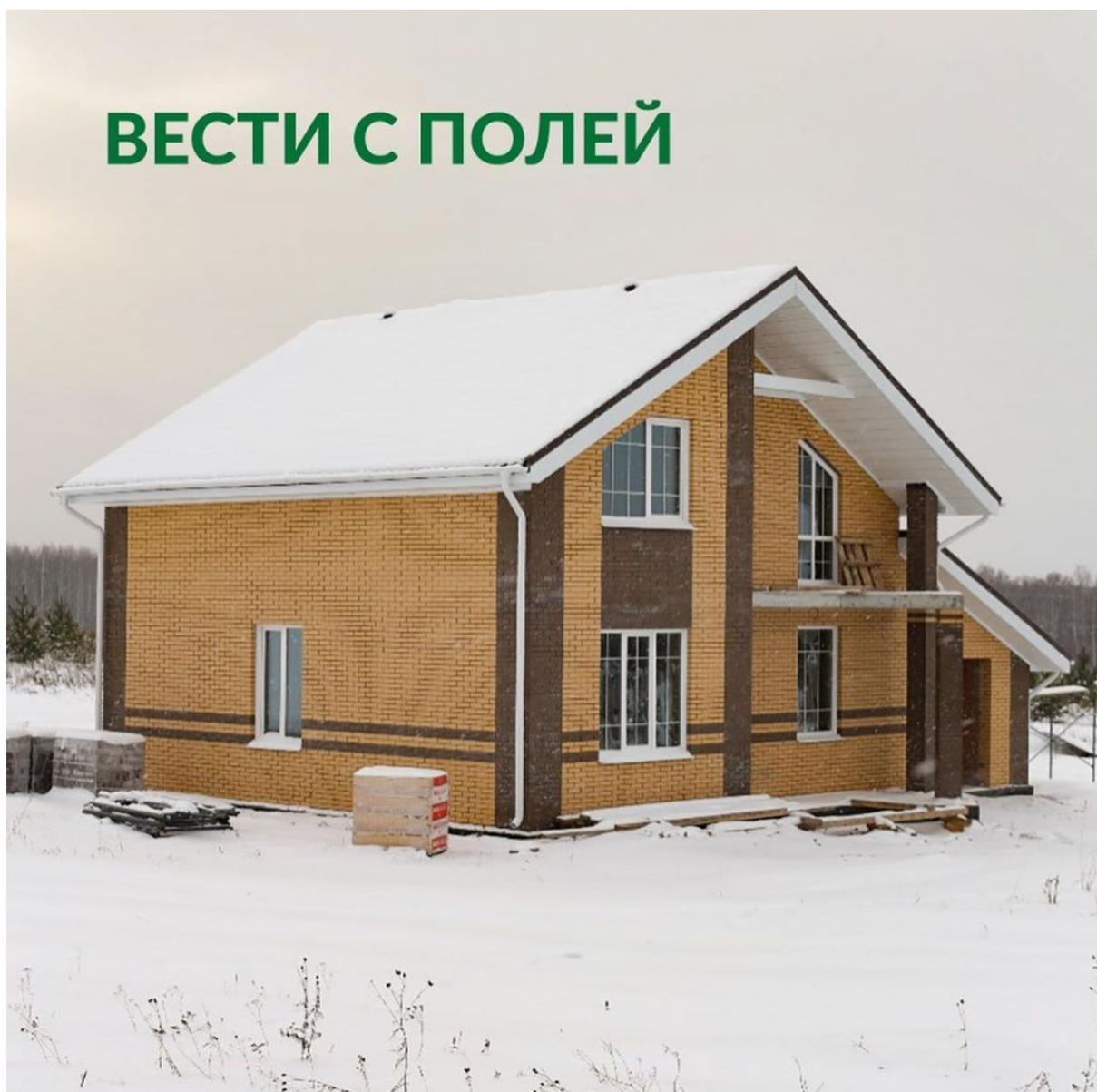


Томский микрорайон «Заповедный». Качество строительства - ниже всякой критики

Бабр продолжает рассказывать про строительную аферу томского предпринимателя и депутата районной Думы Александра Беляева.

Напомним, в 2019 году далеко не богатый Беляев, зарабатывавший скромные доходы на поставках гравийно-песчаной смеси из арендуемых карьеров, озвучил идею строительства крупного семейного поселка неподалеку от знаменитого «Синего утеса» рядом с поселком Коларово. Для строительства поселка была выбрана заболоченная территория выше существующего села.



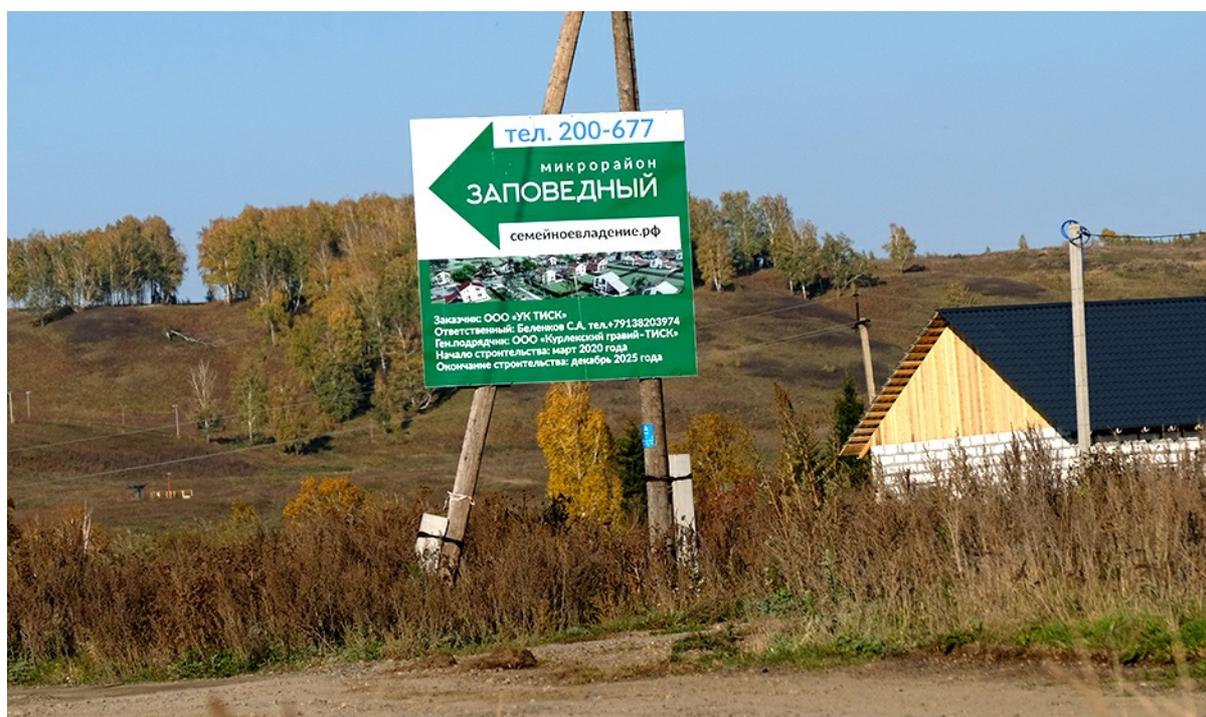
По заявлению Беляева, в течение 2020-2026 годов на территории должен быть построен современный коттеджный поселок на 650 домов, с детским садом и крупным торговым центром. По словам Беляева, поселок, получивший название «микрорайон Заповедный», должен стать территорией так называемых

«семейных владений». Уже к сентябрю 2020 года Беляев пообещал построить 70 (!) домов в «Заповедном».

В кругу томских предпринимателей Беляев не зря считается амбициозным неудачником. Неудача постигла его и в этот раз. На начало октября 2020 года на территории будущего микрорайона было завершено строительство одного дома, подведен под крышу второй и залиты фундаменты еще под два. Сам Беляев был вынужден оправдываться, ссылаясь на некие «корректировки». Впрочем, убедительно болтать языком Беляев умеет лучше всего - в Томске это хорошо известно многим.

В реальности на неудачи Беляева повлияли, в первую очередь, полное отсутствие опыта в подобном строительстве. А во вторую - крайне неудачная диспозиция будущего микрорайона, который строится, по сути, на болоте. Уже сейчас Беляев вынужден копать дренажные ямы для отвода поверхностных вод, которые деликатно называет «дождевыми садами».

Немалую роль сыграла недобросовестная манипуляция Беляева на экологии. «Заповедный» на словах преподносился как очень экологичное место в лесу, изобилующем птицами и животными. На самом деле будущий микрорайон находится в поле на окраине деревни, лес представлен разрозненными березами, никаких животных и птиц нет и в помине. А так называемые «чудные виды» - это панорама грязной реки Томь и сельскохозяйственные угодья за ней. Сомнительная картина.



Сегодня мы, однако, поговорим о качестве возводимых компанией ТИСК домов. Александр Беляев в своих рассуждениях, направленных к будущим покупателям, ссылается на относительно невысокую цену домов по сравнению с аналогичными постройками на Коларовском тракте.

Взглянем, однако, правде в глаза: дома в «Заповедном» строятся по максимально дешевой технологии.

Начнем с начала. Фундамент - армированная бетонная плита. Не самый худший вариант, особенно для сейсмических зон. Но Томск - не сейсмичный район. Почему компания ТИСК выбрала в качестве фундамента именно монолитную плиту? Ответа два.



Во-первых, дешево. Не нужна мощная опалубка, не нужны сложные конструкции арматуры, как в ленточном фундаменте. Пара движений ковшом экскаватора, накидали накрест арматуру, огородили несколькими досками, вылили пару миксеров бетона. И фундамент готов. По самым скромным оценкам, раз в пять дешевле ленточного.

Во-вторых, ситуацию с заболоченностью почв мы уже описывали в материале **«Томский микрорайон «Заповедный»: экологический дисбаланс»**. Повторим: будущий «Заповедный» расположен на глинистых почвах, чрезвычайно насыщенных грунтовыми водами. Вода там повсюду. В случае строительства ленточных фундаментов, да еще и с подвалами, их будет регулярно затапливать водой.

Что теряет будущий домовладелец, имея монолитный фундамент вместо ленточного?

Во-первых, монолит существенно холоднее. По сути между полом дома и землей - лишь сантиметров 20-25 холодного бетона.

Во-вторых, нет возможности ни выкопать подвал, ни использовать цокольный этаж. Что существенно снижает привлекательность дома.

Далее - сам дом. Он строится по самой дешевой технологии. Снаружи - облицовка в полкирпича, затем десять сантиметров пенопласта, затем - несущая стена в один кирпич. В условиях Сибири такой «сэндвич» дает очень холодные стены. К тому же, как мы заметили, строители ТИСКА очень вольно обращаются с заливкой сейсмопоясов и балок дверных и оконных проемов, что неизбежно приведет к появлению «поясов холода».



В чем минусы стен по технологии ТИСК? Кирпич - очень плохой материал для строительства. Его единственное достоинство - низкая цена. Кирпич гигроскопичен, он водо- и паропроницаем, его продувает сильным ветром. У кирпича очень низкие характеристики теплоизоляции. Более-менее приемлемые стены в Сибири, если их делать из кирпича в соответствии со СНиПами, должны иметь толщину около двух метров.



Конечно, вставленный между слоями кирпича пенопласт чуточку исправляет ситуацию. Но не радикально. Все равно в домах будет очень холодно. Но главное - для строительства стен с прослойкой из пенопласта рабочие должны иметь особую квалификацию, так как наружная и внутренние кирпичные стены должны быть качественно связаны друг с другом в сотнях мест. Если этого не сделать (а на строительстве «Заповедного» мы это не увидели), то вскоре стены начнут расходиться, обваливаться и расслаиваться.

К тому же и пенопласт имеет свои минусы.

Пенопласт разлагается с образованием пероксидов. Конечно, от жилых помещений пенопласт укрыт слоем кирпича - но, как мы уже сказали, кирпич вполне газопроницаем. В том числе и в другую сторону - пар от жизнедеятельности людей будет проходить сквозь кирпич и оседать в пенопласте. Ничего криминального в этом нет, за исключением того, что вода способствует естественному разрушению пенопласта.



Срок жизни пенопласта достаточно незначительный - для низкокачественного безпрессового пенополистирола, используемого в строительстве в «Заповедном», он составляет всего около 10 лет. А что будет потом? Неизвестно. Скорее всего, пенопласт будет рассыпаться, а дома будут становиться все холоднее.

Ну и главный недостаток пенопласта - он горит. И не просто горит, а с выделением крайне токсичных веществ. Конечно, поджечь пенопласт внутри стен нужно еще умудриться, но тут есть нюанс. Если посмотреть на рекламные фото компании ТИСК, то хорошо видно, что пенопластовые прокладки внутри стен стыкуются с деревянными стропилами крыши. То есть, в случае возникновения пожара, например, в гараже, сначала займется крыша, а потом начнет гореть пенопласт внутри стен. Сомнительная перспектива.



Вернемся к цене/качеству на примере самого ходового дома в «Заповедном» - «Малый дом с гаражом». Заявленная цена дома - 5 миллионов 400 тысяч. Жилая площадь - 103 кв.м, плюс 4 кв.м. балкон и 21 кв.м. гараж. Итого 128 кв.м. Стоимость метра - 42 тысячи рублей.

МАЛЫЙ ДОМ С ГАРАЖОМ

СНАРУЖИ

ВНУТРИ

5 400 000 рублей



Площадь дома 128,47 кв. м. (103,44 кв.м + балкон 4,13 кв.м+20,9 кв.м)

Площадь гаража 20,9 кв.м

Количество этажей 2

Материал кирпич

Площадь участка от 9,8 соток

А теперь сравним с свежими предложениями на рынке. Мы даже не искали специально - просто взяли первые

попавшиеся предложения в базе недвижимости.

Коттедж, 147,7 м² в посёлке «Добрый»

Томская область, Томский район, Аэропорт поселок [На карте](#)

[В избранное](#) [←](#) [↻](#) [↓](#) [📄](#) [📏](#) [⚠️ Пожаловаться](#)



10 фото

5 300 000 Р 35 884 Р/м²

[Следить за изменением цены](#)

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)

PRO ЗАСТРОЙЩИК

Посёлок Добрый
Нет отзывов
Ещё 5 объектов

2-этажный дом, 160 м²

Томская область, Томский район, Аркашево деревня [На карте](#)

[В избранное](#) [←](#) [↻](#) [↓](#) [📄](#) [📏](#) [⚠️ Пожаловаться](#)



18 фото

4 000 000 Р 25 000 Р/м²

[Покупаете в ипотеку?](#)

[Следить за изменением цены](#)

[Показать телефон](#)

PRO

Перспектива24
Агентство недвижимости
На рынке с 2002 года
Ещё 304 объекта

 **Мария Павлова**
Нет отзывов

2-этажный дом, 151 м²

Томская область, Томский район, Моряковский Затон село, ул. Братьев Габидулиных [На карте](#)

[В избранное](#) [←](#) [↻](#) [↓](#) [📄](#) [📏](#) [⚠️ Пожаловаться](#)



12 фото

4 700 000 Р ↓ 31 126 Р/м²

[Покупаете в ипотеку?](#)

[Следить за изменением цены](#)
Возможна ипотека

[Показать телефон](#)

PRO

Перспектива24
Агентство недвижимости
На рынке с 2002 года
Ещё 304 объекта

 **Светлана Гуренко**
Нет отзывов

2019-12-25 16:03

2-этажный дом, 217 м²
 Томская область, Томский район, Корнилово село, ул. Карьерная, 2 [На карте](#)

В избранное [Пожаловаться](#)

4 900 000 ₪ 22 581 ₪/м²
 Покупаете в ипотеку?
 Следить за изменением цены

[Показать телефон](#)

PRO
Перспектива24
 Агентство недвижимости
 На рынке с 2002 года
 Ещё 304 объекта

Александра Лисневская
 Нет отзывов



12 фото

2-этажный дом, 160 м²
 Томская область, Томский район, Зоркальцевское с/пос, Зоркальцево село, ул. Бартули, 13 [На карте](#)

В избранное [Пожаловаться](#)

5 000 000 ₪ 31 250 ₪/м²
 Покупаете в ипотеку?
 Следить за изменением цены
 Возможна ипотека

[Показать телефон](#)

PRO
Перспектива24
 Агентство недвижимости
 На рынке с 2002 года
 Ещё 304 объекта

Кристина Артяня
 Нет отзывов



12 фото

Как говорится, без комментариев. Рынок насыщен куда как более привлекательными предложениями - дома в лесу, в действительно экологичных местах, теплые, с цоколем и подвалом.

Теперь понятно, почему покупатели не торопятся в «Заповедный». Не исключаем, что владелец земли, ООО «Коларовское», в итоге обанкротится. Про сомнительную схему владений земель в микрорайоне «Заповедный» мы подробно писали в статье **«Томский микрорайон «Заповедный»: большая земельная афера»**. Как выясняется, Беляев вообще имеет очень мало отношения к «Заповедному», и в случае банкротства компании ничего не теряет.

В отличие от легковых покупателей.

Автор: Александра Рубинштейн © Babr24 НЕДВИЖИМОСТЬ, ЭКОНОМИКА И БИЗНЕС, РАССЛЕДОВАНИЯ, ТОМСК
 55674 24.11.2020, 15:20 1860

URL: <https://babr24.com/?ADE=207488> Bytes: 8574 / 7361 [Версия для печати](#) [Скачать PDF](#)

[Порекомендовать текст](#)

Поделиться в соцсетях:

ДРУГИЕ СТАТЬИ В СЮЖЕТЕ: ["ПАУЧЬЯ СЕТЬ ТОМСКОГО РАЙОНА"](#)

Также читайте эксклюзивную информацию в соцсетях:
 - Телеграм

- [Джем](#)
- [ВКонтакте](#)
- [Одноклассники](#)

Связаться с редакцией Бабра в Томской области:
tomsk.babr@gmail.com



Автор текста: **Александра Рубинштейн**, экономический обозреватель.

На сайте опубликовано **93** текстов этого автора.

НАПИСАТЬ ГЛАВРЕДУ:

Телеграм: [@babr24_link_bot](https://t.me/babr24_link_bot)
Эл.почта: newsbabr@gmail.com

ЗАКАЗАТЬ РАССЛЕДОВАНИЕ:

эл.почта: bratska.net.net@gmail.com

КОНТАКТЫ

Бурятия и Монголия: Станислав Цырь
Телеграм: [@bur24_link_bot](https://t.me/bur24_link_bot)
эл.почта: bur.babr@gmail.com

Иркутск: Анастасия Суворова
Телеграм: [@irk24_link_bot](https://t.me/irk24_link_bot)
эл.почта: irkbabr24@gmail.com

Красноярск: Ирина Манская
Телеграм: [@kras24_link_bot](https://t.me/kras24_link_bot)
эл.почта: krasyar.babr@gmail.com

Новосибирск: Алина Обская
Телеграм: [@nsk24_link_bot](https://t.me/nsk24_link_bot)
эл.почта: nsk.babr@gmail.com

Томск: Николай Ушайкин
Телеграм: [@tomsk24_link_bot](https://t.me/tomsk24_link_bot)
эл.почта: tomsk.babr@gmail.com

[Прислать свою новость](#)

ЗАКАЗАТЬ РАЗМЕЩЕНИЕ:

Рекламная группа "Экватор"
Телеграм: [@babrobot_bot](https://t.me/babrobot_bot)
эл.почта: equatoria@gmail.com

СТРАТЕГИЧЕСКОЕ СОТРУДНИЧЕСТВО:

эл.почта: babrmarket@gmail.com

[Подробнее о размещении](#)

[Отказ от ответственности](#)

[Правила перепечаток](#)

[Соглашение о франчайзинге](#)

[Что такое Бабр24](#)

[Вакансии](#)

[Статистика сайта](#)

[Архив](#)

[Календарь](#)

[Зеркала сайта](#)