



Финансирование
Европейского Союза



Круглый стол

«ПОВЫШЕНИЕ ЭНЕРГОЭФФЕКТИВНОСТИ ФОНДА НЕДВИЖИ-МОСТИ - ВОЗМОЖНОСТИ ДЛЯ БИЗНЕСА»

**Анализ и результаты Программ модернизации жилого
фонда РК**

Докладчик: Сергей Худяков,
председатель Петропавловской региональной ассоциации
ПКСК
irms@mail.ru

06.11.2024 г.Астана



Финансирование
Европейского Союза



Партнеры по реализации проекта ENABLE



Инициатива
«Жилищное хозяйство
в Восточной Европе»
IWO г. Берлин
www.iwoev.org/de/home

Фонд развития
парламентаризма
в Казахстане (ФРПК),
г. Астана
parlamentarizm.kz@gmail.com

Ассоциация КСК,
г. Алматы
<https://gkhsp.kz/>

Петропавловская
региональная ассоциация
потребительских КСК,
г. Петропавловск
<https://clck.ru/QtEDY>

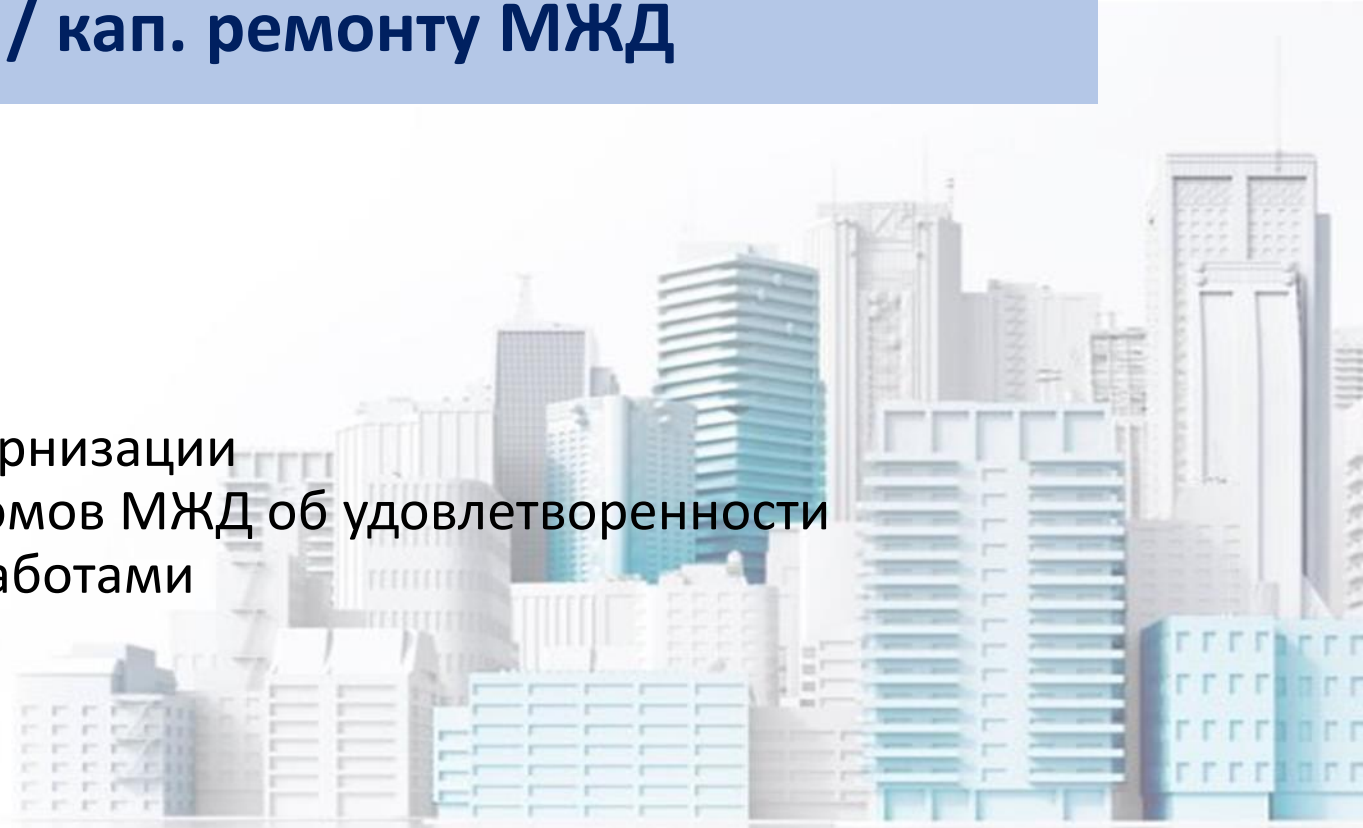


Финансирование
Европейского Союза



Структура анализа государственных программ по ремонту / кап. ремонту МЖД

1. Данные по ЖКХ в РК
2. Состояние жилого фонда
3. Результаты программы модернизации
4. Опрос правлений/советов домов МЖД об удовлетворенности проведенными ремонтными работами
5. Выводы Анализа
6. Заключение





Финансирование
Европейского Союза



Данные по ЖКХ в Республике Казахстан

Отчёт Бюро национальной статистики по стратегическому планированию и реформам

Е-Шанырак

На сайтах акиматов городов (Управления энергетики и/или ЖКХ)

Письменные запросы и результаты

Данные, полученные в ходе консультаций

Выводы:

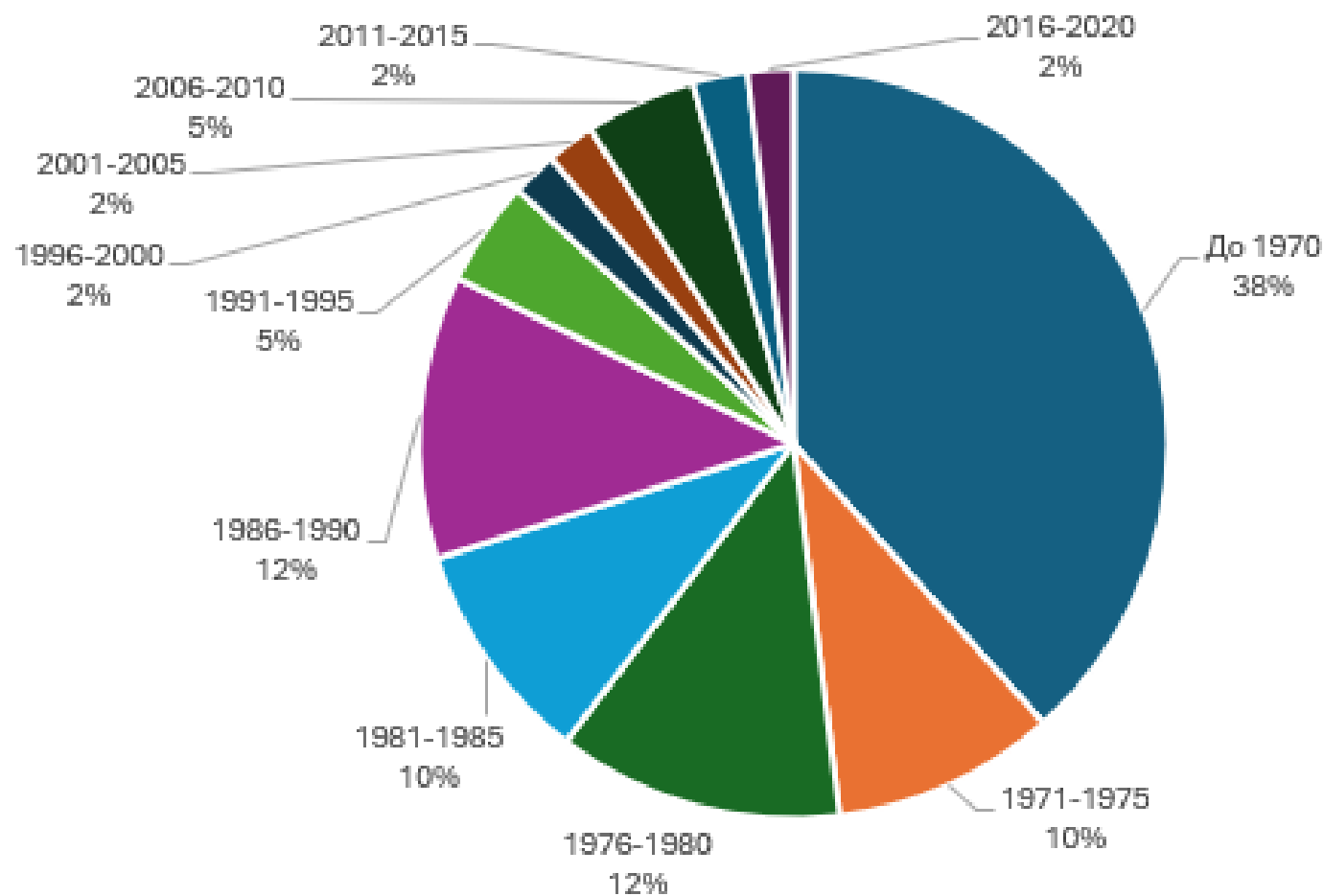
1. Недостаточность данных по ЖКХ
2. Е-Шанырак: договор ГЧП расторгнут; работа прекращена
3. По факту обзора сайтов городских акиматов городов-партнёров и сайтов операторов реновации - не публикуется систематически информация,
Общий вывод: нет статистических данных по состоянию ЖКХ, ситуации с ремонтом домов, потреблением энергии домами (хотя приборизация домов почти 100 %) – нет возможности стратегического планирования



Финансирование
Европейского Союза



Многоквартирные жилые дома по году ввода в эксплуатацию



**Доля домов,
построенных до
2004 года
составляет
91 %.**

Рис. 1. Доля (%) многоквартирных жилых домов по году ввода в эксплуатацию



Финансирование
Европейского Союза



Состояние жилого фонда:



1. Очень вероятно, что количество МЖД, подлежащих ремонту **значительно выше**, если учесть диаграмму Рис. 1. В Казахстане нет исследований жилого фонда, на которые можно было бы сослаться как на достоверные источники
2. Что касается энергопотребления, исходя из Рис. 1 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» *Т.е. дома, построенные до 2004 года построены без учета энергосбережения.*

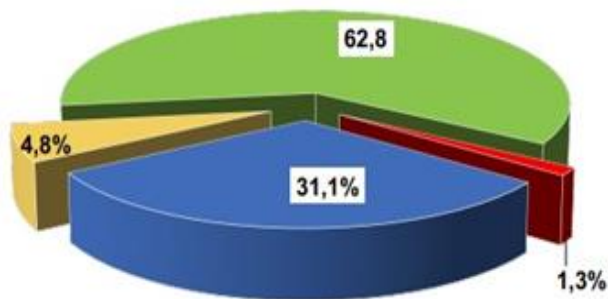
Источник: из презентации
КазЦентр ЖКХ, 10' 2023г.



Финансирование
Европейского Союза



Состояние жилого фонда:



Общее количество МЖД - **56 954** единиц

35 657

находящихся в нормальном состоянии, ед.

791

находящихся в аварийном состоянии, ед.

17 734

требующих проведения капитального ремонта, ед.

3 122

Отремонтировано в рамках государственных программ с 2011- 2022 годы, ед. *(выделено 65,4 млрд. тенге)*

501

В том числе отремонтировано за счет возвратных средств за 2011- 2019 годы, ед. *(на сумма 6,6 млрд. тенге)*

2011-2015 годы	33,6 млрд. тенге	2 338 МЖД
2020 год	8,6 млрд. тенге	249 МЖД
2021 год	9,9 млрд. тенге	247 МЖД
2022 год	10,9 млрд. тенге	215 МЖД
2023 год	2,4 млрд. тенге	73 МЖД
план 2024 год	13,8 млрд. тенге	234 МЖД

Источник: из презентации
КазЦентр ЖКХ, 10'2023г.



Финансирование
Европейского Союза



Данные по ЖКХ в Республике Казахстан

Нуждаются в ремонте - **17 734** МЖД

Отремонтировано с 2011 по 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**

ф.



Финансирование
Европейского Союза



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

	Отрицательные ответы		Положительные ответы		
	очень плохо	плохо	<u>удовл-но</u>	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				

Резюме результатов опроса:

Оценка качества ремонта в среднем – удовлетворительно!
Отношение к реализации отдельных строительных мероприятий (мнение о качестве ремонта, проведенного по госпрограмме):



Финансирование
Европейского Союза



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

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**

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



Политические рекомендации

- 1. Признание наличия проблемы на политическом уровне. Признание необходимости бюджетного софинансирования**
- 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** МДЖ в разрезе регионов и типов зданий
2. Регламентация состава обязательных работ по модернизации для бюджетных дотаций
3. Формирование МИО регионов списков МЖД на энергетическую модернизацию
4. 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** раздела по энергетической **модернизации** зданий
4. Повышение квалификации **специалистов проектных организаций, технадзора, консультантов** по энергосбережению
5. Создание системы **подготовки и аттестации профессиональных управляющих**
6. Для повышения доверия обеспечить **прозрачность расходов** по программе



Финансирование
Европейского Союза



Заключение

1. НЕОБХОДИМО **НЕ ОТКЛАДЫВАТЬ РАЗРАБОТКУ** ПРОГРАММЫ
ЭНЕРГЕТИЧЕСКОЙ МОДЕРНИЗАЦИИ МЖД
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

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

Сайт проекта: www.enablepro.kz

