

## «Заповедное» болото: как Беляев дома в «лесу» продавал

Томский песчаный барон Александр Беляев продает недостроенные дома в микрорайоне «Заповедный». Бизнесмен (и депутат «Еленой России») обещает потенциальным покупателям качественные дома в европейском стиле. И нигде-нибудь, а в хвойном лесу.

*«Всего 8-12 миллионов рублей и чистый воздух, единение с природой гарантированы»* Вот только господин чиновник забыл сказать, что дома стоят на болоте, а хвойный лес состоит из берез. Но единение с природой гарантировано, да. Особенно по весне.

### О чем речь?

Депутат Томской Думы Александр Беляев продолжает пиарить и продавать дома в микрорайоне «Заповедный». Если верить его же постам в группе в «ВКонтакте», к апрелю 2022 года всего два дома (из 15) поставили на кадастровый учет. Остальные достраивают и обещают передать *«счастливым новоселам уже зимой этого года»*.

К слову, ранее Беляев обещал построить **70 домов к сентябрю 2020 года**. Затем еще по **100 домов каждый год** (подробнее о наполеоновских планах и фирме-застройщике в расследовании: [«Томский микрорайон «Заповедный»: большая земельная афера»](#)). Тем временем, готовы только два дома. А депутат продолжает обещать томичам золотые горы, покупку которых даже можно оформить в ипотеку в «Сбербанке». Неудивительно, что народ ему уже не верят.



**Предки Чистяковы**

"Начать строительство мы планируем в июне, а передать первые дома счастливым новосёлам — уже к зиме этого года" — вы сейчас серьезно????

13 апр в 16:59



*«Приоритетом для нас всегда является сохранение всех норм строительства и создание качественных и надежных объектов недвижимости в самые короткие возможные сроки»*. Очевидно ключевым здесь является слово **«возможные»**. Беляев предлагает потенциальным покупателям кирпичные («термостойчивые») дома в европейском стиле в окружении хвойного леса и озером в центре микрорайона. Отсутствие городской суэты и близость к природе гарантированы.

А чтобы окончательно убедить заядлых скептиков, бизнесмен демонстрирует еще пару козырей. Первый - территория больше не заболочена. Якобы благодаря ремонту водопроводных труб под дорогами села Коларово, трассой Томск-Ярское и **временным водоотводным каналам**, вся вода теперь будет уходить в Томь, территория поселка - успешно осушаться. И второй - скидки на жилье (**временные**). Малый дом теперь стоит **7,975 миллиона рублей** (ранее **8,35 миллиона рублей**). Малый дом с навесом - **9,029 миллиона рублей** (ранее **9,65 миллиона рублей**). Малый дом с гаражом - **9,35 миллиона рублей** (**10 миллионов рублей**). Большой дом с навесом - **10,615 миллиона рублей** (**11,4 миллиона рублей**). Большой дом с гаражом - **10,78 миллиона рублей** (**11,55 миллиона рублей**)

Щедрый бизнесмен даже предлагает молодым семьям оформить несуществующее жилье в ипотечный кредит. Интересно, что ранее цены на жилплощадь были как минимум на три миллиона рублей ниже. И Беляев их даже называл «относительно невысокими по сравнению с аналогичными постройками на Коларовском тракте».

*Так выглядят обещанные дома в сказочном «Заповедном».*



A



**такое реальное положение дел.** 15 домов, из которых достроены всего два. Остальное - недоделки за несколько миллионов рублей. К слову, сравните цены на «воздушные замки» со свежими предложениями на рынке. Мы даже специально не стали искать «жилье недорого», просто взяли первые попавшиеся варианты в базе недвижимости. Получается домик (пока есть только на бумаге) в семейном «Заповедном» не такой уж и доступный.

№ 280-510-670



1/8

**Коттедж, 145 м<sup>2</sup>**

Томская область, Томск

Предложение отличного коттеджа с участком земли в Томск. Общая площадь- 145 кв. м. В доме предусмотрена кладовка. На участке плиточные дорожки. Рядом трасса. Развитая инфраструктура.

АЛЕКСАНДР  
13 февраля

📞 ПОЗВОНИТЬ

**7 500 000 ₹**  
51 725 ₹/м<sup>2</sup>

№ 279-946-661



1/7

**Коттедж, 119.6 м<sup>2</sup>**

Томская область, Томск

Продаю новый коттедж в Томск. Площадь- 119.6 кв. м. В доме предусмотрена кладовая. На земельном участке огород. Недалеко трасса. Подъезд круглый год.

GoodFamilyHouse  
13 февраля

📞 ПОЗВОНИТЬ

**5 900 000 ₹**  
49 332 ₹/м<sup>2</sup>

### «Заповедное» болото и замки из песка

Теперь поговорим о самом «Заповедном». История поселка началась в**2019 году**, когда у Беляева возникла идея перекалцифицироваться из «песочного барона» (*занимался низкорен табельными пост авками песка*) в застройщика жилья. Причем не абы кого, а семейного поселка в стиле американского пригорода 60-70 годов. Место для будущего «Заповедного» бизнесмен выбрал рядом с Коларово, недалеко от санатория «Синий утес». И за **2020-2026** годы пообещал построить там сначала **650 домов**, позднее **500**, а заодно детский сад и торговый центр. Про больницы, школы, магазины, аптеки речи вообще не шло. Да и детсад обещали не сразу, а в отдаленном будущем.

Что получаем в сухом остатке? Очередной дачный поселок по завышенным ценам. К тому же с проблемами. Одна из основных - заболоченность территории. Вряд ли ремонт водопровода и временные водоотводные каналы вообще могут изменить состав глинистой почвы, насыщенной грунтовыми водами. Чтобы вы понимали, вода в «Заповедном» повсюду. Место для строительства поселка не зря называли и называют **заболоченным. Строить там нельзя.** Собственно, поэтому село Коралово никогда не расширяли в том направлении (подробнее в материале: [Томский микрорайон «Заповедный»: экологический дисбаланс](#)).

Ранее Беляев попытался решить вопрос по-другому. Вырыл дренажные ямы, куда, по его мнению, должны была уходить вода. Красиво обозвал их «дождевыми садами». А потом засыпал грунтом, которым собирались выравнять склон горы. Временно, естественно, просто в целях экономии.

Следующая проблема - качество обещанных домов. Начнем с фундамента. Беляев решил использовать армированную бетонную плиту. Во-первых, чтобы сэкономить: не нужна опалубка, сложные конструкции арматуры, - фундамент получается в **пять раз дешевле**. Во-вторых, вероятно, чтобы скрыть ситуацию с заболоченностью территории. Однако бетонная плита проблему грунтовых вод не решает. Если внутри такого дома будет повал, его регулярно будет затапливать, а из-за глинистости почв еще ломать и пузырить.

Далее - сам дом. Строят его тоже по дешевой технологии. Снаружи - облицовка в полкирпича, затем десять сантиметров пенопласта, после - несущая стена в один кирпич. В условиях Сибири в таком «сэндвиче» будет очень холодно. Однако, Беляев и его пиарщики подают кирпичные дома, как чудо-строения из отличного материала.



При этом, кирпич - плохой материал для строительства, даром что дешевый. Он гигроскопичен, водо- и паропроницаем, его продувает сильным ветром. И у него низкие характеристики теплоизоляции. Пенопласт ситуацию чуть-чуть улучшает, но в том-то и дело, что чуть-чуть. В таких домах все-равно будет холодно. К тому же, если у рабочих не будет соответствующий квалификации, то прослойка из пенопласта начнет отходить от кирпичных стен. А значит постепенно и сами стены начнут расходиться, обваливаться и расслаиваться. К тому же срок годности пенопласта около 10 лет. Что будет с ним потом, неизвестно. Возможно, он начнет рассыпаться. И станет только холоднее.

Главный недостаток пенопластовой прослойки - она **горит**. Беляев же объявил дома в «Заповедном» **устойчивыми к огню**. И если с кирпичом все понятно, то с пенопластом внутри стен есть нюанс. Прослойка стыкуется с деревянными стропилами крыши. Значит, в случае пожара, например, в гараже, сначала займется

крыша, а потом начнет гореть пенопласт внутри стен. Так себе перспектива (больше подробностей о качестве жилья в материале: «[Томский микрорайон «Заповедный». Качество строительства - ниже всякой критики](#)»).

## **(Не)хвойный лес. Продажи на «уединенной» территории**



*Фото: Алексей Макунин*

Теперь поговорим на счет «хвойного» леса и «единения» с природой. Красным на карте отмечен сам «Заповедный». Зеленым - граница того самого рекламируемого леса, представлена она узкой полосой. В основном из берез и редких сосен. И находится в трех километрах от строящегося поселка. Ровно, как и «Синий утес». Справа от Белявского чудо-поселения - болото с кустами. Сверху - пашня. Сам лес очень редкий, в нем построены жилые дома и гуляют люди.

Так что, для того, чтобы прогуляться по «хвойному» лесу, надо сначала пройти три километра в до него, а потом еще три - обратно до дома. Про единение с природой и говорить нечего. Во-первых, поселок строят рядом с селом Коралово, где постоянно проживают 350 человек, а летом еще заезжают сезонные дачники. Во-вторых, еще 400 человек живут в поселке-санатории «Синий утес». В «Заповедном» же обещают построить 500 домов. То есть, по факту белаяевский поселок окажется впритык к селу.



Что мы получаем в итоге? Если отбросить рекламную шелуху, то за два года Беляев дешево построил только два не очень качественных дома. На заболоченной территории. Без инфраструктуры, с «хвойным» лесом в трех километрах пешим ходом и относительным единением с природой, если, конечно, не имелось в виду болото.

Остальные 498 домов обещают построить когда-нибудь. Учитывая скорость строительства, вероятно, лет через 498. Да и на деле, будущие коттеджи из дешевых материалов стоят отнюдь не бюджетно относительно вариантов в Коралово. 65 тысяч рублей за квадратный метр. Неудивительно, что томичи не торопятся покупать «экологичные» дома в «Заповедном». Рынок насыщен куда более привлекательными и надежными предложениями. Очевидно, быстро разбогатеть в строительном бизнесе Беляеву пока не грозит.

БАБР продолжит следить за развитием событий.

*Фото: открытые источники*

Автор: Ян Вернер © Babr24.com  
ЭКОНОМИКА И БИЗНЕС, НЕДВИЖИМОСТЬ, РАССЛЕДОВАНИЯ, ТОМСК, РОССИЯ 👁 49678 20.04.2022, 00:58  
👍 795

URL: <https://babr24.com/?IDE=227734> Bytes: 10538 / 8584 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](mailto:tomsk.babr@gmail.com)



Автор текста: **Ян Вернер**,  
экономический обозреватель.

На сайте опубликовано **76**  
текстов этого автора.

#### НАПИСАТЬ ГЛАВРЕДУ:

Телеграм: [@babr24\\_link\\_bot](#)  
Эл.почта: [newsbabr@gmail.com](mailto:newsbabr@gmail.com)

#### ЗАКАЗАТЬ РАССЛЕДОВАНИЕ:

эл.почта: [bratska.net.net@gmail.com](mailto:bratska.net.net@gmail.com)

#### КОНТАКТЫ

Бурятия и Монголия: Станислав Цырь  
Телеграм: [@bur24\\_link\\_bot](#)  
эл.почта: [bur.babr@gmail.com](mailto:bur.babr@gmail.com)

Иркутск: Анастасия Суворова  
Телеграм: [@irk24\\_link\\_bot](#)  
эл.почта: [irkbabr24@gmail.com](mailto:irkbabr24@gmail.com)

Красноярск: Ирина Манская  
Телеграм: [@kras24\\_link\\_bot](#)  
эл.почта: [krasyar.babr@gmail.com](mailto:krasyar.babr@gmail.com)

Новосибирск: Алина Обская  
Телеграм: [@nsk24\\_link\\_bot](#)  
эл.почта: [nsk.babr@gmail.com](mailto:nsk.babr@gmail.com)

Томск: Николай Ушайкин  
Телеграм: [@tomsk24\\_link\\_bot](#)  
эл.почта: [tomsk.babr@gmail.com](mailto:tomsk.babr@gmail.com)

[Прислать свою новость](#)

#### ЗАКАЗАТЬ РАЗМЕЩЕНИЕ:

Рекламная группа "Экватор"

Телеграм: @babrobot\_bot  
эл.почта: eqquatoria@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](#)