

## АКТУАЛЬНО

**В России и в Ярославле – строительный бум. Но плодятся и слухи о том, что новое жилье серьезно уступает в безопасности и прочности тому, что сделано в советское время. Да и выбрать новую квартиру – дело непростое. Раньше было как: что дали, в том и живи. А сейчас от одних проектов глаза разбегаются.**

# Новое жилье: проекты и реальность



Новостроек в Ярославле все больше.

## Живительная сила конкуренции

– У нас рыночная экономика, конкуренция, в том числе и в проектах. Это скорее благо для строительной отрасли, нежели беда, – считает заведующий кафедрой ЯГТУ «Строительные конструкции» кандидат технических наук, доцент Александр Балушкин. – Сегодня покупатель жилья имеет возможность выбирать. И если он считает, что у него в случае пожара могут быть проблемы при эвакуации с 22-го этажа, ему имеет смысл поискать квартиру в таунхаусе или домах средней этажности. Их строительство тоже активно развивается. Многоэтажное жилье в настоящее время и в обозримом будущем все равно останется востребованным. Скажу больше: если найдутся средства для одномоментного расселения всего ветхого и аварийного фонда, обеспечения современным жильем молодых семей, то мощностей комбинатов крупнопанельного домостроения, сохранившихся в Ярославле и соседних городах, даже в Москве, хватит, чтобы справиться.

Кстати, из современных панелей, как поясняет Балушкин, можно возводить здания, которые не будут уступать ни в комфорте, ни в безопасности тем,

что строятся с использованием технологии монолитного бетона. А преимущество панельных многоэтажек – в скорости их строительства: от момента забивки первой сваи до сдачи 10-этажного односекционного дома проходит 11 месяцев. Причем работы не прекращаются даже в холодное время года.

Чтобы у новоселов впоследствии не было проблем, безопасность объекта капитального строительства должна обеспечиваться на всех этапах: изыскание – проектирование – изготовление – строительство – эксплуатация – утилизация... Однако именно от самой протяженной по времени составляющей – эксплуатации – в основном зависят безопасность и комфорт проживания в здании и срок его службы. Безусловно, это важно учитывать и на стадии проектирования, но на этом этапе контроль очень строгий.

– Проектирование жилых зданий и сооружений регламентируется ФЗ-384 «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», – поясняет Александр Леонидович. – Федеральный закон, посвященный безопасности зданий и сооружений, которая закладывается уже на стадии проектирования, – это серьезный заслон для сомнительных проектных решений.

## Все решает комиссия?

О том, расходятся ли проектные решения с реальным их воплощением, нам рассказал учредитель и владелец одной известной ярославской строительной компании, который на практике использует современные технологии при строительстве домов.

– Монолитно-каркасное строительство не такое уж новшество, – заметил он. – Технология эта появилась более полувек назад, дома на монолитных каркасах начали строить еще в последние годы существования Советского Союза. Другой вопрос, что реализация таких проектов требует от исполнителей более высокой дисциплины. При строительстве кирпичных или панельных домов от проекта просто невозможно отступить – отсутствие панели, например, ничем не замаскируешь. А сегодня ситуация изменилась. Приведу простой пример: в монтаже вентилируемого фасада могут быть использованы исключительно негорючие материалы: и облицовка, и утеплитель, и крепление его к стене. Но есть еще один довольно важный элемент – гидроветрозащитная мембрана. Она предохраняет утеплитель от выветривания, но при этом позволяет образуемому внутри фасада конденсату выходить наружу, уберегая стену от сырости. Не-

которые строители используют в качестве этой мембраны аналог, предназначенный для нежилых помещений. Он по своему назначению полностью соответствует всем параметрам, но, увы, горюч. И копейная, по сути, экономия, может привести к пожару. А тушить вентилируемый фасад – дело непростое, поскольку к месту возгорания напрямую не доберешься ни со стороны помещений, ни с улицы.

Квалифицированного строителя не обманешь. А откуда обычным обывателям, которые присматривают себе квартиру, знать, какая мембрана использована в фасаде приглянувшегося дома? Могут ли новоселы разобраться, что применили строители в качестве утеплителя: предусмотренную проектом базальтовую вату или пенополистирол, который горит не хуже керосина?

## Без нарушений не обходится

Итак, стандарты и проекты соответствуют нормам безопасности и комфортного проживания граждан, но вот их воплощение в жизнь нередко подводит. Вопрос: насколько фатальны нарушения, допускаемые строителями?

– Фактически сегодня нет новостроек, в которых не было бы отклонений от СНиПов и сводов строительных правил,

– заметил руководитель ООО «Центр экспертиз и исследований» Роман Атаманычев. – Даже в домах премиум-класса порой можно найти те или иные нарушения. Конечно, не все дефекты ведут к угрозе жизни и здоровью новоселов. Если, к примеру, окна неправильно установлены, прямых препятствий для заселения нет. Другое дело – когда по несущим конструкциям идет трещина, причем от фундамента. Правда, такое встречается довольно редко. В этом случае эксперты обязаны отказать во вводе дома в эксплуатацию до полного устранения дефектов и причин, приведших к ним. Причем статус жилья не влияет на количество нарушений. Экономить сегодня стремятся все, просто на зданиях премиум-класса попытки схитрить гораздо заметнее.

Но если вы купили квартиру в доме с дефектом, еще не все потеряно. Помимо законов, имеющих отношение к строительству, есть Закон «О защите прав потребителей». Кроме того, на новое жилье распространяются гарантийные сроки. Во время их действия застройщик обязан устранить дефекты, на которые ему указывает новосел. Примеры тому в Ярославле есть. Одно из зданий ЖК «Голубой топаз» оказалось построенным с нарушениями, которые мешали одному из новоселов нормально пользоваться квартирой. В суде он доказал свое право на капитальный ремонт, после чего промышленные альпинисты несколько недель «зависали» на стене дома, но дефект устранили.

– На самом деле в таких случаях дело редко доходит до суда, – считает Роман Атаманычев. – Чаще всего застройщик признает свои недоработки еще на стадии обсуждения проблемы и устраняет их в досудебном порядке. Здесь важны не только активная позиция собственника, но и широкое общественное обсуждение вопроса. Как правило, те застройщики, которые признают свои ошибки и своевременно их устраняют, зарабатывают больше доверие.

**Анатолий КОНОНЕЦ**  
Фото Ирины ШТОЛЬБА

## ХОРОШАЯ ВЕСТЬ

## Городские власти прислушались к мнению жителей и решили построить в микрорайоне малоэтажные дома.

В начале 2017 года инвестор, который помогал достраивать в Ярославле дома для обманутых дольщиков, заявил о своем желании получить участок земли в 9-м микрорайоне Твериц, расположенном между улицами Маяковского и Университетской. Планировалось построить там дома высотой от 8 до 17 этажей, а также социальные объ-

# Высоток в Тверицах не будет

екты – магазины, детские сады, поликлинику и школу. Застройщика поддержали региональные власти.

Однако жители Твериц, большинство из которых живут в малоэтажных домах, в восторг от этого решения не пришли. По их мнению, высотки не впишутся в окружающий ландшафт. Но жителям пояснили, что застройщику невыгодно вкладывать деньги в строительство малоэтажных домов. В итоге в конце мая инвестору был дан зеленый свет.

5 июня жителей Твериц пригласили на встречу с город-

скими властями в администрацию Заволжского района. Заместитель мэра Ярославля Вячеслав Гаврилов озвучил информацию, которая не могла не обрадовать собравшихся: «У нас были обязательства перед инвестором, который помогал достраивать проблемные дома, были и соответствующие соглашения. Но сегодня я хочу поделиться с вами новой информацией. Организации, которые отстаивают интересы обманутых дольщиков, обратились в мэрию Ярославля с просьбой предоставить им в качестве компенсации иные зе-

мельные участки. Это обращение было проработано, и после проведения правовой экспертизы были найдены возможности эту просьбу удовлетворить. Мы подготовили соглашение о предоставлении новой территории, которая будет застраиваться инвесторами».

Вячеслав Гаврилов рассказал присутствующим, что мэр Ярославля подписал постановление о проведении 2 августа публичных слушаний по вопросу застройки 9-го микрорайона Твериц. Власти сочли возможным застроить его малоэтажными жилыми домами.

Жители Твериц, участвовавшие в собрании, встретили слова заместителя мэра аплодисментами. По их мнению, наконец-то принято взвешенное решение, которое устраивает всех.

– У нас появился шанс сделать уникальный проект для города, – отметил архитектор Олег Вяткин. – Мы заинтересуем им не только нашу область, но и другие регионы.

А где же вырастут 17-этажные высотки? Как выяснилось, их планируют возвести в микрорайоне Сокол Фрунзенского района.

**Мария ИВАНОВА**