



Финансирование  
Европейского Союза



ENABLE – Гражданское общество за устойчивый и энергоэффективный город

# VI МЕЖДУНАРОДНОГО ФОРУМА ПО ЭНЕРГОСБЕРЕЖЕНИЮ

ПАНЕЛЬНАЯ СЕССИЯ: Энергосбережение в жилищном



**Кто поможет собственникам квартир в модернизации дома?**

г.Астана, 07.11.2024



Финансирование  
Европейского Союза



ENABLE – Гражданское общество за устойчивый и энергоэффективный город



## Страны СНГ – острая необходимость в модернизации зданий / жилого фонда



- доминирование многоквартирных домов панельной застройки Советского периода
- приватизация большинства квартир в 90-ые годы
- проблема доступного жилья





Финансирование  
Европейского Союза



ENABLE – Гражданское общество за устойчивый и энергоэффективный город

## МОДЕРНИЗАЦИЯ ЖИЛОГО ФОНДА – ЭТО ....

- Законодательные рамки
- Финансовые программы
- Подготовка специалистов
- Развитие строительных технологий
- Информационная кампания

97 % квартир в МЖД приватизированы

- финансовые проблемы
- длительность принятия решений

- Организация реализации проектов по энергетической модернизации МЖД

**Клубок  
проблем**

Наращивание мощностей  
выработки энергии / модернизация  
этих мощностей и сетей

Субсидируемые тарифы на тепло и  
электрическую энергию



Финансирование  
Европейского Союза



ENABLE – Гражданское общество за устойчивый и энергоэффективный город

## Государственный приоритет – модернизация энергетического и коммунальных секторов

- Национальный проект по модернизации энергетического и коммунального секторов Республики Казахстан
- Высокое потребление энергии в зданиях:
  - Среднее энергопотребление в зданиях около  $270 \text{ кВт}\cdot\text{ч}/\text{м}^2$
  - 2023: 35,7 % конечного потребления энергии приходилась на жилой фонд (от общего количества потребляемой энергии)

Наращивание мощностей выработки энергии без учета модернизации зданий (потребителя) ведёт к проблеме – преизбытка энергии, если здания начнут модернизировать

Не эффективное использование финансовых средств



Фото: Shutterstock



Финансирование  
Европейского Союза



ENABLE – Гражданское общество за устойчивый и энергоэффективный город

## Субсидирование тарифов на тепловую энергию



Фото brestcity.com

Субсидирование тарифов  
тепловой/электрической энергии  
Subsidies to Investments

По итогам 2020 года Казахстан входит в первую 20-ку стран по размерам субсидий на ископаемое топливо, которые по данным МЭА составляют 2,7 % ВВП. При этом субсидии на уголь (основное топливо для производства электро- и теплоэнергии в стране) достигли в 2020 г. 1,4 млрд. долларов США, на газ – 0,2 млрд. долларов США

Необходима дискуссия по этому вопросу, каким образом должны быть снижены субсидии по цепочке создания стоимости тепловой/электрической энергии

Субсидирование тарифов при наращивании /модернизации энергетических мощностей и не модернизации зданий – будем и далее отапливать улицу!

Необходимо использовать субсидии на тепло для инвестиций в модернизацию **Subsidies to Investments**



Финансирование  
Европейского Союза



ENABLE – Гражданское общество за устойчивый и энергоэффективный город



# Проблемы собственника жилья требуют решения!!!



Организация проекта



Правовые вопросы



Финансирование



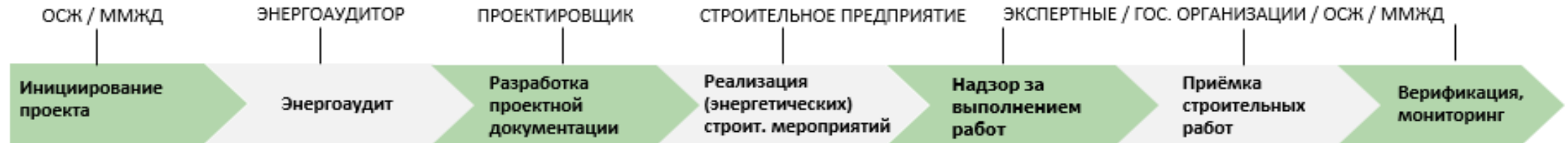
Технические вопросы  
Качество



Финансирование  
Европейского Союза



ENABLE – Гражданское общество за устойчивый и энергоэффективный город



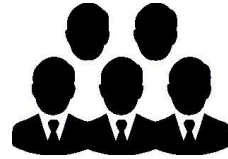
Задачи ОСЖ в проекте энергетической модернизации жилых домов, которые могут быть перепоручены менеджерам по ММЖД в рамках договора

Консультирование правление ОСЖ по инициирован. проекта	Выбор энергоаудитора	Выбор проектировщика (техническое задание)	Помощь при выборе подрядных строительных компаний, заключение договоров	Помощь в организации: - гос. надзора	Помощь при приёмке строительных работ	Организация документов для верификации
Лоббирование проекта, работа с ОСЖ	Организационная работа по проведению энергоаудита	Понимать проектную документацию	Понимать реализацию энергетических мероприятий	- строительн. контроля, - технич. контроля	Организация приёмки строительных работ	Организация верификации
Анализ конструктивного состояния дома	Понимать энергоаудит и энергетический паспорт	Контроль проектной документации	Организационная работа с собственниками квартир, жильцами при проведении работ	Мониторинг качества работ, плана работ, своевременное решение текущих проблем		
Подготовка предварительных инвестиционных расчетов	Определение (энерг.) модернизационных мероприятий с энергоаудитором	Приёмка / контроль качества проектировочных работ		Если вносятся изменения в проектную документацию – коммуникация с ОСЖ		
<i>I. ССЖ (Цель - принятие решения о подготовке энергетической модернизации)</i>	Подготовка финансир. - источники	<i>III. ССЖ (Цель - принятие решения о подтверждении проекта, строительных работ, кредитного договора (ежемесячные платежи))</i>				
<i>ССЖ - собрание собственников жилья</i>	<i>II. ССЖ (Цель - принятие решения по выбранным строительным мероприятиям, финансированию, реализации проектирования)</i>					

ОСЖ объединение собственников жилья (КСК/ОСИ в Казахстане) в ходе реализация проекта энергосберегающей модернизации МЖД

# Кто может получить квалификацию ММЖД?

## Целевая группа



Задачи ММЖД могут выполнять специалисты с опытом работы в области:

- жилищного строительства / ремонта зданий
- управления жилой недвижимостью
- повышения энергоэффективности в зданиях (энергетической модернизации)
- управления ЖКХ в государственных и муниципальных администрациях

**Условное разделение на две группы:** «Техники» и «Администраторы»

**Базовая квалификация:** высшее или среднее образование

**Практический опыт работы:** 2-3 года профессионального опыта

**Программа обучения "ММЖД"** – это дополнительная профессиональная квалификация для описанных целевых групп.



# Как организовать процесс реализации проекта - кто поможет жильцам осуществлять менеджмент?



# Реализатор санации

Инструмент, доказавший в Германии свою эффективность:

Реализаторы санации (в том числе выступающие доверенным лицом муниципалитета) либо девелоперы или другие лица, уполномоченные городами или муниципалитетами выполнять задачи по планированию и реализации градостроительных общих мероприятий, получают заказы от городов и деревень.

Порядок их деятельности прописан в §§ 157 – 161 и § 167 Кодекса о строительстве (Baugb).

# Реализатор санации

## Заказ:

- Муниципалитет и реализатор санации в соответствии с § 159 Кодекса о строительстве с помощью письменного договора как минимум:
- определяют задачи
- правовой статус реализатора санации
- размер вознаграждения
- полномочия муниципалитета отдавать распоряжения

Договор может быть расторгнут любой из сторон лишь по уважительной причине.

# Возможные задачи реализаторов санации для МЖД

- **Базовая работа**

Разработка городской стратегии санации МЖД (в соответствии с градостроительными и климатическими целями муниципалитетов – если они есть) (социальные, технические, градостроительные аспекты)

Разработка концепций санации для отдельных типов зданий

Приобретение и управление финансовыми средствами (на основании бюджетного финансирования – договор об оплате с муниципалитетом)

- **Проектная работа**

Сопровождение подачи заявок со стороны объединений собственников жилья (ОСЖ) на получение средств из Программы финансирования (если она существует)

Управление проектами по санации – контроль качества, контроль процессов, мониторинг; менеджмент тендеров строительных проектов

- **Работа с общественностью и модерация**



Финансирование  
Европейского Союза



ENABLE – Гражданское общество за устойчивый и энергоэффективный город

## **Серия международных вебинаров Training of Trainers (ToT)**

<https://enablepro.kz/seriya-mezhdunarodnyh-vebinarov/>

**ToT I. «Энергоэффективность в зданиях»**

**ToT II. «Повышение потенциала организаций гражданского общества»**

### **Расписание вебинаров:**

[https://enablepro.kz/wp-content/uploads/2024/10/20241004\\_enable\\_raspisanie-vebinarov\\_tot\\_2024.pdf](https://enablepro.kz/wp-content/uploads/2024/10/20241004_enable_raspisanie-vebinarov_tot_2024.pdf)



Финансирование  
Европейского Союза



ENABLE – Гражданское общество за устойчивый и энергоэффективный город

## ВЫСТАВКА

<https://enablepro.kz/vystavka/>

### ПЕРСПЕКТИВЫ КРУПНЫХ ЖИЛЫХ МАССИВОВ — ОПЫТ ГЕРМАНИИ



ВЫСТАВКА «Центра компетенции по крупным жилым массивам»

AUSSTELLUNG des Kompetenzzentrums Großsiedlungen e.V.



Финансирование  
Европейского Союза



ENABLE – Гражданское общество за устойчивый и энергоэффективный город

**до санации**



**после санации**

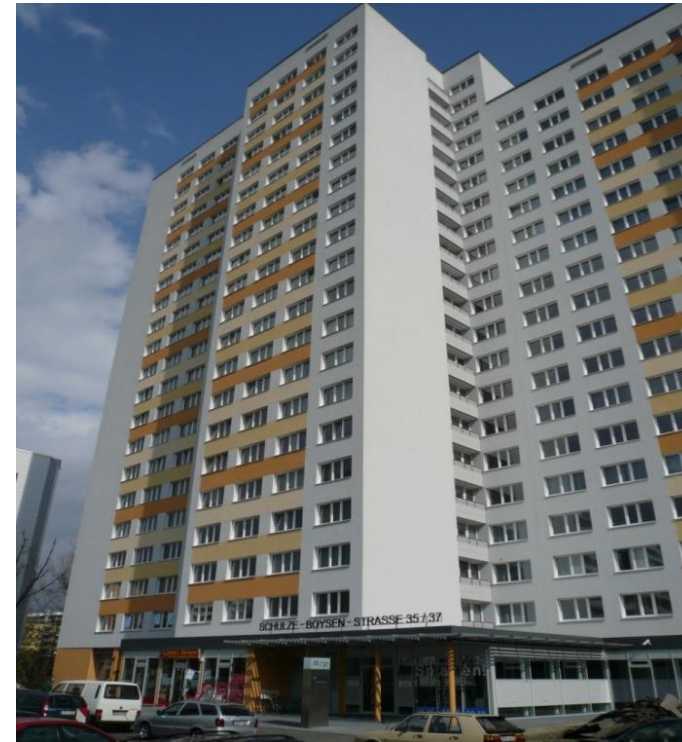


Фото: IPB.V GmbH, Берлин

**Самый большой дом с низким потреблением энергии, 2006  
из Берлина, Шульце-Бойзен-Штрассе 35-37**



Финансирование  
Европейского Союза



ENABLE – Гражданское общество за устойчивый и энергоэффективный город



Фото: IPB.V GmbH, Берлин





Финансирование  
Европейского Союза



ENABLE – Гражданское общество за устойчивый и энергоэффективный город

<b>Застройщик:</b>	HOWOGE Жилищно-строительное предприятие, Берлин
<b>Генеральный проектировщик:</b>	IPB.V GmbH, Берлин
Кол-во квартир:	<b>296</b>
Жилая площадь:	18.148 м <sup>2</sup>
Период строительства:	03/05-12/06
<b>Стоимость строительства:</b>	<b>7,99 млн.€</b>
Стоимость ремонта 1 м <sup>2</sup> :	<b>439 €</b>

<b>Потребление до санации:</b>	<b>90,60 кВт/ м<sup>2</sup>.г.</b>
<b>Потребление после санации:</b>	<b>44 кВт/ м<sup>2</sup>.г.</b>
<b>Экономия энергии:</b>	<b>50%</b>



Финансирование  
Европейского Союза



ENABLE – Гражданское общество за устойчивый и энергоэффективный город

## СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!

Лариса Шреккенбах

Руководитель проектов

Инициатива «Жилищное хозяйство в Восточной Европе» (ИВО), Берлин

[www.iwoev.org](http://www.iwoev.org)

## Актуальная информация на сайте проекта:

<https://www.enablepro.kz>

### НАШИ КОНТАКТЫ

Инициатива «Жилищное хозяйство в Восточной Европе» (IWO e.V.), г. Берлин, Германия  
Лариса Шреккенбах  
| +49 30 20 67 98 02 |  
schreckenbach@iwoev.org

Ассоциация КСК, г. Алматы, Казахстан  
Аркадий Рубцов  
| +7 777 39 81 59 |  
arkadiy-rubcov@yandex.ru

Фонд развития парламентаризма  
в Казахстане, (ФРПК),  
г. Астана, Казахстан  
Зауреш Баталова  
| +7 701 404 63 14 |  
parlamentarizm.kz@gmail.com

Петропавловская региональная  
ассоциация КСК,  
г. Петропавловск, Казахстан  
Сергей Худяков  
| +7 701 381 79 79 |  
irms@mail.ru