

Перспективы модернизации старых многоквартирных домов в Казахстане

Состояние многоквартирного жилого фонда в Казахстане — вопрос, который уже невозможно откладывать. Сегодня более **91% домов построены до 2004 года**, когда требования к энергоэффективности фактически не применялись. Эти здания быстро теряют тепло, потребляют избыточное количество энергии и устаревают как технически, так и морально.

По оценкам специалистов, **капитального вмешательства требуют более 17 тысяч МЖД**, но за период с 2011 по 2023 годы модернизировано лишь около 3,5 тысячи. Даже простые расчёты показывают: при текущих темпах обновление всего фонда займёт **50 и более лет**, не учитывая дальнейшего износа зданий.

Важно отметить, что в большинстве случаев речь идёт не о глубокой модернизации, а о частичных косметических ремонтах, которые **не решают ключевых проблем** — теплопотерь, устаревших инженерных сетей, плохой вентиляции и отсутствия современных систем регулирования тепла.

Когда модернизация превращается в имитацию

Показательный пример описан в одном из журналистских расследований: дом №13 в Алге прошёл реконструкцию стоимостью 37,3 млн тенге, однако жильцы заявили, что состояние дома практически не изменилось.



© time.kz

Сохранились протечки, промерзание швов, сырой подвал, нарушенная гидроизоляция, а качество монтажа вызвало многочисленные претензии. Работы проводились без должного технического надзора, подрядчик исчез, жильцы обратились в прокуратуру. Итог: дефектный акт составлен, решение — отсутствует. Материал доступен по ссылке:

<https://time.kz/articles/territory/2025/06/30/imitatsiya-polnoj-modernizatsii>

Подобные случаи не единичны. Где-то «лифт после ремонта» существует только на бумаге, где-то заменили фасад, но не тронули трубы, где-то покрасили стены, но дом продолжает терять тепло.

Вывод очевиден: государственные средства осваиваются, но не всегда дают реальный эффект. Причина — отсутствие комплексного подхода, контроля качества и персональной ответственности исполнителей.

Что показывают результаты госпрограмм



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

	Отрицательные ответы		Положительные ответы		
	очень плохо	плохо	удовл-но	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):

© Материалы небольшого исследования проекта Европейского Союза «ENABLE — Гражданское общество за устойчивый и энергоэффективный город» доступны по ссылке: <https://enablepro.kz/energoberezhenie-klyuch-k-snizheniyu-rashodov-i-modernizaczii-zhkh/>.

По отзывам советов домов в Астане, Алматы и Петропавловске большинство выполненных работ оцениваются положительно (соотношение «плюсы/минусы»: 5:1, 8:1 и 4:1). Однако ключевая проблема остаётся прежней: **ремонт редко включают энергоэффективные мероприятия**, превращаясь в обновление внешнего вида вместо повышения качества жилья.

Основные системные проблемы

Сегодня можно обозначить несколько ключевых барьеров:

- государственные программы ориентированы на поддерживающие ремонты, а не на модернизацию;
- отсутствует открытый мониторинг эффективности программ и единая статистика по состоянию жилфонда;
- недостаточная прозрачность проектов капитального ремонта и реновации;
- ОСИ/КСК не имеют прямого доступа к финансированию и не обладают знаниями о том, как инициировать и качественно провести модернизацию с применением энергоэффективных технологий;
- ряд других организационных и технических ограничений.

Отсрочка модернизации = росту будущих затрат – что делать?

Каждый год промедления увеличивает износ жилого фонда. Если откладывать модернизацию ещё хотя бы на 10–20 лет, Казахстану придётся уже **не ремонтировать, а спасать аварийные здания** — это будет значительно дороже.

Мировая практика показывает: инвестиции в комплексную энергоэффективную модернизацию окупаются за счёт сокращения расходов и продления срока службы зданий на **25–40 лет**. Эстония, Германия, Польша уже прошли этот путь.

Модернизация — это не просто обновлённый фасад

Чтобы жильцы действительно почувствовали улучшения — тепло, комфорт и снижение расходов — необходима **комплексная модернизация**, включающая:

- утепление фасада, кровли, подвала и входных групп
- устранение мостиков холода и герметизацию швов
- замену окон и дверей в местах общего пользования
- модернизацию инженерных систем и балансировку отопления
- установку терморегуляторов, датчиков и узлов учёта
- модернизацию вентиляции
- возможность интеграции возобновляемых источников энергии

Это хорошо иллюстрирует выставка «Перспективы крупных жилых массивов — опыт Германии», доступная онлайн: <https://enablepro.kz/vystavka/>. Германия делает ставку на **реновацию**, а снос применяется крайне редко — модернизация обходится дешевле и не нарушает привычный образ жизни людей, так как жильцы в большинстве случаев остаются в своих квартирах.

Этапы реализации массовых программ по обновлению жилфонда

Выставка показывает не отдельные отремонтированные дома, а масштаб и логику системной модернизации, её выгоды для всех участников, а также основные этапы реализации массовых программ по обновлению жилфонда (подробно см. источник: плакат «Опыт Берлина по модернизации жилого фонда в крупных жилых массивах» выставки «Перспективы крупных жилых массивов — опыт Германии» онлайн: <https://enablepro.kz/vystavka/>):

1. Документирование — формирование полной базы данных по зданиям и их характеристикам.
2. Правовые вопросы — закрепление юридических основ модернизации и прав жителей.
3. Сбор информации — техническое обследование домов и формирование открытого банка данных.
4. Расчёт затрат — прогноз стоимости и сроков модернизации всего жилфонда.
5. Каталог проектов — создание типовых решений и инструментов финансирования.
6. Политическое решение — утверждение государственной программы и бюджета модернизации.
7. Пилотные проекты — проверка решений на практике и уточнение технологий и организация процесса, формализация работы со всеми стэйкхолдерами.
8. Определение очередности — планирование этапности и согласование с городскими планами.
9. Реализация — проведение модернизации и вовлечение жителей в этот процесс.
10. Оценка процесса — мониторинг, анализ результатов и корректировка программы.

Такой системный поэтапный подход мог бы быть применён и в Казахстане: крупные города с более устойчивой экономикой и финансовыми возможностями — Алматы, Астана, Шымкент и

другие — способны выступить первыми пилотными площадками, сформировать практику, разработать типовые решения и продемонстрировать эффективность комплексной модернизации жилфонда, что впоследствии может быть масштабировано на всю страну.

Казахстан стоит перед выбором

Сегодня Казахстан находится на развилке: продолжать латать старые дома или перейти к системной модернизации, которая снизит счета, улучшит комфорт и продлит срок службы зданий на поколения вперед.

Жилищное строительство развивается быстрыми темпами: появляются новые ЖК, ежегодно вводятся миллионы квадратных метров жилья. Однако параллельно с этим назревает другая проблема — вторичный фонд стареет быстрее, чем обновляется. Коммуникации изнашиваются, тепло уходит через стены, крыши требуют ремонта, лифты и инженерные системы работают на пределе. Это уже непосредственная угроза комфортной и безопасной жизни миллионов людей.

И на фоне реализации национальных проектов по развитию инфраструктуры и строительству новых объектов ещё острее встаёт вопрос системного подхода к существующему фонду зданий — особенно жилищному, который является наиболее проблемной и ресурсозатратной частью.

Национальный проект «Модернизация энергетического и коммунального сектора»

В 2025 году Казахстан запустил масштабную программу обновления инженерной инфраструктуры. Национальный проект «Модернизация энергетического и коммунального сектора 2025–2029» ставит цель снизить аварийность сетей, повысить надёжность поставок тепла, воды, электроэнергии и создать условия для энергоэффективной модернизации жилищного фонда. Ссылка на информацию: <https://adilet.zan.kz/rus/docs/P2400001102>

Ключевые цели проекта:

- снижение износа тепловых, электрических и водных сетей
- сокращение потерь и повышение энергоэффективности
- цифровизация учёта ресурсов (тепло/вода/электро)
- повышение качества коммунальных услуг
- экологическая безопасность и снижение выбросов
- социальная защита малообеспеченных семей

Объём финансирования составляет **13,588 трлн тг**, из которых **1,48 трлн тг** — **государственные субсидии**, а остальное — внебюджетные инвестиции. Технический оператор проекта — **АО «Казцентр ЖКХ»**, финансовый — **АО «Байтерек»**.

При этом модернизация жилых зданий в проекте упоминается лишь частично — как сопутствующий элемент повышения энергоэффективности, хотя именно жилой фонд является крупнейшим потребителем тепла и воды и одновременно наиболее уязвимой частью инфраструктуры.

С учётом этого именно сейчас — оптимальный момент, чтобы выделить модернизацию многоквартирных домов в отдельную тематическую линию в рамках инфраструктурного курса, разработав механизмы поддержки, стандарты и долгосрочную программу обновления жилого фонда. А это значит, что появляется окно возможностей для жильцов, ОСИ, КСК и управляющих компаний, чтобы участвовать в программах обновления и брать на себя инициативу

Многие страны уже накопили практический опыт массовой модернизации, которым Казахстан может воспользоваться и адаптировать его к своим условиям.

Это позволит дать новое будущее жилым массивам 1960–1990-х годов и обеспечить комфортное жильё для многих казахстанских семей.

Алия Богаева, Лариса Шреккенбах, партнёры проекта ENABLE, www.enablepro.kz