

УДК 69.001.12/18

О.М. Галінський, к.т.н.; В.О. Іваненко, к.т.н.;
А.А. Франівський, к.т.н., НДІБВ;
В.П. Омельчук, к.т.н., Київ

ВІДНОВЛЕННЯ ТА РОЗВИТОК ПАНЕЛЬНОГО ДОМОБУДІВНИЦТВА - ШЛЯХ ДО МАСОВОГО СПОРУДЖЕННЯ ДОСТУПНОГО ТА СОЦІАЛЬНОГО ЖИТЛА В УКРАЇНІ

АНОТАЦІЯ

У статті наведені результати аналізу сучасного стану розвитку індустріального домобудування в Україні і за кордоном та окреслені проблеми вітчизняного панельного домобудування і шляхи їх розв'язання. На першому етапі запропоновано здійснити низку пілотних проектів на окремих діючих підприємствах і на їхньому досвіді розробити програму державної підтримки цього прогресивного напрямку будівництва житла.

Ключові слова: будівництво, індустріальне домобудування, пілотні проекти, модернізація, державна підтримка.

Протягом останнього десятиліття будівництво житла в Україні було переведено на комерційну основу. Інвестори в основному орієнтувались на його споживчі якості, не проводячи поміркованої цінової політики та не формуючи усталеного ринку збуту. Як наслідок, будівельна галузь країни найбільш відчутно постраждала від економічної кризи 2008 р., і процес її стагнації триває.

Очевидно, що змінити ситуацію на краще лише на комерційному ґрунті не вдасться. Необхідно вироблення на державному рівні стратегічних підходів з метою зупинення спаду та подальшого нарощування обсягів житлового будівництва.

Одним із таких стратегічних напрямків є повернення до панельного домобудівництва та його подальший розвиток. Про переваги панельного домобудівництва як найбільш ефективного способу масового будівництва житла, дешевого і достатньо комфортного за соціальними стандартами, свідчить успішний досвід наших найближчих сусідів — Росії та Білорусі, а також інших країн. Наприклад, у Голландії частка загального житлового фонду складає 35 %, в Австрії — 23 %, у Вели-

кобританії — 20 %, Данії — 19 %, Франції — 17 %. В Україні в 1990 р. частка панельного домобудівництва складала — 7,0 млн. м² або приблизно половину загального обсягу житлового будівництва — 14,1 млн. м². Виробничо-технічна база панельного домобудівництва налічувала 85 домобудівних комбінатів (ДБК) із річною потужністю 9,8 млн. м² загальної площі.

Таким чином, багатолітній досвід свідчить, що інтенсивне нарощування обсягів житлового будівництва можливе лише на індустріальній основі — в першу чергу із застосуванням методу панельного домобудівництва. Сучасний панельний будинок при відповідності всіх його основних характеристик (щодо енергозбереження, різноманітності планувальних рішень, архітектурної виразності тощо) в середньому дешевше на 15-20 % від монолітно-каркасного будинку і на 20-30 % — від цегляного, при цьому 16-25-поверховий будинок будується протягом одного року, включаючи внутрішнє опорядження. Крім того, як свідчить сучасна світова практика, обсяги панельного домобудівництва можливо збільшити до 80 % за рахунок малоповерхового будівництва (2-3 і 4-6 поверхів) об'єктів соціальної сфери (шкіл, дитячих садків, поліклінік тощо). Цьому сприятиме впровадження в останні роки нових гнучких архітектурно-планувальних і конструктивно-технологічних рішень, сучасного технологічного обладнання, форм і оснастки, а також застосування нових оздоблювальних матеріалів.

Слід зазначити, що в Україні збереглася виробничо-технічна база, включаючи необхідну інфраструктуру — інженерні мережі, дороги, комунікації тощо. Ступінь зношення виробничих і адміністративних будівель, складських та інших підсобних приміщень складає 15-30 %, які без значних інвестицій можуть бути використані під сучасні гнучкі технології та обладнання для панельного виробництва. При цьому ключовою проблемою, безперечно, є високий ступінь фізичного зносу технологічного обладнання і форм (70-80 %), а також його моральна застарілість. При реконструкції та технічному переоснащенні існуючої виробничої бази панельного домобудівництва із застосуванням сучасних гнучких технологій та прогресивного обладнання можна в короткі строки відновити та модернізувати існуючу матеріальнотехнічну базу домобудівництва на сучасному технічному рівні з метою розвитку саме масового будівництва в необхідних обсягах, передбачених

відповідними законами України і постановами Кабінету Міністрів.

Прикладами такого прогресивного підходу до вирішення проблеми масового будівництва на базі відновлення, реконструкції та модернізації заводів збірного домобудівництва є діяльність низки підприємств КПД у Росії, зокрема, домобудівних комбінатів у Москві, Санкт-Петербурзі, Екатеринбургі, Ростові-на-Дону та Білорусі, зокрема, в Мінську, Гомелі, Бресті та інших містах, у яких матеріально-виробнича база домобудівництва та технічний рівень його обладнання подібні до українських. У Москві 19-20 квітня 2011 року відбулася міжнародна науково-практична конференція "Модернизация крупнопанельного домостроения — локомотив строительства жилья экономического класса", 12-14 липня 2011 року в Мінську була проведена міжнародна науково-технічна конференція "Современные методы индустриального домостроения: энергоэффективные системы и конструктивно-технологические решения", в роботі якої активну участь взяли також фахівці домобудівних підприємств, проектних та науково-дослідних організацій України.

На цих двох конференціях була представлена переконлива інформація щодо економічних та технічних аспектів вирішення зазначеної проблеми, інвестиційних можливостей, а також, практично, безальтернативності розвитку панельного домобудівництва для масового зведення доступного і соціального житла, в т.ч. у порівнянні з іншими конструктивно-технологічними системами домо-



Рис. 1. Пятисекционный будинок нової модернізованої серії "АППС-К-134 М", який введено в експлуатації в листопаді 2010 року по вул. Закревського, 97 у м.Києві

будівництва, які були розроблені та впроваджувались протягом останніх 10-15 років у Росії, Білорусі та Україні. Як показала практика, за винятком монолітно-каркасного будівництва всі інші методи обмежувались спорудженням експериментальних об'єктів або невеликими серіями, що не вирішувало житлової проблеми.

Щодо російського досвіду, який обговорювався на московській конференції, найбільш успішною визнана модернізація домобудівного підприємства ЗАО ДСК-7 фірми "Інтеко" в Ростові-на-Дону. Реконструкція та технічне переоснащення застарілого підприємства з використанням новітніх технологій та сучасного обладнання було здійснено за 14 місяців, вартість склала біля 260 дол. США на 1 м² загальної площі з розрахунку на річну потужність. У результаті було створене сучасне автоматизоване високотехнологічне виробництво з річною потужністю 150 тис. м² житлової площі або 215 тис. м² загальної площі для будівництва панельних житлових будинків із новим рівнем архітектурно-планувальних рішень, інженерного забезпечення та якості будівництва.

У Республіці Білорусь була виконана комплексна реконструкція ВАТ "Гомельський ДСК", яка включала як реконструкцію і технічне переоснащення заводу КПД-1 під нову модернізовану серію будинків 152 М без зупинки і зменшення обсягів виробництва будинків серії 152, так і переоснащення всього будівельного комплексу підприємства, включаючи транспорт, піднімальні механізми тощо. Загальна потужність нового виробництва склала 70 тис. м² житла на рік. Вартість 1 м² житла в середньому складає 600 дол. США. На другому етапі планується реконструкція і технічне переоснащення заводу КПД-2 та будівельної техніки з доведенням обсягів введення житла до 210 тис. м² на рік модернізованої серії 152М.

На міжнародній конференції в Республіці Білорусь було також розглянуто успішний досвід одного із найбільших підприємств будівельної галузі України — домобудівного комбінату № 4. До складу комбінату входять завод залізобетонних виробів, три будівельно-монтажних управління та управління виробничотехнічної комплектації. Виробничі потужності заводу розраховані на випуск 340 тис. м³ збірного залізобетону на рік, що дозволяє зводити близько 300 тис. м² житла і додатково до 140 тис. м² об'єктів соціальної сфери на рік. У результаті частка побудованого житла ДБК-4 у Києві

складає більше 15 %, що також свідчить про перспективність розвитку панельного домобудівництва. Середня вартість 1 м² житла складає близько 800 дол. США. У теперішній час комбінат паралельно з випуском будинків серії АППС К-134 (10-16 поверхів), яка дає можливість багатоваріантного планування квартир (до 1200 варіантів), здійснює модернізацію підприємства для випуску сучасної серії будинків АППС К-134 "М", яка характеризується високими технічним рівнем заводського виробництва і техніко-експлуатаційними показниками побудованого житла (див. рисунок). Поверховість будинків збільшилася до 25 поверхів, площа кухні складає до 12 м, збільшена площа санвузлів, значно покращено архітектурно-естетичний вигляд фасадів будинків із урахуванням різноманітності їх архітектурно-планувальних і композиційних рішень.

Таким чином, можна дійти висновку, що у теперішній час колишні республіки СРСР пішли по шляху відновлення та розвитку випробуваного багатолітньою практикою індустріального методу будівництва житла, але вже на новому технічному рівні та із використанням закордонного досвіду.

За оперативною інформацією, на більшій частині вітчизняних ДБК зберігся виробничий потенціал, в основному приміщення та інфраструктура. Частина підприємств перепрофільована на інші виробництва, а невеликі підприємства ліквідовані. База КПД в Україні налічує до 50 підприємств із загальною потужністю 6-6,5 млн. м² загальної площі. Такий резерв у разі його відновлення і реконструкції протягом 4-5 років може подвоїти обсяги будівництва, в першу чергу доступного і соціального житла. Щодо технологічного обладнання, то воно практично підлягає повному технічному переоснащенню, в основному заміні, але на новому технологічному рівні із використанням сучасного прогресивного обладнання, в т.ч. і закордонного виробництва (матричних форм, магнітних бортиків, касетних установок, палет тощо). При цьому найбільш ефективним як з точки зору концентрації фінансових коштів, так і скорочення строків модернізації може бути здійснення окремих пілотних проектів на діючих та найбільш завантажених підприємствах із високим рівнем технічного потенціалу та кваліфікованим персоналом. Модернізовані за сучасними технологіями, ці підприємства можуть стати своєрідними "школами передового досвіду" та служити базовими підприємствами для налагодження виробництва та відпрацювання нового тех-

нологічного обладнання та оснастки з метою поширення цих технологій, обладнання та досвіду на інші підприємства. Тим більше, що їх специфіка та територіальне розташування не можуть створювати значної конкуренції в цій сфері будівництва житла. Супутнім, але суттєвим чинником може бути і завантаження вітчизняних машинобудівних підприємств, які виготовлятимуть форми, оснастку та інше металоємне обладнання.

Ключовим питанням є необхідність залучення коштів. Без підтримки держави або місцевих органів влади вирішити цю проблему практично неможливо. Очевидно, що роль держави повинна бути вирішальною у забезпеченні доступним та соціальним житлом населення.

Домобудівельні комбінати за нинішніх умов потребують фінансової допомоги для здійснення модернізації виробничої бази та виконання окремих пілотних проектів. Ця допомога може надаватися у вигляді податкових пільг, дотування відсоткової ставки по кредитах, надання державних гарантій на отримання коштів, участі в реалізації міської програми будівництва доступного та соціального житла та інші форми фінансової допомоги.

АННОТАЦИЯ

В статье приведены результаты анализа современного состояния развития индустриального домостроения в Украине и за рубежом и очерчены проблемы отечественного панельного домостроения и пути их решения. На первом этапе предложено осуществить ряд пилотных проектов на отдельных действующих предприятиях и на их опыте разработать программу государственной поддержки этого прогрессивного направления строительства жилья.

Ключевые слова: строительство, индустриальное домостроение, пилотные проекты, модернизация, государственная поддержка.

ANNOTATION

The results of analysis of the current state of industrial house building development in Ukraine and abroad are presented and the domestic problems of panel house building and solutions are outlined in the article. The implementation of a number of pilot projects on selected existing plants and the development to a program of state support in progressive housing on their experience are proposed in the first stage.

Keywords: building, industrial house building, pilot projects, modernization, government support.