

Информационный бюллетень

«Комплексная энергоэффективная модернизация: пилотный проект в Кокшетау»

Введение

В условиях растущих тарифов на коммунальные услуги и износа жилого фонда, Казахстан всё чаще сталкивается с необходимостью перехода от точечных ремонтов к системным решениям. Сектор зданий в Казахстане постоянно растет: он уже потребляет 47% всей энергии, из которых 34% приходится на жилые здания. В «Стратегии достижения углеродной нейтральности Республики Казахстан до 2060 года», принятой в 2023 году, особое внимание уделяется модернизации фонда зданий и повышению их энергоэффективности.

Комплексная энергоэффективная модернизация многоквартирных домов — это не просто замена отдельных элементов, а переосмысление подхода к капитальному ремонту дома. В отличие от традиционного капитального ремонта, такой формат включает в себя техническое переоснащение, снижение энергопотребления, повышение комфорта и продление срока службы зданий.

Пилотный проект программы Германского общества по международному сотрудничеству (GIZ) FELICITY II, реализованный в г. Кокшетау, ставил перед собой более широкую задачу, чем комплексная энергетическая модернизация многоквартирного дома. Его цель заключалась также в выстраивании устойчивой модели взаимодействия между жильцами, управляющими компаниями и городскими властями и в выявлении барьеров на пути к энергетической модернизации. В основе реализации проекта лежала стратегия продолжительного и открытого диалога со всеми заинтересованными сторонами, в особенности — с жильцами пилотного дома.

Начало диалога и первые шаги проекта

В феврале 2025 года в Кокшетау стартовали мероприятия пилотного проекта, реализуемого Германским обществом по международному сотрудничеству (GIZ). В рамках проекта были проведены семинары, организованные при участии Инициативы жилищного хозяйства для Восточной Европы (IWO e.V.), Казахстанского совета по экологическому строительству (KazGBC) и Немецкого энергетического агентства (dena).

Семинары с управляющими компаниями, ОСИ и КСК позволили обозначить ключевые вызовы и возможности в сфере модернизации жилого фонда. Параллельно состоялась **встреча с жильцами пилотного дома** и был **проведен опрос жителей**, чтобы выявить их отношение к проекту, уровень понимания энергоэффективности МЖД и определить их готовность к финансированию.

Эти мероприятия заложили основу для дальнейшего диалога и выявили заинтересованных участников на уровне дома и города.



Углубление взаимодействия: серия мероприятий в Кокшетау



Визит команды IWO в марте 2025 года стал следующим этапом развития проекта. IWO разработала программу мероприятий для разных групп стейкхолдеров процесса модернизации и координировала участие всех партнёров и международных экспертов. **В рамках обучающего семинара для управляющих компаний** и правлений КСК /ОСИ dena, отвечающая за энергетическую концепцию пилотного проекта, и архитектурное бюро

«АрхиКом», проектировщик проекта, представили основные мероприятия и особенности проектирования; IWO презентовала результат опроса жителей, а эксперты из Балтии – многолетние партнёры IWO – говорили о предпосылках, которые необходимо создать на национальном и местном уровнях для широкомасштабной модернизации жилого фонда. **Круглый стол с представителями Акмолинской области и города Кокшетау** позволил обсудить задачи местных исполнительных органов в поддержке собственников жилья. Экспертом IWO была представлена немецкая модель городского оператора модернизации (нем. Sanierungsträger) и роль менеджера модернизации МЖД в организации всего процесса. Такой менеджер и городской оператор – это ключевые игроки, помогающие собственникам квартир реализовать сложный комплексный проект с энергосберегающими мероприятиями.

В мероприятии с представителями Совета пилотного дома особое внимание было уделено основным строительным мероприятиям в ПСД и опыту стран Балтии. Эксперты из Вильнюса представили примеры реализации модернизации МЖД со всеми аспектами: техническими, финансовыми, организационными, социальными, коммуникационными. Этот опыт интересен для Казахстана в силу схожести старого строительного фонда и исходной ситуации приватизации жилого фонда МЖД в 90-х годах прошлого века.

Подготовка к принятию первых решений

В марте 2025 года IWO совместно с dena разработали для жильцов [инфо-лист](#), в котором наглядно показано состояние здания до и после модернизации. Он содержит описание конструктивных элементов, инженерных систем и предполагаемых улучшений. Данный инфо-лист дал возможность жильцам лучше понять основные планируемые мероприятия, в том числе энергетические и дальнейший ход проекта.

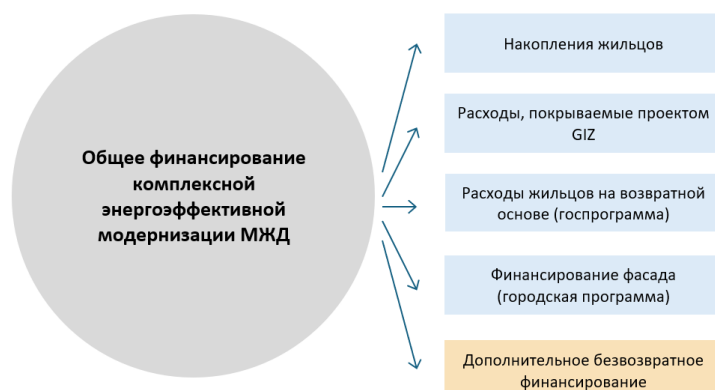


Ключевым материалом для подготовки жильцов к собранию по принятию ряда решений для перехода проекта в строительную фазу стал сборник [«Информационный материал по комплексной энергоэффективной модернизации МЖД»](#), завершённый в августе. Он разрабатывался в ходе регулярных встреч с партнёрами пилотного проекта и правлением ОСИ дома. В нём представлены:

- перечень основных строительных мероприятий из проектно-сметной документации (ПСД): утепление фасада, замену окон, модернизацию инженерных систем, установку регулирования отопления в зависимости от внешней температуры, модернизацию водоснабжения и вентиляции;
- предварительная общая стоимость проекта комплексной энергетической модернизации, в зависимости от варианта фасада составила: **614 994 549 ₸** («мокрый» фасад) и **765 963 388 ₸** (вентилируемый). Окончательная стоимость проекта будет определена по результатам государственной экспертизы;
- примерные расчётные затраты на 1 кв.м. для каждой квартиры: **796 ₸** с «мокрым» фасадом и **992 ₸** с вентиляруемым. Итоговые затраты на одну квартиру могут быть рассчитаны только после окончательного утверждения общей сметы на основе площади каждой квартиры, указанной в ее техническом паспорте;
- для обсуждения вклад собственников квартир по госпрограмме модернизации МЖД: заем в размере **216 млн ₸** на 15 лет с ежемесячной нагрузкой на квартиру **от 10 до 23 тыс. ₸** в месяц, в зависимости от её площади;
- намерение основных партнеров пилотного проекта – GIZ и Акимат г. Кокшетау – заняться поиском дополнительных источников финансирования.

Схема финансирования ниже показывает, что общая сумма затрат состоит из нескольких компонентов, самым важным из которых является участие самих жильцов в софинансировании модернизации своего дома. Для пилотного дома было определено, что такое участие может проявляться в участии в госпрограмме капремонта МЖД (возвратный кредит) и собственные накопления ОСИ.

Стоит отметить, что в рамках проекта международный партнёр GIZ взял на себя часть необходимых расходов для подготовки технического обследования здания, проведения энергоаудита, разработки ПСД и прохождения государственной экспертизы.



В случае перехода к строительно-монтажным работам GIZ готов покрыть также осуществление авторского надзора и выполнение технического надзора за качеством работ.

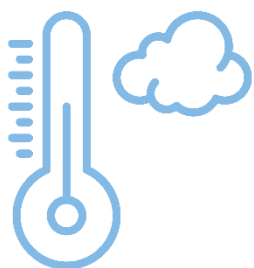
Обычно в проектах модернизации все эти дорогостоящие расходы покрываются самими жильцами, что подчеркивает важность роли международного партнера в данном проекте.

ПСД, представленная жильцам пилотного дома, включала комплекс мероприятий, направленных на повышение энергоэффективности здания. Все

решения были адаптированы к техническому состоянию дома, климатическим условиям региона и требованиям действующего законодательства. **В рамках модернизации предусмотрено:**

- утепление наружных стен минеральной ватой с двумя вариантами отделки – вентилируемый или «мокрый» фасад;
- замена мягкой кровли и утепление чердачного перекрытия для снижения теплопотерь сверху;
- модернизация инженерных систем: отопления, водоснабжения, канализации, вентиляции и электроснабжения — всё, что обеспечивает надёжную работу дома;
- полная замена окон в квартирах и на лестничных клетках на современные двухкамерные стеклопакеты;
- утепление потолка подвала для защиты от холода и повышения энергоэффективности нижнего уровня здания;
- обновление теплового пункта, включая реконструкцию пола;
- демонтаж старых балконов и установка новых конструкций с остеклением и современным дизайном;
- обновление входов в подъезды и установка пандуса для маломобильных жильцов.

Сборник с материалами был распространен в электронном и печатном виде, чтобы каждый собственник мог ознакомиться с деталями заранее и подготовиться к обсуждению.



Формальное собрание собственников квартир

13 сентября 2025 года состоялось первое официальное собрание жильцов пилотного дома. Основными темами встречи стали – обсуждение ПСД, условий участия в государственной программе капитального ремонта и возможности привлечения дополнительного финансирования (см. *повестку дня собрания в «Информационный материал по комплексной энергоэффективной модернизации МЖД»*). Представители IWO, GIZ, dena и архитектурного бюро «АрхиКом» **презентовали аргументы за**

проведение комплексного проекта, технические решения, обоснование предварительной стоимости и возможности поддержки социально уязвимых групп среди жильцов дома.

Результаты голосования показали реальность

На собрании прозвучали разные мнения и основные вопросы повестки могли быть обсуждены только с малым количеством присутствующих собственников квартир. Так как кворум собрания отсутствовал, голосование по пунктам повестки дня было проведено в формате поквартирного опроса. Результат опроса – большинство собственников отклонили реализацию комплексного проекта энергоэффективной модернизации своего МЖД. Этап голосования имел особое значение, так как он стал первым опытом формального волеизъявления жильцов за участие в комплексной энергомодернизации. В процессе реализации пилотного проекта отмечается различие в подходах и ожиданиях собственников квартир. Это связано, в том числе, с вопросами долгосрочного финансирования и необходимостью выработки устойчивых механизмов поддержки энергосберегающих мероприятий.



Такие пилотные проекты необходимо реализовывать не только за счет жильцов, чтобы получить примеры «лучших практик», на опыт которых можно будет опираться при дальнейшем развертывании модернизации жилого фонда. Дополнительная финансовая поддержка просто необходима! Активная работа местных органов власти в пилотных проектах и их коммуникация с жильцами является одним из важных факторов успеха. Необходимо завоевать доверие жителей и оказать им поддержку, как первопроходцам энергоэффективной модернизации. Независимо от итогов голосования в пилотном доме, опыт проекта очень ценен для развития темы термомодернизации МЖД в г. Кокшетау и других регионах Казахстана.

Выводы и рекомендации для реализации пилотного проекта



Для тех, кто хотел бы инициировать подобный комплексный подход в своем городе:

- **Регулярная коммуникация между всеми партнёрами проекта — основа доверия и согласованности.** Участие каждого из них позволит избежать недопонимания и укрепит легитимность процесса.
- **Распределение ответственности между всеми участниками проекта делает процесс устойчивым.** Когда жильцы, городские власти и технические специалисты понимают свою роль и вклад, проект

перестает быть внешней инициативой и становится совместным делом.

- **Вовлечение жильцов с самого начала — не просто формальность, а стратегическая необходимость.** Чем раньше собственники включаются в обсуждение, тем выше их мотивация и готовность к софинансированию.
- **Информирование собственников квартир должно быть поэтапным и многоканальным.** Только при наличии понятных, визуально оформленных материалов жильцы могут осознанно принимать решения.
- **Совместная разработка информационных продуктов — эффективный инструмент сближения.** Работа над материалами, презентациями, инфо-листами не только повысила прозрачность, но и сформировала общее видение целей и ожидаемых результатов среди всех партнеров пилотного проекта.
- **Дополнительное финансирование — ключ к успешной реализации пилотного проекта.** Так как отдельных программ поддержки для комплексной модернизации в Казахстане пока не существует, просто необходимо дополнительно поддерживать пилотные проекты.



В общем и целом, успех реализации комплексной энергоэффективной модернизации МЖД зависит от наличия полной схемы финансирования. Для этого требуется сочетание разных источников: госпрограммы капремонта, комбинация банковского кредитования и госсубсидий, и поддержка для уязвимых категорий жильцов. Над этим еще нужно работать!

Информационный бюллетень разработан Инициативой «Жилищное хозяйство в Восточной Европе» (IWO e.V.) в рамках проекта GIZ «Программа Восточного партнерства и Центральной Азии (FELICITY II)». Его содержание является исключительной ответственностью авторов и не обязательно отражает точку зрения GIZ