



Финансирование  
Европейского Союза



## ПРОБЛЕМЫ ПОВЫШЕНИЯ ЭНЕРГОЭФФЕКТИВНОСТИ В ЖИЛИЩНОМ СЕКТОРЕ КАЗАХСТАНА

### Анализ и результаты Программ модернизации жилого фонда РК

Докладчик:  
Аркадий Рубцов,  
председатель Ассоциации КСК г.Алматы

почта: [oulksk1@yandex.ru](mailto:oulksk1@yandex.ru)

18.10.2024 г.Астана



Финансирование  
Европейского Союза



## Структура анализа государственных программ по ремонту / кап. ремонту МЖД

1. Данные по ЖКХ в Республике Казахстан
2. Состояние жилого фонда – износ МЖД
3. Нормативная база по ремонту и капитальному ремонту в РК (2011–2023 гг.)
4. Организация работы оператора модернизации ЖКХ в регионах проекта
5. Региональная повестка по капитальному ремонту в регионах проекта
6. Опрос правлений/советов домов МЖД об удовлетворенности проведенными ремонтными работами
7. Выводы Анализа по реализации программ ремонта / капитального ремонта
8. Перспективы ремонта / капитального жилого фонда в рамках концепции развития жилищно-коммунальной инфраструктуры на 2023–2029 годы.



Финансирование  
Европейского Союза



## Данные по ЖКХ в Республике Казахстан

- a. Отчёт Бюро национальной статистики по стратегическому планированию и реформам
- b. Е-Шанырак
- c. На сайтах акиматов городов (Управления энергетики и/или ЖКХ)
- d. Письменные запросы и результаты
- e. Данные, полученные в ходе консультаций

### Выводы:

1. Разные данные по МЖД от МИО и МПС РК/КазЦентр ЖКХ
2. Е-Шанырак: договор государственно частного партнерства расторгнут; прекращена работа по оптимизации нормативных актов, устраняющих барьеры для реализации проекта
3. По факту обзора сайтов городских акиматов городов-партнёров и сайтов операторов реновации / капитального ремонта самый информативный сайт имеется в г. Астана. Но данных по МЖД, по их текущему состоянию или по ситуации с проведением реновации / капитального ремонта, который проводился или проводится по государственным программам не существует. Не публикуется систематически информация, сколько ежегодно выделяется денежных средств, сколько расходуется, на какое количество домов, какие мероприятия. А также нет положительных примеров реновации / капитального ремонта, на которые могли бы ориентироваться МЖД, планирующие провести ремонтные работы в своих домах.
4. **Общий вывод:** нет статистических данных по состоянию ЖКХ, ситуации с ремонтом домов, потреблением энергии домами (хотя приборизация домов почти 100 %) – нет возможности стратегического планирования



Финансирование  
Европейского Союза



## Состояние жилого фонда:



### СОСТОЯНИЕ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА РЕСПУБЛИКИ КАЗАХСТАН

2



#### КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ МЖД

Капитальный ремонт реализуется в соответствии с «Порядком проведения капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума», утвержденным приказом МИИР от 29.04.2022 г № 246.

За 2011 - 2022 гг. выделено регионам **63,0 МЛРД ТГ**. Отремонтировано в 2011-2022 годах - **3 550 МЖД**, в том числе **501 МЖД** за счет возвратных средств (6,6 млрд. тенге). Планируется в 2023 году отремонтировать **292 МЖД**.

#### Отремонтировано с 2011–2023 3 550 МЖД:

1. Если с 2011–2022гг. отремонтировано 3,5 тыс. МЖД (слайд 3 от КазЦентра ЖКХ), то необходимо затратить около 50 лет, чтобы такими же темпами отремонтировать 18 тыс. МЖД
2. 3,5 тыс. МЖД – отремонтированы или капитально отремонтированы, но это не значит, что они соответствуют современным стандартам жилья, в том числе энергетическим



Финансирование  
Европейского Союза



## Многоквартирные жилые дома по году ввода в эксплуатацию

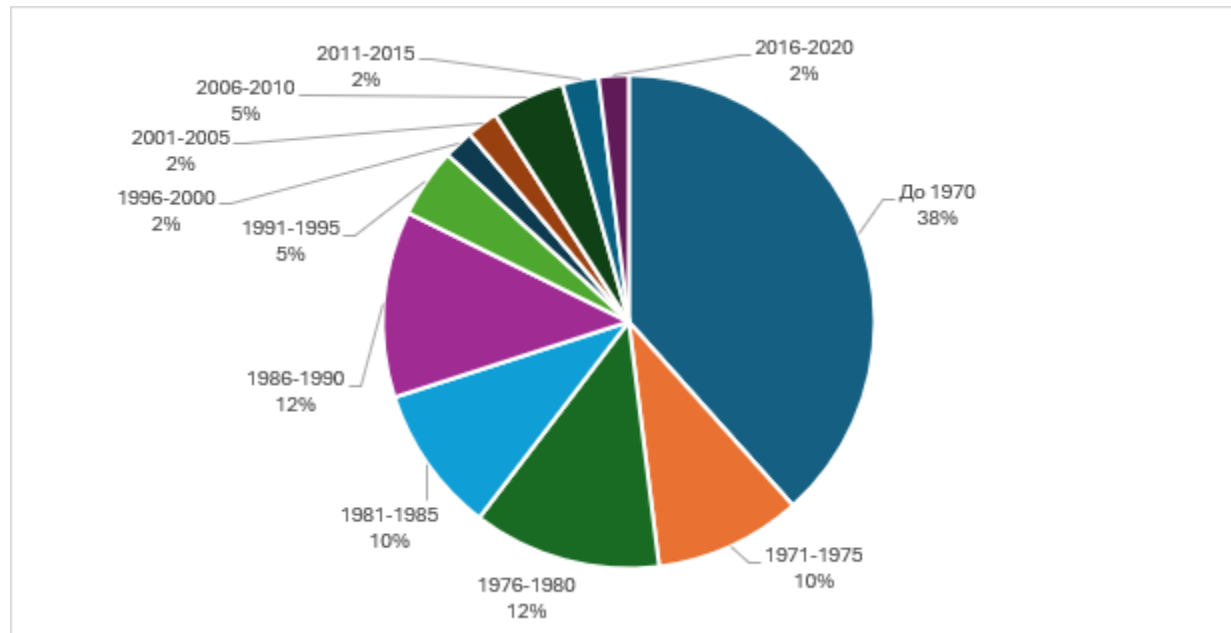


Рис. 2. Доля (%) многоквартирных жилых домов по году ввода в эксплуатацию

1. Очень вероятно, что количество МЖД, подлежащих ремонту значительно выше, если учесть диаграмму Рис. 2. В Казахстане нет исследований жилого фонда, на которые можно было бы сослаться как на достоверные источники
  2. Что касается энергопотребления, исходя из Рис. 2 можно полагать, что жилые дома, построенные до 2005 года, требуют повышенного внимания с точки зрения энергопотребления, а их подавляющее большинство – 91 %.
- Переломным этапом в деле энергоэффективности зданий считается 2004 год, когда в Казахстане был введен документ СН РК 2.04-21-2004\* «Энергопотребление и тепловая защита гражданских зданий» [X5]. Т.е. дома, построенные до 2004 года построены без учета энергосбережения.*



Финансирование  
Европейского Союза



## Опрос правлений/советов домов МЖД об удовлетворенности проведенными ремонтами по госпрограммам (в трёх регионах-партнёрах)

Опросили XX домов в г. Астане, Алматы, Петропавловске

Резюме результатов опроса:

Оценка качества ремонта в среднем – удовлетворительно!

Отношение к реализации отдельных строительных мероприятий (мнение о качестве ремонта, проведенного по госпрограмме):

	отрицательные ответы		положительные ответы		
	плохо, очень	плохо	удовлетвор.	хорошо	отлично
Астана	3	4	20	10	16
	7		36		
	1 ≈ 5				
Алматы	2	3	38	1	2
	5		41		
	1 ≈ 8				
Петропавловск	2	4	12	8	3
	6		23		
	1 ≈ 4				

**Астана:** в 5 раз больше положительных ответов чем отрицательных

**Алматы:** в 8 раз больше положительных ответов чем отрицательных

**Петропавловск:** в 4 раз больше положительных ответов чем отрицательных

2.Проводятся как правило отдельные мероприятия, нет комплексности. Госпрограммы нельзя назвать госпрограммами по модернизации жилья, это скорее программы 'по поддержке ремонта МЖД'

3.Низкие темпы реновации (см. слайд отремонтировано 3 3550 МЖД за 2011-2022гг)

4.КСК/ОСИ не получают финансовые средства на ремонт непосредственно (2012-13гг – эта практика существовала, её необходимо было развивать дальше)

5.Не прозрачность процесса проведения проекта по реновации городских операторов реновации. Нет публикации на сайтах акиматов положительных примеров, на которые собственники квартир МЖД могли бы ориентироваться.

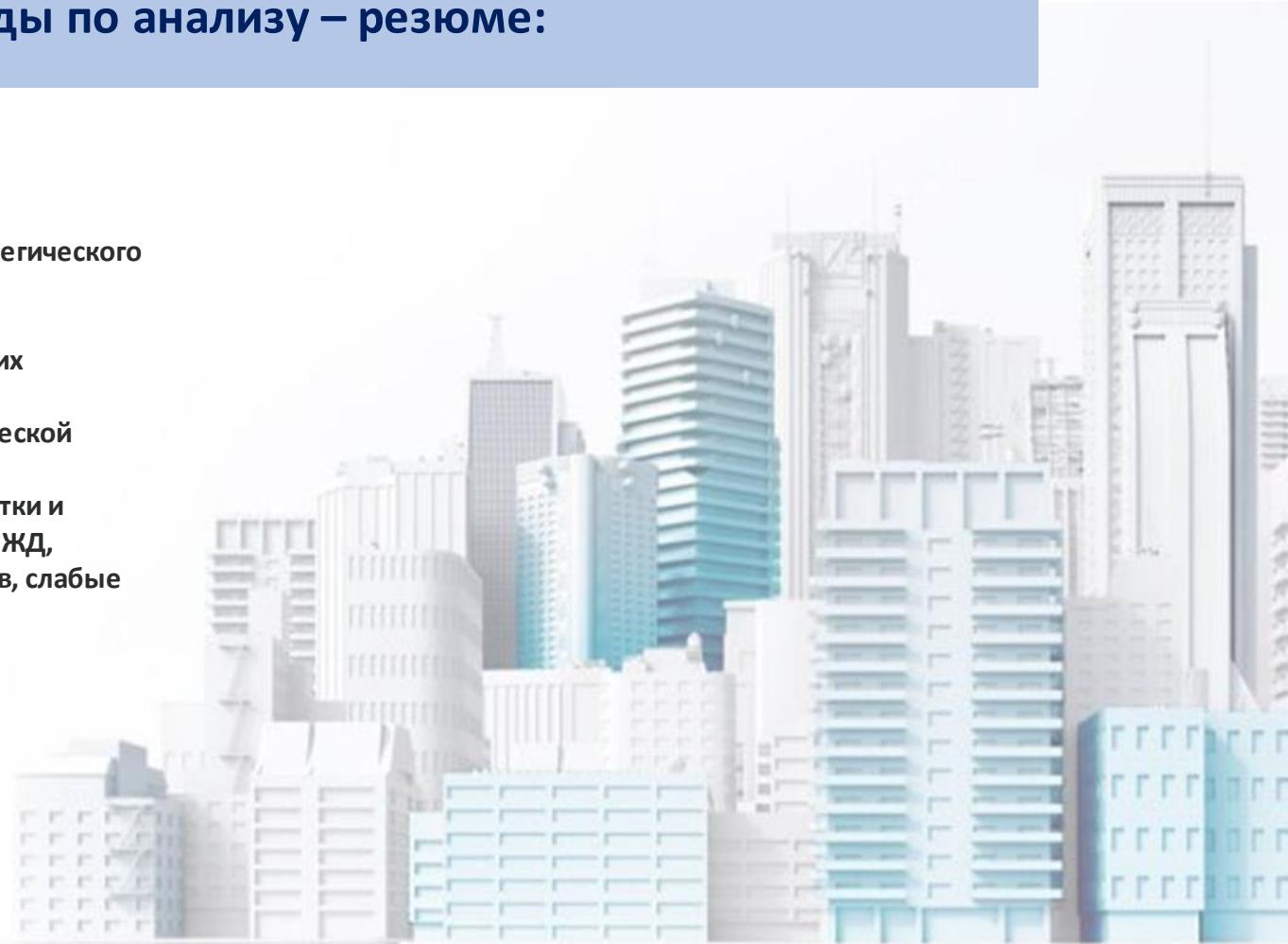


Финансирование  
Европейского Союза



## Общие выводы по анализу – резюме:

1. Необходим сбор статистических данных по МЖД для стратегического планирования
2. Ухудшающее состояние жилфонда
3. Отсутствие систематического внедрения энергосберегающих мероприятий при реновации
4. Практически отсутствуют примеры комплексной энергетической модернизации МЖД
5. Госпрограммы по реновации имеют существенные недостатки и неэффективны (низкие темпы ремонта, нет модернизации МЖД, только внедрение отдельных мероприятий по ремонту домов, слабые городские структуры – операторы реновации)





Финансирование  
Европейского Союза



## СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ

Докладчик: Аркадий Рубцов

Председатель Ассоциации КСК г.Алматы

Контакт: [oulksk1@yandex.ru](mailto:oulksk1@yandex.ru)

Сайт Ассоциации КСК: [www.gkhsp.kz](http://www.gkhsp.kz)

Сайт проекта: [www.enablepro.kz](http://www.enablepro.kz)







Финансирование  
Европейского Союза



**Результаты  
анализа Программ реновации и капитального ремонта МЖД на  
национальном и региональном уровнях  
Рекомендации экспертов Проекта**

Докладчик: Сергей Худяков,  
председатель Петропавловской региональной ассоциации ПКСК  
[irms@mail.ru](mailto:irms@mail.ru)



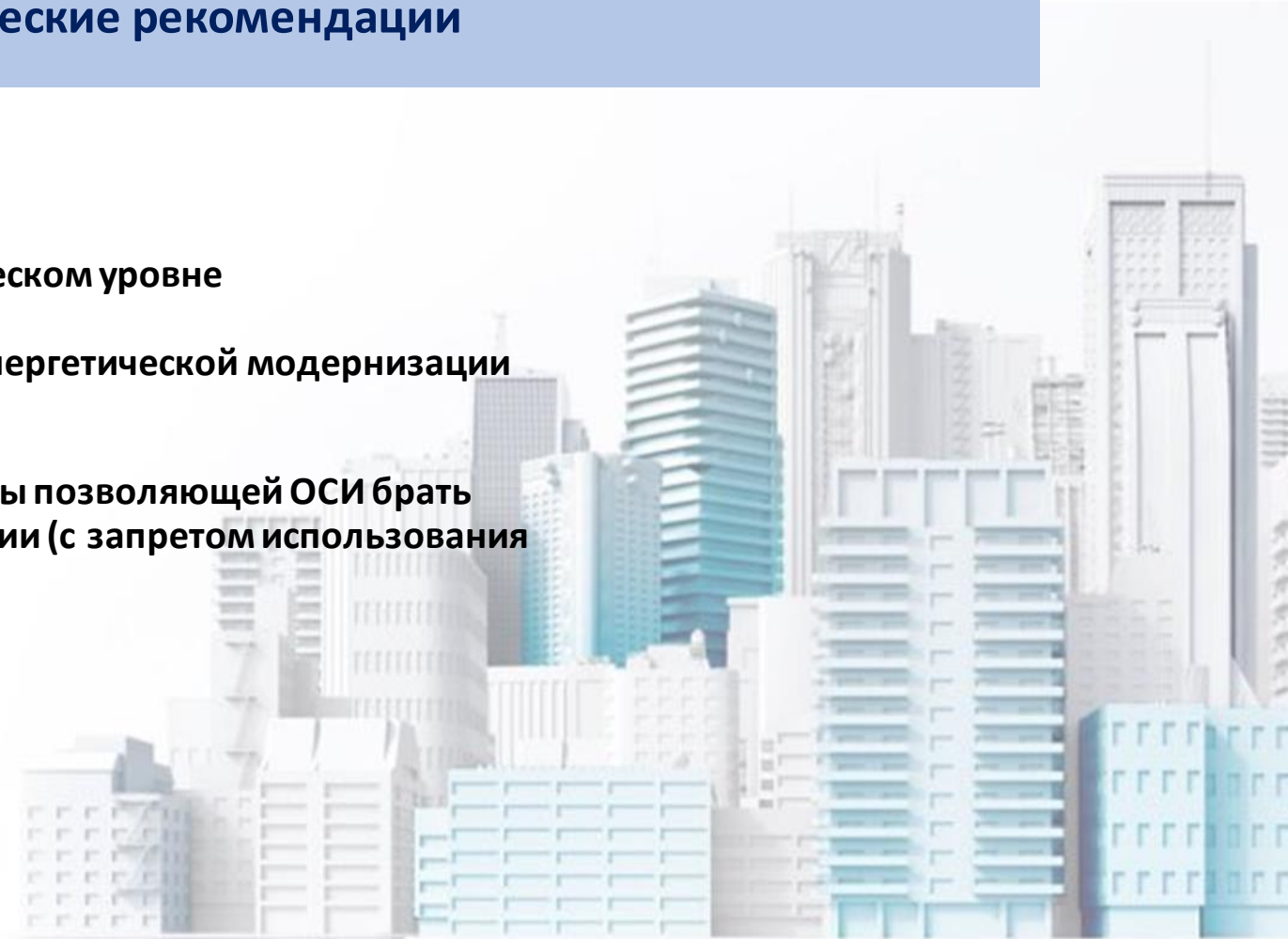


Финансирование  
Европейского Союза



## Политические рекомендации

- 1. Признание наличия проблемы на политическом уровне**
- 2. Разработка государственной программы энергетической модернизации МЖД с участием экспертов**
- 3. Включение в Программу нормы/процедуры позволяющей ОСИ брать льготный кредит на проведение модернизации (с запретом использования на другие цели)**





Финансирование  
Европейского Союза



## Технические рекомендации

- 1. Проведение исследования фактического теплотребления МЖД в разрезе регионов и типов зданий**
- 2. Разработка критериев включения МЖД в список на энергетическую модернизацию**
- 3. Регламентация состава обязательных работ по модернизации**
- 4. Формирование МИО регионов списков МЖД на энергетическую модернизацию**
- 5. Определение необходимых бюджетных затрат и финансовых инструментов для реализации программы**



Финансирование  
Европейского Союза



## Организационные рекомендации

- 1. Формирование общественного мнения о необходимости энергетической модернизации через государственный информационный заказ**
- 2. Создание системы обучения специалистов управляющих и сервисных организаций**
- 3. Включение в программы повышения квалификации госслужащих блока по энергетической модернизации зданий**
- 4. Разработка критериев добросовестных подрядчиков для участия в программе модернизации**
- 5. Составление МИО списков добросовестных подрядчиков**
- 6. Повышение квалификации специалистов проектных организаций, технадзора, консультантов по энергосбережению**
- 7. Создание системы подготовки и аттестации профессиональных управляющих  
Для повышения доверия обеспечить прозрачность расходов по программе**

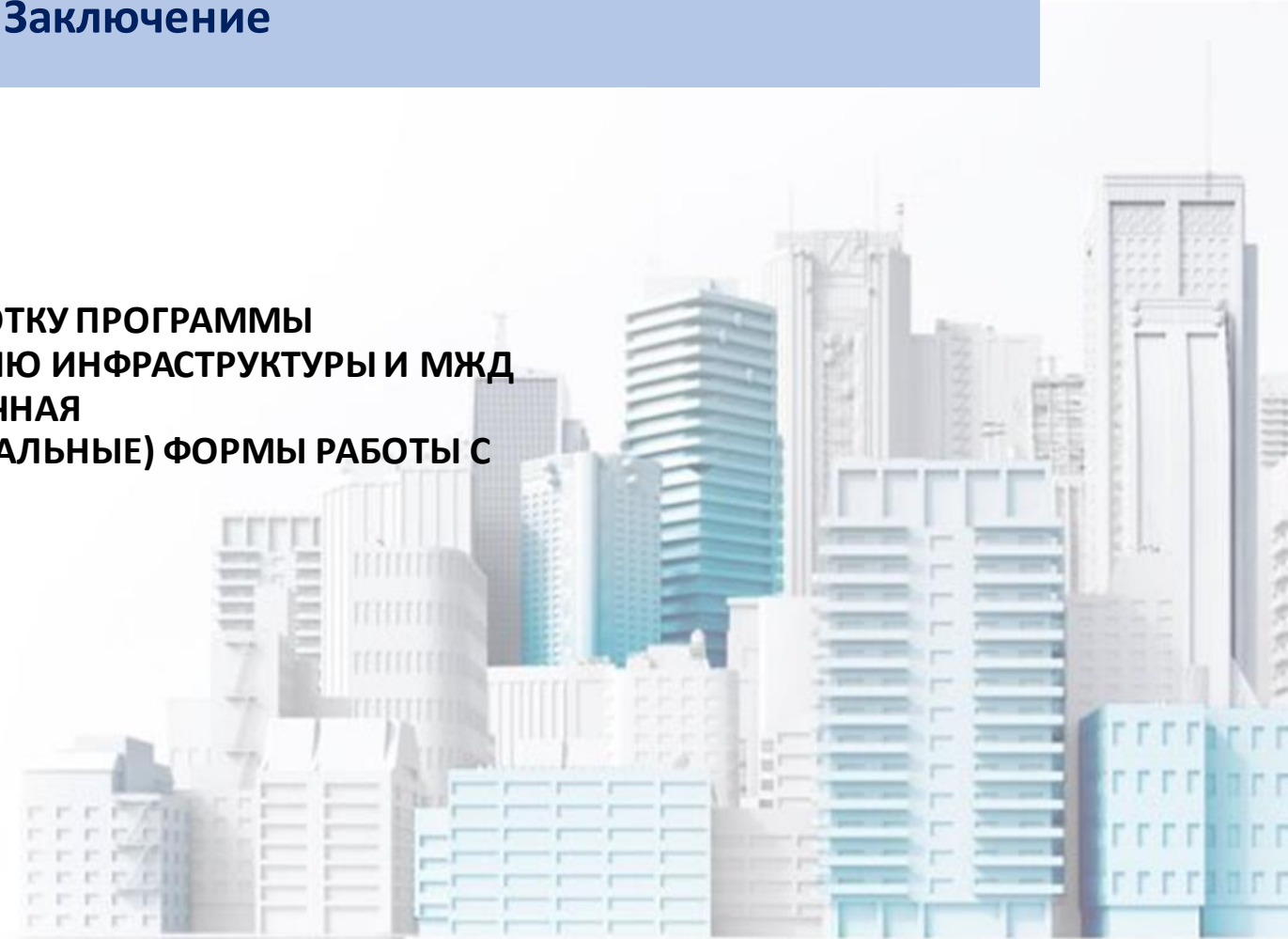


Финансирование  
Европейского Союза



## Заключение

- 1. НЕОБХОДИМО НЕ ОТКЛАДЫВАТЬ РАЗРАБОТКУ ПРОГРАММЫ**
- 2. ПАРАЛЛЕЛЬНО ПРОВОДИТЬ МОДЕРНИЗАЦИЮ ИНФРАСТРУКТУРЫ И МЖД  
УЧЕСТЬ, ЧТО ПРОГРАММА БУДЕТ ДОЛГОСРОЧНАЯ**
- 3. ПРИМЕНЯТЬ ИННОВАЦИОННЫЕ (НЕФОРМАЛЬНЫЕ) ФОРМЫ РАБОТЫ С  
СОБСТВЕННИКАМИ**





Финансирование  
Европейского Союза



## СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ

**Докладчик: Сергей Худяков,  
председатель Петропавловской региональной ассоциации  
ПКСК**

**Контакт: [irms@mail.ru](mailto:irms@mail.ru)**

**Сайт организации: <https://clck.ru/QtEDY>**

**Сайт проекта: [www.enablepro.kz](http://www.enablepro.kz)**

