



Ассоциация организаций профессиональных
управляющих и обслуживающих жилищный фонд

Региональный опыт: энергоэффективной модернизации МЖД в Узбекистане – политика государства, практические шаги



Энергоэффективные
дома – комфортная
жизнь для каждого



Снижение расходов
Сохранение
ресурсов



Партнёрство
государства,
бизнеса и жителей



www.uyushma.uz



Энергоэффективная модернизация многоквартирных домов — это вклад в комфортную жизнь людей, рациональное использование ресурсов и устойчивое будущее нашей страны.



ДИАЛОГ
С ЖИТЕЛЯМИ



ПРОЗРАЧНОСТЬ
И ДОВЕРИЕ



ЭФФЕКТИВНОСТЬ
И ЭКОНОМИЯ



КОМФОРТ
И КАЧЕСТВО



СОВМЕСТНОЕ
БУДУЩЕЕ

“

Только вместе — государство, управляющие организации и жители — мы сможем сделать наши дома теплыми, безопасными и энергоэффективными!



Ортикова Рахима Рахимовна
Исполнительный директор

ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД УЗБЕКИСТАНА — СТАТИСТИКА

Официальные данные • 2026

46 000+

**МНОГОКВАРТИРНЫХ
ДОМОВ**

Данные: 21.08.2026

1,6 млн+

КВАРТИР / ХОЗЯЙСТВ

Данные: 21.08.2026

7,1 млн

ЖИТЕЛЕЙ

Данные: 15.01.2026

900+

**УПРАВЛЯЮЩИХ
СЕРВИСНЫХ КОМПАНИЙ**

Данные: 15.01.2026

СИСТЕМА УПРАВЛЕНИЯ — ОФИЦИАЛЬНЫЙ СРЕЗ

900+

**управляющих
сервисных компаний**

200+

**товариществ
(шirkатов)**

856

**домов с
самоуправлением**

Источник: Digital Government, 15.01.2026

КЛЮЧЕВОЙ ВЫВОД

**Масштаб фонда требует
профессионального,
прозрачного и цифрового
управления.**

46 000+ домов → системная модернизация

СПОСОБЫ УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

Как собственники организуют управление своим домом

СОБСТВЕННИКИ КВАРТИР

ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ

01

НЕПОСРЕДСТВЕННОЕ УПРАВЛЕНИЕ

Собственники сами организуют управление домом.

Совет дома координирует решения, а договоры заключаются от имени собственников.

02

УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ

Профессиональное управление домом.

Собственники выбирают управляющую организацию или управляющего.

03

ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ

Управление через созданное собственниками товарищество.

Товарищество является юридическим лицом и действует в интересах собственников.

ОБЩИЙ ПРИНЦИП

Собственники выбирают способ управления → управляющий орган отвечает → собственники контролируют

1. СТАТИСТИКА ЖИЛИЩНОГО ФОНДА – АКТУАЛЬНЫЕ ДАННЫЕ



Сегодня в Узбекистане
насчитывается

более 46 000
многоквартирных домов



в которых проживает

более 1,6 млн
домохозяйств / квартир



По официальной информации
Министерства строительства и ЖКХ
от 21 августа 2026 года



Более детальная разбивка по системе
управления была представлена Президенту
14 января 2026 года



Важно для тезиса:
сейчас уже используется
более свежая общая
цифра — **46 тыс.+ МЖД**.

ОФИЦИАЛЬНЫЕ ДАННЫЕ (по состоянию на январь 2026 года)

Многоквартирные
дома



**более
44 000**

Население в МЖД



7,1 млн
человек

Управляющие
сервисные компании



**более
900**

Товарищества



**более
200**

Дома с системой
самоуправления



856

Источник: Министерство строительства и ЖКХ Республики Узбекистан, официальная информация на портале gov.uz

Система управления
обеспечивается:

- ✓ **900+** управляющих
сервисных компаний
- ✓ **200+** товариществ
- ✓ **856** домов перешли
к системе самоуправления

2. КАКИЕ СУЩЕСТВУЮТ СПОСОБЫ УПРАВЛЕНИЯ МЖД?

1

НЕПОСРЕДСТВЕННОЕ УПРАВЛЕНИЕ СОБСТВЕННИКАМИ



- ✓ Собственники сами организуют управление домом без создания юридического лица.
- ✓ Избирается совет многоквартирного дома.
- ✓ Необходимые услуги и работы приобретаются у соответствующих организаций.

2

УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ / УПРАВЛЯЮЩИЙ



Договор заключается с собственниками
на основании решения общего собрания.

Собственники заключают договор с профессиональной управляющей организацией либо управляющим.

Управляющая организация за плату обеспечивает:

- ✓ управление;
- ✓ содержание общего имущества;
- ✓ эксплуатацию;
- ✓ текущий ремонт;
- ✓ другие необходимые работы и услуги.

3

ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ



- ✓ Товарищество создаётся собственниками и действует на принципах самоуправления.
- ✓ Является юридическим лицом и самостоятельно организует управление и содержание общего имущества.



ВАЖНЫЙ ПРИНЦИП

ВЫСШИЙ ОРГАН УПРАВЛЕНИЯ МЖД — ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ СОБСТВЕННИКОВ.

Решение общего собрания является обязательным для всех собственников, в том числе для тех, кто **не участвовал в голосовании** или **голосовал против**.



ОБУЧЕНИЕ И СЕРТИФИКАЦИЯ УПРАВЛЯЮЩИХ МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ

Профессиональное управление — установленная законодательством система компетенций



ЧТО ПРЕДУСМАТРИВАЕТ ЗАКОН № ЗРУ-581

- курсы повышения квалификации специалистов по управлению МЖД;
- аттестация и выдача квалификационного сертификата управляющим;
- аттестация председателей правлений товариществ;
- информационная, консультационная, правовая и методологическая поддержка.

КЛЮЧЕВОЕ ТРЕБОВАНИЕ

**Не менее 2
специалистов**

по управлению МЖД
с соответствующими квалификационными
(аттестационными) сертификатами

ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЙ УПРАВЛЯЮЩИЙ = КОМПЕТЕНЦИИ + СЕРТИФИКАЦИЯ + ОТВЕТСТВЕННОСТЬ

КАКИЕ ЛЬГОТЫ И МЕРЫ ПОДДЕРЖКИ СУЩЕСТВУЮТ ДЛЯ УПРАВЛЯЮЩИХ?

Поддержка формируется не только через льготы, но и через доступ к доходам, цифровой инфраструктуре и механизмам финансового оздоровления

1

НАЛОГОВАЯ ЛЬГОТА

Управляющая организация освобождается от всех видов налогов в части деятельности по управлению, техническому содержанию и ремонту общего имущества МЖД, а также благоустройству прилегающей территории.

Статья 27 Закона № ЗРУ-581

2

ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ДОХОДЫ

Использование общего имущества может формировать дополнительные доходы управляющей организации — при соблюдении установленных процедур, учёта и прозрачности.

ПП-48 • «Mening uyim»

3

ФИНАНСОВОЕ ОЗДОРОВЛЕНИЕ

ПП-346 предусматривает меры поддержки проблемных органов управления и переход к более устойчивой модели профессионального управления.

ПП-346 от 04.08.2022

4

ЦИФРОВАЯ ИНФРАСТРУКТУРА

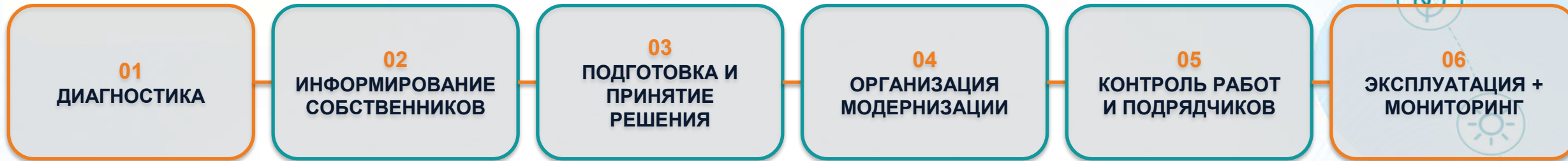
«Mening uyim» обеспечивает расчёты, платежи, обращения, отчётность и цифровое взаимодействие с собственниками — основа прозрачной модели управления.

ПП-48 • цифровизация 2026–2030

ЦЕЛЬ ПОДДЕРЖКИ: сделать профессиональное управление экономически устойчивым, прозрачным и инвестиционно привлекательным.

ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЙ УПРАВЛЯЮЩИЙ — ПАРТНЁР ЭНЕРГОМОДЕРНИЗАЦИИ

ЭНЕРГОМОДЕРНИЗАЦИЯ НАЧИНАЕТСЯ НЕ ТОЛЬКО С ТЕХНОЛОГИЙ — ОНА НАЧИНАЕТСЯ С КАЧЕСТВЕННОГО УПРАВЛЕНИЯ ДОМОМ.



УПРАВЛЯЮЩИЙ — СВЯЗУЮЩЕЕ ЗВЕНО

Собственники ↔ Управляющий ↔ Государство



Проектировщики • подрядчики • финансовые механизмы

Задача: перевести решение собственников в управляемый проект и обеспечить результат на этапе эксплуатации.

ПП-48 • 05.02.2026

- \$200 млн — проекты энергоэффективности, 2026–2030
- 1 032 МЖД — повышение энергоэффективности
- 10 000 МЖД — поэтапное улучшение
- Цифровизация: собрания, выбор управления, отчётность, обращения

ОТ «ОБСЛУЖИВАНИЯ ДОМА» → К «УПРАВЛЕНИЮ ДОМОМ КАК ДОЛГОСРОЧНЫМ АКТИВОМ СОБСТВЕННИКОВ»

3. ЧТО ИЗМЕНИЛОСЬ С ПЕРЕХОДОМ К ПРОФЕССИОНАЛЬНОМУ УПРАВЛЕНИЮ?



Управляющая организация отвечает перед собственниками за качество содержания общего имущества.

Закон требует: **не менее двух специалистов** по управлению МЖД с соответствующими квалификационными (аттестационными) сертификатами.

4. ОБУЧЕНИЕ И СЕРТИФИКАЦИЯ УПРАВЛЯЮЩИХ

Статья 10 Закона № ЗРУ-581 предусматривает систему профессиональной подготовки и аттестации.



Информационная и консультационная помощь органам управления



Правовое и методологическое сопровождение



Разработка современных методов управления



Организация курсов повышения квалификации специалистов по управлению МЖД



Проведение аттестации и выдача квалификационного сертификата должностным лицам управляющих организаций и управляющим



Аттестация председателей правления товариществ



Профессиональная подготовка управляющего – не рекомендация, а элемент установленной законодательством системы профессионализации управления.

5. НАЛОГОВАЯ ЛЬГОТА ДЛЯ УПРАВЛЯЮЩИХ

Статья 27 Закона № ЗРУ-581.

Управляющая организация или управляющий освобождается от всех видов налогов в части услуг и работ по:

0%
НАЛОГОВОЙ
НАГРУЗКИ*



управлению



техническому обслуживанию



ремонту общего имущества



благоустройству земельного участка, прилегающего к МЖД



Освобождение от всех видов налогов в соответствующей части деятельности по управлению и содержанию общего имущества МЖД.

*В части услуг и работ, предусмотренных законом.

6. ДОПОЛНИТЕЛЬНАЯ ПОДДЕРЖКА И РАЗВИТИЕ БИЗНЕСА УК

Постановление Президента № ПП-346 от 04.08.2022 о мерах по финансовому оздоровлению органов управления МЖД и развитию управляющих организаций.



в 1 227 МЖД улучшились условия проживания



Кредиторская задолженность управляющих организаций сократилась **в 2 раза**



Создано около **500 рабочих мест**



Зарплата работников и доходы управляющих организаций увеличились **в 2 раза**



ПП-346 закрепило переход к электронному реестру: с 1 ноября 2022 года органы управления МЖД могут осуществлять деятельность только после включения в электронный реестр.



Сегодня регистрация органов управления и закрепление домов осуществляется через электронный государственный сервис на основании **ПКМ №853 от 18.12.2024**.

7. ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЙ УПРАВЛЯЮЩИЙ – КЛЮЧЕВОЙ ПАРТНЁР ЭНЕРГОМОДЕРНИЗАЦИИ МЖД

Управляющая организация находится в центре взаимодействия:



СОБСТВЕННИКИ
(жители дома)



ГОСУДАРСТВО
(органы власти)



ПРОЕКТИРОВЩИКИ
И ПОДРЯДЧИКИ



ФИНАНСОВЫЕ
МЕХАНИЗМЫ
(банки, фонды, программы)

УПРАВЛЯЮЩИЙ
(профессиональный партнёр)

Управляющий обеспечивает полный цикл энергомодернизации:



Диагностика
и оценка
потенциала



Информирование
и вовлечение
жителей



Подготовка
и принятие
решений



Организация
работ и
финансирования



Контроль
подрядчиков
и качества работ



Эксплуатация
модернизированного
дома



Мониторинг
и оценка
результата

ПРОФЕССИОНАЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ – ОСНОВА УСПЕШНОЙ ЭНЕРГОЭФФЕКТИВНОЙ МОДЕРНИЗАЦИИ ДОМОВ!

8. РЕФОРМА УПРАВЛЕНИЯ И ЦИФРОВИЗАЦИЯ: АКТУАЛЬНО ПОСЛЕ ПП-48 ОТ 05.02.2026

ПП-48 предусматривает дальнейшую цифровизацию управления МЖД и создаёт современные инструменты прозрачного и эффективного управления.



Электронные паспорта домов
и актуальная информация о доме



Отдельные банковские счета МЖД
для каждого дома



Цифровые процедуры проведения
собраний и голосований



Цифровой выбор органа управления
и управляющей организации



Электронная отчётность
и прозрачность деятельности



Цифровая система обращений
жителей и обратной связи



**ЦИФРОВЫЕ ИНСТРУМЕНТЫ =
ПРОЗРАЧНОСТЬ, КОНТРОЛЬ,
ДОВЕРИЕ И РАЗВИТИЕ ДОМОВ**

«MENING UYIM» — ЦИФРОВОЕ СЕРДЦЕ УПРАВЛЕНИЯ МЖД

ОДИН ДОМ • ОДИН ЦИФРОВОЙ КОНТУР • ПРОЗРАЧНЫЕ РАСЧЁТЫ

РАСЧЁТ

Автоматический расчёт обязательных взносов за обслуживание МЖД

**MENING
UYIM**
БИЛЛИНГ

ОПЛАТА

Онлайн-оплата и история платежей

ПРОЗРАЧНОСТЬ

Долги, обращения, электронные документы и протоколы

УПРАВЛЕНИЕ

Единая база жилья и жителей, отчёты и аналитика

ОТ «КВИТАНЦИИ» → К ЦИФРОВОМУ УПРАВЛЕНИЮ ДОМОМ

Цифровизация • учёт в реальном времени • платежная дисциплина • обратная связь • отчётность

ЧТО ЭТО?

«Mening uyim» – информационная биллинговая система для оптимизации работы управляющих организаций МЖД и централизованного учета.



Разработана во исполнение ПП-5152 и изначально решала три основные задачи:



Цифровизация деятельности управляющих организаций



Учет обязательных взносов жителей в режиме реального времени



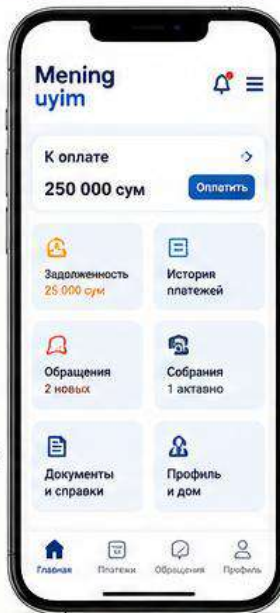
Автоматизированное определение задолженности по обязательным платежам

ЧТО УЖЕ ПОЗВОЛЯЕТ ДЕЛАТЬ ПЛАТФОРМА

ДЛЯ СОБСТВЕННИКА

ОПЛАТА → ЗАДОЛЖЕННОСТЬ →
ИСТОРИЯ ПЛАТЕЖЕЙ → ОБРАЩЕНИЯ →
СОБРАНИЯ → ДОКУМЕНТЫ

- ✓ Автоматический расчет обязательных взносов
- ✓ Онлайн-оплата
- ✓ Просмотр задолженности и истории платежей
- ✓ Получение справки о месте проживания
- ✓ Подача обращений управляющей организации
- ✓ Цифровизация протоколов собраний и других документов
- ✓ Единая база жителей и домов
- ✓ Формирование отчетов и аналитических данных



Мобильное приложение
Mening uyim

Оплачивайте услуги, видите задолженность, направляйте обращения и получайте информацию о собраниях и документах в своем смартфоне.

Доступно в
Google Play

Загрузите в
App Store

ЧТО МЕНЯЕТСЯ С 1 ИЮЛЯ 2026 ГОДА



С 1 ИЮЛЯ 2026 ГОДА

в ТАШКЕНТЕ через «Mening uyim» должны осуществляться:

- ✓ инициирование общих собраний собственников
- ✓ проведение собраний
- ✓ принятие решений
- ✓ заключение договоров
- ✓ представление отчетов управляющими организациями
- ✓ прием и рассмотрение обращений



С 2027 ГОДА

этот порядок распространяется
НА ВСЮ РЕСПУБЛИКУ



ДЕНЬГИ – ТОЛЬКО ЧЕРЕЗ «MENING UYIM»

С 1 июля 2026 года учет обязательных платежей собственников + доходов от использования общего имущества МЖД должен осуществляться исключительно через систему.



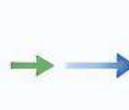
ПП-48 предусматривает инвентаризацию общего имущества (подвалы, антенны, реклама и др. доходные объекты).

НОВАЯ ЛОГИКА УПРАВЛЕНИЯ И ФИНАНСОВ



1. ДЕНЬГИ

Платежи и доходы поступают через систему



2. РАБОТЫ

Управляющая организация выполняет работы и услуги



3. ОТЧЕТ

Информация о работах вносится в систему и подтверждается



4. КОНТРОЛЬ ЖИТЕЛЕЙ

Собственники видят отчеты, оценки и результаты в системе



5. ДАЛЬНЕЙШЕЕ ФИНАНСИРОВАНИЕ

Начисление взносов на следующие месяцы продолжается при наличии отчетов и информации



Если по итогам квартала управляющая организация не внесла информацию о выполненных работах в «Mening uyim», начисление обязательных взносов на последующие месяцы **ПРИОСТАНАВЛИВАЕТСЯ** до внесения информации.

ЭТО ОБЕСПЕЧИВАЕТ



Финансовую прозрачность и учет всех доходов и расходов



Цифровой контроль деятельности управляющих организаций



Реальное участие собственников в управлении домом



Повышение качества услуг и содержания домов



Эффективное планирование и развитие МЖД



«Mening uyim» – информационная биллинговая система, которая трансформируется в единую цифровую среду управления многоквартирными домами. С 1 июля 2026 года в Ташкенте, а с 2027 года по всей республике, ключевые процедуры управления МЖД должны осуществляться через данную систему. Это создает основу для повышения финансовой прозрачности, цифрового контроля деятельности управляющих организаций и непосредственного участия собственников в принятии решений.

Главная цель Постановления ПП-48



Новый уровень управления МЖД

Постановление Президента РУз № ПК-48 от 5 февраля 2026 года направлено на кардинальное улучшение системы управления жилым фондом.

- Повышение качества коммунальных услуг.
- Обеспечение прозрачности финансовых расчётов.
- Модернизация домов, подключённых к централизованному теплоснабжению.
- Масштабное сокращение потерь тепловой энергии.
- Создание современных условий для управления потреблением ресурсов.



Масштаб программы (2026–2030 гг.)

1 032

Дома для повышения энергоэффективности

Постановление Президента Республики Узбекистан, от 05.02.2026 г. № ПП-48
(Приложение №1 <https://lex.uz/uz/docs/8037375>)

\$200м

Международное финансирование на капитальный ремонт

Глобальные инвестиции в комфорт

На повышение энергоэффективности многоквартирных домов, подключённых к централизованным тепловым сетям, выделяются **беспрецедентные средства**.

Общая стоимость предусмотренных мероприятий составляет **2,325 трлн сумов** без учёта грантового финансирования, что позволит провести глубокую и комплексную реконструкцию жилищного фонда.



Ключевые целевые индикаторы

10 000 многоквартирных домов

Будет произведено поэтапное улучшение технического состояния зданий, находящихся в тяжёлом и предаварийном состоянии.

На 2026-2027 годы из республиканского бюджета выделен **1 трлн сумов** на ремонт домов и реконструкцию объектов инфраструктуры прилегающих территорий.

Снижение задолженности и цифровизация

Запланировано сокращение дебиторской задолженности **не менее чем на 80%** за счёт перехода к прозрачной системе учёта платежей.

Ожидается **100% цифровизация** управления МЖД: полный перевод системы в цифровой формат для прозрачности расходов и доходов.



Что означает энергоэффективность на практике



Тепловой контур

Утепление и модернизация фасадов, повышение теплозащиты зданий, ремонт кровель, а также замена старых оконных и дверных конструкций в местах общего пользования.



Модернизация отопления

Внедрение индивидуальных тепловых пунктов (ИТП), переход к закрытым системам теплоснабжения и автоматизация регулирования подачи тепловой энергии.



Учёт ресурсов

Внедрение современного учёта потребления энергоресурсов и постоянный цифровой мониторинг потребления как по каждому дому, так и по каждой квартире.



Примеры мероприятий по регионам (2027 год)

Самарканд

96 домов

Андижан

69 домов

Бухара

50 домов

Чирчик

45 домов

Показано количество домов, в которых планируется утепление фасадов базальтовыми материалами.

В этих же домах параллельно будет произведен ремонт кровель и замена дверей/окон в подъездах.

ПОСТАНОВЛЕНИЕ ПРЕЗИДЕНТА РЕСПУБЛИКИ УЗБЕКИСТАН № ПК–48 от 05.02.2026

РЕАЛИЗАЦИЯ НА ТЕРРИТОРИИ РЕСПУБЛИКИ УЗБЕКИСТАН: ЭНЕРГОСБЕРЕЖЕНИЕ И ПОВЫШЕНИЕ ЭНЕРГОЭФФЕКТИВНОСТИ МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ



ОСНОВНАЯ ЦЕЛЬ

Создание современной системы управления многоквартирными домами, повышение качества коммунальных услуг, снижение потерь энергии, обеспечение прозрачности расчётов и повышение энергоэффективности зданий для улучшения условий жизни населения.



КЛЮЧЕВЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ



Утепление фасадов, кровель, подвалов и чердачных перекрытий



Модернизация систем отопления и тепловых пунктов (внедрение ИТП)



Переход к закрытым системам теплоснабжения



Установка приборов учёта и автоматическое регулирование подачи тепла



Цифровой контроль потребления энергии и коммунальных ресурсов



Повышение эффективности использования электроэнергии, воды и газа



Комплексный капитальный ремонт и реконструкция домов

ФИНАНСИРОВАНИЕ ПРОГРАММЫ



\$200 млн

международные финансовые институты



2026–2030

годы
период реализации программы



Общая стоимость программы (1 032 дома)

2,325 трлн сумов

(без учёта грантового финансирования)

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ ФИНАНСИРОВАНИЕ

1 трлн сумов

(≈ \$84 млн)

на ремонт домов
и инфраструктуры
в 2026–2027 гг.

1,8 трлн сумов

(≈ \$152 млн)

общий объем средств
на ремонт, реконструкцию
и благоустройство в 2026 г.

79,5 млрд сумов

(≈ \$6,7 млн)

на разработку электронных
паспортов домов,
построенных до 1991 г.

КЛЮЧЕВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ (ИНДИКАТОРЫ)



1 032 дома

повышение
энергоэффективности
домов, подключённых
к централизованным
тепловым сетям



10 000 домов

позапное улучшение
технического состояния
домов, находящихся
в тяжёлом состоянии



НЕ МЕНЕЕ 80%

сокращение дебиторской
задолженности за счёт
прозрачной системы
расчётов



100%

цифровизация системы
управления
многоквартирными
домами



78,172 млрд сумов
(≈ \$6,6 млн)

на ремонт оборудование
котельных и тепловых систем
и установку ИТП
(программа 2026 года)

ПРИЗЫВЫ К ЖИТЕЛЯМ

- ✓ Экономьте тепло, электроэнергию, воду и газ.
- ✓ Следите за показаниями приборов учёта.
- ✓ Поддерживайте мероприятия по утеплению и модернизации дома.
- ✓ Бережно относитесь к общему имуществу и инженерным системам.
- ✓ Требуйте прозрачности расходов управляющей организации.
- ✓ Своевременно оплачивайте коммунальные и обязательные платежи.
- ✓ Используйте цифровые сервисы для контроля состояния дома и потребления ресурсов.



**ГЛАВНЫЙ ПОСЫЛ: ЭНЕРГОЭФФЕКТИВНЫЙ ДОМ –
ЭТО КОМФОРТ, ЭКОНОМИЯ РЕСУРСОВ И СНИЖЕНИЕ РАСХОДОВ!**

Меньше теплопотерь → меньше потребление энергии → выше комфорт жителей →
эффективнее коммунальная инфраструктура → прозрачнее расходы → лучше техническое состояние дома.



МЕНЬШЕ
ТЕПЛОПOTEPЬ



МЕНЬШЕ РАСХОДОВ
НА КОММУНАЛЬНЫЕ
УСЛУГИ



БОЛЬШЕ
КОМФОРТА



ЛУЧШЕЕ СОСТОЯНИЕ
ДОМА



УСТОЙЧИВОЕ
БУДУЩЕЕ

Подготовка программы при поддержке **Всемирного банка**

Технико-экономическое обоснование (ТЭО) и
масштабные социологические исследования для
формирования надежного механизма.



Этапы подготовки и реализации

2025 год

Начало подготовки ТЭО и социологического исследования (охват ≈ 2 000 домохозяйств) при поддержке Всемирного банка.

2026 год

Разработка электронных паспортов (выделено 79,5 млрд сумов). Ремонт оборудования и установка ИТП (78,1 млрд сумов).

2027 год

Старт практической реализации мероприятий по энергоэффективной модернизации первых 1 032 многоквартирных домов.

до 2030 года

Масштабирование программы, освоение \$200 млн финансирования, снижение дебиторской задолженности и потерь энергии.



Энергетические и электронные паспорта

Цифровая основа энергосбережения

Согласно Закону РУз № ЗРУ-940, вводится обязательное проведение энергоаудита и ведение энергетического паспорта зданий.

- **Классификация:** Каждому зданию присваивается класс энергоэффективности.
- **Электронный паспорт МЖД:** ПП-48 предусматривает цифровые паспорта для домов до 1991 года постройки.
- **Единая база:** Информация о тех. состоянии, потреблении энергии и ремонтах интегрируется в единую систему.
- **Логика:** Паспорт → Выявление теплопотерь → Расчёт стоимости → Модернизация.



ЭНЕРГЕТИЧЕСКИЕ И ЭЛЕКТРОННЫЕ ПАСПОРТА МНОГOKBAPТИРНЫХ ДОМОВ КАК ОСНОВА ЭНЕРГОЭФФЕКТИВНОЙ МОДЕРНИЗАЦИИ



В Республике Узбекистан сформирована нормативная база для оценки энергетической эффективности зданий и ведения энергетических паспортов.

1 Законодательная основа



7 августа 2024 года принят Закон Республики Узбекистан № ЗРУ-940 «Об экономии энергии, её рациональном использовании и повышении энергоэффективности».

Законом предусмотрено проведение энергоаудита и ведение энергетического паспорта по результатам энергоаудита. Информация из паспортов используется для мониторинга энергопотребления и повышения энергоэффективности.

2 Порядок проведения энергоаудита



19 октября 2024 года принято Постановление Кабинета Министров Республики Узбекистан № 690 «Об установлении порядка проведения энергоаудита потребителей топливно-энергетических ресурсов и энергопотребления зданий и сооружений».

Установлен порядок проведения энергоаудита зданий и сооружений, оценки их энергопотребления и оформления результатов. Документ действует с 21 октября 2024 года. По результатам обследования формируется энергетический паспорт для оценки энергоэффективности и определения мероприятий по снижению энергопотребления.

3 Классификация энергоэффективности



В рамках новой системы оценки зданиям устанавливается класс энергетической эффективности. Классификация позволяет определить уровень энергоэффективности здания и выявить объекты, требующие мероприятий по повышению эффективности.

Энергетический паспорт – инструмент перехода от общей оценки состояния здания к количественной оценке энергопотребления и определению потенциала энергосбережения.

4 Электронный паспорт МКД



Постановлением Президента Республики Узбекистан № ПК-48 от 5 февраля 2026 года установлено развитие системы электронных паспортов многоквартирных домов.

- ✓ ПК-48 предусматривает разработку электронных паспортов МКД, построенных до 1991 года, и включение информации в единую информационную систему.
- ✓ На эти цели предусмотрено 79,5 млрд сумов.
- ✓ Электронный паспорт – часть цифровой системы управления домом: систематизация данных о техническом состоянии, инженерной инфраструктуре и др. для планирования ремонта и модернизации.

5 Связь паспортизации с программой энергомодернизации



Паспортизация позволяет перейти от подхода «нужно отремонтировать дом» к принципу: «Сначала определить техническое и энергетическое состояние дома — затем определить необходимые мероприятия и их экономическую эффективность».

6 Значение для первых 1 032 МКД



- ✓ В соответствии с ПК-48 повышение энергоэффективности предусмотрено для 1 032 многоквартирных домов, подключённых к централизованным тепловым сетям.
- ✓ На период 2026–2030 годов предусмотрено привлечение 200 млн долларов США средств международных финансовых институтов для капитального ремонта и реконструкции домов с повышением их энергоэффективности.
- ✓ Данные о техническом состоянии и энергопотреблении домов являются важной информационной основой для подготовки и реализации программы модернизации.



ОСНОВНОЙ ВЫВОД

Энергетический паспорт — это инструмент оценки энергоэффективности здания, а электронный паспорт МКД — инструмент цифрового управления техническим состоянием дома.

Их совместное использование создаёт информационную основу для принятия обоснованных решений о ремонте, реконструкции и энергоэффективной модернизации многоквартирных домов.



ЭНЕРГЕТИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ
(оценка энергоэффективности)



ЭЛЕКТРОННЫЙ ПАСПОРТ МКД
(управление и данные)



НОРМАТИВНАЯ БАЗА

1

Закон Республики Узбекистан № ЗРУ-940 от 07.08.2024 «Об экономии энергии, её рациональном использовании и повышении энергоэффективности».

2

Постановление Кабинета Министров Республики Узбекистан № 690 от 19.10.2024 «Об установлении порядка проведения энергоаудита потребителей топливно-энергетических ресурсов и энергопотребления зданий и сооружений».

3

Постановление Президента Республики Узбекистан № ПК-48 от 05.02.2026 «О дополнительных мерах по дальнейшему совершенствованию системы управления многоквартирными домами».



Пилотный проект **FELICITY II** в г. Нукусе

Практическая демонстрация
возможностей комплексной
модернизации существующего
жилого дома.





Характеристики пилотного дома (Нукус)

Показатель	Характеристика / Значение
Год постройки / Этажность	1991 год / 5 этажей
Количество квартир / жителей	60 квартир / $\approx$ 230 жителей
Общая / Жилая площадь	3 651 м ² / 2 246 м ²
Отапливаемый объём	15 936 м ³
Период строительных работ	март – октябрь 2026 г.
Целевой потенциал экономии энергии	до 50% (проектный показатель)



Комплексный подход к реконструкции

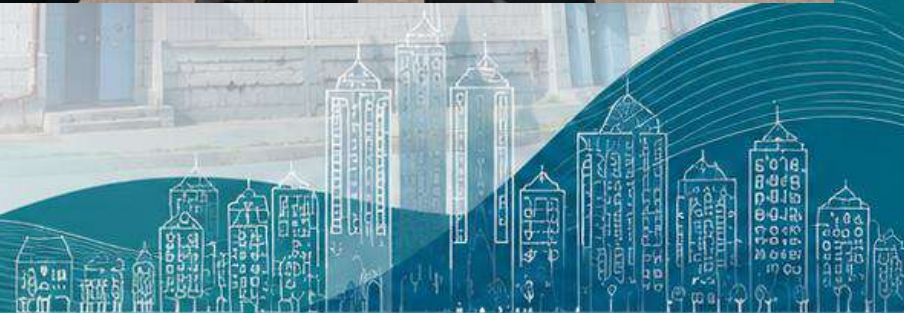
Не ремонт, а полная модернизация

Проект FELICITY II реализуется при участии GIZ, dena, IWO e.V., EIB и Министерства строительства РУз.

Предусмотрено:

- Утепление фасада, кровли и подвала (непрерывный тепловой контур).
- Модернизация систем отопления, вентиляции и горячего водоснабжения.
- Установка ИТП с автоматическим погодным регулированием.

Цель: сформировать практическую модель финансирования и диалога с жителями для масштабирования в стране.





Республика Каракалпакстан,
г. Нукус

Практическая демонстрация возможностей комплексной модернизации существующего жилого дома



ПИЛОТНЫЙ ПРОЕКТ **FELICITY II**

в г. Нукусе

Проект реализуется в рамках международной программы FELICITY II при поддержке GIZ и партнёров с участием Республики Каракалпакстан



5

этажей



60

квартир



~230

жителей



3 651 м²

жилая
площадь



15 936 м³

отопливаемый
объём



2026

март – октябрь
период работ



ЦЕЛЬ ПРОЕКТА

Показать на практике возможности комплексной энергоэффективной модернизации многоквартирного дома и достижение **до 50%** экономии энергии.

ДО МОДЕРНИЗАЦИИ



ПОСЛЕ МОДЕРНИЗАЦИИ (ПРОЕКТ)



ОСНОВНЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ



Утепление фасада и кровли



Модернизация системы отопления и горячего водоснабжения



Установка индивидуального теплового пункта (ИТП)



Автоматическое регулирование подачи тепловой энергии



Замена окон и дверей в местах общего пользования



Повышение энергоэффективности и снижение потерь тепла

ПИЛОТНЫЙ ПРОЕКТ ЭНЕРГОЭФФЕКТИВНОЙ МОДЕРНИЗАЦИИ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА В Г. НУКУСЕ — FELICITY II

В городе **Нукус** Республики Каракалпакстан реализуется пилотный проект по комплексной энергоэффективной модернизации многоквартирного жилого дома в рамках международной программы **FELICITY II**.

giz

Deutsche Gesellschaft
für Internationale
Zusammenarbeit (GIZ)

dena

German Energy
Agency

IWO

Housing Initiative
for Eastern Europe

EI

European
Investment
Bank



Министерство строительства
и жилищно-коммунального
хозяйства Р/Уз



Органы Республики
Каракалпакстан

Цель пилота — продемонстрировать на практике возможность комплексной модернизации существующего многоквартирного дома и сформировать опыт, который в дальнейшем может быть использован при масштабировании подобных проектов в Узбекистане.

1 ХАРАКТЕРИСТИКИ ПИЛОТНОГО ДОМА

Согласно официальному объявлению Нукусского филиала Исполнительного комитета Международного фонда спасения Арала от 28 января 2026 года, объект представляет собой:



- 5-этажный многоквартирный дом
- 1991 года постройки
- 60 квартир
- ≈230 жителей
- Жилая площадь: 2 246 м²
- Общая площадь: 3 651 м²
- Отапливаемый объём: 15 936 м³
- Площадь наружной поверхности здания: 5 092 м²



Планируемый период строительных работ: март–октябрь 2026 года

7 ВАЖНЫЙ УРОК ДЛЯ БУДУЩЕЙ ПРОГРАММЫ МОДЕРНИЗАЦИИ

Особая ценность **FELICITY II** заключается в том, что проект позволяет проверить на практике:



Проектные материалы предусматривают диалог с жителями и их участие в принятии решений относительно объёма работ. Одновременно пилот используется для изучения механизмов финансирования и распределения затрат между грантовым финансированием и государственным софинансированием.

2 ОСНОВНЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ ПО МОДЕРНИЗАЦИИ

Проект предусматривает комплексный, а не отдельный ремонт здания:

- утепление фасада
- утепление кровли
- утепление подвальных конструкций
- формирование непрерывного теплового контура здания
- модернизацию систем отопления
- модернизацию вентиляции и горячего водоснабжения
- установку индивидуального теплового пункта (ИТП)
- автоматическое регулирование подачи тепловой энергии в зависимости от погодных условий

По информации GIZ, проектная документация пилотного дома успешно прошла государственные экспертизы и согласования в ноябре 2025 года.

3 ФИНАНСИРОВАНИЕ

Финансирование проекта осуществляется по модели международной поддержки и национального/регионального софинансирования.

- Используется смешанный подход: сочетание международной поддержки и национального/регионального софинансирования.
- Пилотный проект имеет демонстрационный характер: его задача — не только модернизировать один дом, но и получить практический опыт для формирования механизмов финансирования и последующего масштабирования энергоэффективной реконструкции МЖД.

4 ОЖИДАЕМЫЙ ЭФФЕКТ

Главная цель проекта — показать, насколько комплексная модернизация существующего жилого здания позволяет:

- уменьшить теплопотери
- сократить потребление тепловой энергии
- повысить комфорт проживания
- улучшить техническое состояние здания
- увеличить срок эксплуатации конструкций и инженерных систем
- снизить воздействие здания на окружающую среду
- сформировать практическую модель для дальнейшего тиражирования

Потенциал снижения энергопотребления оценивается как значительный; показатель экономии до 50% следует использовать как целевой/ожидаемый показатель проекта, а не как уже подтверждённую фактическую экономию.

6 КЛЮЧЕВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПИЛОТНОГО ПРОЕКТА

Показатель	Значение
Город	Нукус
Программа	FELICITY II
Год постройки дома	1991
Этажность	5 этажей
Количество квартир	60
Количество жителей	≈230
Общая площадь	3 651 м²
Жилая площадь	2 246 м²
Отапливаемый объём	15 936 м³
Период строительных работ	март–октябрь 2026 г.
Основной принцип	комплексная энергомодернизация
Целевой потенциал экономии энергии	до 50%*

* Показатель до 50% следует указывать как ожидаемый/проектный потенциал, если он подтверждён расчётами ТЭО или энергоаудита, а не как фактически достигнутую экономию.

8 ОСНОВНОЙ ВЫВОД

Пилотный проект **FELICITY II** в Нукусе является практическим примером комплексной энергоэффективной модернизации существующего многоквартирного дома.

Его значение выходит за рамки одного здания: полученный опыт должен помочь сформировать технические, организационные и финансовые подходы, которые могут быть использованы для масштабной модернизации многоквартирного жилищного фонда Узбекистана.

Главная цель пилота —
практический опыт для масштабных изменений



Энергоэффективность
и экономия ресурсов



Комфорт и качество
жизни жителей



Долговечность
зданий



Забота об окружающей
среде



Совместные усилия государства,
партнёров и жителей — залог
успешной модернизации

Вовлечение населения — ключ к успеху

Энергоэффективная
модернизация начинается
не с фасада, а с собственника
квартиры.



Почему участие жителей критически важно?

Не для жителей, а вместе с жителями

Модернизация напрямую затрагивает комфорт, качество отопления и коммунальные расходы. Решение о работах должно сопровождаться понятной и открытой коммуникацией.

Если собственник не понимает зачем нужны работы и кто за них платит, даже идеальная программа столкнется с сопротивлением.

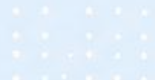
Голос 2 000 домохозяйств

Текущее социологическое исследование 2000 семей позволяет узнать:

- Заинтересованность и опасения жителей.
- Готовность участвовать в софинансировании.
- Наиболее понятные механизмы оплаты.



Пять вопросов для **каждого** жителя

-  **1. Зачем?** Что даст модернизация именно моему дому? (Комфорт, тепло, экономия).
 -  **2. Что будет сделано?** Какие мероприятия предусмотрены: утепление, кровля, ИТП, автоматика?
 -  **3. Сколько это стоит?** Какова полная стоимость и из каких источников (государство, гранты) она финансируется?
 -  **4. Сколько я буду платить?** Предусматривается ли финансовое участие собственников и на каких условиях?
 -  **5. Что я получу?** Как изменятся комфорт и коммунальные расходы после модернизации?
- 

Три принципа коммуникации



Информированность

Житель чётко понимает, что происходит с его домом и почему эти работы необходимы.



Участие

Собственник имеет право высказать мнение, обсуждать и принимать решения законным порядком.



Доверие

Все технические и финансовые решения абсолютно прозрачны для населения.

Национальный принцип **совместного действия**



**Бирлик бор жойда — барака бор.
(Где есть единство, там есть
благополучие)**



Традиция Хашара: Государство предоставляет финансирование, специалисты — технологии, УК — организацию, а жители бережно относятся к результату.

Вовлечение населения — ключ к успешной энергоэффективной модернизации жилищного фонда Узбекистана



Энергоэффективная модернизация многоквартирного дома начинается не с фасада и не с теплового пункта — она начинается с собственника квартиры.

Масштабная модернизация жилищного фонда Республики Узбекистан невозможна без активного участия населения. Поэтому вовлечение собственников квартир должно рассматриваться не как дополнительное информационное мероприятие, а как одна из ключевых составляющих всей программы.

Сегодня этот вопрос формируется одновременно на нескольких уровнях:



Все участники должны понимать свою роль, ответственность и выгоды от энергоэффективной модернизации.

1 Почему участие жителей критически важно?

Модернизация МЖД непосредственно затрагивает собственников квартир:

- ✓ условия и комфорт проживания;
- ✓ качество отопления;
- ✓ состояние фасада, кровли и инженерных систем;
- ✓ размер коммунальных расходов;
- ✓ порядок проведения ремонтных работ;
- ✓ возможное финансовое участие собственников;
- ✓ доступ к информации о затратах и достигнутой экономии.



Поэтому решение о модернизации должно сопровождаться понятной от открытой коммуникацией с населением.

Главный принцип:

«Не модернизация для жителей — а модернизация вместе с жителями».

6 Роль основных участников

Участник	Основная роль
Государство	Формирование политики, нормативной базы и механизмов финансирования
Местные органы власти	Организация и координация реализации программы на территории
Управляющие организации / ТСЖ	Работа непосредственно с домом и собственниками
НКО и общественные организации	Информационная и общественная поддержка
Эксперты и консультанты	Техническая, финансовая и социальная экспертиза
Собственники квартир	Участие в обсуждении, принятии решений и контроле реализации

2 2 000 домохозяйств — важный источник информации для будущей программы

Параллельно с разработкой ТЭО программы энергоэффективной модернизации проводится социологическое исследование порядка 2 000 домашних хозяйств.

Это позволяет получить практическую информацию о том:

- ✓ насколько жители заинтересованы в модернизации;
- ✓ какие преимущества они ожидают;
- ✓ какие опасения существуют у собственников;
- ✓ готовы ли жители участвовать в программе;
- ✓ насколько приемлемо для них финансовое участие;
- ✓ какие механизмы оплаты являются наиболее понятными и приемлемыми;
- ✓ какой объем информации необходим населению для принятия решения.

То есть мнение жителей становится одним из исходных данных для формирования будущей модели программы.

3 От пилота к масштабной программе

Пилотный проект
FELICITY II
в Нукусе

Пилот позволяет на практике проверить не только технические решения по энергомодернизации, но и взаимодействие с собственниками, организацию работ и механизмы финансирования.



1 032
многоквартирных дома

→ предусмотрены ПП-48
для повышения
энергоэффективности

Предполагаемое начало энергомодернизации первых домов — с 2027 года.



Поэтому уже сегодня необходимо подготовить население к участию в программе.

7 Главный вызов

Главный вопрос программы — не только «как модернизировать 1 032 дома?», но и «как сделать так, чтобы жители этих домов понимали, поддерживали и участвовали в модернизации?».

Если собственник не понимает:



то даже технически идеальная программа может столкнуться с недоверием и сопротивлением.

4 Что необходимо донести до собственника?

Житель должен получить ответы на пять простых вопросов:



1 Зачем?

Что даст модернизация именно моему дому?



2 Что будет сделано?

Какие мероприятия предусмотрены: утепление, окна, кровля, отопление, ИТП, автоматическое регулирование и т.д.?



3 Сколько это стоит?

Какова полная стоимость модернизации и из каких источников она финансируется?



4 Сколько я буду платить?

Предусматривается ли финансовое участие собственников, в каком размере и на каких условиях?



5 Что я получу?

Как изменится комфорт, качество отопления, энергопотребление и расходы после модернизации?

5 Участие населения должно строиться на трёх принципах



ИНФОРМИРОВАННОСТЬ

Житель понимает, что происходит с его домом и почему это необходимо.



УЧАСТИЕ

Собственник имеет возможность высказать мнение, участвовать в обсуждении и принятии решений в предусмотренном законодательством порядке.



ДОВЕРИЕ

Все финансовые, технические и организационные решения максимально прозрачны и понятны населению.

8 Ударный вывод



Энергоэффективная модернизация — это инвестиция не только в здания, но и в людей.



Успех программы измеряется не количеством утеплённых фасадов, а количеством домов, где жители понимают преимущества модернизации, доверяют процессу и готовы участвовать в нём.

Формула успешной программы:



ИНФОРМАЦИЯ + ДИАЛОГ + ПРОЗРАЧНОСТЬ +
УЧАСТИЕ ЖИТЕЛЕЙ = УСТОЙЧИВАЯ
ЭНЕРГОЭФФЕКТИВНАЯ МОДЕРНИЗАЦИЯ



Именно поэтому 2 000 обследуемых домохозяйств сегодня — это не просто социологическая статистика. Это возможность заранее услышать население и заложить его реальные ожидания и возможности в модель будущей программы.

Общий дом — общая ответственность

Успех программы измеряется не количеством утеплённых фасадов, а количеством домов, где жители понимают преимущества модернизации, доверяют процессу и готовы участвовать в нём.

Энергосбережение — общая выгода.

Будущее — общее дело.

СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!

Энергоэффективная модернизация многоквартирных домов — это вклад в комфортную жизнь людей, рациональное использование ресурсов и устойчивое будущее нашей страны.



Ортикова Рахима Рахимовна

Исполнительный директор

КОНТАКТЫ



www.uyushma.uz



info@uyushma.uz



+998 90 175-33-64



100015, г.Ташкент, ул.Нукус 89



Ассоциация организаций
профессиональных управляющих
и обслуживающих жилищный фонд

