



Жилищный фонд России

Вызовы устойчивого развития

Галина Дзюба, Председатель Комиссии Общественной палаты РФ по ЖКХ, строительству и дорогам.
Сессия о потребности в развитии и модернизации жилищного фонда.



Национальная безопасность через жильё

В условиях демографических, климатических и экономических вызовов устойчивое развитие жилищного фонда перестаёт быть отраслевым вопросом — это категория национальной безопасности.

Демографическая устойчивость

Семьи уходят из городов без
комфортного жилья

Социальная стабильность

Аварии и неэффективное
управление порождают
напряжение

Экономическая конкурентоспособность

Кадры и инвесторы выбирают территории с качественной средой

Критическое состояние жилфонда

К 2040 году

270 млн кв. м морально
устаревающего жилья

Срок эксплуатации

50–70 лет при норме 50
лет для панелей первого
поколения

Структурный износ

Не просто физическое старение, а системная проблема



Сахалин: лаборатория устойчивости

На 1 января 2025 г. жилищный фонд области — 12,7 млн м². Все системные вызовы ЖКХ проявляются здесь в концентрате, а лучшие практики становятся ориентиром для страны.

Климатические условия

Зимние аварии длятся в 2,3 раза дольше, чем в среднем по стране

Экономические барьеры

Стоимость строительства на 35–40% выше, доставка материалов — от 3 500 ₽/м³

Успехи переселения

Построено 500 тыс. м², переселено 22 тыс. жителей. К 2026 — 750 тыс. м² и 34 тыс. человек





Федеральная поддержка — точка роста

Сахалинская область получила свыше 5,4 млрд ₽ в 2024–2025 гг. — рекорд за всю историю региона.

1

Нацпроект «Жильё и городская среда»

Расселение 12 аварийных домов, пилот комплексной модернизации в пгт. Томари с заменой сетей и цифровой системой управления

2

«Жильё для российской семьи»

463,1 тыс. кв. м жилищного строительства в 2024 году. Все дома — класс «В» по энергоэффективности с рекуперацией и утеплением ≥ 300 мм

3

«Доступное арендное жильё в ДФО»

Стратегический проект для привлечения и удержания трудовых ресурсов на Дальнем Востоке



Доступное арендное жильё: революционная модель

Глобальная цель — создать не менее 10 000 арендных квартир по всему ДФО. Новое жильё на Сахалине строится специально под программу с отделкой и инженерной подготовкой.

Доступная оплата

Первые 5 лет: ~33% от рыночной ставки. Остальное покрывается из бюджетов. На 6–10 годы — поэтапное увеличение, но господдержка сохраняется.

Широкий охват

5 федеральных категорий + 6 региональных расширений Сахалина: участники СВО, работники ОПК, учителя, врачи, соцработники, студенты и другие отрасли экономики.

Кейс: «Тёплый дом — тёплый город» (Углегорск)

01

Локальные котельные

Установка блочных котельных для
независимого теплоснабжения

02

Термомодернизация

Утепление 14 домов, замена окон,
балансировка систем

03

Результаты

Снижение теплопотерь на 41%, жалобы на холод с 217 до 29 в год (-87%)

Проект рекомендован Минстроем РФ для северных и островных
территорий.

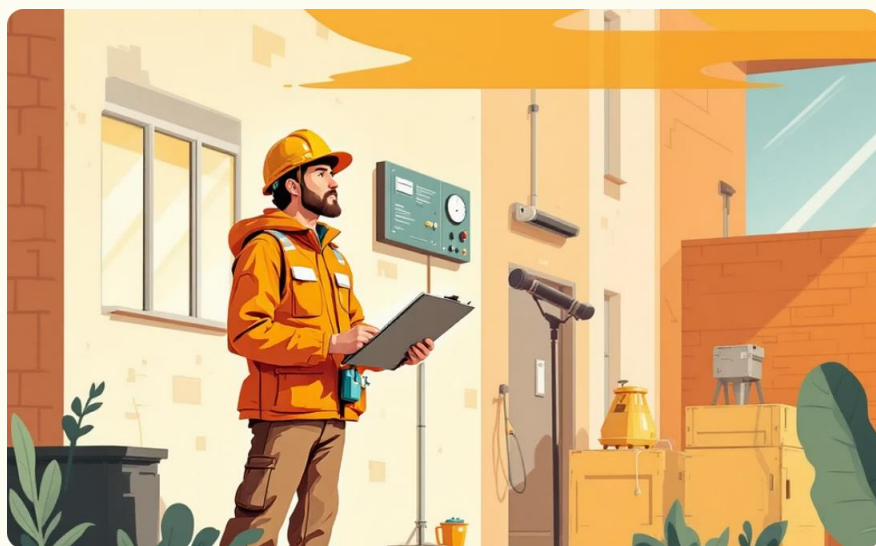


Управление МКД — залог надлежащего состояния

- ➔ **Повышение прозрачности**
Обязательные цифровые отчёты управляющих компаний, усиление санкций
- ➔ **Поддержка инициативных жителей**
Муниципальные центры компетенций, гранты на энергомодернизацию
- ➔ **Цифровизация управления**
Телеметрия, прогнозная диагностика, интеграция с Госуслугами



Сахалинские кейсы: лучшие практики



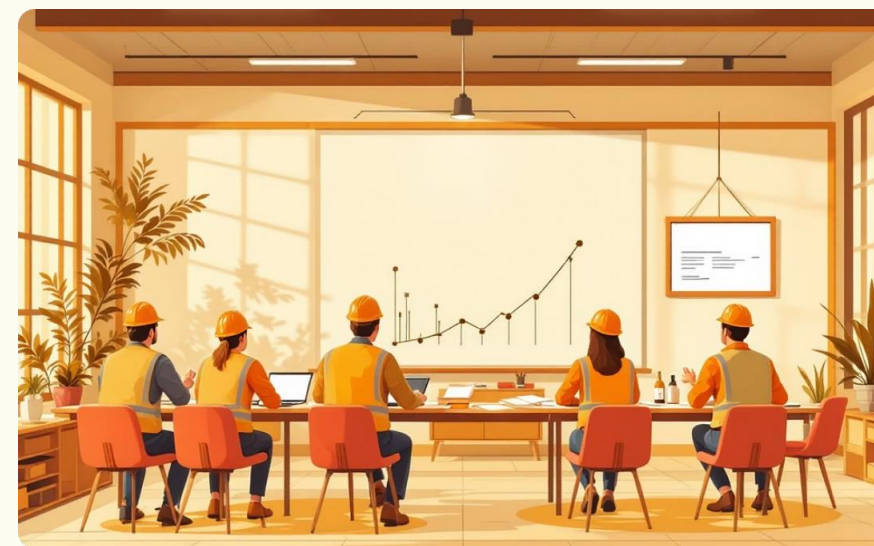
«Энергопатруль»

120 общественных инспекторов,
210 проверок, 28 млн ₽
возвращено жителям. Рост явки на
ОСС +19%.



«Цифровой квартал»

IoT-датчики, единый портал,
прогнозный ремонт. Простои по
теплу меньше -63%, экономия 1,2
млн ₽/год.



«Школа управляющего Севера»

Первая в ДФО программа
повышения квалификации.
Обучено 87 специалистов, 72%
трудоустроены.

Предложения Общественной палаты РФ

- 1** Дифференцированное финансирование
Коэффициент $\times 1,5$ для регионов с температурой $\leq -35^{\circ}\text{C}$
- 2** Федеральный реестр «Северные стандарты ЖКХ»
Требования по утеплению, автономности энергоснабжения, устойчивости к экстремальным явлениям
- 3** Локализация стройматериалов на Дальнем Востоке
Льготы по «Дальневосточному гектару» и режиму «Свободного порта Владивосток»
- 4** Единый реестр рисков жилфонда
Ежегодная паспортизация домов старше 40 лет, включая критически изношенные





Жилищный вопрос — вопрос доверия

«На острове нельзя прятать проблемы за горизонтом. Здесь каждое решение — на виду. И каждое — имеет значение».

«Город будущего — не тот, где строят больше небоскрёбов, а тот, где каждый дом — безопасен, каждый двор — доступен, каждый житель — вовлечён».

Сахалин — передний край устойчивого развития.

Общественная палата РФ готова быть площадкой диалога, сопровождать проекты и тиражировать лучшие практики как национальные стандарты.

Благодарю за внимание.

Дзюба Г. Ю. Председатель Комиссии ОП РФ по ЖКХ, строительству и дорогам