

ЗАО «ОБД»

В рамках серии регулярных репортажей журнала «ЖБИ и конструкции» мы посетили одно из ведущих предприятий Краснодара ЗАО «ОБД» и встретились с генеральным директором предприятия Александром Леонидовичем Залуцким. О строительном рынке Краснодарского края и об уникальном ведущем предприятии строительной отрасли читайте материал ЗАО «ОБД» в формате прямой речи.



Александр Леонидович Залуцкий,
генеральный директор ЗАО «ОБД»

Текст и фото: Денис Косяков

Прошлое и настоящее домостроительного рынка региона сегодня

У нас в Краснодарском крае работает пять домостроительных комбинатов: ООО «Будмар», краснодарский Домостроительный комбинат, Агропромышленный строительный комбинат «Гулькевичский», ОАО «Домостроитель» (г. Армавир) и наш завод ЗАО «ОБД».

Завод был основан в 1974 году и рассчитан на 174 тыс. м² жилья в год. В лучшие годы он достигал производительности 140–150 тыс. м². Надо отдать должное – в годы рыночных реформ предприятие держалось на плаву, не было больших долгов, кредитов, имелся определенный портфель заказов, который позволял предприятию существовать.

Когда я пришел управлять предприятием, оно выпускало порядка 100 тыс. м² жилья в год и 38 объемных блоков в день. Сегодня мы выпускаем ежедневно по 62 блока. В этом году мы практически на том же оборудовании произведем 270 тыс. м² жилья. Разница очевидна. Это результат последовательных преобразований системы управления, логистических схем и модернизации технологической базы. Причем модернизация в большей мере коснулась вспомогательного оборудования, например – арматурного цеха. Основные формовочные машины остались прежними.

Сегодня благодаря тому, что заводы существуют, идет застройка трех крупнейших массивов в Краснодаре. Это Московский микрорайон, который начали строить в 2008 году. Сейчас заканчивается его формирование, а там не меньше миллиона тыс. м². Дальше – Восточно-Кругликовский микрорайон, который еще недавно был пустырем. Однако за три года уже много построено. Микрорайон «Гидрострой», где под застройку выделено около 60 га. Сейчас там проводятся инженерные сети.

История предприятия и хронология ключевых решений

Песчаный карьер. Когда на завод пришел новый собственник и предприятие стало набирать обороты, у нас остро встал вопрос с песком, которого

катастрофически не хватало. Цены на песок росли. И тогда мы приняли решение купить песчаный карьер, что в результате и было сделано. Что нам это дало? Факт – песок получился подороже, но качество выросло на порядок благодаря жесткому контролю. Нужно заметить, что контролю качества мы уделяем особое внимание. В отделе качества у нас работает около 30 специалистов, и в лаборатории еще столько же. Поэтому каждая партия песка отслеживается. Работа с карьером дала нам необходимый опыт и понимание технологии, благодаря которым впоследствии нам удалось увеличить модуль крупности и снизить потребление цемента. Бетон у нас, конечно, дорогой, если сравнивать с ценами на рынке. Но покупатель на наш бетон всегда есть, покупатель, которому важно качество бетона. А бетон, произведенный на ЗАО «ОБД», – это гарантия качества.

Керамзит. В качестве наполнителя у нас на производстве идет керамзит, а не щебень. Если использовать щебень – вес объемного блока более 20 тонн. А для нас это проблема – это превышает предел возможностей кранов. Однако в прошлом году все наши поставщики керамзита не смогли обеспечить нас наполнителем в необходимых объемах. ЗАО «ОБД» остановился.

Изучив рынок керамзита, мы приобрели КПП «Ипатовский», в составе которого был цех по производству керамзита. В прошлом году мы полностью восстановили производство на «Ипатовском», и сейчас он выпускает порядка 100 тыс. м³ продукции в год. Таким образом мы полностью обеспечиваем себя собственной продукцией.

Вопросы сырьевой безопасности – это вопросы, с которыми нам приходится работать постоянно. И здесь тоже опыт работы с собственным производством керамзита дает нам возможность усовершенствовать саму технологию. Наши технологи определили, что использовать лучше керамзит не дробленый 0–10 мм, а смешивать рассеянный по фракциям 0–5 и 5–10 мм. Поэтому сейчас поставили на заводах рассеиватели и работаем по технологии смешивания керамзита.

Это хороший пример, как сообща мы за один год справились с очень серьезной проблемой. Одним нам было бы сложно. В нашей работе нам помогают партнерские взаимоотношения и поддержка. Так, наши финансовые партнеры – региональный банк «Кубань Кредит», в котором мы кредитуемся, а также ОАО «Сбербанк России». Благодаря возможности своевременно получать финансовые ресурсы мы оперативно решаем возникающие вопросы и быстро строим. Каждый год приносит свои трудности, неожиданные и всегда разные, с которыми нужно справляться.

Краны. Проблема башенных кранов стратегически важна для нашего предприятия. Масса блоков, выпускаемых у нас на предприятии, предъявляет свои требования к возможностям кранов. Специально для ЗАО «ОБД» еще в Советском Союзе были сделаны хорошие краны. Однако это было в 80-х годах. Более чем за 20 лет металл стареет, и краны надо списывать. Однако где взять другие такие краны, еще недавно понятия никто не имел. А без кранов заводу не жить.

Как раз в это время в Краснодаре проходил архитектурно-строительный форум, где среди прочих компаний свою продукцию представила компания «Машстройиндустрия». Взяв на себя решение нашей проблемы с кранами, она уже через год представила нам на базе тех кранов, которые они выпускают, образец нового, подходящего под наши задачи. В результате после соответствующих испытаний мы закупили семь таких кранов, решив проблему на долгие годы вперед.

Сердечник. Сердечник – это основной элемент наших формовочных машин, представляющий собой металлический куб размером 3,6 × 2,5 × 6,0 м, внутри которого установлены электрические элементы нагрева. И когда у нас появилась необходимость изготовления такого сложного нестандартного изделия, к которому, нужно отметить, предъявляются очень высокие требования, мы разместили заказ на предприятии «Атоммаш». При этом мы искали другие ходы, чтобы иметь возможность при необходимости проводить ремонт нашего основного средства

На ЗАО «ОБД» два больших производства, которые сдают свою продукцию – огромные блоки и доборные элементы к ним. Формование изделий на предприятии протекает в двух цехах на 24 формовочных машинах, где 11 и 13 секций на каждой. Каждая машина за сутки выпускает 2 или 3 блока. Оборудование на производстве, в большинстве своем, было реконструировано с заменой по необходимости изношенных частей



Стандартная блок-комната площадью 20 м². В зависимости от задач и функционального предназначения (например, для выделения санузла) еще на производстве в блок-комнату устанавливаются необходимые перегородки и другие доборные элементы (лестницы, перегородки, экраны балконов, вентиляционные блоки, внутренние стеновые панели и т. д.). Затем проводятся необходимые отделочные работы

Металлический сердечник – основной элемент формовочных машин, представляющий собой металлический куб размером 3,6 × 2,5 × 6,0 м, внутри которого установлены электрические элементы нагрева. Сердечник в арматурной обвязке (на фото справа), подготовленный для формования. Армирование сердечника производится вручную



производства – формовочных машин. В настоящее время производство сердечников восстановлено на Хадьженском машиностроительном заводе, который может обеспечить потребности не только ЗАО «ОБД», но и других предприятий.

Работа над первым сердечником шла тяжело и потребовала около трех месяцев. Второй сердечник сделали уже за два месяца. А сейчас завод может изготавливать три таких сердечника в месяц, полностью овладев технологией. Из 60 сердечников у ЗАО «ОБД» на производстве 30 новых. Таким образом, сегодня мы и наши партнеры не только можем производить строительные материалы и строить, но и владеем технологией строительства заводов по объемно-блочному формованию. В этом направлении мы также активно исследуем существующие сегодня возможности.

Форс-мажоры. Форс-мажоры случаются самого разного характера. Например, 4 года назад была очень снежная зима, выпало много снега. Краснодар к этому не приспособлен. А у нас груз негабаритный, везти нужно, но выезд на трассу нашему транспорту запретили. Куда мы только не обращались, что только не делали. Завод простоял около месяца, все наши планы были сорваны. В этом коллапсе завод находился до августа–сентября следующего года. Только спустя несколько месяцев после месячного простоя удалось выправиться. Один месяц простоя за собой столько потянул!



Подающая воронка. Смесь под давлением подается в форму. Для уплотнения используются вибраторы. Отформованное изделие выдерживается 7,5 часа и затем направляется в камеру КВТО с температурой 40 °С

Фактура внешних стен коттеджей выполнена «под кирпич». Такая же фактура используется и в высотном строительстве в оформлении фасадов домов с 1-ого по 4-й этаж. Такой рисунок получается при использовании специальных форм производства лабинского завода «Логия»

Но по мере решения одних проблем, возникают новые. Например, два года назад на дорогах появилось много весовых постов. В свое время для нашего предприятия на Челябинском заводе были разработаны специальные облегченные прицепы, благодаря которым вес транспортного средства вместе с объемным блоком не превышал разрешенный вес для перевозок – 38 тонн. И если общий вес нашего транспортного средства не превышал допустимого, то с нагрузкой на ось были проблемы. Но на том же Челябинском заводе решение было найдено. В результате нашим блоковозам развели оси до необходимых параметров, после чего разрешенная нагрузка на ось стала 10 т. Мы закупили у Челябинского завода сразу около десяти таких блоковозов. А затем специалисты завода переделали оси всему нашему старому парку, чтобы войти в эти разрешенные параметры.

Управление конвейером и планирование. Если с непредвиденными погодными условиями или изменениями в правовой сфере ничего не поделаешь, то от производственных форс-мажоров защититься можно. Наша защита – это одновременное ведение нескольких объектов. Конечно, с теми же ресурсами, накинувшись на один объект, мы могли бы сделать его за 2–4 месяца. Однако ведение нескольких объектов дает нам простор для маневра на случай возникновения непредвиденных обстоятельств. В этом и заключается принцип работы конвейера.

Нужно отметить, что очень много острых вопросов мы решили, перейдя от точечных застроек к застройкам целыми массивами, где эффект массы играет в нашу пользу. Это позволяет достигнуть конвейеру точки максимальной производительности, которая дает наиболее оптимальный экономический результат – значительное увеличение мощности предприятия. Именно это произошло на ЗАО «ОБД». Думаю, для нас благоприятно совпали несколько факторов: основной – это переход к застройке большими площадями, что стало нашей реакцией на появление громадного рынка сбыта. Второй фактор – это своевременное решение всех острых вопросов, связанных с производственной цепочкой, объединяющей в себе: сырье, производство, монтаж и заделку площадей, крановое хозяйство и транспорт.

Однако конвейерная система, которая позволяет работать с большими объемами, требует особенно тщательного планирования и четкого управления. Только эффективная логистика может работать с такой сложной производственной цепочкой. К примеру, территория завода спроектирована так, что запас готовой продукции можно разместить только на 10 дней. После того как мы увеличили мощность предприятия, этот запас уменьшился в 2 раза. И если, к примеру, подул сильный ветер, и краны перестали работать, то продукцию мы оставляем на складе, и у нас есть только 5 дней, чтобы решить проблему без остановки предприятия.

Арматурный цех, обеспечивающий 1-ю и 2-ю линии. Под изготовление мелких изделий был приобретен специальный автомат, который заменил 5 человек



Наружные стены обшиваются трехслойными панелями

Территория завода спроектирована так, что запас готовой продукции на складе при работе предприятия в полную мощность можно разместить только на 5 дней



Возникает вопрос: «Почему такие мощности, которых достигли мы, не были достигнуты на этом же предприятии в Советском Союзе?» Во-первых, раньше существовал Госзаказ и не было такого спроса. А работу производственной цепочки координировало большое количество управлений. Было автотранспортное предприятие, которое отвозило продукцию; было СМУ-5, которое занималось только доставкой башенных кранов, далее – строительномонтажное управление и т. д. Итого целых пять руководителей управлений, между которыми должно было быть четкое взаимодействие. Не мог не сказаться человеческий фактор, в силу чего далеко не всегда они находили общий язык между собой, а единого центра управления всей цепочкой не было. Именно такой центр удалось сегодня создать на ЗАО «ОБД» – объединить производственные процессы в единый цикл и построить центральное управление над работой всей цепочки.

Кадры

На ЗАО «ОБД» работает около 1700 человек. Мы стараемся не увеличивать штат и не превышать планку в 1700 рабочих, поддерживая зарплаты на предприятии на высоком уровне. Штат предприятия – это не только основные производственные цеха: формовочный и бетоносмесительный, но еще и работники собственной котельной, мазутохозяйства, автопарка, кранового хозяйства, строительномонтажного управления, деревообрабатывающего предприятия.

Социальным вопросам мы уделяем особое внимание. Это целый комплекс мер по поддержке работников нашего предприятия, таких как различные денежные компенсации, льготы, бесплатное питание (у нас хорошая столовая, а для работников на строительных площадках мы доставляем питание по месту). Мы отремонтировали спортивную базу, ос-



Застройка Восточно-Кругликовского микрорайона. На сегодняшний день по технологии объемно-блочного формирования возможно строительство домов высотой в 16 этажей + мансарда. Однако сейчас предприятием ведутся разработки новых конструкций, которые позволят увеличить этажность зданий, построенных по технологии объемно-блочного формирования



Коттеджи производятся в 2 вариантах: 4- и 6- блочные. Каждый блок по 20 м². На строительной площадке по возведению коттеджей конвейерный процесс, по скорости соизмеримый со скоростью изготовления сборных блоков на производстве. Больше всего времени при монтаже занимает сборка крыши. Изготовление всех изделий для одного коттеджа на производстве занимает около 2 дней. Затем требуется около одной недели (при готовом фундаменте) для сборки коттеджа на местности. После следуют отделочные работы, которые могут занимать еще около двух недель



новали краевую федерацию по дартсу. У нас есть база отдыха в Джанхоте. И если раньше там стояли щитовые домики, то теперь мы построили два бетонных корпуса на 24 номера, где наши сотрудники могут бесплатно отдыхать. Работники предприятия бесплатно доставляются на работу автобусами завода. В этом году достроили общежитие на 250 мест, чтобы иметь возможность привлекать для работы кадры из регионов России. Такие формы поддержки, конечно, способствуют тому, что на ОБД – постоянный надежный состав сотрудников.

Скорость строительства – уравнение с несколькими переменными

Однако не только возможности производства, отлаженная логистика и высокая организация работы на строительной площадке влияют на скорость строительного процесса в целом. Не секрет, что причиной досадных заминок зачастую являются существующие у нас в стране административные барьеры. Однако в нашем опыте есть пример того, как быстро можно строить, если таких барьеров не только нет, но и наоборот, само государство способствует строительному процессу. Дома для пострадавших от наводнения 2010 года в Туапсинском районе строили мы. Задача стояла так: за два месяца построить три полноценных 5-этажных дома, чтобы к 28 декабря 2010 года люди уже въехали в свои новые квартиры. При этом решить эту задачу нужно было, продолжая вести все остальные проекты, запланированные у предприятия на данный период. Поставленная задача была выполнена в срок. Конечно, постарались еще и другие подрядчики, вовремя и грамотно построившие локальные очистные сооружения, котельную, то есть в срок были выполнены все работы в комплексе. А для преодоления административных барьеров на строительной площадке сразу был создан штаб, куда вошли и представители краевой администрации, где большинство вопросов решались буквально в тот же день.

Опыт работы нашей компании интересовалась администрация Ростовской области с целью реализации социальных госпрограмм, а также Воронежской, Иркутской областей, рассматривая возможность строительства таких же заводов в своих регионах.

Мы и наши партнеры

В реализации строительных проектов мы тесно взаимодействуем с директорами других заводов и компаний, объединенных единым замыслом. Мы осваиваем большие площади, и сделать это можно только совместно в те сроки, которыми мы располагаем. В свое время компания «ОБД-Инвест» стала первой ласточкой в реализации нашей стратегии. ООО «ОБД-Инвест» занималось приобретением земель под дальнейшее строительство и ориентировалось не на точечную застройку, а на застройку целыми массивами. Сегодня «ОБД-Инвест» стало одним из крупнейших застройщиков Краснодарского края. Потом подтянулись и другие компании.

В последние несколько лет мы совместно с нашими партнерами – строительными компаниями ведем в основном комплексное освоение территорий. В Краснодаре это – микрорайоны Московский, Восточно-Кругликовский и Гидростроителей, а

также в других городах края: Новороссийске, Геленджике, Анапе, Армавире, Славянске-на-Кубани...

Мы много строим по государственным программам: обеспечения жильем ветеранов Великой Отечественной войны, военнослужащих, детей-сирот, Фонда ЖКХ переселения граждан из ветхого аварийного жилья. Сегодня мы сдаем в эксплуатацию жилье для пострадавших от наводнения жителей Крымска – городок в селе Молдавановском, который мы изначально строили для Министерства обороны, а также строим для подтопленцев новый микрорайон «Надежда» в Крымске, где будет возведено несколько многоэтажных домов к середине ноября – всего около 800 квартир.

Именно объемно-блочное, индустриальное домостроение обеспечивает высокие темпы и большие объемы возведения социального жилья. И, что не менее важно – совместная деятельность компаний-партнеров в рамках отлаженных за несколько лет сотрудничества связей – от проекта до реализации.

Однако сегодня в Краснодаре появляется достойная конкуренция. Например, в районе западного обхода казанская фирма купила под строительство большой участок земли и инвестирует около 16 млрд рублей на развитие этой территории. Появление сильных конкурентов вынуждает нас быть в тонусе, постоянно улучшать свою продукцию, улучшать качество отделки домов, осваи-

вать новые направления деятельности.

Так, по заказу компании «Бизнес-Инвест» мы разработали сегодня несколько типов коттеджей на основе блоков, которые строим в поселке «Вишневый сад» в пригороде Краснодара, и планируем в дальнейшем строить коттеджные поселки.

ЗАО «ОБД»
350059, Краснодар, ул. Тихорецкая, 20
Тел.: +7 (861) 263-78-14
zavodbd@mail.ru



Для сборки на строительной площадке используются краны 40-тонники. Одна блок-секция весит 20 т