

Тольяттинский завод железобетонных изделий, возникший 65 лет назад в системе «Куйбышевгидростроя», внёс огромный вклад в строительство многих промышленных гигантов региона, дал новое качество объектам соцкультбыта и совершил в 90-е годы настоящую революцию в крупнопанельном домостроении.

Год назад ушёл из жизни Заслуженный строитель Самарской области Виктор Константинович Макаров, почти три десятилетия руководивший заводом. Его дело продолжает сын – Сергей Викторович Макаров, который, сохраняя лучшие традиции ТЗЖБИ, активно использует новые возможности для развития предприятия.

## ОТ ПРОМЫШЛЕННОГО ДО ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

1950-е годы чётко отделили историю патриархального Ставрополя от устремлённого в будущее Тольятти. Поражающие воображение объёмы строительства Волжской ГЭС и химических предприятий требовали миллионов кубометров бетона. На обеих сторонах Волги друг за другом возникали железобетонные заводы. В 1956 году был организован участок для производства стройматериалов на 2-й площадке будущего завода синтетического каучука. Именно на базе этого участка в дальнейшем возник «Тольяттинский завод железобетонных изделий». В 1957 году были введены главный корпус, котельная, цех ячеистых бетонов, а 1 января 1959 года участок был переименован в Завод ЖБИ.

Кроме товарного бетона, предприятие с первых дней планомерно осваивало выпуск фундаментных блоков, опор под трубопроводы и колонн для здания ТЭЦ. В 1967–1968 годах завод сосредоточил свои мощности на производстве промышленных стеновых панелей для строящегося Волжского автозавода. Первый директор ВАЗа Виктор Поляков чуть ли не ежедневно посещал ТЗЖБИ, работавший тогда в три смены. В облицованные стеклоплиткой панели были «одеты» все корпуса ВАЗа. Также завод производил сборный железобетон для возведения корпусов таких важных объектов, как химические заводы в Тольятти, Смоленская АЭС, ТЭЦ ВАЗа, Новокуйбышевская и Куйбышевская ТЭЦ и другие.

В 1989 году было принято решение о строительстве на заводе современного цеха соцкультбыта. В 1991 году был введён в эксплуатацию цех ЦСКБ-90 по выпуску сборного железобетона по серии 1.090.1-1/88. В городе появились несколько детских садов и школ нового поколения. Однако распад СССР резко изменил ситуацию в стране, строительство новых детских садов и школ фактически прекратилось. Перед руководством завода, который к тому времени уже стал самостоятельным предприятием, встал вопрос «как жить дальше?». Ответ подсказывала ситуация на рынке, где остро не хватало жилья.

# НОВАЯ ФИЛОСОФИЯ КРУПНОПАНЕЛЬНОГО ДОМОСТРОЕНИЯ

текст Алексей Сергушкин  
фото Наталья Брежнева, из архива АО «ТЗЖБИ»



Под началом генерального директора Виктора Константиновича Макарова, возглавившего ТЗЖБИ в 1990 году, было принято неординарное и судьбоносное решение по адаптации соцкультбытовской серии 1.090.1-1/88 для строительства многоэтажных жилых домов. В институтах Москвы и Тольятти были заказаны проекты 5-этажного и 9-этажного жилых домов со строительной высотой этажа 3,3 м. По этим проектам было построено свыше трёх десятков жилых домов.

В дальнейшем, проанализировав экономические параметры новых проектов, учтя предпочтения застройщиков, риэлторов и покупателей, руководство завода приняло новое стратегическое решение – уменьшить высоту этажа до 3 м (2,7 м «в чистоте») и увеличить число этажей, при этом внося в проект целый ряд важных конструктивных, планировочных и фасадных усовершенствований. Так появилась популярная у застройщиков и покупателей «Тольяттинская» серия 9-10-16-этажных жилых домов, названная в народе «Макаровская» по фамилии директора ТЗЖБИ. Эти дома стали новой вехой в крупнопанельном домостроении и смогли сломать негативные стереотипы, связанные с понятием «панельный дом».

## СЕКРЕТЫ ПОПУЛЯРНОСТИ «МАКАРОВСКОЙ» СЕРИИ

«В тот период была проделана большая работа по повышению экономичности, комфортности, привлекательности домов без изменения их базового конструктива, – рассказывает генеральный директор АО «Тольяттинский завод железобетонных изделий» Сергей Викторович Макаров. – В результате «Макаровская» серия по своей популярности приблизилась к кирпичным домам».



Ещё больше фотографий на сайте [tzzbi.ru](http://tzzbi.ru)



на правах рекламы

В числе главных преимуществ данной серии – оптимальные планировочные решения. Квартиры отличаются большими квадратными комнатами, широкими прихожими и коридорами, просторными кухнями, объёмными лоджиями. Для застройщиков важно большое число планировочных решений, включающих одно-, двух- и трёхкомнатные квартиры на любой вкус и достаток, гибкость и вариативность планировок на этапе принятия решения, возможность размещения до 10-ти квартир на этаже.

Применение пустотных межэтажных плит перекрытия шириной 3 м и 2,1 м позволяет не только значительно повысить звуко- и теплоизоляцию квартир, но и упростить монтаж инженерных сетей, сократить время монтажа, улучшить качество отделки потолков, большее чем на треть снизить расход металла на кубометр бетона. Всё это уменьшает стоимость квадратного метра и повышает комфортность жилья.

Одним из преимуществ «Макаровской» серии с 2014 года стало использование проходных лифтов, которые размещаются по центру лестничной клетки. Это позволяет обеспечить доступ маломобильных групп населения

в блок-секцию без использования специальных подъёмников. Отметка пола при входе в лифт нижнего этажа находится на отметке прилегающего к дому благоустройства, и чтобы попасть в лифт, не надо преодолевать никаких лестниц или пандусов. Кроме того, благодаря проходным лифтам оптимизируется площадь блок-секции – показатель полезной площади в доме один из самых высоких на рынке.

Наконец, очевидным плюсом серии является разнообразие современных и функциональных фасадных решений. «В рыночных условиях фасад играет весомую роль в успехе любого проекта, – считает Сергей Макаров. – Поэтому ТЗЖБИ уделяет большое внимание эстетике домов «Макаровской» серии. И мы добились того, чтобы на базе нашего конструктива заказчик мог реализовать любое фасадное решение на свое усмотрение».

В типовом варианте заводом освоена отделка наружных стен керамической фасадной плиткой размером 300x100 мм, имитирующей кирпичную кладку. Но в последние годы всё больше застройщиков выбирают для себя более выгодный и удобный вариант – тонкие однослойные наружные панели, верх которых используются различные варианты современных фасадов: навесной, вентилируемый, клеёный. Визуальное отсутствие швов делает такие здания совершенно не похожими на типичные панельные дома.

## ПРЕИМУЩЕСТВА И ПЕРСПЕКТИВЫ КРУПНОПАНЕЛЬНОГО ДОМОСТРОЕНИЯ

При проектной мощности ТЗЖБИ в 60 тыс. кубометров железобетонных конструкций в год (примерно 70 тыс. квадратных метров жилья), предприятие способно выпускать гораздо больше, однако нестабильность экономической ситуации серьёзно влияет на показатели. Так, если в 2014 году завод произвёл 82 тыс. кубометров железобетонных конструкций, то 2020 году – только 28 тысяч.

«Мы производим все виды изделий для строительства и благоустройства – от дорожных бордюров до готовых железобетонных бассейнов, однако более 90% наших объёмов приходится на комплекты для многоэтажных жилых домов, – говорит Сергей Макаров. – Поэтому для нас жизненно важна ситуация именно в этом сегменте рынка. Мы приветствуем меры господдержки жилищного строительства, в том числе субсидирование процентов по ипотечным ставкам, расширение возможности использования маткапитала и другие. Обозначенная Президентом России стратегическая задача увеличить к 2025 году темпы строительства жилья в стране до 120 миллионов квадратных метров в год даёт нам надежду на хорошую перспективу развития предприятия, его стабильный рост».



По мнению гендиректора АО «ТЗЖБИ», именно современное крупнопанельное домостроение позволит добиться заданных темпов благодаря технологичности процесса, в котором используются уже готовые панели и исключены «мокрые» работы, что обеспечивает независимость от погодных условий при строительстве. Железобетонный каркас одной 9-этажной секции дома «Макаровской» серии возводится от стадии котлована за 3 месяца, а при работе без выходных в три смены – за 3 недели! Ни одно другое конструктивное решение не обеспечивает таких сроков.

Скорость строительства для компаний-застройщиков приобретает особую актуальность в связи с новыми поправками в федеральный закон 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве...», согласно которым средства на строительство застройщик может привлекать только в банках. А как известно, чем меньше срок кредита, тем дешевле он обойдётся.

Другое преимущество крупнопанельного домостроения – минимум

необходимого рабочего персонала – застройщики успели оценить в 2020 году, когда возник дефицит рабочих-мигрантов.

«Многие строительные компании сегодня осознали все плюсы крупнопанельного домостроения и начинают по-новому смотреть на возможность сотрудничества с нами, – говорит Сергей Макаров. – Тем более что наше предприятие имеет богатую историю и солидный опыт работы, является одним из крупнейших производств в регионе, отличается надёжностью и хорошей репутацией».

Высокое качество продукции ТЗЖБИ, её соответствие всем требованиям действующих стандартов и нормативов, обеспечивается использованием только сертифицированных стройматериалов, строгим контролем качества на всех этапах производства и на приёмке готовой продукции, где задействована собственная аккредитованная лаборатория. Нормативный срок службы несущих конструкций панельного дома – не менее 100 лет.

Одним из главных принципов работы предприятия является клиентоориентированность, которая выражается не только в строгом и качественном исполнении всех договорных обязательств, но и предоставлении возможности поэтапной оплаты, использовании разнообразных форм взаиморасчёта, включая расчёт жилой площадью, полным цикле сопровождения партнёров от проекта до доставки продукции непосредственно к месту строительства и её монтажа на строительной площадке.

«Мы направлены на максимально полное удовлетворение запросов клиентов, заказчиков, партнёров, – говорит Сергей Макаров. – Мы стремимся дать нашему покупателю такой продукт, такого качества и с такими характеристиками, которые будут не просто отвечать его ожиданиям, а превосходить их. У заказчика должно появиться желание порекомендовать продукцию нашего предприятия другим участникам рынка, своим коллегам, а также представителям власти, ответственным за принятие решений в сфере строительства».

## НОВЫЕ ОРИЕНТИРЫ И СОЦИАЛЬНАЯ ОТВЕТСТВЕННОСТЬ

Такая политика закономерно даёт результаты. Возведены сотни домов «Тольяттинской» («Макаровской») серии, и они продолжают строиться не только в Тольятти, но и в Самаре, Ульяновске, Сызрани, Пензе, Димитровграде и других городах и посёлках.

«Экономические кризисы, как известно, приносят не только трудности, но и новые возможности, – продолжает руководитель ТЗЖБИ. – Например, мы всё активнее сотрудничаем с застройщиками из Ульянов-

ской области, которые из-за проблем с местными поставщиками вынуждены искать других производителей железобетона. Причём мы поставляем туда комплекты не только для строительства жилых домов, но и объектов соцкультбыта. Так, в прошлом году закончили поставки в село Большой Чирклей комплекта для строительства детского сада на 120 мест».

В то же время Сергей Викторович отмечает появление новых тенденций на рынке жилья, которые побуждают предприятие двигаться дальше.

«Платёжеспособных покупателей жилья становится меньше и они предъявляют всё более высокие требования, – рассуждает Сергей Макаров. – Люди приобретают жильё преимущественно в ипотеку, на всю жизнь, для себя и своих детей, и им уже недостаточно комфортной планировки квартир, им нужны удобные помещения общего пользования, современные фасады, красивые газоны, благоустроенные дворы, вместительные парковки, и всё это, желательно, в престижных районах. В результате застройщики вынуждены продавать уже не просто квартиры, а образ жизни, создавать самодостаточные полузакрытые пространства, кондоминиумы европейского типа. Это обуславливает новые требования к эстетике домов, экономике проектов, конструктивным решениям. Особенно это ощущается в Самаре, где в связи с высокой стоимостью земли под застройку, 16 этажей уже никого не устраивают. Поэтому одной из своих задач на ближайшую перспективу мы видим в освоении производства новой серии домов высотой до 24 этажей, сочетающей преимуществ «Макаровской» серии с современными предпочтениями покупателей и застройщиков. У нас уже есть такие наработки, есть понимание конструктивных и архитектурных решений».

Тенденция приобретает особую актуальность в свете реализации проектов реновации жилого фонда, которую планируется распространить на всю Россию. При этом государство стимулирует застройщиков проводить реновацию методом комплексного развития территорий, на что направлен Федеральный закон от 30 декабря 2020 г. №494-ФЗ. Одновременно Госкорпорация «Фонд содействия реформированию ЖКХ» разработала порядок расчёта суммы господдержки застройщиков, заключивших с органами местного самоуправления договоры комплексного развития территорий. (185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства»

### Макаров Виктор Константинович (1943 – 2020)

Более 50 лет проработал в системе промышленного и гражданского строительства. Свою трудовую деятельность начал в 1968 году после окончания Куйбышевского инженерно-строительного института. Прошёл все ступени профессиональной деятельности. Участвовал в строительстве Волжского автозавода. Работал мастером, прорабом, старшим прорабом, главным инженером и – с 1985 года – начальником строительного управления №13 «Автозаводстрой».

В 1972 – 1976 годах работал прорабом в заграникомандировке в Монгольской Народной Республике.

В 1986 году был назначен заместителем начальника Управления строительства Башкирской АЭС. Через два года переведён в ПСМО «Куйбышевгидрострой» и назначен заместителем генерального директора ПО «Стройиндустрия».

С августа 1990 года по ноябрь 2017 года работал генеральным директором Тольяттинского завода железобетонных изделий. С 2017 года до самой своей кончины был наставником и советником молодого директора ЗАО «ТЗЖБИ» Сергея Викторовича Макарова.

Виктор Константинович был масштабной личностью. С молодых лет отличался энергией и целеустремленностью. Был Мастером спорта СССР по боксу. За годы своей нелёгкой работы зарекомендовал себя технически грамотным инженером, наделённым обострённым чувством нового, принципиальным и ответственным руководителем. Благодаря его настойчивости и профессионализму было разработано техническое задание на проектирование жилых домов из панелей соцкультбыта серии 1.090/88-1/88. Виктор Константинович способствовал решению проблемы острого дефицита мест в детских садах региона: под его руководством в 2011 – 2012 годах инженеры ТЗЖБИ восстановили типовые проекты детских дошкольных учреждений, по



которым были построены 3 детских сада в Самаре.

В.К. Макаров неоднократно поощрялся за отличия в трудовой деятельности. Был награждён Почётными грамотами, медалью «Ветеран труда». Приказом Министерства энергетики РФ от 15 декабря 2003 года за заслуги в развитии ТЭК ему присвоено звание «Почётный строитель». В 2018 году ему был вручён Почётный знак «За заслуги перед городским округом Тольятти».

По инициативе руководства Самарского регионального общественного благотворительного фонда им. Н.Ф. Семизорова, а также совета ветеранов «Куйбышевгидростроя» которую поддержали трудовой коллектив и акционеры ЗАО «ТЗЖБИ», предприятие было переименовано в АО «Тольяттинский завод железобетонных изделий имени В.К. Макарова».

с изменениями внесенными Постановлением Правительства РФ от 01.06.2021 №846) Он предусматривает возмещение понесённых затрат в размере от 25% до 100% нормативной стоимости переселения.

Большие задачи на перспективу, которые ставит перед собой АО «ТЗЖБИ», невозможно решать без слаженного, высококвалифицированного и мотивированного коллектива, считает руководитель предприятия. «Наш основной ресурс – это люди, и очень важно, что пройдя через все кризисы, мы сумели сохранить костяк коллектива, хотя и не без потерь, – говорит Сергей Макаров. – Сегодня на предприятии трудятся 280 человек, и оно с полным правом может называться социально ответственным. В системе поддержки работников у нас сохранилось многое из того, что было в советское время, включая субсидирование питания работников и их доставку на рабочее место. Действует своя первичная профсоюзная организация, и любые важные решения, касающиеся коллектива, и в первую очередь кадровые, мы обязательно согласовываем с профсоюзом. Конечно, имеет место старение кадров: 22% работников предприятия – пенсионеры, примерно 75% – в возрасте от 30 до 65 лет. Молодёжь если и приходит, то имеет недостаточную подготовку, поэтому мы ведём обучение уже на заводе, для этого у нас есть образовательные классы».

Сергей Викторович упомянул и о благотворительной деятельности предприятия, помощи социальным учреждениям, православным приходам. В частности, ТЗЖБИ уже много лет осуществляет щедрую помощь Свято-Воскресенскому мужскому монастырю в районе Портпосёлка, бесплатно предоставляя свою продукцию для нужд строительства и благоустройства.

Говоря о производственной базе, генеральный директор отметил её большой потенциал, который планомерно развивается. Так, продолжается газификация предприятия, модернизируется имеющееся оборудование, в частности бетоносмесительный узел. После выхода завода на стабильный рост планируется рассмотреть возможность приобретения нового оборудования. Также планируется активнее задействовать свободные площади, в том числе для реализации проектов, не связанных со строительством. Одним из них является проект по переработке пластиковых отходов. Его актуальность подкреплена государственной программой, предусматривающей субсидирование данного вида деятельности.

И, наконец, в планах руководства предприятия – организовать подразделение, которое бы занималось строительством многоквартирных жилых домов в Самарской области. «Если мы сами будем строить, используя для этого собственные железобетонные конструкции, то нам будет легче планировать и организовывать производство, повысится ритмичность работы завода и сбыта продукции, – уверен Сергей Макаров. – В целом мы настроены оптимистично. Уже сегодня просматриваются перспективы поставок нашей продукции на несколько лет вперёд, что обеспечит выход предприятия на устойчивый рост».