



Финансирование
Европейского Союза



ENABLE – Гражданское общество за устойчивый и энергоэффективный город

СОКРАЩЁННАЯ ВЕРСИЯ АНАЛИТИЧЕСКОГО ОТЧЁТА

Оценка результатов модернизации жилого фонда Республики Казахстан»



Данный проект осуществляется:

Инициативой «Жилищное хозяйство
в Восточной Европе» (IWO e. V.)
Фридрихштрассе, 95
10117 Берлин, Германия
Тел.: +49 (0)30 20 67 98 02
Email: info@iwoev.org
<http://www.iwoev.org/de/home>

Представительство Европейского Союза
в Республике Казахстан

ул. Космонавтов, д. 62, 7 этаж
Астана 010000, Республика Казахстан
Тел.: +7 (7172) 97 45 40
Email: delegation-kazakhstan@eeas.europa.eu
<https://eeas.europa.eu/delegations/kazakhstan>

Европейский Союз – это экономический и политический союз 27 европейских стран. Он основан на ценностях уважения человеческого достоинства, свободы, демократии, равенства, верховенства закона и уважения прав человека, в том числе прав лиц, принадлежащих к меньшинствам. Он действует на глобальном уровне с целью продвижения устойчивого развития общества, окружающей среды и экономики во благо каждого.

Эта публикация финансируется Европейским Союзом. Ее содержание является исключительной ответственностью авторов и партнёров проекта и не обязательно отражает точку зрения Европейского Союза

Введение

Жилищный фонд Казахстана — один из ключевых элементов городской инфраструктуры и качества жизни граждан. Однако на фоне высоких темпов урбанизации и износа зданий страна сталкивается с системными проблемами в сфере модернизации жилья. Более половины многоквартирных жилых домов (МЖД) находятся в неудовлетворительном состоянии, большинство из них построены до 1990-х годов.

Программы капитального ремонта, начатые в 2010-х годах, дали положительные результаты, но остаются ограниченными по охвату, масштабности и эффективности. Сложности связаны с отсутствием комплексного подхода, неразвитостью механизмов контроля, слабой прозрачностью процессов и низкой вовлечённостью жильцов.

Источники данных для анализа

Анализ базировался на информации из:

- информационной системы централизованного сбора сведений Е-Шанырак;
- сайтов городских акиматов и управляющих организаций;
- статистики Бюро национальной статистики РК (2023 г.);
- письменных запросов и интервью с представителями местных властей и операторов ЖКХ.

Система Е-Шанырак охватила 89,6% жилого фонда (паспортизировано более 48 тыс. домов). Однако проект был приостановлен из-за отсутствия долгосрочной модели финансирования, а качество интеграции с другими системами и монополистами остаётся низким.

Сайты акиматов предоставляют фрагментарные данные, преимущественно не обновляющиеся с 2021–2022 годов. Исключением стала Астана, где опубликованы более полные отчёты о выполненных ремонтах.

Состояние жилого фонда

По данным различных источников:

- в стране насчитывается 54,5 тыс. МЖД, из которых около 18 тыс. достигли предельного срока эксплуатации (25 лет и более);
- 82% всех МЖД были построены до 1990 года, 91% — до введения норм энергосбережения в 2004 году;
- капитальный ремонт прошли лишь около 3,5 тыс. домов (данные на 2022 год).

Таким образом, потребность в ремонте в несколько раз превышает фактические объёмы. Если темпы не изменятся, для охвата всех нуждающихся МЖД потребуется более 50 лет. Проблемой остаётся и отсутствие единой верифицированной базы данных по жилфонду — существующие оценки разнятся между МИО и национальной статистикой.

Нормативная база

С 2011 года в Казахстане действовало несколько нормативных рамок для модернизации ЖКХ:

- Программа модернизации ЖКХ (2011–2020);
- Приказы Минстроя от 2020 года, регламентирующие капитальный ремонт;
- Концепция развития ЖКХ на 2023–2029 годы.

Сегодня действуют единые правила, определяющие обязанности всех участников, таких как собственники жилья, управляющие компании (ОСИ, КСК), операторы модернизации и местные органы власти. Несмотря на это, сохраняются значительные пробелы:

- отсутствие требований по обязательной модернизации;
- минимальные требования к квалификации подрядчиков;
- низкий уровень контроля и отчётности.

Положительным моментом стало введение механизмов возвратного финансирования: жильцы возвращают средства за ремонт в рассрочку (до 15 лет), но этот механизм недостаточно масштабируется в регионах.

Работа операторов модернизации

Оценка проведена на примере ТОО «Өркен Қала» (Астана) и ТОО «Жилищная служба г. Петропавловска». Оба оператора действуют по единой модели: получают бюджетные средства под 0,1% на 7 лет и организуют капитальный ремонт с возвратом через платежи жильцов.

Однако отличия существенны:

- В Астане проведён ремонт в более 200 домах, заменено 272 лифта. Но уровень возврата средств низкий, имеются претензии к качеству работ и прозрачности конкурсов.
- В Петропавловске отремонтировано 218 домов, долг жильцов составляет 3,8 млрд тенге, охватывает более 1 тыс. квартир. Финансовое состояние оператора слабое.

Обе организации страдают от нехватки квалифицированных специалистов, отсутствия технического надзора, ограниченного участия жильцов в контроле за процессом ремонта.

Государственные программы модернизации

С 2010 года в стране реализуются масштабные программы:

1. Программа модернизации ЖКХ (2011–2015) – 877 млрд тенге.
2. Нурлы жол (2015–2019) – 2,2 трлн тенге, из них 150 млрд на ЖКХ.
3. Нурлы жер (2020–2025) – 5,3 трлн тенге.
4. Нацпроект «Сильные регионы» (2021–2025) – 7,6 трлн тенге, 1,3 трлн на ЖКХ.

Общий тренд: рост финансирования, но слабое внедрение энергоэффективных решений.

Модернизация фактически не является приоритетом, а результаты по капитальному ремонту — частичные и неравномерные.

Региональная повестка и результаты капремонтов

Алматы:

- Ремонтировано более 1 070 домов, заменено 2 155 лифтов.
- В 2024 году — ремонт 100 домов и 100 лифтов (в процессе).

Петропавловск:

- Из 1197 МЖД — 210 признаны ветхими, 28 — аварийными.
- На 2024 год – план ремонта 7 домов на 563 млн тенге.
- Высокая доля малоимущих жильцов усложняет возвратность.

Астана:

- 3309 МЖД, из них 206 — аварийные.
- За 5 лет построено 34 новых дома взамен снесённых.
- 2024: 1047 млн тенге на ремонт 16 домов и 10 лифтов.

Общие проблемы: долги жильцов, некачественные работы, неисполнение гарантийных обязательств, формальный контроль со стороны операторов.

Опрос правлений домов

Проведён опрос управляющих и председателей в Алматы (10), Петропавловске (25) и Астане (7). Результаты:

- Оценка качества в среднем «удовлетворительно»; положительных отзывов в разы больше, чем отрицательных;

- Модернизация сводится к отдельным элементам (крыша, лифт), а комплексный подход отсутствует;
- Госпрограммы дорогие для жильцов: самостоятельный ремонт обходится в 2–5 раз дешевле;
- Контроль качества — формальный, ОСИ не имеют нужной квалификации;
- Подрядчики назначаются операторами без участия жильцов;
- Гарантийный срок — всего 2 года, жильцы требуют продления до 5 лет.

Жители северных городов поддерживают модернизацию ради снижения затрат и повышения комфорта. В Алматы — ради роста стоимости жилья.

Заключение и рекомендации

Основные выводы:

- Капитальный ремонт в Казахстане продвигается, но медленно и неравномерно;
- Нет массового внедрения энергоэффективных технологий;
- Информационные системы слабо развиты, Е-Шанырак заморожен;
- Граждане слабо вовлечены, нет влияния на подрядчиков, низкий уровень контроля;
- Программам ремонта не хватает акцента на модернизации, а также прозрачности и участия жителей МЖД.

Рекомендации:

1. Внедрить комплексную модернизацию как обязательный компонент всех ремонтов.
2. Обеспечить равномерное распределение ресурсов между регионами.
3. Повысить требования к подрядчикам, ввести открытые тендеры.
4. Обновить и запустить систему Е-Шанырак с прозрачным управлением.
5. Развивать общественный контроль и вовлекать в него ОСИ/КСК.
6. Запустить отдельные субсидии и кредиты на модернизацию МЖД.
7. Обучать жильцов и управляющих по вопросам энергоэффективности и ремонта.

Главная цель проекта Европейского Союза ENABLE

Укрепление потенциала организаций гражданского общества (ОГО) для расширения их участия в принятии решений по поддержке развития устойчивого жилищного хозяйства с акцентом на энергоэффективность зданий.

Задачи

- повысить уровень знаний ОГО
- повысить потенциал ОГО по обучению и информированию граждан с целью улучшения осведомлённости общественности
- улучшить взаимодействие между ОГО и местными органами власти в области устойчивого жилищного хозяйства, в частности энергоэффективности в зданиях и энергосберегающей модернизации многоквартирных жилых домов (МЖД)

Координатор проекта

Инициатива «Жилищного хозяйства в Восточной Европе» (ИВО), г. Берлин, Германия,
www.iwoev.org

Партнёры проекта в Казахстане

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

Фонд развития парламентаризма в Казахстане (ФРПК), г. Астана <https://clck.ru/38Ui8y>

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

Актуальная информация на сайте <https://enablepro.kz/>

