

«Заповедная» афера Беляева: как продать дома на болоте

Томский песчаный барон Александр Беляев продолжает продавать недостроенные дома в микрорайоне «Заповедный». По системе «все включено». Без инфраструктуры, зато с ежегодными затоплениями. Единение с природой жильцам гарантировано. Особенно по весне.

Как уверяет бизнесмен (и депутат «Еленой России») любой желающий (даже пенсионер) сможет купить себе загородный дом. Вот только стоят тонкостенные коттеджи в «Заповедном» 10-14 миллионов рублей. Зато лечебная лужайка рядом. Лапшу с ушей можно будет снимать подорожником.

О чем речь?

Депутат Томской Думы Александр Беляев продолжает пиарить и продавать дома в микрорайоне «Заповедный». При этом сколько точно домов построили и подготовили к эксплуатации – неизвестно. По обрывочным сведениям из постов в группе во «ВКонтакте» в «Заповедном» около 33 домов разной степени готовности (*где-то начали монтаж кровли, где-то только залили фундамент*).

Полностью готовы только **два дома**. Это при том, что Беляев уверял, что построит **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»](#)).

Теперь же он обещает томичам построить **800 домов(!)**, среди которых будут таунхаусы и четырехэтажные многоквартирники. Более того, покупателей заверяют: желанный дом по выбранному проекту введут в эксплуатацию всего за полгода.

5. В течение следующих 6 месяцев компания строит дом, согласно выбранному вами проекту. Дом вводится в эксплуатацию и получают все необходимые документы.

Однако, как вы уже наверняка поняли, Беляев очень любит пускать пыль в глаза. В сухом остатке имеем следующее: за два года полностью достроили только два дома. Такими темпами 800 обещанных застроек введут в эксплуатацию лет через 800. *«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»**.

Как продать (не)нужное. Инструкция от Беляева

Как бы не было там со строительством домов, продавать «мыльный пузырь» надо. Вот пиарщики бизнесмена и изворачиваются. Буквально два месяца назад они придумали новую фишку: загородный дом «все включено». Что это значит? В качестве «all inclusive» строений рекламщики Беляева продают коттедж с «обустроенной районной инфраструктурой». Дословно: **«парками, велодорожками, детской площадкой, зоной для пикника»**. А больницы, магазины, детские сады и школы, очевидно, для них и депутата к инфраструктуре не относятся. По крайней мере, информации о строительстве хотя бы чего-нибудь из этого списка нет никакой.



Дома в микрорайоне
«Заповедный»

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 будет успешно осушаться. На самом деле это не так: осенью, после «проведения канала», землю снова затопило.

И второй – «лечебная лужайка», хвойный лес в шаговой доступности. Находится лес **в трех километрах** от строящегося поселка. Как и санаторий «Синий утес». Справа от Белявского чудо-поселения – болото с кустами. Собственно, поэтому село Коралово никогда не расширяли в том направлении. Место, где находится микрорайон «Заповедный», **заболочено. Строить там нельзя** (подробнее в материале: [Томский микрорайон «Заповедный»: экологический дисбаланс](#)).



Что касается леса, он очень редкий, в нем построены жилые дома и гуляют люди. Так что, для того чтобы прогуляться по «хвойному» лесу, надо сначала пройти три километра 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 800 домов. То есть по факту беляевский поселок окажется впритык к селу.

Про «лечебную» лужайку и говорить нечего. Так себе аргумент. Травы надо еще собирать уметь. Иначе пользы от них никакой. Да и вряд ли ими можно полностью заменить больницы и аптеки, о строительстве которых Беляев скромно молчит.

«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 низкорентабельными поставками песка*) в застройщика жилья. Причем не абы чего, 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**, теперь – **800**.

По факту Беляев строит 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.



Внутри дома в «Заповедном»

Однако и это еще не все. 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 подвал, его регулярно будет затопливать, а из-за глинистости почв еще ломать и пузырить. Про плесень тоже не стоит забывать.

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 классификации, 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»).

Цена вопроса

Теперь перейдем к вопросу цены. Стоят «воздушные замки» Беляева неоправданно дорого. Самый маленький (127,9 квадратных метра) – 10,8 миллиона рублей. Большой (170,1 квадратный метра) – 13,5 миллиона рублей. Сложно назвать такое жилье доступным, тем более для пенсионеров. Беляев позиционирует жилье в качестве семейной усадьбы. И вообще всячески давит на то, как «здорово с возрастом перебраться поближе к природе».

Проблема в том, что вряд ли на пенсию можно себе позволить загородный дом по такой цене. И ладно бы он был действительно качественно построен и находился в районе с развитой инфраструктурой. К строениям же Беляева возникают серьезные вопросы.

К слову, сравните цены на «воздушные замки» с предложениями на рынке. Мы даже специально не стали искать «жилье недорого», просто взяли первые попавшиеся варианты в базе недвижимости.



Дом, 311 м², 16.6 сот.

Только на Циан

Томская область, Томский район, с. Коларово, Центральная улица, 8

9 500 000 ₽

Получи ипотеку онлайн

В продаже уютный дом для большой семьи в самом сердце с. Коларово (15 км от г. Томска по отличной дороге). Центральная улица, асфальтированная дорога. Брусовой дом в 2 этажа + подвал с коммуникациями и подпольем общей площадью 311м². 1 этаж жило...




РИЕЛТОР
ID 18339528

+7 952 151-82-...

неделю назад

№ 280-510-670



1/8

Коттедж, 145 м²

7500 000 ₽
51 725 ₽/м²


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

№ 279-946-661



1/7

Коттедж, 119.6 м²

5 900 000 ₽
49 332 ₽/м²

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

Что 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, лекарственной «лужайкой» и относительным единением с природой, если, конечно, не имелось в виду болото.

Бизнесмен только обещает решить вопрос «заболоченности» и построить теперь 800 семейных усадеб. Еще не построенные коттеджи в комплекте с проблемами продают гораздо дороже других домов в Коралово. Почти за **85 тысяч рублей** за квадратный метр. Неудивительно, что томичи не торопятся покупать «экологичные» дома в «Заповедном». Очевидно, быстро разбогатеть в строительном бизнесе Беляев не сможет.

Бабр продолжит следить за развитием событий.



Фото: Группа в «ВКонтакте» «Микрорайон Заповедный», Бабр; tomsk.cian.ru; Бабр

[👍 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: **Ян Вернер**,
экономический обозреватель.

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

НАПИСАТЬ ГЛАВРЕДУ:

Телеграм: [@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](#)
эл.почта: bur.babr@gmail.com

Иркутск: Анастасия Суворова
Телеграм: [@irk24_link_bot](#)
эл.почта: irkbabr24@gmail.com

Красноярск: Ирина Манская
Телеграм: [@kras24_link_bot](#)
эл.почта: krsyar.babr@gmail.com

Новосибирск: Алина Обская
Телеграм: [@nsk24_link_bot](#)
эл.почта: nsk.babr@gmail.com

Томск: Николай Ушайкин
Телеграм: @tomsk24_link_bot
эл.почта: 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](#)