

СКОРЕЕ ЖИВ, ЧЕМ МЕРТВ

ПЕРВИЧКА

Новостройки ушли в пикé

В январе нынешнего года, по данным Ярославльстата, в регионе было введено 27,4 тысячи квадратных метров жилья, это в полтора раза больше, чем в январе прошлого года. Всего же в 2015 году у нас было построено 726 тысяч квадратных метров жилой площади. Казалось бы, есть чем гордиться. Увы, не все здесь так радужно.

Непосвященному человеку сразу и не понять: 726 тысяч квадратных метров — это много или мало. Поясним, что, например, в 2010 году, когда страна только начинала выходить из экономического кризиса, объемы жилищного строительства были ниже в два раза. Но взятые темпы вряд ли продолжат рост.

Помешают несколько факторов. В 2006 — 2008 годах на ярославском рынке жилищного строительства появились компании, которые активно начали аккумулировать средства дольщиков, а затем, пообещав им золотые горы, тихо ушли в небывтие, оставив после себя либо вырытый котлован, либо каменные коробки без крыш и коммуникаций. Люди, взявшие кредиты, продавшие свое жилье, чтобы



купить квартиру в новостройке, фактически остались ни с чем.

Сегодня власти пытаются помочь обманутым дольщикам, передавая земельные участки и недостроенные объекты в более надежные руки, но за свои ква-

дратные метры собственникам приходится доплачивать немалые суммы.

В реестре, который ведет областной департамент госжилнадзора, значатся фамилии 195 граждан, обманутых горе-за-

стройщиками. Только в Ярославле в настоящее время приостановлено строительство 20 жилых домов. На пяти объектах властям и новым застройщикам удалось возобновить работы, на остальных механизм завершения строительства находится в стадии разработки, а возведение трех ярославских многоэтажек и вовсе приостановлено. Находятся они в разной степени готовности, а объединяет их то, что фирмам, которые их строили, запрещено в течение 12 месяцев привлекать средства граждан на долевоое строительство.

Что касается общей численности строительных компаний, которые работают на нашем рынке, то всего их насчитывается 135, однако фактически здравствующих всего 25, причем в списках супернадзорных, по данным департамента госжилнадзора, числятся ...десять. Два года назад в Ярославле и пригородах, как утверждают некоторые аналитики, работало более 40 застройщиков. Другими словами, за очень непродолжительный период их число уменьшилось практически вдвое.

Сами строители сетуют на ограниченность финансовых ресурсов, неподъемные банковские кредиты, подорожавшую технику и стройматериалы. Многие компании, не выдержав испытания очередным кризисом, попросту разваливаются. Сегодня число безработных среди тех, кто имеет строительную специальность, очень велико. В том же Ярославле осталось совсем немного местных фирм, да и объемы работ у них очень скромные, так что погоду на нашем рынке делают столичные компании.

Еще одна причина, по которой отрасль уходит в пикé, падение покупательского спроса. Квартиры пустуют, потому что купить их некому — гражданам не до приобретения недвижимости, особенно элитной, им бы концы с концами свести.

И, конечно, свою лепту в этот процесс внесли ослабление рубля и инфляция. Сегодня никто не берется предсказать, как дальше будут развиваться события и сможет ли строительный рынок отыграть упущенные позиции. Как говорится, поживем — увидим.

ОПЫТ

Что нам стоит дом построить...

Что нам стоит дом построить — нарисуем, будем жить! — пелось в детской песенке. Построить собственный дом и в самом деле не так уж сложно и дорого. Если, конечно, не бояться и взять процесс в свои руки.

Просто рисунок

Елена и Дмитрий начали строить свой дом на клочке заросшей земли, доставшейся в наследство. Но и это было немало — Елена считает, что им скажочно повезло, потому как стоимость земли вполне могла перевесить стоимость всего дома.

— Самым трудным было получить согласование на строительство, — вспоминает Дмитрий. — Восемь лет назад всплеска на индивидуальное строительство еще не было, государственные структуры зачастую и сами терялись: не знали, какую справку оформить, к какому специалисту направить. Приходилось самому изучать законы и терпеливо доказывать чиновникам, что и в какие сроки они должны проверить, согласовать, оформить.

Проект поначалу заказали через Интернет в известной федеральной компании. Стоил он не так уж и дешево по ценам 2007 года — 11 тысяч рублей. Однако

вместо просчитанного и четкого руководства к действию получили красивые рисунки планировки без детализации способов крепления стен, толщины балок, рекомендуемых характеристик материалов. Второй проект — еще более известной и еще более дорогой фирмы — немногим отличался от первого. Поэтому пришлось самим засесть за изучение теории и рисовать дом с помощью компьютерной программы.

Сам себе режиссер

В результате проект будущего дома был сильно переработан. В частности, принято решение о строительстве одноэтажного, а не двухэтажного здания. Вызвано это в первую очередь финансовыми соображениями — одноэтажный дом той же общей площади, что и двухэтажный, при строительстве обходится как минимум на четверть дешевле. Хотя бы по той причине, что до 20 процентов площади на каждом этаже «съедается» лестницей и стены приходится «раздвигать».

От идеи нанять стороннего прораба или подрядную организацию супруги отказались почти сразу — цена только его услуг

(без учета материалов) превышала стоимость готовой однокомнатной квартиры, а именно в такую сумму семья и планировала уложиться.

— Прорабами нам пришлось стать самим. Благо в российских ГОСТах все требования к элементам дома и их соединениям подробно прописаны, поэтому где-то к середине стройки мы уже могли давать ценные указания строителям и контролировать качество всех работ, — вспоминает Елена.

Без всяких свай

С чего начинали стройку? Проведя необходимые измерения, с помощью бельевой веревки разметили на местности периметр и приступили к фундаменту.

— Фундамент — это сердце дома. От его качества зависит, насколько долго простоит здание, — уверен Дмитрий. — Фундамент должен выдерживать нагрузку в любое время года, независимо от погодных условий. Но это не значит, что на его возведение необходимо потратить большую часть финансов, как часто поступают владельцы индивидуальных домов. Самым главным здесь является его правильное устройство. Мы остановились на

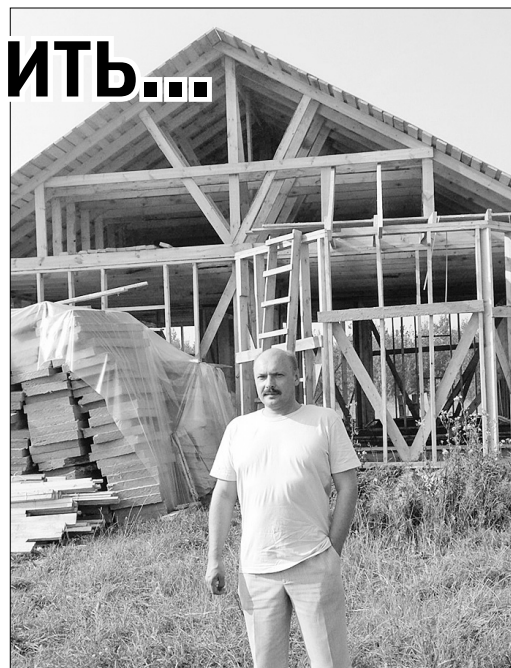
так называемом мелкозаглубленном, практически стоящем на земле без всяких свай.

Сам дом решили строить каркасный. Они в 5 — 6 раз легче зданий из кирпича и не требуют продолжительной усадки, как строения из дерева и бруса. Поэтому им и не нужен массивный фундамент, а это, бесспорно, сокращает объем работы, сроки и стоимость строительства. Почти все работы Елена и Дмитрий выполнили сами.

По цене «однушки»

Крыша была выбрана с мягкой кровлей. На этом этапе строительства точно не стоит экономить: крыша только во вторую очередь выполняет декоративные функции, главное — она защищает дом от воздействия атмосферных осадков.

Черновой пол, окна, двери — и дом практически готов. Можно ставить межкомнатные пере-



городки, обшивать стены гипсокартоном и приступать к отделке и системе отопления.

— Поскольку роль прораба мы взяли на себя, то на всю стройку и внутреннюю отделку потратили полтора миллиона рублей, — подводит итоги Елена. — Всего полтора миллиона на 130 квадратных метров! И теперь мы живем без соседей, чужих машин у подъезда, отключения воды и прочих прелестей многоквартирного житья-бытья. И нам все это очень нравится!

Подготовили Анастасия КРЕСТОВСКАЯ, Марина ИЛЬИНА, Людмила ДИСКОВА и Юлия МИХИЕНКОВА

Фото Юлии МИХИЕНКОВОЙ и из архива редакции