

Конференция

**ЖИЛИЩНЫЕ ОТНОШЕНИЯ В КАЗАХСТАНЕ: ОБНОВЛЕНИЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА,
ПРОФЕССИОНАЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ И ЭНЕРГОЭФФЕКТИВНОСТЬ В МЖД**

I. ЭНЕРГОЭФФЕКТИВНАЯ МОДЕРНИЗАЦИЯ МЖД

**Ситуация с модернизацией МЖД в Казахстане на примере г.
Алматы. Роль НКО в переходе к энергоэффективной
модернизации МЖД**

Г. Алматы, 11.09.2026г.

Почему модернизация необходима

9 606

МЖД в Алматы

≈90%

построены в советский
период

897

МЖД в организациях АКСП
«Туран»

- Во многих домах с момента строительства не проводился полноценный капитальный ремонт.
- Работы часто выполнялись локально: кровля, сети, фасады, устранение аварий.
- Локальный ремонт не решает задачу комплексного обновления.

Государственная программа модернизации

- **Собственники инициируют модернизацию и обращаются за участием в программе.**
- **Специалисты оценивают состояние дома и рассчитывают стоимость работ.**
- **Город оплачивает ремонт сразу, собственники возвращают средства постепенно.**
- **Беспроцентная рассрочка — на 15–20 лет.**
- **Решение дает возможность обновить дом без крупной разовой нагрузки, но формирует долгосрочное обязательство собственников.**

Результаты капитального ремонта, 2023–2025

104
в 2023 году

118
В 2024 году

132
в 2025 году

- **354 дома отремонтированы**
- **Наибольший объем за период — в Ауэзовском районе: 133 дома**

Результаты капитального ремонта домов

Район	2023	2024	2025	Итого
Алатауский	3	4	10	17
Алмалинский	11	7	7	25
Ауэзовский	38	47	48	133
Бостандыкский	29	23	24	76
Жетысуский	7	13	13	33
Медеуский	8	11	18	37
Наурызбайский	0	0	2	2
Турксибский	8	13	10	31
Итого:	104	118	132	354

Замена домов и замена лифтов, 2023–2025

Район	2023	2024	2025	Итого:
Алатауский	15	4	0	19
Алмалинский	32	18	7	57
Ауэзовский	114	30	37	181
Бостандыкский	42	27	56	125
Жетысуский	3	5	6	14
Медеуский	12	11	3	26
Наурызбайский	2	0	4	6
Турксибский	2	5	2	9
Итого:	222	100	115	437

Финансирование 2026 года

4 млрд ₹
капремонт

- Еще 2,5 млрд ₹ предусмотрено на замену 150 лифтов.
- На момент подготовки средства еще не были выделены.

Реновация ветхого жилищного фонда

- **Программа реновации действует с 2024 года.**
- **Охватывает ветхие МЖД до двух этажей, построенные в 1930–1980 годах.**
- **В Алматы — около 1 400 таких домов; более 40% сосредоточено в Турксибском районе.**
- **Новый подход - комплексная застройка кварталов вместо точечных сносов.**
- **До 2030 года планируется обновить не менее 676 ветхих домов.**
- **Для собственников предусмотрены варианты компенсации и временное жилье на период строительства.**

Реновация ветхого жилищного фонда - ДО и ПОСЛЕ



Фасад - часть комплексной модернизации



В Алматы с 2025 года реализуются мероприятия по поэтапному обновлению и капитальному ремонту фасадов, прежде всего домов, построенных в 1950–1970-х годах

Фасад - часть комплексной модернизации

- **Обновление фасадов - не только вопрос архитектурного облика.**
- **Цели: тепло- и звукоизоляция, защита конструкций от влаги, продление срока службы.**
- **Эффект усиливается при сочетании с утеплением, заменой окон, модернизацией освещения и инженерных систем.**
- **В 2026 году завершена облицовка фасадов трех домов: Панфилова, 126; Жамбыла, 48; Назарбаева, 149.**

От ремонта - к энергоэффективной модернизации

- **Действующие механизмы пока не обеспечивают полноценную комплексную модернизацию.**
- **Необходимо одновременно решать проблемы конструкций инженерных систем, энергопотребления и благоустройства.**
- **Модернизация должна рассматриваться как долгосрочная программа развития жилой среды.**
- **Международный опыт Германии и стран Балтии показывает значение системной поддержки и стимулирования собственников.**



Funded by
the European Union



Финансовая поддержка НКО в результате организованного и проведенного в проекте ЕС ENABLE конкурса «Внедрение принципов устойчивого развития жилья с акцентом на энергоэффективность МЖД»

Роль НКО: от информирования к практическому сопровождению

37

собраний с жителями

7

семинаров

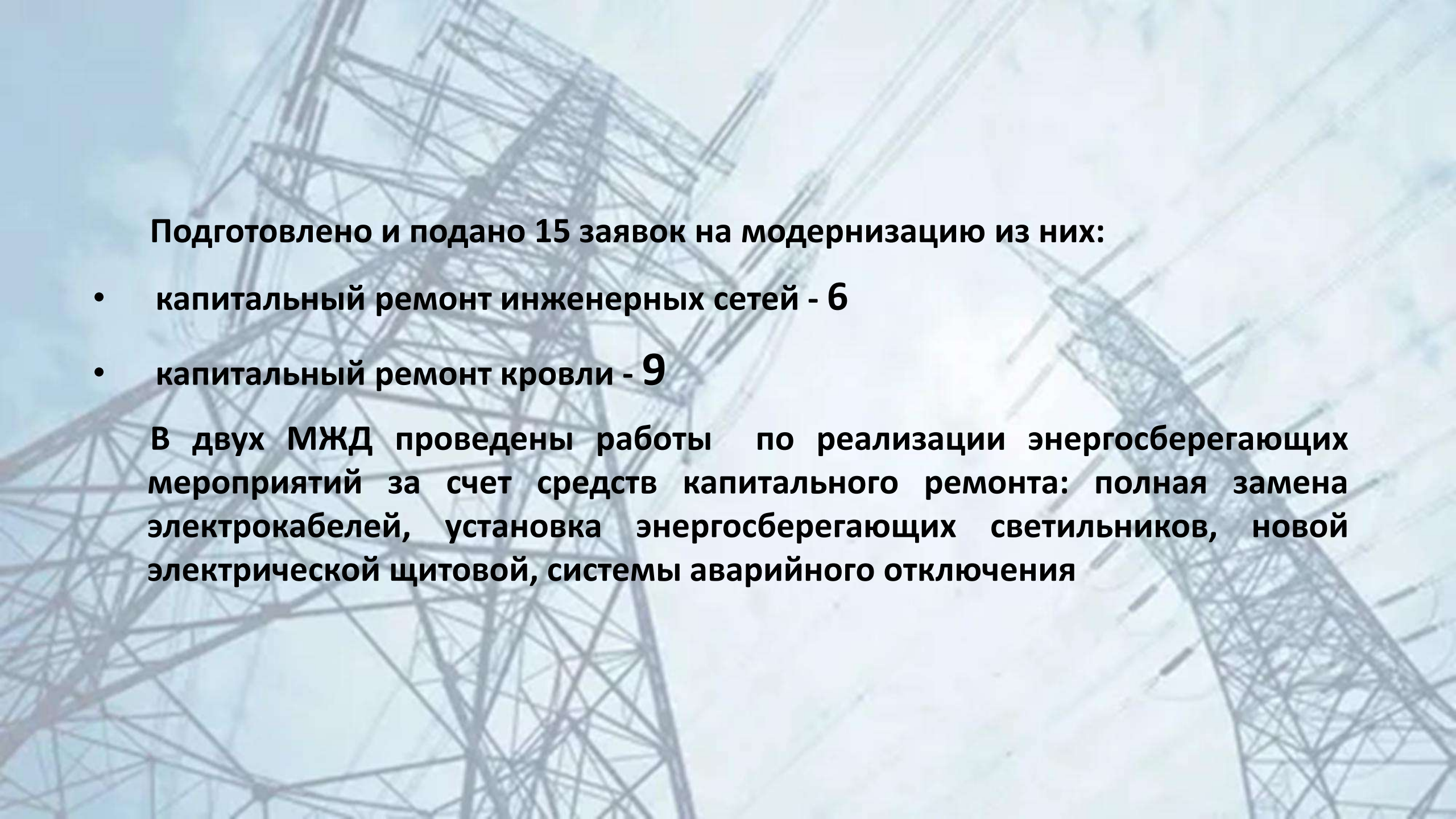
74

консультации

12

рабочих совещаний

- **Ресурсный центр АКСП «Туран» консультирует жителей, КСК, ОСИ и управляющие организации.**



Подготовлено и подано 15 заявок на модернизацию из них:

- **капитальный ремонт инженерных сетей - 6**
- **капитальный ремонт кровли - 9**

В двух МЖД проведены работы по реализации энергосберегающих мероприятий за счет средств капитального ремонта: полная замена электрокабелей, установка энергосберегающих светильников, новой электрической щитовой, системы аварийного отключения

Что могут делать НКО

- Информировать жителей и представителей ОСИ/КСК о возможностях модернизации.
- Обучать собственников и управленцев.
- Проводить консультации и сопровождать дома на этапах подготовки решений и заявок.
- Показывать практический эффект мероприятий: «до» и «после».
- Создавать связующее звено между жителями, МИО и профессиональным сообществом.

Предложения для системной модернизации

- **Разработать долгосрочную государственную стратегию комплексной модернизации МЖД.**
- **Обеспечить доступные механизмы финансирования и стимулирования собственников.**
- **Интегрировать энергоэффективные мероприятия в программы капитального ремонта и модернизации.**
- **Продолжить изучение и адаптацию международного опыта.**
- **Развивать программы поддержки НКО на конкурсной основе.**

Главный вывод

- **Модернизация - это не отдельный ремонт кровли, фасада или лифта.**
- **Это комплексное обновление дома: конструкции + инженерные системы + энергоэффективность + благоустройство.**
- **Успех зависит от совместной работы собственников, государства, профессионального сообщества и НКО.**
- **Следующий шаг - переход от отдельных мероприятий к системной долгосрочной модернизации МЖД.**



Финансирование
Европейского Союза



АССОЦИАЦИЯ
КСК
г. АЛМАТЫ



Финансирование
Европейского Союза



АССОЦИАЦИЯ
КСК
г. АЛМАТЫ



«Ғимараттардағы энергия тиімділігі мәселелері бойынша халықты ақпараттандыру және кеңес беру ресурстық орталығын құру»



Жобаның мақсаты:
Тұрғын үй қорын тұрақты басқаруға белсенді қатысу үшін меншік иелерінің, көппәтерлі тұрғын үйлерді (КПТУ) басқарушылардың және жергілікті атқарушы органдардың әлеуетін нығайту
Көппәтерлі тұрғын үйлерде энергия тиімді шешімдерді ілгерілету

ОСИ және КСК басшыларының білім деңгейін арттыру:

- жылумен қамтамасыз ету
- жылулық жаңғырту
- энергия тиімді технологияларды енгізу

Пәтерлер мен тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелерінің ақпараттылығын арттыру:

- құқықтары мен міндеттері туралы
- КПТУ басқару қағидаттары туралы
- КПТУ басқару нысандары мен субъектілерінің қызметі туралы
- Қандай білім аласыз?
- Мамандардың кеңесі
- Энергия тиімділігі бойынша өзекті ақпарат
- Тұрғын үйді басқару бойынша практикалық ұсыныстар
- Тұрғын үйді жаңғырту мәселелері бойынша қолдау
- Бізге қосылыңыз!

Бірге біз үйлерімізді жылырақ, үнемдірек және жайлы етеміз!
Алматы қаласы, Түркісіб ауданы, Тілеуберді Сауранбаев көшесі, 2, цоколь қабат

+7 (727) 234 09 90

<https://akspturan.kz/ru>

«Создание ресурсного центра информирования и консультирования населения по вопросам энергоэффективности в зданиях»



Цель проекта:
Укрепление потенциала собственников, управляющих МКД и местных исполнительных органов для активного участия в устойчивом управлении жилищным фондом
Продвижение энергоэффективных решений в многоквартирных жилых домах (МКД)

Повышение уровня знаний руководителей ОСИ и КСК по вопросам:

- теплоснабжения
- тепломодернизации
- внедрения энергоэффективных технологий

Повышение информированности собственников квартир и нежилых помещений:

- о правах и обязанностях
- о принципах управления МКД
- о деятельности форм и субъектов управления МКД
- Что вы получите?
- Консультации специалистов
- Актуальную информацию по энергоэффективности
- Практические рекомендации по управлению жилым домом
- Поддержку в вопросах модернизации жилья
- Присоединяйтесь!

Вместе мы сделаем наши дома теплее, экономичнее и комфортнее!

г. Алматы, Түркісібский район, Улица Тілеуберді Сауранбаева, 2 цокольный этаж

+7 (727) 234 09 90

<https://akspturan.kz/ru>

Спасибо за внимание

С уважением,
Жунуспаева Бибигуль Самигуловна
Контактный телефон: +7 701 734 1129