

Целесообразность энергетической модернизации многоквартирных жилых домов в Казахстане: опыт и уроки Литвы



Фото: Ассоциация КСК г.Петропавловск

Советское наследие в жилищном строительстве сегодня стало одним из наиболее острых вызовов для Казахстана. Большинство многоквартирных домов было построено в 1960–1990-х годах, с применением технологий, плохо соответствующих современным требованиям энергоэффективности. Избыточные теплотери, устаревшие инженерные сети, неэффективные системы

отопления и вентиляции приводят к высокому потреблению энергии, росту коммунальных расходов и низкому уровню комфорта.

Параллельно с техническими проблемами актуализируется необходимость модернизации жилищного фонда в рамках национальной климатической повестки. Казахстан взял обязательства по переходу к низкоуглеродному развитию и повышению энергоэффективности. В условиях стремительного роста цен на энергоресурсы энергетическая модернизация становится не только экологической, но и экономической стратегией.

В своем Послании Глава государства Касым-Жомарт Токаев сказал:

«Ключевой фактор устойчивого развития – это модернизация жилищно-коммунальной и водной инфраструктуры. Жилищно-коммунальное хозяйство страны пришло в критическое состояние. Сейчас принимаются меры, чтобы переломить ситуацию и добиться снижения износа инфраструктуры, в том числе путем либерализации тарифов, выстраивания новой модели управления энергетикой и инфраструктурой ЖКХ.

Модернизация коммунального хозяйства должна сопровождаться повышением энергоэффективности инфраструктуры и жилого фонда.»

Рост тарифов на энергоресурсы, необходимость сокращения выбросов парниковых газов и стремление улучшить качество жизни граждан формируют запрос на масштабную программу энергоэффективной модернизации.

Среди стран постсоветского пространства Литва стала одной из первых, кто реализовал комплексную программу модернизации многоквартирных домов. За неполные два десятилетия стране удалось сократить потребление тепловой энергии в модернизированных домах на 40–60%. Подобные результаты представляют значительный интерес для Казахстана.

В Петропавловске 4-5 ноября 2025 года в рамках проекта ENABLE Гражданское общество за устойчивый и энергоэффективный город, реализуемого при финансовой поддержке Европейского Союза были проведены ряд мероприятий направленных на специалистов органов местного самоуправления, региональных администраций, экспертов в области жилищной политики, энергетики, устойчивого развития, а также представителей организаций гражданского общества.

В качестве первого мероприятия состоялось открытие выставки «Перспективы крупных жилых массивов – опыт Германии». Участники выставки ознакомились с информацией, размещенной на плакатах, и выслушали выступление международного эксперта по энергоэффективности – Валиуса Сорбента об опыте Литвы в реализации государственной программы энергосберегающей модернизации многоквартирных жилых домов.

Вопрос заключается в том, целесообразно ли масштабировать подобную программу в Казахстане и какие элементы литовской модели потенциально могут быть перенесены на отечественную почву.

Текущее состояние многоквартирного жилищного фонда Казахстана

Свыше 50% многоквартирных домов в Казахстане требуют капитального ремонта и модернизации инженерных систем. Фасады не утеплены, окна некачественно установлены, инженерные системы изношены, системы теплоснабжения работают неэффективно. В ряде регионов из-за сурового климата (особенно в Северо-Казахстанской и Восточно-Казахстанской областях) теплопотери могут превышать нормативные значения в разы.

Высокие теплопотери негативно отражаются на экономике и комфорте, при этом повышаются платежи населения, растет нагрузка на системы теплогенерации, увеличиваются расходы государства на энергетическую инфраструктуру.

Модернизация способна продлить срок службы зданий на 30–40 лет, снизить затраты на отопление на треть и более, повысить рыночную стоимость жилья.

Литовский опыт: ключевые факторы успеха

До 2000-х годов Литва находилась в положении, схожем с Казахстаном: помещения были энергорасточительными, жители не имели стимулов вкладываться в модернизацию, а программы государственной поддержки были разрозненными. Однако целостный подход к решению проблемы и эффективная финансовая модель позволили добиться значительного прогресса.

Основой успешной реформы стал запуск государственной программы реновации жилого фонда. Цель программы — снижение потребления тепла в многоквартирных домах на 40% и более, обновление инженерных систем, повышение комфорта и продление срока службы зданий.

Литве удалось сформировать эффективную и устойчивую финансовую архитектуру, которая включала в себя - субсидирование части затрат государством, льготные кредиты под низкие проценты сроком на 15–20 лет, централизованное управление средствами через специальные фонды, использование средств ЕС для софинансирования.

Немаловажно, что жильцы выплачивали кредит в том числе за счет сэкономленных на отоплении средств. То есть их расходы после модернизации практически не увеличивались.

В Литве была создана сеть центров сопровождения, которые помогали жителям пройти все этапы: аудит, проектирование, выбор подрядчика, прием работ. Это сильно снижало барьер участия для собственников.

Что Литва получила в результате

Прямые выгоды для собственников:

- Среднее потребление тепла снизилось со 180–220 до 90–120 кВтч/м²·в год
- Экономия энергии составила до 40–60%
- Улучшился комфорт и был продлен на 30–40 лет срок службы дома

Дополнительные выгоды:

- рост стоимости недвижимости,
- сокращение выбросов CO₂,
- развитие национальной строительной отрасли,
- появление новых рабочих мест,
- формирование культуры энергоэффективности.

Почему Казахстану целесообразно внедрять энергетическую модернизацию?

Энергетическая модернизация МЖД снижает потери тепла и, соответственно, платежи населения. В регионах с суровым климатом экономия может достигать 35–60%. В условиях роста тарифов это особенно актуально. Кроме того, обновление инфраструктуры снижает нагрузку на энергосистему страны, сокращает затраты на генерацию и транспортировку тепла.

Помимо экономических возникают и социальные выгоды - повышение комфорта проживания, улучшение микроклимата помещений, снижение заболеваемости из-за сырости и сквозняков, повышение стоимости жилья.

Несмотря на очевидные выгоды, существует ряд препятствий, которые тормозят проекты модернизации:

- низкая готовность собственников участвовать в коллективных проектах;
- недостаточное развитие КСК/ОСИ и слабые управленческие навыки;
- отсутствие долгосрочного дешевого финансирования;
- низкая информированность населения;
- неоднородные климатические зоны — сложнее разработать единый стандарт;
- разрозненность зданий и разница в исходном техническом состоянии.

Эти проблемы не являются уникальными — Литва сталкивалась с аналогичными вызовами.

Какие элементы литовской модели можно применить в Казахстане.

- Целесообразно создать государственно-частный фонд модернизации. Льготные кредиты, субсидии и гарантии позволят устранить барьер первоначальных вложений.
- Один из ключевых факторов — собственники с учетом экономии энергии после модернизации должны платить не на много больше, чем до модернизации. Инфляция будет обесценивать остаток кредита. Это резко повышает принятие программы.
- Организация региональных проектных офисов минимизирует бюрократию, защищает интересы собственников и повышает доверие. Подобные институты уже доказали эффективность.
- Наличие четких критериев эффективности, а также энергоаудита до и после модернизации важны для обеспечения экономического эффекта и доверия участников.

Для преодоления

- Никой вовлеченности собственников целесообразно проводить PR-кампании (платеж хоть и долгосрочный, но не обременительный, малообеспеченным поможет государство)
- Слабой компетенции КСК/ОСИ/управляющих – обучение и содействие через проектные офисы
- Недоверия к обрядчикам – введение аккредитации участников программы, подготовка и усиление технического надзора
- Невыполнения показателей экономии – контроль за качеством материалов и работы, подтверждение достигнутых результатов через энергоаудит.

Энергетическая модернизация многоквартирных домов — стратегически важный путь для Казахстана, позволяющий улучшить качество жизни населения, сократить расходы на отопление, повысить энергоэффективность и устойчивость экономики.

Опыт Литвы показывает, что при правильной финансовой и организационной модели программа может работать эффективно даже в условиях постсоветского жилищного фонда. Казахстан имеет потенциал адаптировать лучшие практики, учитывая климатическую специфику и текущие социально-экономические условия.