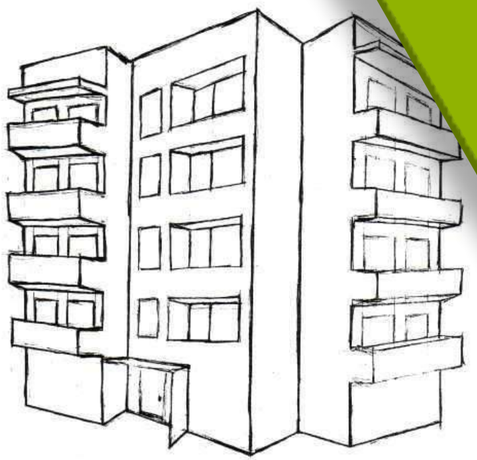
Первый тематический круглый стол Коалиции
«Энергоэффективная модернизация многоквартирных жилых домов:
роль гражданского общества, собственников и НКО»

Блок 3. Энергоэффективная модернизация МЖД: международный опыт и решения, применимые для Казахстана

Подходы к энергетической модернизации многоквартирных жилых домов в Беларуси и возможности оптимизации для Казахстана



Астана, 08 сентября 2026 года

Организационная модель в Беларуси

Строительные правила СП 1.04.01-2021 «Ремонт и модернизация зданий и сооружений» строго разграничивают состав работ для каждого вида ремонта и модернизации!

Состав работ прописан в приложениях:

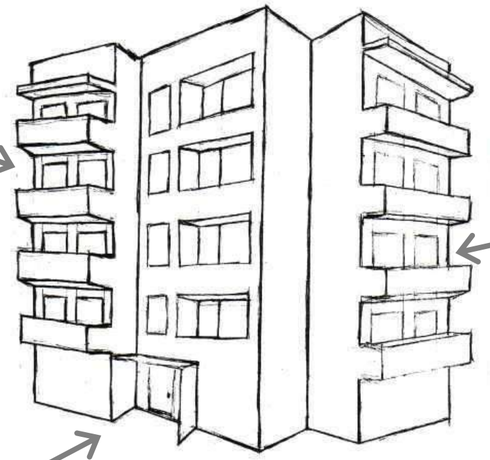
Приложение А - определяет состав работ для **текущего ремонта**

Приложение Б - определяет состав работ для **капитального ремонта**

Приложение В - определяет состав работ для **модернизации**

ПЕРИОДИЧНОСТЬ / УСЛОВИЯ:

текущий ремонт:
100% МЖД ежегодно



модернизация:
при согласии 2/3 собственников

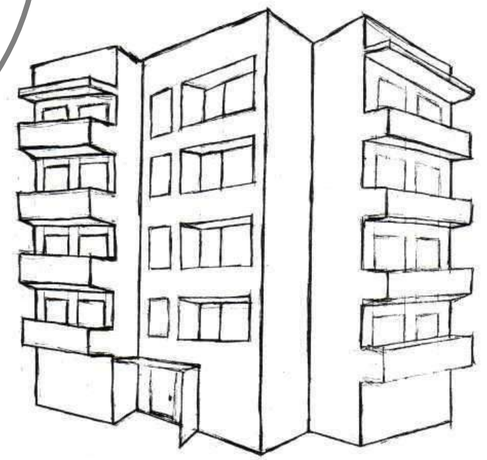
капитальный ремонт:
3% МДЖ ежегодно

«Комплексная модернизация» в Беларуси

текущий ремонт

капитальный ремонт

комплексная модернизация



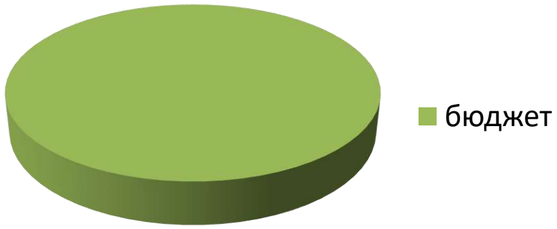
энергетическая модернизация

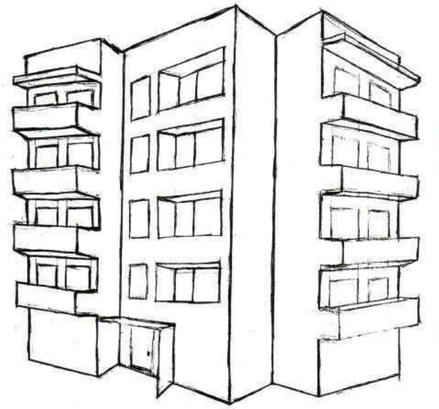
Финансовая модель в Беларуси

При энергетической модернизации МЖД со-финансируются работы:

утепление ограждающих конструкций дома
устройство автоматизированного ИТП с дистанционными приборами
замена входных дверей в подъезды
замена окон в местах общего пользования
установка термостатических регуляторов
установка приборов с дистанционным съемом показаний
установка энергоэффективных стеклопакетов

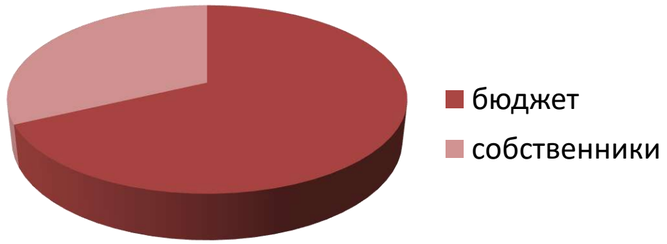
Кто платит за текущий ремонт?



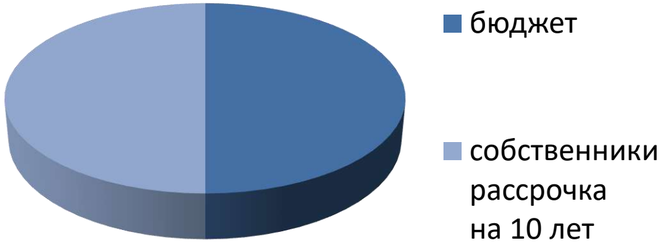


Результат: 0,07% аварийного и ветхого жилья

Кто платит за капитальный ремонт?



Кто платит за модернизацию?



Как жильцам узнать о необходимости модернизации своего МЖД?

Создана интерактивная карта с краткой информацией о теплопотреблении всех МЖД Беларуси

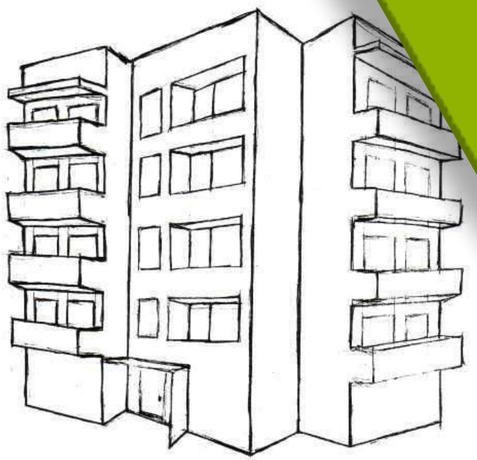
г. Брест

100% МЖД получили подробные энергопаспорта

г. Сморгонь

100% МЖД получили подробные энергопаспорта

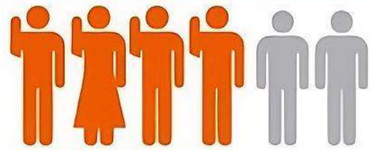
Можно узнать энергопотребление и рассчитать ~стоимость модернизации онлайн



Как затем проводится модернизация?

Чтобы провести в доме тепловую модернизацию

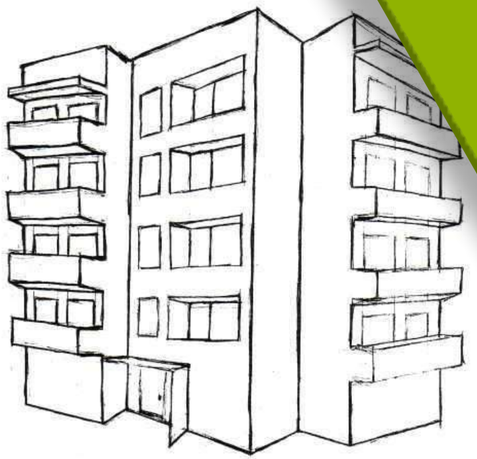
собственники жилья принимают решение на общем собрании — необходимо 2/3 голосов



далее всем занимается уполномоченное лицо — управляющая организация, представляющая интересы собственников: заключает договоры, взаимодействует с подрядчиками, контролирует процесс, принимает работы и т.п.



Если ваш дом находится в перспективной программе капитального ремонта, одновременно можно провести и тепловую модернизацию дома.



ПЛЮСЫ:

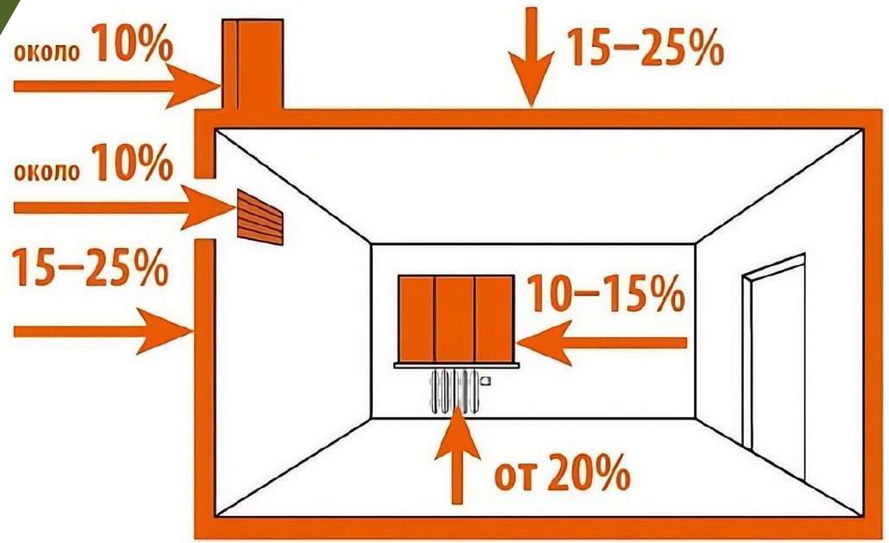


1. **Экономим деньги!** Так как все работы по тепловой модернизации включат в общий проект по капитальному ремонту дома.



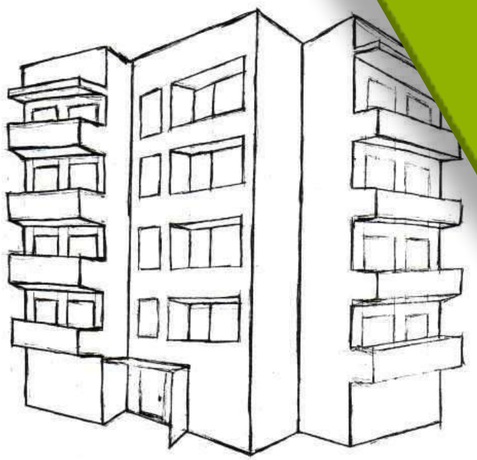
2. **Бережем нервы!** Так как большой ремонт пройдет в доме один раз!

За счет каких мероприятий можно сэкономить?









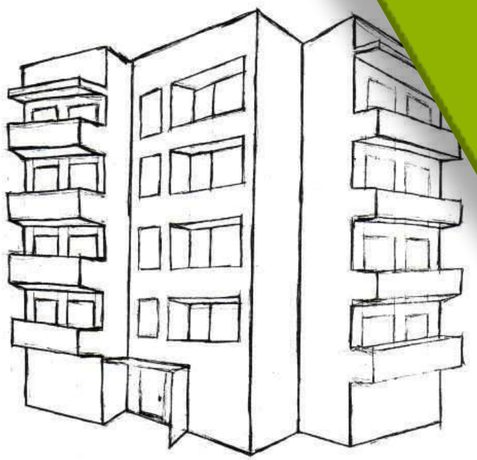
Мероприятия	Экономия
Утепление стен и перекрытий	от 15 до 25%
Замена окон на герметичные	от 10 до 15%
Модернизация или замена системы отопления, установка регуляторов тепла на батареях и индивидуальных приборов учета	от 20%
Утепление тамбуров и вентиляционных шахт, устройство систем рекуперации тепловой энергии	около 10%
Модернизация теплового пункта, установка регулятора тепла в зависимости от погодных условий	до 30%

Какая нагрузка на бюджет семьи?

По расчетам и на основе реальных данных:

2-комнатная /
по минимальному варианту модернизации:
1.720 тенге / месяц х 10 лет

4-комнатная /
по максимальному варианту модернизации:
11.900 тенге / месяц х 10 лет



Льготные категории в Беларуси (15-летняя рассрочка)

- Малообеспеченные (доход ниже бюджета прожиточного минимума)
- Неработающие инвалиды I и II группы
- Неработающие пенсионеры по возрасту
- Многодетные семьи
- Семьи с детьми-инвалидами
- Семьи, где родители — инвалиды I или II группы

Какая гарантия возврата 50% средств бюджета?

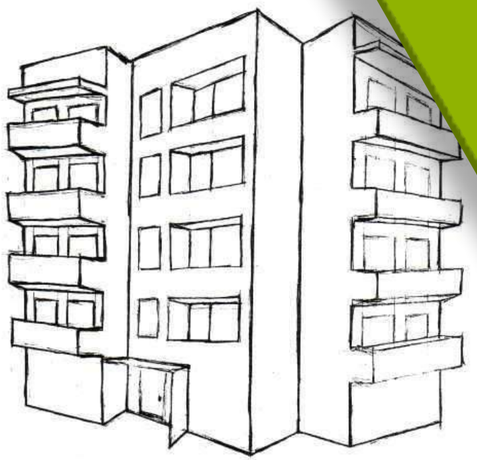
Гарантиями являются:

- публичный договор на модернизацию
- «финансовый поток», т.е. ежемесячные расчеты за ЖКУ

Как это работает?

Отказ от подписания договора на модернизацию не освобождает собственника от оплаты (Жилищный кодекс).

Сумма возмещения за модернизацию включается в ежемесячный расчет оплаты за ЖКУ, выделить её отдельно путем неуплаты нельзя – штраф 0,3% в день от неуплаченной суммы. → Предупреждение. → Административные меры принуждения. → Продажа квартиры по решению суда.



Оплата за все ЖКУ до модернизации / после (включая рассрочку)

- при бюджетном варианте – не меняется
- при максимальном – увеличивается незначительно

за счет экономии энергии

Массовая социальная реклама по всей стране

дом греет улицу

дом греет вас



ТЕПЛО ВНУТРИ, А НЕ СНАРУЖИ

Утепляем! Экономим! Греемся!

Узнайте как, на energoeffect.gov.by

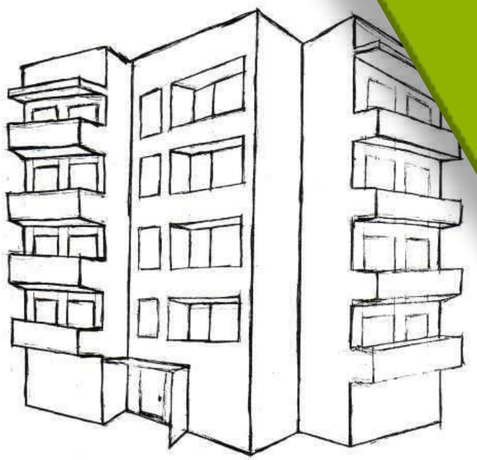
ЭНЕРГОСБЕРЕЖЕНИЕ

Какой результат?

За 5 лет (2021-2025) согласились на максимально выгодные условия модернизации по госпрограмме собственники 70 МЖД

При этом следует учесть:

- постоянно организуемые собрания с участием представителей власти, проектных организаций, Департамента по энергоэффективности
- массовую социальную рекламу на огромных билбордах в городах
- массовую рекламу в СМИ, на интернет-порталах



Какой вывод:

- в постсоветских странах даже создание «идеальных условий» для модернизации не гарантирует активность собственников
- до сего дня подавляющая часть граждан не воспринимает общие элементы МЖД как «своё», и не соучаствует
- для вовлечения собственников в процесс массовой модернизации требуется комплексный научный подход

Экосистема научных исследований

Управление (менеджмент)

Урбанистика

Экономика

Управление жизненным циклом МЖД

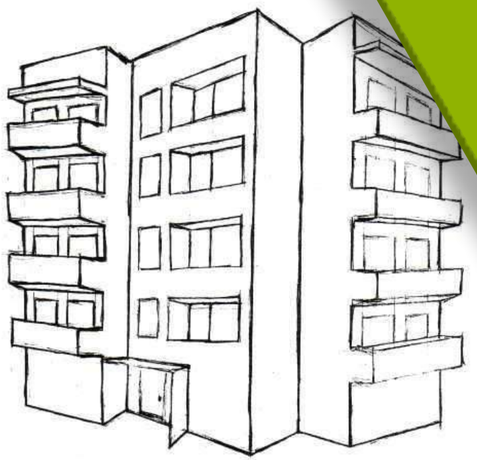
Социология

Инженерия (технологии)

Политология

Находится среди стратегических приоритетов Правительства

- Университеты
- Госпрограммы
- Международный обмен



БЛАГОДАРЮ ЗА ВНИМАНИЕ!

Контакты

ЧУВО «Международный институт управления и предпринимательства»

www.imb.by

КАЛЁНОВ
Геннадий Геннадьевич

+375(29)617-62-76

kgg@imb.by

