



Фото: Ольга Шапкина, дизайнер Дарья Власова; фото: Михаил Чекалов, дизайнер Юлия Улуханова; Getty Images; Shutterstock; Fotodom.ru

НОВИНКИ РЫНКА 6

БУКВА ЗАКОНА

Управление садовым товариществом 18

(как работают органы власти СНТ)

Использовать по назначению 22

(каким образом устанавливается и изменяется вид разрешённого использования земли)

ДОМ СНАРУЖИ И ВНУТРИ

Эстетика гостеприимства 26

(дом в Московской области, 67,8 м²)

Русский фьюжн 32

(дом в Московской области, 131,8 м²)

Чайник, хоббит и гриб 40

(дом в Московской области, 140 м²)

Ростовская область — Лазурный берег 50

(дом в Ростовской области, 140, 5 м²)

Курортный сбор 58

(дом в Краснодарском крае, 179,5 м²)

Методом колористики 66

(дом в Московской области, 199,6 м²)

Встречи без расписания 74

(дом в Ленинградской области, 266 м²)



В поисках опоры

(фундамент для проблемного грунта: выбор конструкции)

Чтобы цоколь не мёрз 92

(как утеплить цоколь здания)

Метаморфозы бруса 94

(деревянные стены с улучшенной теплоизоляцией)

Ожидание под защитой 100

(как сберечь древесину на время транспортировки, хранения и строительства)

Гибрид дерева и цемента 104

(особенности строительства из арболитовых блоков)

Хранящие чистоту 108

(самоочищающиеся фасадные штукатурки)

Лёгкие стены 110

(различные технологии строительства каркасных домов)

Прочный как скала 116

(фиброцементный сайдинг для облицовки фасадов)

Арт-фасад 120

(архитектурный декор из полиуретана)

Чем тебя укрыть? 124

(самые популярные кровельные материалы для скатных крыш)

Вниз по течению 130

(как обеспечить долгий срок службы водосточной системы)

Навстречу солнцу 134

(пристраиваем к дому оранжерею-веранду)

Чистый поднат 138

(как продлить срок службы откатных консольных ворот)

Домашние тропики 140

(как обустроить сауну в доме: отвечаем на вопросы)



СОДЕРЖАНИЕ

ДОМ И УЧАСТОК • СТРОИТЕЛЬСТВО И ОБУСТРОЙСТВО

САД И УЧАСТОК

Разбить лужайку 146

(устройство газона без серьёзных усилий и затрат)

Вне времени, вне сезона 150

(особенности декоративных злаковых)

Садовый акцент 154

(как разнообразить ландшафт)

Отдыхаем красиво 158

(советы по устройству зон отдыха в саду)

Каменный остров 162

(оформление зоны барбекю искусственным камнем)

Искусство пилить 168

(инструменты для распиловки стройматериалов)

Качаем круглый год 174

(как добиться бесперебойной подачи воды с помощью дачного насоса)



МАТЕРИАЛ ПОДГОТОВИЛА
ЮЛИЯ ЧЕРНОВА



КАК РАБОТАЮТ
ОРГАНЫ ВЛАСТИ СНТ

Управление садовым товариществом

Федеральный закон от 29 июля 2017 г. № 217-ФЗ внёс много изменений в жизнь дачников-садоводов. Например, председателя правления садоводческого товарищества теперь можно избрать на 5 лет, а одно и то же лицо может переизбираться неограниченное количество раз на должности в органах товарищества. О том, как организовать управление садовым товариществом и как может помочь в этом интернет-сайт, пойдёт речь в данном материале

С 1 января 2019 г., согласно новому закону, председатель, члены правления и члены ревизионной комиссии избираются из числа членов товарищества тайным голосованием на общем собрании на срок, установленный уставом товарищества, который не может быть более 5 лет.

НОВЫЕ ФОРМЫ

Напомним, что по новому закону предусмотрены лишь две организационно-правовые формы — садоводческое некоммерческое товарищество и огородническое некоммерческое товарищество.

Взносы в товариществе могут быть членскими или целевыми.

Членские предназначены для покрытия расходов, связанных:

- с содержанием имущества общего пользования товарищества, в том числе уплатой арендных платежей за данное имущество;
- осуществлением расчётов с организациями — поставщиками ресурсов для нужд членов товарищества и операторами по обращению с твёрдыми коммунальными отходами на основании заключённых договоров;
- благоустройством земельных участков общего пользования товарищества;
- охраной территории ведения садоводства или огородничества и обеспечением в границах такой территории пожарной безопасности;
- проведением аудиторских проверок товарищества;
- выплатой заработной платы по трудовым договорам;
- организацией и проведением общих собраний членов товарищества, выполнением решений этих собраний;
- уплатой налогов и сборов, связанных с деятельностью товарищества, в соответствии с законодательством о налогах и сборах.

Целевые взносы расходуются:

- на подготовку документов, необходимых для образования земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в целях дальнейшего предоставления товариществу такого земельного участка;



Приходно-расходная смета, включающая размер предполагаемых доходов и расходов, перечень мероприятий, список ответственных лиц, правление садового товарищества, обычно составляется на календарный год (если на осуществление запланированных мероприятий не нужно больше времени)

- подготовку документации по планировке территории применительно к территории ведения садоводства или огородничества;
- проведение кадастровых работ для целей внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений о садовых или огородных земельных участках, земельных участках общего пользования;
- создание или приобретение необходимого для деятельности товарищества имущества общего пользования;
- реализацию мероприятий, предусмотренных решением общего собрания членов товарищества.

Размер взносов определяется на основании финансово-экономического обоснования. Это обоснование обязательно должно быть представлено членам товарищества, а затем утверждено общим собранием. Кроме того, члены товарищества должны вносить утверждённые общим собранием взносы исключительно на расчётный счет товарищества.

ДРУЗЬЯ-ТОВАРИЩИ

Членом садоводческого или огороднического товарищества могут быть физические лица, возраст которых неограничен. Больше того — членам товарищества даже необязательно иметь земельный участок в собственности, достаточно, чтобы надел находился у них на праве пожизненного наследуемого владения или постоянного (бессрочного) пользования. И даже арендаторы земельных участков будут являться членами товарищества, однако срок их членства будет ограничен сроком действия договора аренды.

Общее собрание членов, как и прежде, является высшим органом власти в садовом товариществе; однако само собрание теперь вовсе не обязательно проводить только на территории СНТ — его можно организовать в любом удобном для садоводов месте

Решения, которые принимает в рамках своих полномочий председатель товарищества и (или) его правление, обязательны для исполнения членами товарищества (раньше обязательны были только решения общего собрания).

Обратите внимание: в рамках садового товарищества его учредители обладают такими же полномочиями, как и рядовые члены. Они не обладают никакими привилегиями, не могут распоряжаться имуществом общего пользования.

Садоводы, которые не желали стать членами товарищества, также обязаны оплачивать взносы за приобретение, создание, содержание имущества общего пользования, за текущий и капитальный ремонт объектов капитального строительства и за услуги и работы товарищества по управлению общим имуществом. Размер ежегодного взноса для тех, кто не является членом товарищества, устанавливается в размере, равном суммарному ежегодному размеру целевых и членских взносов члена товарищества.

НОВЫЙ УСТАВ

Устав — учредительный документ любого садоводческого и огороднического некоммерческого товарищества. В связи с принятием Федерального закона № 217-ФЗ необходимо разработать новый текст устава, ознакомить с его проектом членов товарищества, утвердить проект устава на общем собрании и зарегистрировать.

В уставе должны быть указаны:

- информация о товариществе (наименование, организационно-правовая форма, место нахождения, предмет и цели деятельности);
- порядок управления (название органов управления, их полномочия, порядок принятия ими решений);

- состав правления, контрольно-ревизионной группы;
- каким образом реализовано заочное голосование на заседаниях общего собрания членов товарищества;
- порядок приёма в члены товарищества, выхода и исключения из числа членов товарищества;
- права и обязанности членов товарищества;
- порядок ведения реестра членов товарищества;
- как товарищество взаимодействует с гражданами, ведущими садоводство или огородничество на земельных участках на территории товарищества индивидуально;
- наименование и размер взносов, а также ответственность за нарушение обязательств по их уплате;
- алгоритм создания имущества общего пользования товарищества;
- способы изменения устава;
- варианты реорганизации и ликвидации товарищества;
- методы обеспечения открытости деятельности товарищества (как членам товарищества предоставляется информация о его деятельности, каков порядок ознакомления с финансовой отчётностью и другими документами).

Необходимо понимать, что с 1 января 2019 г. и до регистрации нового текста устава те его составные части, которые противоречат Федеральному закону № 217-ФЗ, не действуют. Новый текст устава должен быть утверждён решением общего собрания товарищества. Обычно общее собрание созывается в начале весенне-летнего сезона.

Наиболее удобным инструментом, как показывает практика, в этом случае является сайт товарищества. Общие тенденции таковы, что активные члены товарищества обязательно будут с жаром обсуждать самые животрепещущие темы, и выбранная для этого площадка особого значения не имеет.

Однако необходимо помнить, что решение о внесении изменений в устав объединения и дополнений к нему или об утверждении устава в новой редакции принимается общим собранием членов объединения (собранием упол-



Foto: Shutterstock/Fotodom.ru

Изменить адрес участка, если он неверно указан при оформлении межевания, можно в Многофункциональном центре государственных услуг, представив его специалистам расширенную выписку из Единого государственного реестра недвижимости

номоченных) большинством в две трети голосов. Это означает, что в голосовании обязательно должны принять участие не только активные пользователи Интернета, но и все те, кто и делами товарищества зачастую не слишком интересуется, и на собраниях бывает редко, да и на сайт, возможно, не заглянет.

РЕЕСТР В ПОМОЩЬ

Организовать взаимодействие и с активными членами дачного сообщества, и с тихонями, и с теми, чья «хата с краю», отчасти поможет список собственников участков, находящихся на территории СНТ. Ведение такого реестра стало обязательным ещё в 2016 г.

Отметим, что сбор, хранение и обработка персональных данных регулируются Федеральным законом «О персональных данных». Этим же законом регулируется защита информации о каждом из садоводов-огородников.

По общему правилу в реестре указываются:

- паспортные данные собственника земельного участка;
- кадастровый номер участка;
- условный номер участка (по принятой в товариществе нумерации);
- контакты собственника участка (почтовый адрес, номер телефона, адрес электронной почты).

Садоводы обязаны предупреждать правление, если персональные данные меняются. Однако зачастую момент сбора подобного рода информации вызывает наибольшие проблемы. Члены товарищества неохотно предоставляют личные данные, боясь их возможного разглашения.

Теоретически для сбора информации о самых «засекреченных» членах дачного товарищества председатель (правление) могут обратиться в суд. Однако более продуктивным оказывается другой

путь — необходимо объяснить членам товарищества, что информация нужна прежде всего для того, чтобы оперативно сообщать им все необходимые данные. Общение посредством мессенджеров или через сайт товарищества в Интернете позволит оповестить садоводов о том, какие насущные проблемы необходимо решить, когда будет очередное общее собрание, будут ли перевыбирать председателя, какие целевые взносы запланированы на год.

В случае, если владельцы участка по каким-то причинам не заглядывают на сайт, эффективным может быть оповещение через мессенджеры. Мобильными телефонами пользуются многие, наверняка в окружении владельца участка будут и обладатели смартфонов, которые смогут при необходимости передать информацию.

ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ

В полномочия общего собрания входит рассмотрение любых вопросов, связанных с деятельностью некоммерческого объединения, и вынесение решений по этим вопросам.

Общее собрание правомочно, если на нём присутствует более чем 50 % членов товарищества (если в Уставе не указано иное). Члены объединения вправе участвовать в голосовании лично или через своего представителя, полномочия которого должны быть оформлены доверенностью, заверенной председателем товарищества (такая функция у председателей товариществ осталась и после принятия Федерального закона № 217-ФЗ).

Если же собрание проводится во внеочередном порядке по инициативе группы членов товарищества, доверенности

подписывает избранный на собрании инициативной группы председатель (он также может называться руководителем инициативной группы).

При проведении общего собрания важна координация действий всех органов управления. Председатель (члены правления) должен:

- проинформировать членов товарищества о дате проведения собрания и его повестке. Это необходимо и для того, чтобы обеспечить правомочность собрания, собрав необходимое для принятия решений количество членов товарищества (кворум), и для того, чтобы заранее обсудить наиболее животрепещущие вопросы;
- обеспечить соблюдение права каждого садовода на получение информации о деятельности органов управления и органов контроля товарищества;
- провести подсчёт голосов;
- организовать документирование решений, принятых собранием.

Для того чтобы уведомить членов товарищества о собрании, есть несколько вариантов, можно разместить информацию:

- по адресу, указанному в реестре товарищества;
- на сайте товарищества (при его наличии);
- на специальном информационном стенде, расположенном в границах территории товарищества;
- в сообщении в средствах массовой информации, определённых субъектом РФ.

Необходимо обратить внимание, что вне зависимости от формы оповещения у членов правления должно остаться документальное подтверждение того, что информация о проведении собрания и его повестке была доступна всем членам товарищества. Для этого необходимо

сохранить сам текст объявления, сфотографировать размещённое на стенде объявление, разослать объявление (или фотографию объявления, размещённого на стенде) в мессенджере и по адресам электронной почты, разместить его на сайте (сделав после этого снимок экрана и сохранив его).

СОБРАНИЕ ОНЛАЙН

Провести общее собрание онлайн пока вряд ли получится — по крайней мере, до тех пор, пока программные инструменты для этого не станут доступны на бесплатной основе. Однако надо отметить, что и юридическая, и техническая возможность для этого есть.

Начнём с юридической возможности. С одной стороны, как и прежде, в Федеральном законе № 217-ФЗ закреплена возможность очно-заочного голосования (через представителей или по доверенности). С другой стороны, Закон закрепляет возможность проведения собрания на любой удобной для этого площадке без привязки к территории садового товарищества.

Техническая возможность для такого голосования также имеется. Существуют некоторые программы и интернет-сервисы, позволяющие инициативным жильцам организовывать и проводить общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, где не создано товарищество собственников жилья.

Сомнений нет — проведение собраний через такую форму удобно, поскольку позволяет не только подстроиться под большинство собственников и согласовать удобное время для проведения собрания, а также своевременно оповестить всех о проведении собрания, но и подсчитать результаты голосования в автоматическом режиме и зафиксировать все решения в протоколе. Для того чтобы защитить данные, предусмотрен сервис регистрации участников собрания.

Единственный минус — такие сервисы разрабатываются индивидуально, а потому вряд ли большое число товариществ будет готово выделить требуемую для разработки (или адаптации) программы сумму из бюджета. ■

Управление общим имуществом товарищества по новому закону построено аналогично тому, как это происходит в многоквартирном доме. Предполагается, что такая модель управления сделает все процессы более прозрачными и подконтрольными членам товарищества



Использовать по назначению

Использование участка устанавливается нормативным актом в пределах его целевого назначения и в соответствии с территориальным зонированием.

КАТЕГОРИИ

Земельный кодекс РФ установил, что земли (земельные участки в их составе) имеют целевое назначение и правовой режим использования. В соответствии с ними каждый надел должен быть отнесен к определённой категории. С учётом классификатора видов разрешённого использования земельных участков выделяются следующие категории земель:

- для сельского хозяйства;
- для населённых пунктов;
- для промышленности;
- лесной фонд;
- водный фонд;

- особо охраняемые территории;
- для ведения бизнеса;
- для рекреационных зон;
- для транспорта;
- для обеспечения обороны и безопасности;
- для ритуальных целей (отведённые под организацию кладбищ);
- специального назначения (предусмотренное для обращения разного вида отходов);
- запас (те, что не предоставляются в пользование).

НАЗНАЧЕНИЕ

У каждого земельного участка есть целых три типа его назначения — основной, условно-разрешённый и вспомогательный. **Основное назначение** — то, чем точно и безоговорочно можно заниматься на участке на законных основаниях. Владелец участка вправе самостоятельно выбирать

КАКИМ ОБРАЗОМ УСТАНАВЛИВАЕТСЯ И ИЗМЕНЯЕТСЯ ВИД РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЛИ

У каждого участка есть несколько характеристик, которые определяют, какой дом можно построить, что можно выращивать, каких животных разводить. Одной из таких характеристик является вид разрешённого использования земли. Поговорим о том, как он устанавливается и как его можно изменить



Обратите внимание: если вы собираетесь поручить подать документы на изменение кадастрового плана участка в электронной форме представителю, доверенность также оформляется в цифровом виде и заверяется электронной цифровой подписью

страции принимает решение о предоставлении разрешения или же об отказе в его предоставлении.

Рассмотрим на примере. Основное назначение земельного участка — индивидуальное жилищное строительство, условно-разрешённый вид использования — гостиничное обслуживание, вспомогательный — стоянка легковых автомобилей. Таким образом, на участке может быть возведён жилой дом или небольшая гостиница с парковкой.

ГДЕ УЗНАТЬ?

Информация о категории земли и виде разрешённого использования является открытой. Характеристики земель устанавливаются в том числе в актах федеральных органов исполнительной власти, актах органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации и актах органов местного самоуправления о предоставлении земельных участков; в различных договорах, предметом которых являются земельные участки; в государственном кадастре недвижимости; в документах о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Основной вид использования участка можно найти на публичной кадастровой карте. Полные официальные данные содержатся в выписке из ЕГРН (такая выписка выдаётся с 1 января 2017 г.).

Если выписки нет или же информация в собственности не находится (например,

любой из предусмотренных градостроительным регламентом основных видов разрешённого использования без дополнительных разрешений и согласований.

Условно-разрешённое назначение — дополнительные варианты использования земельного надела, которые возможны при соблюдении предписанных законом условий. Например, к таким условиям относятся согласование с местной администрацией и одобрение на общественных слушаниях.

Вспомогательное назначение существует только вместе с основным или условно-разрешённым. По общему правилу вспомогательными видами использования на участке разрешается (допускается) размещение дополнительных объектов, необходимых для использования или обслуживания основных объектов, то есть тех, что возведены в рамках основного вида разрешённого использования участка. Обратите внимание: в правилах

землепользования и застройки обычно предусмотрены ограничения по использованию участка в соответствии со вспомогательными видами.

Если владелец считает необходимым использовать участок в соответствии с условно-разрешённым назначением, необходимо пройти процедуру согласования. Для этого владелец надела должен направить заявление о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования участка в комиссию, уполномоченную производить подготовку проекта правил землепользования и застройки территории, на которой расположен участок. После того как заявление поступит в комиссию, по вопросу предоставления разрешения должны быть назначены публичные слушания. На основании заключения по итогам публичных слушаний и подготовленных комиссией рекомендаций глава местной админи-

риелтору, нотариусу), документ заказывают через МФЦ или на сайте Росреестра в электронной форме.

Приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешённого использования земельных участков» утверждён соответствующий классификатор, где содержится закрытый перечень возможных видов разрешённого использования. Классификатор подлежит применению на всей территории РФ. При этом виды разрешённого использования земельных участков, установленные до дня утверждения классификатора, признаются действительными вне зависимости от соответствия классификатору.

Однако категории земель и виды их разрешённого использования подлежат периодическому пересмотру. В результате чего может оказаться, что вид разрешённого использования земельного участка классификатору не соответствует. Владелец участка в этом случае вправе обратиться в уполномоченный орган с заявлением об устранении такого несоответствия. На рассмотрение такого заявления отводится месяц.

Решение об установлении соответствия является основанием для внесения изменений в сведения кадастрового учёта земельного участка, содержащиеся в Государственном кадастре недвижимости.

ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Категория земель определяется путём отнесения земельного участка к той или иной категории земель или путём установления категории земель.

Решение об отнесении земель к определённой категории принимается уполномоченными органами власти, исходя из фактической цели использования земельного участка, изучения природных, социальных, экономических и иных факторов использования земельного участка. В результате в отношении земель издаётся индивидуальный правовой акт.

Если же необходимо уточнить и закрепить документально существующее целевое назначение земельного участка в соответствии со сложившейся системой, то речь идёт об установлении категории.



Foto: deervev/fotolia.com

Использование земельного участка не по целевому назначению (то есть в нарушение вида разрешённого использования) является основанием для привлечения к административной ответственности

- технических паспортов на объекты капитального строительства, располагающиеся на земельном участке на момент обращения (при наличии таковых).

Кроме того, к заявлению могут быть приложены:

- эскизы планируемого к проектированию объекта;
- проект планировочной организации земельного участка;
- информация о планируемом объекте капитального строительства;
- согласие правообладателей земельного участка об изменении вида разрешённого использования земельного участка (в том случае, если земля находится у вас в долгосрочной аренде);
- согласие правообладателей земельных участков и правообладателей объектов капитального строительства, располагающихся на земельных участках, граничащих с земельным участком, применительно к которому запрашивается разрешение об изменении видов разрешённого использования земельного участка и объекта капитального строительства;
- заключение государственной экологической экспертизы (если её проведение предусмотрено федеральными законами);

- расчёты потерь сельскохозяйственного производства (для участков, которые используются для целей сельского хозяйства).

Документы можно представить лично (или через представителя) или отправить по почте. О том, что пакет документов получен, выдаётся расписка (если документы направляются по почте, расписка также отправляется заявителю по почте).

Срок рассмотрения пакета документов составляет, как правило, 2 мес со дня регистрации заявления в общем отделе администрации. После рассмотрения заявления глава местной администрации принимает решение об изменении вида разрешённого использования земельных участков. В противном случае должен быть выдан письменный отказ в предоставлении услуги, который может быть обжалован в судебном порядке.

ЧТО ДАЛЬШЕ?

После принятия решения необходимо внести соответствующие изменения в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Для этого необходимо подать заявление (лично или через представителя) в территориальное отделение Росреестра или же воспользоваться аналогичной электронной услугой.

Разрешённое использование земельных участков определяется в соответствии с проектом планировки территории, в границах которой расположены наделы. При этом орган власти обязан внести информацию о разрешённом использовании в градостроительный план земельного участка (ГПЗУ).

ВИД НЕ УСТАНОВЛЕН

Если землю выделяют впервые, то основной и вспомогательный типы использования можно выбрать самостоятельно, используя действующий классификатор разрешённого использования земельных участков. Впоследствии органами власти будет принят нормативный правовой акт об отнесении земельного участка к землям определённой категории в зависимости от цели использования.

Возможно также, что категория земель указана в правоустанавливающих документах на земельные участки или документах, удостоверяющих права на землю. Если записи в этих документах противоречат данным о принадлежности земельных участков к землям определённой категории, указанным в документах государственного кадастра недвижимости, определение категории земельных участков осуществляется на основании правоустанавливающих документов по заявлению владельца (владельцев) надела.

Для земельных участков, внесённых в государственный земельный кадастр до 2014 г., категория земель определяется на основании сведений, содержащихся в земельно-кадастровой документации, в соответствии с которой был составлен и утверждён по состоянию на 1 января 2001 г. отчёт о наличии земель и распределении их по формам собственности, категориям, угольям и пользователям.

ВНОСИМ ИЗМЕНЕНИЯ

Несмотря на то что вид разрешённого использования земельного участка представляет собой едва ли не самую главную характеристику надела, его можно изменить. Сделать это можно, как корректируя целевое назначение участка, так и оставив его прежним.

Изменение целевого назначения земельных участков осуществляется путём перевода земель и земельных участков из одной категории в другую, что регламентируется Федеральным законом «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую». В таком случае земельному участку может быть присвоен любой вид разрешённого использования, исходя из его целевого назначения.

Если же вносить изменения в категорию участка не планируется, вид разрешённого использования земельного участка может быть выбран только из перечисленных в законодательстве вариантов для конкретной категории земель.

Для того чтобы изменить вид разрешённого пользования, в органы местной власти по месту нахождения земельного участка необходимо представить заявление (ходатайство), в котором должны быть указаны кадастровый номер земельного участка; категория земель, в состав которых входит земельный участок, и категория земель, перевод в состав которых предполагается осуществить; обоснование перевода земельного участка из состава земель одной категории в другую; права на земельный участок.

Вместе с ходатайством представляют выписку из государственного кадастра объектов недвижимости относительно сведений о земельном участке, перевод которого из состава земель одной категории в другую предполагается осуществить; выписку из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о правах на земельный участок.

Также к заявлению должны быть приложены копии следующих документов:

- паспорта или другого документа, удостоверяющего личность заявителя (для юридических лиц — выписку из Единого

Земли могут быть переведены из состава земель одной категории в другую без согласия владельцев наделов, если в результате будет создана особо охраняемая природная территория либо в связи с установлением или изменением черты населённых пунктов

государственного реестра индивидуальных предпринимателей или выписку из Единого государственного реестра юридических лиц);

- если вы будете действовать через доверенное лицо, ему понадобится документ, подтверждающий его полномочия (доверенность);
- если на участке есть дом, необходимо представить правоустанавливающие документы на объекты капитального строительства;
- правоустанавливающих документов на земельный участок (свидетельство о регистрации права собственности на земельный участок или договор аренды земельного участка);
- кадастрового паспорта земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости) и иных документов на земельный участок;

Строительство невозможно на тех участках, в отношении которых не утверждён градостроительный регламент (например, сельскохозяйственные уголья, земли лесного фонда, земли особо охраняемых природных территорий, земли запаса)

Русский фьюжн

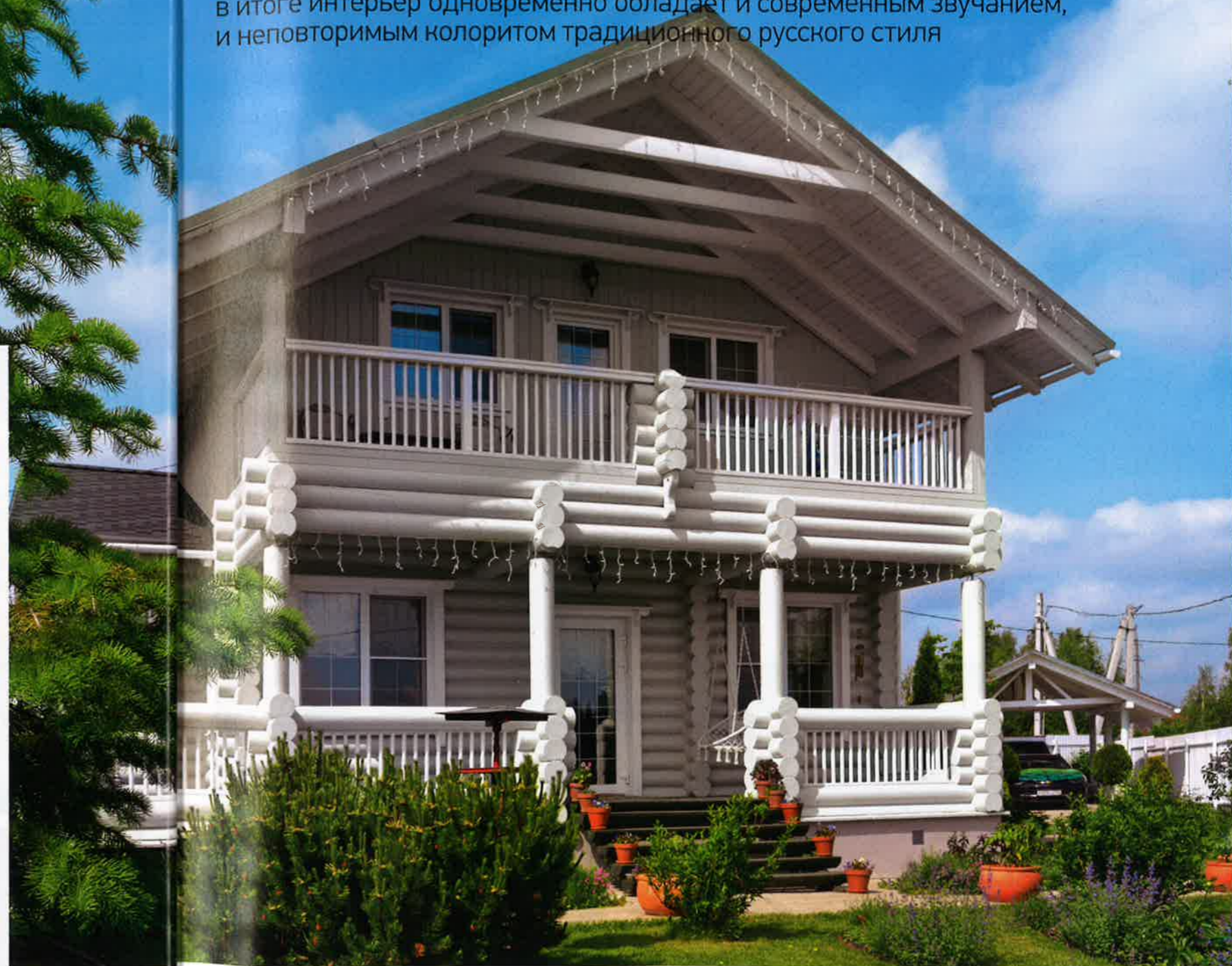
АРХИТЕКТОР **СЕРГЕЙ ДЕНИСОВ**, ДИЗАЙНЕР **ИРИНА ОСИПОВА**
ФОТО: **ИРИНА ОСИПОВА**
ТЕКСТ: **АНАСТАСИЯ ШНЕПС-ШНЕПЕ**



При разработке проекта авторам удалось уйти от стандартных решений, характерных для русского деревенского дома. Получившийся в итоге интерьер одновременно обладает и современным звучанием, и неповторимым колоритом традиционного русского стиля



← ↑ **Дерево** — живой материал, который может давать усадку не один год, поэтому во многих конструктивных элементах строения использовались скользящие крепления



Наши герои — семейная пара средних лет, активно путешествующая по России и миру и работающая в сфере организации экотуризма, — взялись за реализацию давней мечты. Они решили построить дом для постоянного проживания на своём земельном наделе, расположенном в экологически чистом районе Московской области, на берегу реки Рузы с красивым природным рельефом. Кроме того, хозяин руководит строительной компанией и решил

совместить строительство собственного дома с нуля с пилотным проектом фирмы. Оба владельца с большой любовью относятся к русскому деревянному зодчеству и желали воссоздать дух русской усадьбы на своём участке, но не только путём привнесения деревенских мотивов, но и на уровне чувств и ощущений. При разработке объекта важно было уделить внимание энергоэффективности постройки и рациональному использованию природных ресурсов, а также использовать натуральные материалы.



ОБЪЕДИНЯЮЩЕЕ НАЧАЛО

При оформлении помещений ведущая роль отведена поверхностям из натурального дерева разной фактуры и цвета. На первом этаже медовый тон напольного покрытия из старинной половой доски, слегка тонированной воском Biofa, повторяется в оттенке дубовых дверей и потолка в кухонной зоне. Стена, которая просматривается сквозь лестничный проём, обшита старинной амбарной доской, которая визуально и концептуально связывает русский стиль, в котором оформлен нижний этаж, с элементами французского прованса на верхнем. Аналогичной доской отделаны декоративные балки на втором этаже, а также портал камина в гостиной, что создаёт впечатление общей гармоничной композиции.

↑ Интерьер решён так, чтобы создать впечатление обжитого пространства, в котором выросло не одно поколение семьи. Типовой кухонной мебели придали индивидуальные черты, чтобы лучше вписать во внутренний облик помещения

Для возведения первого этажа постройки было выбрано оцилиндрованное бревно диаметром 26 см — как оптимальный размер с точки зрения теплоизоляции дома, а для второго этажа — деревянный каркас. Основанием для бревенчатого сруба послужил ленточный фундамент. Глубина фундамента составляет 1,5-2 м в зависимости от рельефа участка, что соответствует глубине промерзания и обосновано геологией данного района. Деревянный сруб проконопатили и обработали кроющим антисептиком Tikkurila, а каркас второго этажа утеплили минеральной ватой толщиной 200 мм и отделали имитацией бруса. Венчает постройку двускатная крыша с открытой

В обстановке присутствует много антиквариата и эксклюзивных деталей, которые были найдены в различных уголках страны и мира. Часть предметов отреставрирована, достаточно внушительный объём сделан под заказ специально для проекта



стропильной системой. Начинку кровельного пирога (паро- и гидроизоляция плюс утеплитель) от атмосферного воздействия защищает финская гибкая черепица. Высота нижнего этажа варьируется от 3,2 до 4 м, верхнего — от 3 до 4,5 м.

Доработку изначального архитектурного проекта и внутреннее оформление пространства доверили дизайнеру Ирине Осиповой. Так как одним из основных требований заказчика было наличие воздуха и света во всех комнатах, то оконные проёмы были значительно увеличены. Помещение бойлерной вынесли за пределы жилой зоны с отдельным входом с улицы. Также сильно видоизменилась лестница и увеличился лестничный проём, в связи с чем пришлось полностью пересмотреть планировку верхнего этажа, где расположены private зона холлов (основная спальня, гардероб и ванная комната) и спальня

↔ В оформлении общественного пространства активно используются яркие оттенки, а также натуральные ткани с растительным орнаментом и кружево, что является неотъемлемой чертой исконно русского стиля



Обрамление камина выполнено из керамической плитки, которая является точной копией ярославских изразцов XVII в.



БЛАГОПРИЯТНЫЙ КЛИМАТ

По словам дизайнера, изначально планировалось подключение дома к газу, но жизнь внесла свои коррективы, и в результате решено было установить электрический котёл с погодозависимой автоматикой и бойлером косвенного нагрева для горячей воды. Этот вариант оказался наиболее оптимальным: максимально простым в использовании и, что немаловажно, безопасным. Вентиляция во всём доме естественная, а в кухне и санузлах предусмотрены вытяжки. Также при планировании размещения постройки на участке учитывалось расположение сторон света, благодаря чему в помещениях светло и солнечно в течение всего дня. С южной стороны установлены пластиковые панорамные окна большого формата, чем с северной. Подобный дизайнерский трюк позволяет максимально использовать солнечную энергию и экономить на отоплении жилища.

↓ Оформление душевой дополняют керамическая плитка с флористическим орнаментом и предметы с деревенским шармом: плетёные корзины для белья и принадлежностей и шторы пастельного, будто выгоревшего на солнце оттенка



↑ Владельцы настаивали на использовании исключительно экологически чистых решений, поэтому в интерьере дома присутствует множество предметов из дерева, льна и других натуральных материалов

ПЛАН ПЕРВОГО ЭТАЖА



ЭКСПЛИКАЦИЯ ПЕРВОГО ЭТАЖА

1. Тамбур	2,5 м ²	6. Гостевая комната	10,2 м ²
2. Холл	3,1 м ²	7. Кабинет	13,1 м ²
3. Кухня-гостиная	30 м ²	8. Нотельная	4,9 м ²
4. Гардеробная	3,8 м ²	9. Терраса	23,1 м ²
5. Гостевой санузел	5,2 м ²		

ПЛАН ВТОРОГО ЭТАЖА



ЭКСПЛИКАЦИЯ ВТОРОГО ЭТАЖА

1. Холл	2,8 м ²
2. Спальня	19,4 м ²
3. Гардеробная	5,9 м ²
4. Ванная комната	10,4 м ²
5. Гостевая спальня	10,4 м ²
6. Балкон	10,2 м ²



для гостей. Так как на втором уровне почти все стены (кроме центральной) несущие, была возможность передвинуть их в любое место. В частности, из-за модификации лестничного проёма границы хозяйской комнаты приобрели неправильные очертания, которые пришлось изрядно скорректировать. А на первом, общественном этаже, где все перегородки несущие и являются частью конструкции бревенчатого сруба, использована изначальная планировка архитектора. Его территорию поделили кухня-гостиная, гостевая спальня и санузел, рабочий кабинет и гардеробная. Владельцы сразу определились с тем, каким они хотят видеть внутренний облик постройки. За основу на первом этаже был взят стиль русского деревенского дома, который выгодно подчеркнул красивый линейный рисунок бревенчатой кладки сруба, а на втором деревянная тема получила продолжение в виде французского прованса. Так как заказчики мечтали об индивидуальном интерьере, то многие предметы обстановки и элементы декора выполнены в единичном экземпляре по эскизам автора проекта. А любовь к русской старине нашла своё воплощение в виде отреставрированной старинной мебели. С предыдущего места жительства семья перевезла с собой лишь некоторые картины и аксессуары.



СИНТЕЗ СТИЛЕЙ
 С учётом материала исполнения стен — оцилиндрованного бревна — прованс, использованный для оформления помещений на втором этаже, мог бы показаться не самым простым выбором. Однако для тонировки массивного бревна применили покрытие светлых тонов, благодаря чему помещения приобрели требуемую визуальную лёгкость и словно стали просторнее. Кроме того, на этом уровне внутренние стены возведены по каркасной технологии и обшиты ГКЛ, что упрощало их отделку подходящими к стилю прованс материалами: штукатуркой, амбарной доской.

- ➔ Для уплотнения швов между оцилиндровкой используют тонкие ленты (льноджутовые или из синтетического волокна). Но полностью избежать конопатных работ не выходит: из-за небольшой кривизны и других дефектов бревна не везде плотно прилегают друг к другу
- ⚡ Спальню, которая после перепланировки приобрела неправильную конфигурацию, условно поделили на две зоны: для сна и для работы и отдыха. От кровати уютный уголок для чтения, образованный фальшкамином и креслом, отделяет изящный рабочий столик, укомплектованный лёгким табуретом



- ↑ Доминантным цветом частных помещений выступает серый в различных оттенках и фактурах. Кровать с ажурными коваными элементами придаёт интерьеру одновременно камерность и лёгкость
- ➔ Главные атрибуты французского прованса в ванной комнате — ванна овальной формы на фигурных ножках и ажурное кованое подстолье под раковину с деревянной столешницей



**РАССКАЗЫВАЕТ
 АВТОР ПРОЕКТА**

ДИЗАЙНЕР
ИРИНА ОСИПОВА

Несмотря на то что дизайн-проект дома является пилотным, удалось практически полностью воплотить идею в жизнь. Периодически возникали сложности с тем, что рабочие неверно интерпретировали задумку, пытаясь усовершенствовать её по своему усмотрению. Во время отпуска владельцев был согласован план работ на этот период, но рабочие решили показать свою активность и возвели камин без согласования дизайнера и размера с заказчиками. По приезду владельцев они гордо продемонстрировали свою работу, надеясь на похвалу, и искренне не могли понять, почему их произведение никому не пришлось по вкусу. В результате пришлось полностью пересмотреть декор камин, исходя из изменившихся реалий, чтобы он вписался в интерьер.



ТЕХНИЧЕСКИЕ ДАННЫЕ

ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ ДОМА 131,8 м²
 (без учёта площади летних помещений и гаража)

СТРОИТЕЛЬНЫЕ КОНСТРУКЦИИ
 ТИП ЗДАНИЯ: деревянный комбинированный
 ФУНДАМЕНТ: ленточный, горизонтальная гидроизоляция — бетонная стяжка, мастика, стеклоизол, утепление — «Пеноплэкс Фундамент» (50 мм)
 НАРУЖНЫЕ СТЕНЫ: оцилиндрованное бревно, наружная отделка — имитация бруса, кроющий антисептик Tikkurila
 ВНУТРЕННИЕ СТЕНЫ: оцилиндрованное бревно, каркасные, наружная отделка — краска Tikkurila
 КРЫША: двускатная, пароизоляция — мембранная, утепление — минеральная плита (толщина 200 мм), гидроизоляция — гидроизоляционная мембрана, кровля — гибкая черепица
 ОКНА: пластиковые (энергоэффективные) с двухкамерным стеклопакетом
 ДВЕРИ: пластиковые с двухкамерным стеклопакетом (входные), массив дуба с покрытием маслом Biofa (межкомнатные), второй этаж — массив сосны, обработанный Tikkurila

СИСТЕМЫ ЖИЗНЕОБЕСПЕЧЕНИЯ
 ВОДОСНАБЖЕНИЕ: скважина и колодец с системой водоочистки
 КАНАЛИЗАЦИЯ: индивидуальные очистные сооружения
 ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ: муниципальная сеть
 ОТОПЛЕНИЕ: электрический котёл с погодозависимой автоматикой
 ВЕНТИЛЯЦИЯ: естественная

ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА
 СТЕНЫ: краска Tikkurila, декоративная штукатурка Decorazza, амбарная доска
 ПОЛЫ: старинная половая доска, масло Biofa, дубовая инженерная доска Siberian Forest
 ПОТОЛКИ: имитация бруса, краска Tikkurila
 МЕБЕЛЬ: Home Concept, IKEA, KARE Design, Fabian Smith
 АКЦЕССУАРЫ: KARE Design, IKEA, Pottery Barn

Адреса в конце журнала



Фото: StoneHut (2)



↗ Цоколь ленточного или свайно-ростверкового фундамента обязательно отделяют от стен рулонной гидроизоляцией на мастике (а). Порой ширину ленты или ростверка приходится увеличивать, чтобы создать опору для утепляющих и отделочных слоёв стены (б, в)

Песчано-гравийная подушка под ленточным фундаментом уменьшает силы морозного пучения лишь при наличии глубинного дренажа. В остальных случаях она служит для выравнивания и увеличения несущей способности основания

Фото: «СвайСтройГрупп» (4)



↗ Бетонные сваи могут оснащаться опорными площадками (а) для монтажа деревянной обвязки (в), хотя чаще выполняют железобетонный ростверк (б)



БЕЗ ЛОПАТЫ И ЭКСКАВАТОРА

Сравнительно недавно была разработана технология возведения ленточных фундаментов малоэтажных домов с использованием виброгрейфера (грунтозаборника) и блочной вибропогружаемой опалубки. Суть способа такова: сначала с помощью виброгрейфера разрабатывают фрагмент («захватку») траншеи протяжённостью приблизительно 2 м, в который автокраном по очереди погружают небольшие (условно 0,3 × 0,7 × 1,5 м) толстостенные металлические ёмкости (профилировочные блоки) с жёстко присоединённой к ним вибродвижной установкой. Блоки оснащены замковым соединением, благодаря чему точно выстраиваются в ряд. Далее в них заливают бетонную смесь и так, постепенно удлиняя траншею и переставляя блоки, формируют монолитную ленту. Преимущество способа — в скорости, а также в том, что бетонная смесь хорошо уплотняется вибрацией. А недостатки заключаются в необходимости применения мощной техники, заводского бетона и невозможности обеспечить непрерывное армирование и заливку, что отрицательно сказывается на прочности ленты.

Фундамент — не лучший вариант для здания с блочными (блочно-кирпичными) стенами, в особенности если оно имеет сложную конфигурацию, террасы и иные пристройки. Между тем для прямоугольных в плане каркасных, бревенчатых и брусовых построек он вполне пригоден. **Ленточный фундамент глубокого заложения** оптимален для тяжёлого здания, строящегося на участке с достаточно плотным грунтом — глиной или суглинком с минимальной примесью ила, без плывунов. (Вообще, наиболее рентабельна плитно-ленточная конструкция с устройством подвального или цокольного этажа, но она подходит лишь для сухих участков и в статье не рассматривается.)



Фото: IZBA De Luxe (5)



→ Верх свай связывают монолитным ростверком (в, г). Важно учитывать, что на эту часть фундамента могут действовать силы морозного пучения. Чтобы нейтрализовать их, выполняют висячий ростверк в опалубке на подпорках или используя удаляемую песчаную подсыпку. Но если дом расположен на склоне, песок из пространства между сваями можно не удалять (д). В данном случае подсыпка почти не увлажняется и не оказывает воздействия на обвязочные балки



Если плотный слой грунта расположен значительно ниже глубины промерзания, лента оказывается ненадёжной или слишком дорогостоящей



Ленточный фундамент может быть как монолитным, так и блочным. Монолитная ж/б конструкция лучше противостоит воздействию боковых сил морозного пучения, в целом жёстче и может возводиться без помощи автотехники — правда, тогда намного возрастут временные затраты. Уменьшить объём земляных работ и сроки строительства позволяет упрощённая технология, при которой опалубку сооружают лишь для надземной части фундамента, а подземную заливают в выстеленную рулонным гидроизоляционным материалом траншею. Однако из-за неизбежных неровностей стенка такого фундамента довольно прочно сцепляется с грунтом и более подвержена воздей-

ствию касательных сил морозного пучения. Впрочем, нагрузка, создаваемая зданием, обычно их компенсирует. Другой популярный способ предполагает монтаж несъёмной опалубки из ЭППС-плит. Такая опалубка проста в монтаже (для крепления стенок используются специальные регулируемые стяжки, они же служат опорой для арматурных поясов) и нейтрализует касательные силы морозного пучения: сцепление гладких ЭППС с грунтом невелико. **ГЛУБЖЕ ПОД ЗЕМЛЮ** Свайные фундаменты практически не подвержены морозному выдавливанию, но обладают сравнительно невысокой не-

сущей способностью (а точнее, для её увеличения порой требуются слишком большие затраты). Они предпочтительны при строительстве на склонах и подтопляемых территориях и надёжнее ленточных в том случае, если верхний слой грунта — просадочный, но под ним, на глубине не более 2–5 м, располагаются плотные породы, на которые можно опереть сваи-стойки. На заиленных грунтах иногда применяют висячие сваи, несущая способность которых обеспечивается силами трения между боковыми поверхностями и грунтом, однако для столь неблагоприятной «геологии» лучше подойдут плитные и комбинированные конструкции, о которых речь пойдёт ниже.



Фото: «Музнейшый альянс»

↑→ Для каркасного или небольшого (до 100 м²) дачного брусового дома подойдёт фундамент из стальных забетонированных внутри винтовых свай, связанных рандбалками из швеллера (а, б). Такие сваи заворачивают вручную или с помощью компактной электроустановки. Они вполне подходят для строительства на склонах (в)

Фото: IZBA De Luxe



Фото: «Технобетон»

↔ Устройство армокаркаса плитного фундамента зависит от расчётных нагрузок. Как правило, основную площадь требуется армировать двухуровневой решёткой (г, д), но в случае небольших лёгких зданий нередко используют одноуровневое армирование (е). Решётку приподнимают на подставках (ж), чтобы она находилась в толще бетонного слоя



Оптимальный шаг, необходимую длину и сечение свай определяют по расчёту согласно СП 24.13330.2011.

Забивные и виброгружаемые сваи изготавливаются на заводе. По прочности они превосходят железобетонные изделия, выполненные на объекте (в том числе с использованием трамбовочных приспособлений). Преимущества забивного (виброгружаемого) фундамента ещё и в том, что сваи при монтаже уплотняют грунт, благодаря чему их несущая способность увеличивается. Однако необходимо обеспечить проезд на участок сваебойной машины или автокрана с виброустановкой. Стоимость конструкции довольно высока: каждая свая длиной 4 м с учётом монтажа обойдётся в 9–12 тыс. руб.

Буровые сваи обойдутся на 30–40 % дешевле забивных и оптимально подойдут для дома с не слишком тяжёлыми стенами (брусовыми, бревенчатыми, из пенобетонных, полистиролбетонных или арболитовых блоков). Для возведения такого фундамента не нужна автотехника — достаточно взять в аренду механизированные бур и бетономешалку. Суть технологии в том, что в грунте бурят отверстия диаметром 150–250 мм, надстраивают их опалубкой, при необходимости откачивают воду, а затем опускают в каждую скважину арматурный каркас и заливают бетон и уплотняют его погружным вибрационным устройством. Если грунт осыпается или плывёт, в отверстия предварительно вставляют асбестоцементные обсадные трубы.

При использовании бура ТИСЭ-Ф откидным плугом можно сформировать в нижней части свай уширение, которое увеличит несущую способность конструкции и одновременно полностью исключит вероятность морозного выдавливания.

Винтовые сваи. Это самый дешёвый из свайных фундаментов (одна опора диаметром 200 мм и длиной 2,5 м с учётом монтажа обойдётся в 3600–4000 руб.), но срок его службы при использовании обычных сварных изделий не превышает 50 лет. Существенно надёжнее (но и в полтора-два раза дороже) изделия с литыми наконечниками. Ещё более долговечны железобетонные винтовые сваи, но эта недавняя разработка ещё не запущена в массовое производство.



Фото: StoneHut

ЖЕЛЕЗОБЕТОННО!

Конструкция любого железобетонного фундамента на проблемном грунте предъявляет повышенные требования к качеству бетона. Желательно приобрести готовую смесь на проверенном предприятии. При самостоятельном приготовлении смесь должна быть тщательно перемешана, а значит, без мини-бетономешалки не обойтись. Желательно также покупать промытый песок, так как глинистые включения ослабляют бетон, и использовать щебень средней фракции (20–40 мм), а не речной гравий. Холодные рабочие швы крайне нежелательны (в случае плиты — недопустимы), а если их не избежать, то необходимо дополнительное армирование ослабленного участка отрезками прутка длиной не менее 1 м.

Утеплённый плитный фундамент оптимален для дома, в котором живут постоянно. Для дачи в тех же геос условиях лучше подойдут сваи или плавающая лента

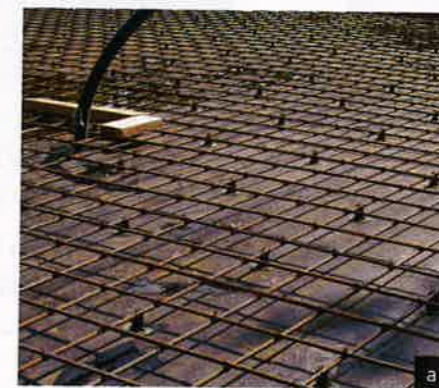


Фото: StoneHut (3)

СХЕМА УСТРОЙСТВА ПРОСТОГО ПЛИТНОГО ФУНДАМЕНТА



Визуализация: Владимир Григорьев/Burda Media



↑ На каркасе плиты (а) с помощью хомутов фиксируют трубы напольного отопления (б). (Обычно трубы укладывают двойным змеевиком, но с точки зрения теплового комфорта предпочтителен монтаж улиткой.) Затем систему тестируют под давлением в два этапа, после чего заливают бетонной смесью (в)

НЕСУЩАЯ ПЛОСКОСТЬ

Плитный фундамент обладает значительным запасом несущей способности и обеспечивает наиболее равномерное распределение нагрузки от здания на грунт. Именно такое основание часто является оптимальным на слабонесущих и подвижных грунтах, в том числе пылеватых и илистых песках, лёссах и торфяниках. К тому же конструкция намного упрощает монтаж перекрытия первого этажа (не надо сооружать столбчатые опоры для балок или устраивать засыпку со стяжкой). Но её стоимость довольно высока — обычно даже больше, чем у свайно-забивного фундамента. Это связано с большим расходом материалов (пескогравия, бетона,



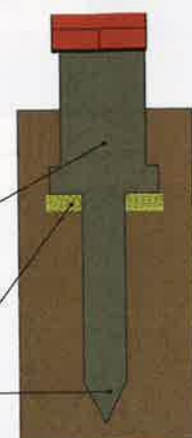
↑↓ Утепление цоколя плитами экструзионного пенополистирола (а) и «заякоривание» ленты с помощью буровых свай (б) — эффективные средства борьбы с силами морозного пучения

СВАЙНО-ЛЕНТОЧНЫЙ ФУНДАМЕНТ

Ж/б лента

Песчаная подушка

Забивная свая



СВАЙНО-БУРОВОЙ ФУНДАМЕНТ С РОСТВЕРКОМ И СТЯЖКОЙ

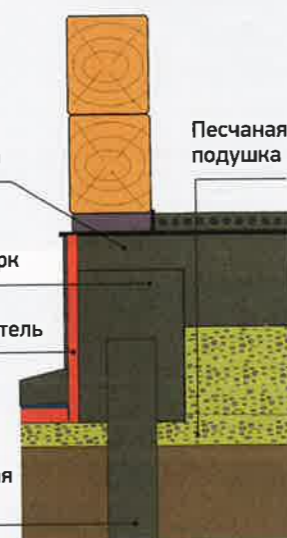
Стяжка

Песчаная подушка

Ростверк

Утеплитель

Буровая свая



Визуализация: Владимир Григорьев/Burda Media

ГИБРИДЫ И КОМБИНАЦИИ

Стремление объединить преимущества разных типов фундаментов привело к появлению комбинированных конструкций.

● **СВАЙНО-ЛЕНТОЧНЫЙ ФУНДАМЕНТ** представляет собой сочетание мелкозаглублённой ленты и буровых либо забивных свай. Несущая способность такого фундамента в основном обеспечивается лентой, а сваи предотвращают её выталкивание. Но при промерзании грунта конструкция испытывает повышенные нагрузки (особенно если лента недогружена) — именно поэтому в ней не стоит использовать винтовые сваи, у которых могут оторваться лопасти. Такой фундамент хорошо сочетается с простыми в плане небольшими блочно-кирпичными зданиями.

● **СВАЙНО-ПЛИТНЫЙ ФУНДАМЕНТ** крайне редко, но всё же применяется в частном домостроении при возведении кирпичных домов большой площади. Он представляет собой свайное поле (сваи располагают с шагом 1,5–2 м на всей площади застройки), объединённое с толстой монолитной плитой.

● **СВАЙНО-БУРОВОЙ ФУНДАМЕНТ С РОСТВЕРКОМ И СТЯЖКОЙ** — неплохая альтернатива шведской плите, обеспечивающая без дополнительных затрат высокий цоколь, а значит, лучшую защиту стен от увлажнения. Стяжку толщиной 100–150 мм с одноуровневым армированием выполняют поверх ростверка и тщательно утрамбованной песчаной подсыпки. При этом цоколь утепляют снаружи плитами ЭППС, чтобы снизить вероятность промерзания грунта под фундаментом.

Обычный (неутеплённый) плитный фундамент — одно из лучших решений для строительства тяжёлого кирпичного или бетонного здания на однородном по составу слабонесущем грунте

при шведском варианте — ещё и влагостойкого утеплителя) и необходимостью заказа заводской бетонной смеси.

Неутеплённый плитный фундамент используют для тяжёлых зданий с кирпичными стенами. Конструкция представляет собой ровную и гладкую монолитную железобетонную плиту, залитую в опалубку поверх подушки из пескогравия. Она проста и надёжна, но требует очень много арматуры и бетона (в 2–3 раза больше, чем полноценный ленточный фундамент, и в 4–6 раз больше, чем свайный). Дело в том, что нагрузка от стен и силы морозного пучения сосредоточены в основном у края плиты, и, чтобы не допустить деформацию и растрескивание монолита, приходится увеличивать его толщину до 250 мм и более.



Фото: ТЕХНОНИКОЛЬ (2)

↑→ В процессе монтажа шведской плиты (а) стыки утеплителя заделывают клей-пенной (б). При устройстве подушки слои разделяют геотекстилем (в), что способствует более равномерному распределению нагрузки на основание



Фото: «Лягушка Мерлен»

Преодолеть силы морозного пучения можно, увеличивая глубину заложения фундамента, осушая участок или защищая грунт от промерзания. Последний способ — самый простой и дешёвый

ПЛЮСЫ ШВЕДСКОЙ ПЛИТЫ

Утеплённая шведская плита представляет собой отлично утеплённый фундамент с дренажем, которому не страшны пучение и деформации грунта. Под ним уже разведены коммуникации и устроен черновой пол, куда вмонтирована система водяного отопления — её нужно лишь подключить к источнику тепла.

→ Утеплённая шведская плита возводится довольно оперативно (примерно за месяц-полтора) и обходится на 10–15 % дешевле ленточного мелкозаглублённого основания с аналогичным набором функций

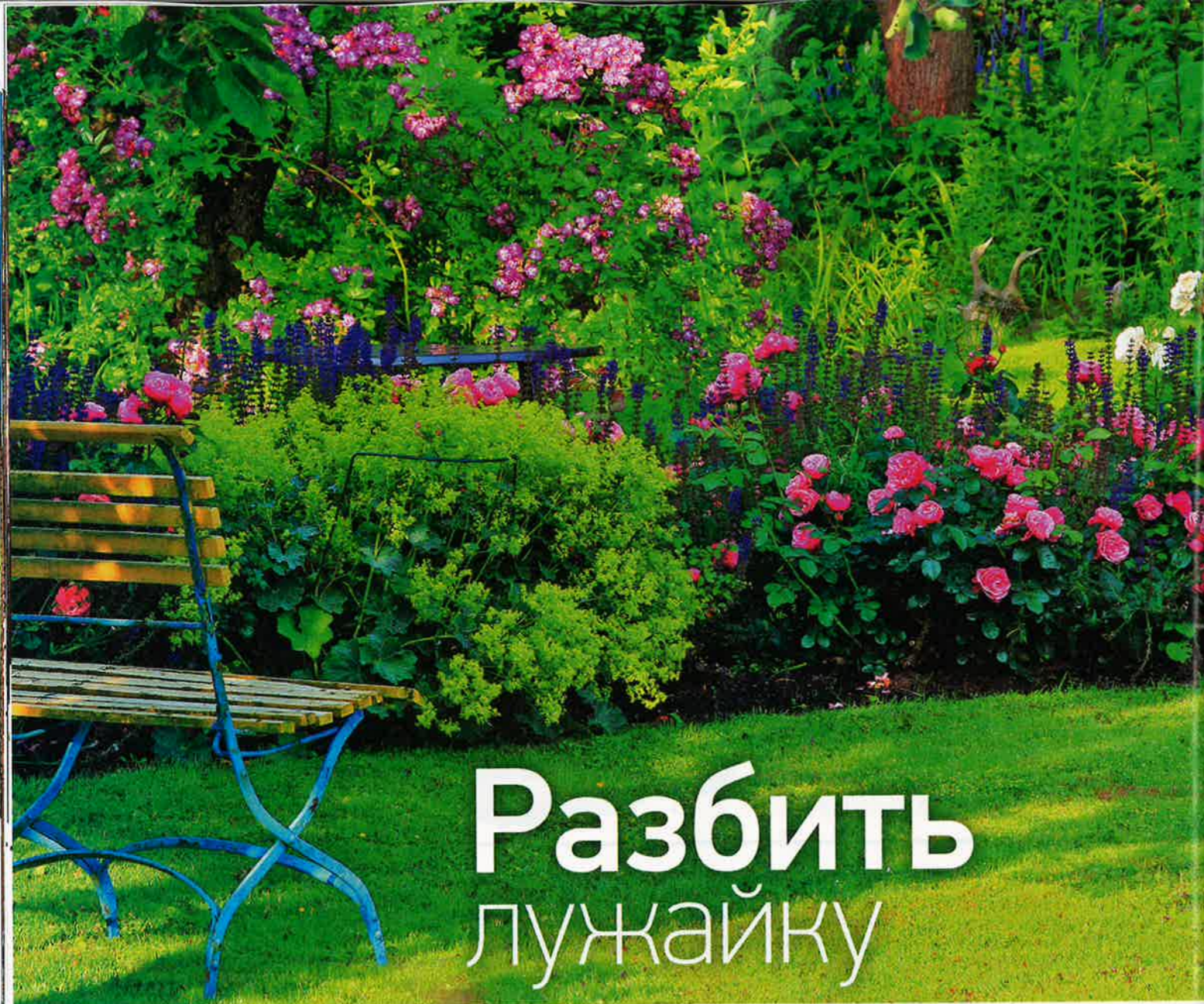


Фото: ТЕХНОНИКОЛЬ

Несколько менее материалоемка (но более трудоёмка) оребрённая плита. Рёбра можно устроить как снизу (методом заливки в траншеи), так и сверху (с помощью опалубки). С точки зрения прочности предпочтителен первый вариант, зато второй несколько дешевле, так как верхние рёбра одновременно служат цоколем и опорой для пола первого этажа.

Неутеплённая плита, как и мелкозаглублённая лента, относится к плавающим фундаментам и может совершать сезонные подвижки (особенно если дом зимой не отапливается), что необходимо учитывать при возведении пристроек.

Утеплённая шведская плита защищает грунт основания от промерзания, поэтому на неё не действуют силы морозного пучения. Но по жёсткости конструкция уступает обычному монолиту и в основном применяется при строительстве зданий с каркасными или пеноблочными стенами. Фундамент этого типа, как правило, служит черновым полом и оборудуется системой водяного обогрева, используемой для отопления всего здания. А так как плита обладает значительной тепловой инерцией, то в доме легче поддерживать постоянную температуру — как зимой, так и летом. Пожалуй, единственный её недостаток — сравнительно низкий цоколь. Преодолеть этот минус помогает пескогравийная подсыпка. ■



Разбить лужайку



Обыкновенный газон приятно разнообразит планировку любого участка независимо от стиля его оформления

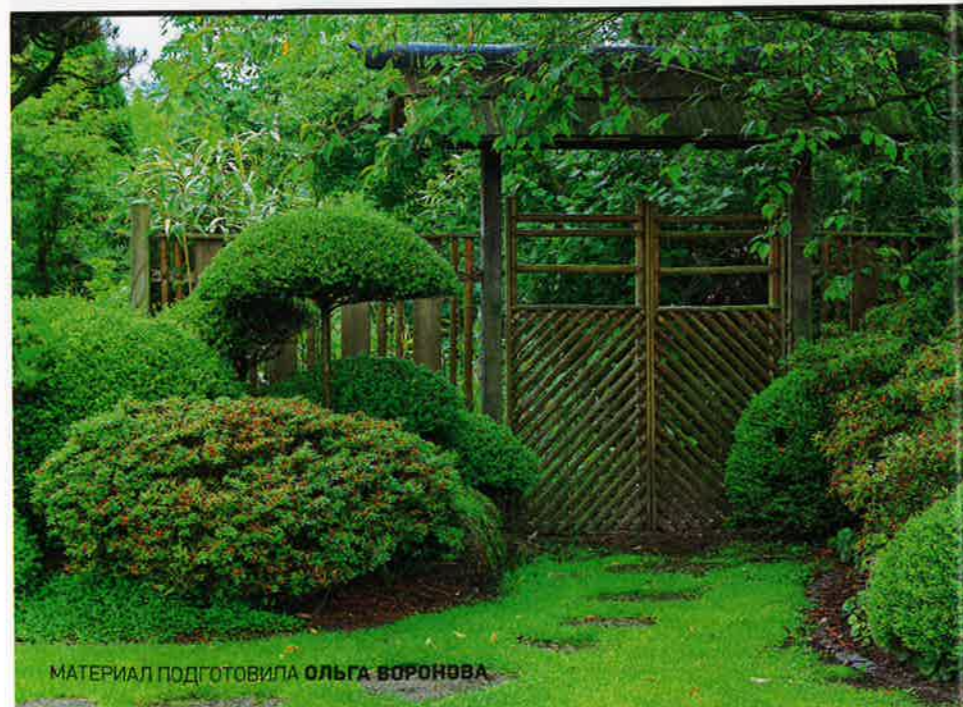


Природный газон как нельзя лучше подходит для тех уголков участка, где нога человека ступает часто и с удовольствием. Например, таких, как эта уютная зона для семейных чаепитий

Чтобы газон стал не только украшением сада, но и обитаемым островом среди многочисленных клумб и грядок — следует подобрать смесь растений (семян), устойчивых к вытаптыванию

УСТРОЙСТВО ГАЗОНА БЕЗ СЕРЬЁЗНЫХ УСИЛИЙ И ЗАТРАТ

Многие уверены, что содержание зелёной лужайки — одна из хлопотных и затратных статей дачного хозяйства. Но газон может быть красивым, удобным и в то же время неотъемлемым элементом сада



МАТЕРИАЛ ПОДГОТОВИЛА ОЛЬГА ВОРОНОВА

Фото: Андрей Лысков/Burda Media (3), Сергей Калыкин/Burda Media

Лужайка, разбитая по всем правилам, — не только эффектный пейзаж, но и «лёгкие» дачного участка, которые отвечают за общий микроклимат территории и регулируют влажность воздуха и почвы. Впрочем, это не единственное достоинство шелковистого объекта. Помимо эстетических качеств он обладает и весьма утилитарными способностями, совсем не лишними в загородной жизни. С одной стороны, препятствует «расползанию» грунта и мешает росту сорняков, поскольку злаковые травы, из которых состоит газон, образуют мощную дернину, пробиться через которую зелёным захватчиком крайне сложно. С другой стороны, объединяет в единое целое все элементы дачного царства, акцентирует внимание на их фор-

мах и цветах, а также выигрышно оттеняет необычные объекты. К тому же газон может быть совсем неразрительным и приносить радость, а не убытки! Правда, не всякий. И сегодня мы расскажем о самых экономичных вариантах.

Обыкновенный газон — это та золотая середина, которая идеально подходит для подавляющего большинства дачных участков. По сравнению с классическим партерным он чуть менее наряден, зато выдерживает вытаптывание, более устойчив к атакам сорняков и погодным катаклизмам. Такую лужайку обычно выращивают из злаковых трав (райграса пастбищного, различных видов овсяницы и полевицы). Стоимость подобной травосмеси вполне бюджетна, к тому же засеять лужайку и ухаживать за ней вы сможете и без посторонней помощи.

Природный газон — ещё более доступный вариант, он существует сам по себе и практически не нуждается в ваших «услугах». Единственное, что потребует, — формировать его частым скашиванием, тогда даже сорняки перестанут «выбиваться из строя» и присоединятся к общей зелёной массе. При желании можно совместить полезное с приятным: обыкновенный газон «раскатать» на самых видных территориях, а для природного оставить неудобные и труднодоступные уголки и территорию плодового сада. Но будьте готовы к тому, что косить эту красоту всё равно придётся.

Мысль о стрижке лужайки вызывает приступы уныния? Не спешите впадать в отчаяние: существуют вполне эффективные разновидности газона, которые практически не нуждаются в этой процедуре.



Комбинированный вариант: «лохматая» лужайка и аккуратно выстриженная площадка с проходом к дому. Удобно в уходе и очень декоративно. Затенённые участки приобретут совершенно иной вид, наполнившись яркими цветными красками

Рукотворные лужайки нуждаются не только в поливе и стрижке, но и в подкармливании. Весной газон удобряют сразу после того, как сойдёт снег. Вносить можно как жидкие, так и твёрдые удобрения



← Удобрение для газона длительного действия (Pokon) используется для однократной подкормки весной (950 руб.) (а). Цветущий теневыносливый газон «Умбра» («Русский Огород») — смесь из 17 растений (270 руб.) (б)

Луговой газон демонстрирует настоящее природное разнотравье. Но не обольщайтесь: на самом деле здесь все чётко «срежиссировано». Смесь для лужайки составлена из различных злаков (это основа вашего ковра), бобовых и луговых растений (это прежде всего клевер ползучий, тысячелистник, ромашка, вербейник монетчатый и маргаритка многолетняя). Луговой газон идеально подходит практически любому дачному участку, независимо от стиля оформления территории. А всё потому, что, с одной стороны, он становится выигрышным фоном для всевозможных дачных объектов и «придумок», а с дру-

гой — отличается всесезонностью. Но косить его всё же придётся, правда, один или два раза за сезон — исключительно для того, чтобы спровоцировать дальнейшее развитие травяного покрова. **Мавританский газон** — смесь злаков и ярких полевых цветов. Чем он отличается от лугового? Во-первых, злаки здесь используются только низкорослые, и их меньше, чем цветов. Во-вторых, именно цветы (да к тому же очень яркие!), а не какие-нибудь декоративнолиственные растения играют здесь главную роль, причём подавляющее большинство этих «артистов» — однолетники. Важно: растения подбирают,

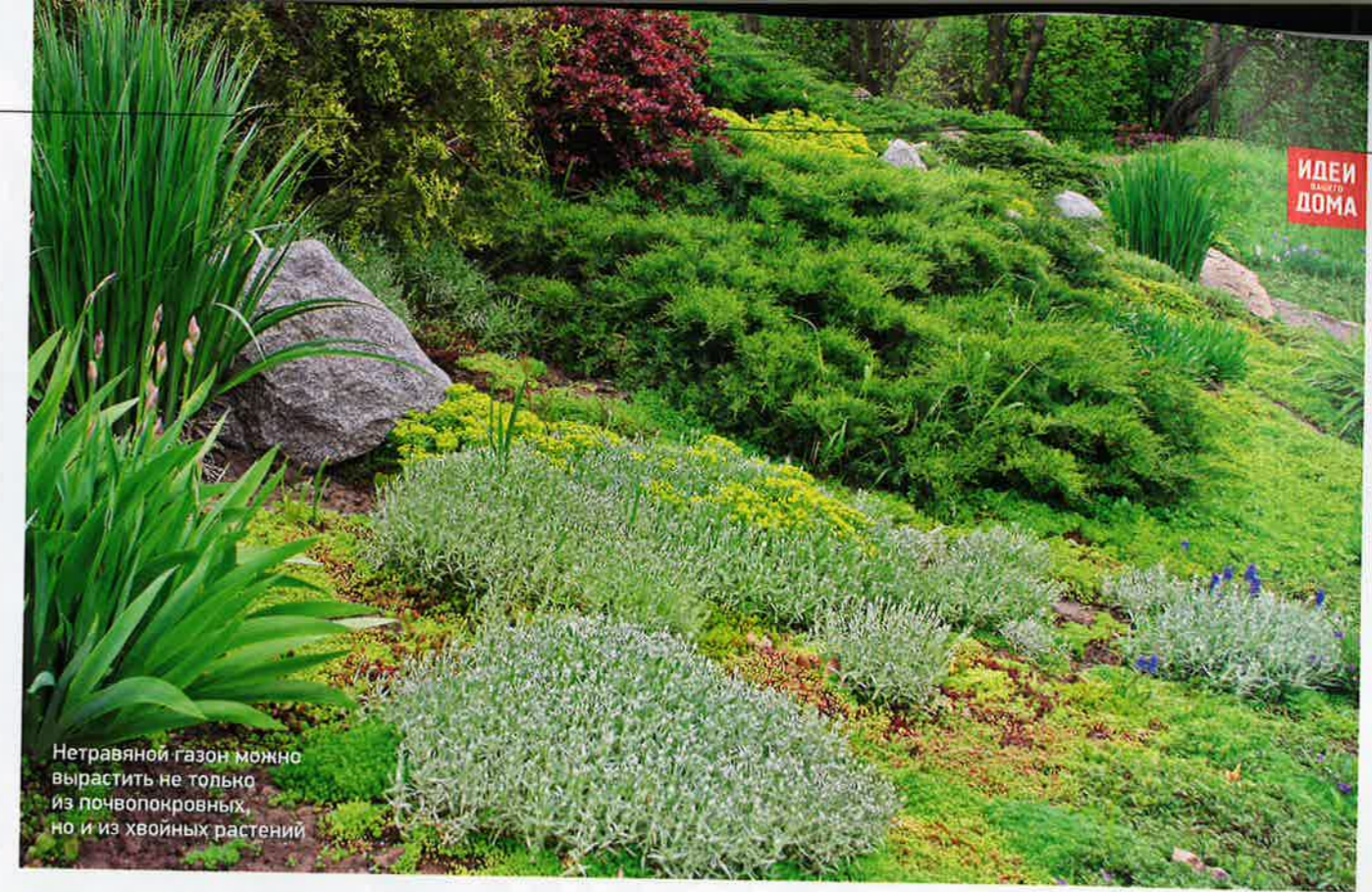
исходя из сроков цветения (по принципу «смены караула», где одни «солдатики» сменяют других), это позволяет создать объект, яркий в течение всего дачного сезона. В состав цветочной смеси обычно входят мак-самосейка, лён крупноцветковый (синий и красный), маттиола двурогая, василёк, эшшольция, календула. Особенно стильно смотрится такой ковер на небольших площадях. Важно: именно мавританский газон отличается максимальной декоративностью, но вот прогуляться по нему не получится — цветочки этого не любят. Приятный бонус: такую лужайку косить вообще не придётся.



→ Смесь «Стандарт» («Зелёный Ковер») предназначена для оперативного ремонта лужайки или для создания отличного газона за короткое время (5250 руб.)

Нетравяной газон выращивают из многолетних почвопокровных растений, декоративных или дикорастущих. Эффект потрясающий, но, чтобы его достичь, нужно уметь ждать и... работать. С одной стороны, подавляющее большинство «кандидатов» отличается не только красивым цветением, но и приятным ароматом. С другой — для устройства такой лужайки понадобятся рассада и время, которое необходимо многолетникам, чтобы разрастись. Совет: не стоит весь участок засаживать нетравяным газоном, лучше сделайте из него эффектные вкрапления на более нейтральном фоне. Такой газон

будет очень оригинально выглядеть, если его разбить в модулях между мощениями на площадках и садовых дорожках. В местах с интенсивным движением посадите тимьян ползучий, флокс шиловидный, гвоздику травянку, живучку ползучую, аубрецию стелющуюся, иберис вечнозелёный, гвоздику перистую, гвоздику альпийскую, очитки. Для более спокойных уголков сада — колокольчик карпатский, ясколку, арабис, гипсофилу и каменоломку. Для тенистых уголков подойдут яснотка, пупочник весенний, хионодо́кса, горянка красная, фиалка душистая, ландыш (дикорастущий или садовый). ☑



Нетравяной газон можно вырастить не только из почвопокровных, но и из хвойных растений



↑ Если учесть сроки цветения, можно получить объект, который будет радовать глаз в течение всего дачного сезона



↑ Травяные «рамки» с вкраплениями незабудок станут изящным обрамлением для плит дорожки или площадки