

Справка по проекту «Модульное домостроение».

Инициатор: ООО «Модуль», г. Москва.

Регистрация юр. лица - 17.08.2022 г. Отчетность нулевая.

Учредители: по 25% УК – К.М.Алиева, О.В.Захарова, Т.В.Никифорова, ООО «Метрополия26» (100% – Г.Ш.Абдиллатипова). По лицам нет аффилированности с другими бизнесами, приносящими доходы, у ООО «Метрополия26» ~180 млн основных средств по балансу, операционная деятельность «0».

По информации инициаторов у команды был опыт участия в создании заводов панельного домостроения в Пензе в 2013 г. и в Н.-Новгороде.

В настоящее время команда планирует реализовать проекты **по модели девелопмент для девелопмента** по строительству многоэтажных домов модульного типа. Для этого необходимо достижение договоренностей с крупными девелоперами по выходу на новую стройплощадку (как подрядчик), создание на ней завода по выпуску модульного домостроения из стройматериалов региона.

Инициатор заявляет о готовности самостоятельного строительства таких заводов по собственному проекту и комплектации оборудованием, разрабатываемому и выпускаемому аффилированным заводом. По проекту есть заключение Минстоя России (со слов, не предоставлено). Инвестиции в один завод – 1 млрд руб. (по завершению комплексного строительства – может быть перенесен на др. площадку). Также, существенным для реализации проектов по домостроению будет разрабатываемый командой проекта инструмент управления стройкой – собственное ПО (разработка бета-версии), который позволит оптимизировать процессы контроля и мониторинга.

Выпуск модулей и ПО по мнению инициатора позволят строить 17-ти этажный дом за 100 дней. На текущий момент разработано 18 проектов домов от 4 до 24 этажей.

В планах компании – за 1 год – 2 завода, через 2 года – 6 заводов...через 4 года – выйти на 24 завода.

Текущий статус: в настоящее время инициатором обсуждается первый пилот с Level group / СБ Девелопмент (с конца 2023 г. велась проработка проекта с Инградом в Пушкино, но договоренности по пилотированию не были достигнуты).

Проектную документацию будет разрабатывать ООО «Модуль». Показатели эффективности, обозначенные инициатором: сроки возведения корпусов сокращаются в 5 раз, стоимость строительства сокращается на 15% (без док. подтверждения на текущий момент).

Завода по производству технологического оборудования для модульного строительства пока нет на территории России, в настоящее время ведется его проектирование. Строительство такого завода планируют в 2024 г.

По регуляторике – сейчас есть «устаревший» ГОСТ по малоэтажному модульному строительству. Ожидается, что ГОСТ по многоэтажному модульному строительству готовится, выйдет в 2024 г. Препятствий для того, чтобы проектировать и строить модульные дома нет, существенным минусом является более внимательное отношение органов экспертизы к проработке проектных решений и расчетным разделам проекта. Ожидается, что после появления ГОСТа все процедурные вопросы значительно сократятся.

Важно, из переговоров с командой – реализация жилья девелопером-заказчиком (конечная цена) остается в рынке, ценность для девелопера – получение объектов жилого строительства в более короткие сроки за счет решения инициатора.

Таким образом, по проекту в настоящее время инициатором прорабатывается первый пилот, ведется проектирование первого пилотного завода – планируемое начало строительства в 2024 г., разрабатывается собственное ПО по управлению стройкой.

Подход по проекту по созданию модульного жилья высокой этажности – интересен, но нет подтверждающих документов и апробаций.

Запрос на поддержку АСИ – поиск партнеров для новых проектов среди крупных девелоперов, продвижение проекта в регионы под программы ветхого жилья и под реновацию (Москва).

Статус проекта в АСИ: *инициатору предлагалось выйти с проектом на РГЭС в дек. 2023 г., но не были предоставлены материалы по комплексному проекту – строительство завода с обоснованием инвестиций, документов по технологии, упакованного решения по комплексной застройке для девелопера и для региона. (Предоставлены только презентации с чертежами, общего характера). Инициатор просил перенести рассмотрение проекта. С учетом проработки командой проекта пилота с новым девелопером, запланировано обсуждение статуса и запроса на поддержку АСИ до конца мая.*