

КУБАНСКИЙ МОДУЛЬНЫЙ ДОМ идет в регионы России



Интервью с председателем совета директоров ГП «Кубанский модульный дом» Владимиром Ивановичем Бондаренко

Ключевые слова: модульный дом, малоэтажное жилье, инновационный подход, короткие сроки.

Компания «Кубанский модульный дом» прославилась инновационным подходом к проблеме строительства малоэтажного жилья, как создатель новой технологии «Заводское модульное домостроение», где на заводском конвейере собираются объёмные модули новой запатентованной конструкции. С помощью этой технологии с конвейера как горячие пирожки могут сходить энергоэффективные, экологичные, современные дома по доступной цене и в рекордно короткие сроки. Они отличаются от конструкций, применяемых в мировом домостроении, в лучшую сторону и имеют неоспоримые достоинства по прочности, экологичности, звукоизоляции и энергоэффективности. Дома Компании «Кубанский модульный дом» адаптированы для эксплуатации в российских условиях, но стоят при этом дешевле аналогов в 2–3 раза.

Корр.: *Всегда считалось, что в области заводского каркасного домостроения мировые лидеры определились давно, и мы не можем с ними конкурировать?*

В. И. Бондаренко Да и мы считали так, но поиск путей по улучшению конструкции и других эксплуатационных характеристик домов заводской готовности открыл нам много удивительного.

Прежде всего, оказалось, что прародителями заводского или мануфактурного домостроения являются русские мастера, которые уже при царствовании Ивана Грозного могли строить целые города из быстровозводимых конструкций, подготовленных в специальных мастерских. Весной 1551 г. в устье реки Свияги

на правом берегу Волги, с неслыханной для того времени быстротой – течении 1 месяца – был построен на Казанской земле первый русский город – Свияжск. Русские летописи сохранили имя талантливого руководителя свияжского строительства – «градодельца» Ивана Григорьевича Выродкова, сумевшего не только осуществить заготовку, обработку и пробную сборку всех строений в Угличе, но и произвести окончательный монтаж города в устье реки Свияги на предварительно подготовленной площадке в 150 га с засыпкой 20 тыс. м³ земли в течение 4 недель. (Морозов Н. «Заводское домостроение» / М., 1952.)

Большое внимание технологии заводского домостроения получили в СССР в годы индустриализации, в довоенный и послевоенный периоды. Были построены и запущены в эксплуатацию домостроительные комбинаты с производительностью от 10 тыс. м² жилья в год, до 200 тыс. м². Общая мощность всех домостроительных заводов по производству сборных домов составила 4,6 млн м² жилой площади в год или 125–130 тыс. домов. Таким образом, промышленность заводского производства домов СССР, за короткий период вышла на одно из первых мест в мире, почти в 10 раз превысив производство домов в Англии и Финляндии и в 5 раз – в Швеции.

Корр.: *А что стало толчком к поиску решения проблемы жилья?*

В. И. Бондаренко Дефицит жилья, особенно в регионах и сельских районах, стал очевидным. На фоне дефицита жилья обнажаются его про-

блемы ветхости, моральной старости и отсутствия энергоэффективных качеств, что в период роста энерготарифов усугубляет ситуацию кратно. Все это говорит о том, что программы жилищного строительства должны выполняться в обещанные сроки, а срывы могут привести к серьезным последствиям. Готовы ли регионы к решению такой задачи?

Практически развалена местная стройиндустрия, а там где осталась она устарела технологически, ну не продолжать же строить жилье из кирпича и бетона! Это дорого и не энергоэффективно. Да мы живем в суровом климате, но и Канада имеет районы схожие с нашим климатом. Однако не в этом главный вопрос, а в том, что в короткие сроки необходимо создать индустрию, которая сможет строить быстро, качественно и дешево. Сегодня нет других вариантов, как повторять уже известный путь, но с обязательной корректировкой на российские условия. Только технология заводской конвейерной сборки модулей, обеспечит требуемые параметры производства по объему, цене и качеству.

Корр.: С чего начинали свой поиск?

В. И. Бондаренко Изучая опыт канадских, финских, немецких строителей домов заводской готовности можно отметить несколько недостатков, присущих их конструкции: недостаточная прочность конструкции каркаса; низкая звукоизоляция внутри дома; сокращение энергоэффективных качеств, при длительной эксплуатации; сложность монтажа домов в межсезонный период; невозможность применения одного типа технологии во всех регионах России. Как вариант решения, исключающий эти недостатки, но сохраняющий достоинства технологии мы предлагаем технологию разработанную ГП «Кубанский модульный дом», которая предусматривает заводской монтаж объемных модулей на конвейере, устранение всех отмеченных недостатков, сохранение всех достоинств домов заводской готовности, повышение эффективности производства и значительное снижение капитальных затрат на создание производства. Сборочное производство ориентировано на комплектацию отечественными материалами, которое потребует строительство дополнительных мощностей в регионах, что так же благотворно скажется на их экономике.

Корр.: Когда были выполнены первые шаги в этом направлении?





В. И. Бондаренко В 2009 г. мы начали работы по разработке конструкции объёмного модуля и подбор комплектующих для его сборки. В 2011 г. эта работа была закончена, результаты запатентованы и была смонтирована первая конвейерная линия сборки объёмных модулей. С апреля приступили к производству модулей, а уже в мае был смонтирован первый жилой дом, общей площадью 90 м². Монтаж был выполнен за одну смену, 8 часов. Прочностные характеристики модульных домов КМД намного выше, чем любые аналоги мировых производителей, при тех же трудозатратах на их сборку. Применяемый утеплитель (Эковата) и технология его укладки позволяют заявлять, что подобной звукоизоляции в жилых помещениях не имеет ни одна конструкция современного домостроения. Двойная конструкция межэтажного перекрытия, с наличием воздушного разделительного пространства между потолочным перекрытием нижнего этажа и полами конструкциями следующего этажа исключают передачу колебательных нагрузок с верхнего этажа на нижний этаж. Структура Эковаты и природные характеристики целлюлозы позволяют говорить, что данный утеплитель не разлагается в период долгой эксплуатации (80 лет и более), не подвержен просадкам при правильной его укладки в полости каркасных конструкций модуля, на нем не конденсируется влага, он экологически чист и в период эксплуатации он «дышит». Уникальна и сейсмостойчивость модульных домов, так как конструкция не имеет точек концентрации нагрузок. В 2011 году закончен цикл

опытно-промышленного периода работы завода по доработке конструкции модулей и строительству жилых домов разного формата. За 2 года построены дома разного формата, в том числе и многоквартирный дом для детей-сирот. Все проектные разработки подтвердились. Особенно впечатляет энергоэффективность домов Компании «Кубанский модульный дом», которые потребляют энергии на отопление в 2,5–3 раза меньше, домов обычной постройки. Экология домов Компании «Кубанский модульный дом» соответствует требованиям «зелёного» строительства. Мы стали лауреатами Международного конкурса на соискание Всероссийской премии «Экологичное развитие — Evolution Awards 2014». Компания «Кубанский модульный дом» – единственный представитель строительного комплекса России, отмеченный Министерством природных ресурсов и экологии РФ.

Корр.: Как сегодня развивается Ваш проект?

В.И. Бондаренко На фоне безусловного успеха и интереса к проекту мы не можем похвастаться динамичным развитием и не только кризисная экономика этому причина. Ментальность нашего россиянина и его склонность к фундаментальным постройкам определяет отношение к новым технологиям. Проще винить высокие тарифы на газ и электричество и оставлять без внимания вопросы энергосбережения. Кирпичный дом – придел мечтаний, но альтернативные варианты уже не экзотика. Молодёжь чаще и быстрее становится заказчиком наших домов. Пока очень плохо освещаются в СМИ вопросы современных технологий домостроения. Чаще можно увидеть разбросанные детали домов после ураганов и торнадо в США. Хотелось бы иметь внятную государственную политику в этом направлении. Нужна идеология современного жилища для россиян с учётом региональных и национальных особенностей, пора прекратить приоритет многоквартирного домостроения и вернуться к истинно российским форматам жилья усадебного типа. Хорошие шаги сделаны в регламентах по малоэтажному строительству, однако со свободой, на рынок хлынул ряд сомнительных технологий и материалов. Антирекламой стали сообщения в СМИ о безобразно построенных домах, в которых использовались новые технологии. Особенно грешили этим при массовом строительстве жилья для погорельцев. Вот так ложка дёгтя и портит многие хорошие дела в этом направлении.

Корр.: Каковы приоритеты проекта?

В.И.Бондаренко Основным продуктом ГП «Кубанский модульный дом» является технология заводского модульного, энергоэффективного домостроения. При достигнутой скорости выпуска готовых изделий 30 м² жилья в рабочую смену 8 часов, мы можем обеспечить строительство одного дома, площадью 90 м², в одни сутки, при трёхсменном режиме работы. Достигнутая себестоимость 1 м² готового «под ключ» жилья, с отделкой бизнес уровня составляет 18 тыс. руб. и может быть снижена до 13–14 тыс. руб. за 1 м². Сама технологическая линия не имеет сложных агрегатов, собрана заводскими умельцами и стоит в разы меньше, чем различные заграничные аналоги и при этом обеспечивает выпуск продукции с качественными характеристиками намного выше, по основным критериям (энергосбережение, прочность, звукоизоляция), чем все известные мировые аналоги. Готовые узлы дома вывозятся на площадку и собираются в рекордно короткие сроки. Так, 4-квартирный двухэтажный дом с крышей был собран за 8 часов в 1 день 24 октября 2011 года. У нас есть проекты мобильных заводов по производству объёмных модулей, которые могут быть собраны и запущены в работу в течении двух месяцев, выполнить задачу по строительству посёлка, городка и по окончанию программы, разобраны и перевезены на новое место. Окупаемость наших заводов не превышает 2 лет и это продукция, важнее и долгожданнее которой в России нет. Мы предлагаем вариант продажи технологии в формате «бизнес под ключ» и, передавая право пользования патентами, обеспечим монтаж технологической линии конвейера, обучение рабочих в условиях действующего производства и помощь в монтаже первых домов. Катастрофическое положение с обеспечением жильём населения России в регионах, стагнация в производстве и изменившийся социальный портрет жителя регионов ставит эту задачу в первоочередные. Поэтому производство жилья, может стать локомотивом в экономике регионов, создать движение финансов, поднять заработную плату без инфляционных последствий и создать потенциал малых и средних предприятий. Хватит стонать о сырьевом потенциале, надо обратить внимание на существующие возможности формирования рынка предложения на уже зашкаливающий спрос на жильё.

Корр.: На какую помощь государства рассчитываете?



В.И. Бондаренко Для обеспечения платёжеспособного спроса мы организовали Жилищный накопительный кооператив (ЖНК). ЖНК по действующему закону – финансовый институт для решения самой насущной проблемы, современной России, **жилищной**.

(Федеральный закон от 1 апреля 2005 г. №215) Но закон нуждается в доработке, необходимо участие Государства в популяризации этого финансового инструмента. Ипотека не эффективна в регионах России, там нет стабильных и высоких доходов. Экономические кризисы в мире – вещь нередкая, но есть **проверенные механизмы**, которые позволяют сохранить потенциал денежных средств в эти не лёгкие времена и один из них – **ЖНК**. Внесённые деньги на накопительные счета пересчитываются на квадратные метры жилья, на день внесения и цена на них уже **не меняется**. Деньги «под подушкой» или в банке могут серьёзно потерять свою покупательную способность, а в ЖНК, в виде квадратных метров, **сохраняют свой потенциал**. Что ещё важно, условия выплаты полученных денег от кооператива **не меняются и остаются прежними в размере 3% годовых**, так как на этих процентах ни кто не наживается. **Кооператив не коммерческая организация. Преимущества.**

Жилье, приобретенное в ЖНК «Кубань», **дешевле** жилья, приобретенного с помощью **банковского кредита**, выгоднее домашнего хранения денег. В качестве паевого взноса можно использовать **материнский капитал**. Можно приобрести жилье **в любом населенном пункте нашей страны. Надежность.**

Деятельность ЖНК «Кубань» контролируется **Центральным Банком** Российской Федерации. Работа Кооператива регулируется **законом** РФ №215-ФЗ.

Нет ограничений по гражданству, месту жительства, семейному положению, возрасту (стать членом Кооператива можно с 16 лет). В Кооперативе не требуется поручители и справки о доходах, не нужен залог. Паевой взнос можно передать по наследству, подарить, продать другому члену Кооператива или третьему лицу.

Корр.: *Россия – лесная держава, поэтому и вы дерево определили как приоритетный материал?*

В. И. Бондаренко Безусловно наличие лесных ресурсов имело своё значение, этот материал обеспечивает жилью экологичность, энергоэффективность, технологичность производства, легкость конструкции и доступную стоимость. Однако пиломатериал не оценён в России. Российский парадокс – будучи в лидерах мирового запаса лесных ресурсов, в деревянном домостроении наша страна катастрофически отстает от лесных держав. Например, в Северной Америке и Скандинавских странах на 1м² построенного жилья тратится 0,6–0,7 м³ деревянных материалов. В России же этот показатель только 0, 05 м³! Основным сдерживающим фактором являются пожарный надзор, СНиПы и регламен-



ты. Тем не менее Россия является неоспоримым мировым лидером по числу жертв на пожарах! На 100 тыс. населения у нас в год гибнут 13,27 человек. В Китае – 0,17; в Индии – 0,75; в США – 1,2; в Германии – 0,58; в Финляндии – 2,01.

Невозможно решить проблему жилья в России и обеспечить народ современным, энергоэффективным, экологичным и доступным жильём без преимущественного применения дерева.

Устаревшая нормативно-правовая база (особенно в разделе противопожарной безопасности) – один из камней преткновения на пути развития в сфере деревообработки и деревянного домостроения.



В Северной Америке и Европе глубоко прониклись идеей очищения атмосферы от углекислого газа и энергосбережения – в моду вошли деревянные 30-этажные небоскребы. Так, в ЕС реализуется программа «Деревянная Европа», в рамках которой к 2020 году доля деревянного жилья из общего малоэтажного фонда должна вырасти до 80%. К примеру, в Финляндии около 40% всех жилых домов построены из дерева. В Германии эта цифра составляет 20%, в Австрии – 30%. К тому же Европа постоянно пытается разработать проекты деревянных высоток, проекты которых поражают воображение. Из дерева строят детские сады, школы, клиники. Детские сады, возведенные специалистами компании в Финляндии, Германии и Франции, являются образцом комфортного и безопасного жилья. Дети проводят в детском саду около 8 часов ежедневно. Поэтому крайне важно позаботиться об их безопасности и комфорте. Ключевое значение имеет воздух, которым они дышат на протяжении всего дня. А данный пункт во многом зависит как от методов, так и от материалов, использованных во время строительства.

Корр.: *Какие перспективные вопросы программы ожидают решения?*

В. И. Бондаренко Продолжаем работать в направлении повышения энергоэффективности

наших домов и актуальность этой задачи трудно переоценить. Прежде всего, готовим технические условия применения рекуператоров в системах вентиляции, что позволит сэкономить до 15% тепла. Начата работа по применению установок альтернативной энергетики. Комплекс ветрогенераторов и солнечных батарей позволит полностью устранить энергозависимость для модульных домов. Сегодня эта тема модная, но их применение должно быть подготовлено созданием домов низкого энергопотребления, что в принципе мы уже сделали. Пытаться применять альтернативную энергетику в строениях, построенных по обычным технологиям, неразумно.

Но главная проблема это регламенты и порядок финансирования программ доступного жилья в России. Строительство жилья по ним в регионах и на сельских территориях должно осуществляться не по бизнес проектам, а по Государственным социальным программам на основе Государственного частного партнёрства. В этот дуэт легко впишутся ЖНК как некоммерческие организации социальной направленности. Строительный бизнес найдёт заказчиков в городах, в крупных центрах и людей с хорошими доходами, а народ в регионах надо поддержать и создать им условия для нормальной современной жизни.

СОБЫТИЯ И ФАКТЫ

КОМПАНИЯ «ПРОМГРАЖДАНПРОЕКТ-1» ЗАКЛЮЧИЛА ДОГОВОР НА РЕМОНТ КРОВЛИ МАГАЗИНОВ ГРУППЫ КОМПАНИЙ «СВЯЗНОЙ».

При возникновении необходимости, работы будут проводиться как для магазинов расположенных в Москве, так и для магазинов Московской области. Всего территория обслуживания включает в себя более 1000 торговых точек «Связной».

По словам Генерального директора «ПромГражданПроект-1» Николая Велькина, сотрудничество «Связной» и «ПромГраждан-



Проект-1» – новая ступень в развитии кровельной организации, которая являет собой

Правительства Москвы «Московский предприниматель 2014».

пример сотрудничества с крупными федеральными компаниями.

Компания «ПромГражданПроект-1», созданная в 2005 г., является одной из ведущих строительных организаций Москвы и специализируется на всех видах кровельных работ. Победитель ежегодного городского конкурса