Обоснование новой технологии организации индивидуального строительства «Построй дом сам!» в контексте проблем реализации национального проекта "Доступное и комфортное жильё - гражданам России"

Доступное комфортное жилье – это индивидуальное жилье.

Доступное жилье – жилье массовое, а значит экономичное для застройщика. Комфортное жилье – в первую очередь это личное пространство семьи, а значит жилье с отдельным входом, с минимум соседей, а лучше без них – как минимум это квартира в таун-хаусе с отдельным входом или в индивидуальном доме. Многоэтажное «сотовое» жилье морально устарело: соседи сорят в подъездах, заливают сверху – это случается даже в «элитных» домах.

От громоздкой неэффективной централизованной инфраструктуры жизнеобеспечения надо уходить (отопление – от АГВ или локальной котельной, вода – по возможности артезианская, канализация – местная). Единственно необходимая вещь – привязка к энергетике – это газ для обогрева и кухонной плиты и электроэнергия.

Жилье может быть экономичным за счет удешевления строительства из-за активизации ресурсов застройщика.

При предлагаемой нами технологии организации индивидуального строительства комфортное жилье может быть широко доступным и дешевым.

Массовость индивидуального строительства сдерживается не только фактором дефицита средств, но и пугающей сложностью задачи самостоятельной организации строительства для неподготовленного среднестатистического человека. Сложность задачи можно компенсировать четкой технологической организацией процесса строительства (простые этапы, предоставляемые фасованные материалы и набор арендуемого оборудования, специалист-консультант, дающий возможность использовать не очень квалифицированную рабочую силу самого застройщика и его друзей).

Трудозатраты строительства составляют не менее половины всей стоимости дома и они могут быть сэкономлены при возможно полном использовании личных ресурсов в виде свободного времени застройщика и его близких. Для этого технология строительства должна допускать его растянутость во времени - дом должен быть «растущим». Он может быть отделан только частично, с использованием подручных местных материалов, он может функционировать в качестве времянки, позволяя накопить необходимые ресурсы для окончательной отделки. Так и строили раньше: с времянками, с приделами. И сейчас строят в некоторых странах, по мере вырастания детей отделывая второй этаж и мансарду.

В стоимости каркаса капитализируется труд застройщика по землеотводу участка и согласованию окончательной проектной документации, требующий значительных временных затрат.

Массовость строительства по однотипной технологии дает возможность организатору фасовки покупать материалы и оборудование по оптовым ценам, недоступным индивидуальным строителям.

Втянувшаяся в строительство семья активизирует все свои ресурсы и связи, подчиняя свою жизнь решению этой задачи и в конце-концов находит необходимые средства для достройки дома.

Ипотечное кредитование.

Одной из причин высоких ставок по ипотечным кредитам является низкая ликвидность строящегося массового жилья. Другое дело, когда есть качественный каркас, пригодный для постройки коттеджа и уже отведенная под строительство земля – под них процентная ставка может быть снижена.

Скорее всего, застройщика, имеющего землю и мощную несущую конструкцию, не привлечет перспектива долгостроя и времянки. Он построит добротный дом, а в самом

крайнем случае ограничится одной половиной дома, реализовав по рыночной цене его другую половину для оплаты ипотечного кредита.

Низкая процентная ставка по ипотечным кредитам не противоречит экономическим законам, если просчитывать мультипликаторный эффект от развития строительного рынка, производства стройматериалов, увеличения занятости населения, которые приносят вторичные поступления в бюджет. Получатель этих доходов может компенсировать разницу между ставкой рефинансирования и низкой ставкой по ипотечным кредитам и должен быть встроен в схему ипотечного кредитования. Например, через государственные либо муниципальные гарантии по ипотечным кредитам, через страхование и перестрахование рисков невозврата ипотечных кредитов.

Весь вопрос, как дойти до той особой точки, когда есть под что давать льготную ипотеку. Соответствующими подпрограммами ФЦП «Жилище» предусмотрены специальные субсидии по отдельным категориям застройщиков – для молодых семей, ветеранов, инвалидов, переселенцев с Севера, военнослужащих. На таких категориях проще всего начинать экспериментальную реализацию новой технологии организации строительства, оплачивая из выделенных по программе средств ее первый этап.

Оптимизация производства и транспортировки строительных материалов.

Идея максимального использования в строительстве низкоквалифицированного труда самого застройщика и его окружения выдвигает ряд специфических требований к технологии организации строительства:

- строительство несущего каркаса дома должен контролировать **как минимум один квалифицированный специалист-консультант**;
- для надежности **несущий каркас лучше всего делать из монолитного железобетона**;
- для массового индивидуального строительства, часто удаленного от бетонных заводов, **необходимо изготавливать бетон на месте строительства**;
- гарантия качества бетона достигается **заводской стандартной фасовкой** сухой бетонной смеси либо его компонентов - пескогравийной смеси и цемента;
- для транспортировки составляющих бетона необходима **надежная, желательно многооборотная, тара**, позволяющая удобно складировать и хранить материалы до их использования;
- для исключения непривычных физических нагрузок необходимо **использовать малую механизацию в виде подъемного устройства, бетономешалки, бетонного насоса,** предоставляемых застройщику в аренду;
- для снижения транспортных издержек **фасовочное производство пескогравийной и сухой бетонной смеси организуется на одном из региональных гравийных карьеров**, там же может быть размещена база арендного оборудования и механизмов.

Предпосылки для пилотной реализации проекта.

1. Наличие запатентованной тары в виде мягкого полипропиленового контейнера «БУДБЭГ», грузоподъемностью до двух тонн.
2. Опыт использования «БУДБЭГа» на строительстве двух коттеджей на о.Селигер, удаленных от ближайшей стройбазы на 160 км.
3. Многолетний опыт общестроительных и ремонтно-строительных работ ЗАО ПФК «Полихрон».
4. Практика выполнения работ с использованием базы данных Биржи труда по временной занятости наукоградов Московской области, позволяющая привлекать для сезонных работ квалифицированных специалистов в необходимом количестве.

Генеральный директор ОАО «НИПАМО» Д.А.Леоненко