



Информационный материал по комплексной энергоэффективной модернизации МЖД

м-н Юбилейный, 42
г. Кокшетау, Республика Казахстан

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ	2
СПИСОК СОКРАЩЕНИЙ	2
РАЗДЕЛ 1: УВЕДОМЛЕНИЕ О СОЗЫВЕ СОБРАНИЯ.....	4
РАЗДЕЛ 2: ПРОГРАММА СОБРАНИЯ.....	6
РАЗДЕЛ 3: КОНСУЛЬТАЦИИ.....	7
РАЗДЕЛ 4: МЕРОПРИЯТИЯ И ПРОЕКТНАЯ СТОИМОСТЬ	8
РАЗДЕЛ 5: ФИНАНСИРОВАНИЕ	10
5.1 ПОЯСНЕНИЕ ПО ФИНАНСИРОВАНИЮ	10
5.2 СХЕМА ФИНАНСИРОВАНИЯ	11
5.3 НАКОПЛЕНИЯ ЖИЛЬЦОВ.....	11
5.4 РАСХОДЫ, ПОКРЫТЫЕ ПРОЕКТОМ GIZ	11
5.5. ФИНАНСИРОВАНИЕ ФАСАДА (ГОРОДСКАЯ ПРОГРАММА).....	12
5.6. РАСХОДЫ ЖИЛЬЦОВ НА ВОЗВРАТНОЙ ОСНОВЕ (ГОСПРОГРАММА).....	12
5.7. ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ БЕЗВОЗВРАТНОЕ ФИНАНСИРОВАНИЕ	13
РАЗДЕЛ 6: ЭТАПЫ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОГРАММЫ КАПРЕМОНТА МЖД.....	14
РАЗДЕЛ 7: ПРЕИМУЩЕСТВА МОДЕРНИЗАЦИИ.....	17
7.1 ПЕРЕЧЕНЬ ПРЕИМУЩЕСТВ	17
7.2 МОДЕРНИЗАЦИЯ ДОМА — РАЗУМНАЯ АЛЬТЕРНАТИВА НОВОЙ КВАРТИРЕ В ИПОТЕКУ	18
ДЛЯ ЗАМЕТОК	

ВВЕДЕНИЕ

Уважаемые жильцы!

Закончился подготовительный этап проекта по комплексной энергоэффективной модернизации вашего дома. Проведены: техническое обследование здания и энергоаудит, разработана проектно-сметная документация.

В данной брошюре представлена информация для подготовки к собранию 13 сентября 2025 г., а именно: уведомление о созыве собрания, программа собрания, описание основных мероприятий и проектной стоимости комплексной энергоэффективной модернизации, схема финансирования, а также описание этапов государственной программы капитального ремонта многоквартирных жилых домов и обзор преимуществ, которые возможно получить в результате проведения предлагаемой комплексной модернизации.

СПИСОК СОКРАЩЕНИЙ

ПАРТНЁРЫ И ЭКСПЕРТЫ ПРОЕКТА

GIZ	Германское общество по международному сотрудничеству (Представительство в Республике Казахстан) – осуществляет проекты по поручению правительства Германии и других международных партнёров. Организация поддерживает инициативы в области устойчивого экономического развития, экологии, энергоэффективности, укрепления государственного управления. https://www.giz.de/
IKI	Международная климатическая инициатива Германии – ключевой инструмент Федерального министерства экономики и защиты климата Германии (BMWK) по финансированию международных проектов в сфере защиты климата, сохранения биоразнообразия и устойчивого развития. Инициатива поддерживает партнёрские программы по всему миру, направленные на реализацию Парижского соглашения и Повестки ООН в области устойчивого развития до 2030 года.
FELICITY II	Международная инициатива, направленная на поддержку низкоуглеродного развития городов Центральной Азии и стран Восточного партнёрства – программа, реализуемая GIZ при поддержке IKI. Проект содействует городам в подготовке и реализации климатически устойчивых инфраструктурных проектов, способствует привлечению инвестиций, внедрению энергоэффективных и экологических решений.

dena	Немецкое энергетическое агентство (dena), г. Берлин, Германия – государственная компания при федеральном правительстве Германии. dena играет ключевую роль в реализации энергетической политики страны. Основные задачи dena на национальном и международном уровнях — продвижение энергоэффективности, развитие возобновляем. источников энергии и внедрение инновационных энергетических решений. Для их реализации dena сотрудничает с государственными структурами, бизнесом, научными организациями. https://www.dena.de/
IWO	Инициатива «Жилищное хозяйство в Восточной Европе» (IWO), г. Берлин, Германия – негосударственная организация. Деятельность направлена: на поддержку и развития рыночных структур в жилищном и строительном секторе, содействие устойчивому городскому развитию и энергоэффективной модернизации жилого фонда, улучшение условий проживания. Проектная деятельность IWO распространяется помимо стран Восточной Европы также на страны Центральной Азии и Кавказа. http://www.iwoev.org/ru/home
ТОО «АрхиКом»	Проектное бюро ТОО «АрхиКом», г. Астана, Казахстан – проектная организация. Деятельность направлена на разработку архитектурных и инженерных проектов жилых, общественных и коммерческих зданий, внедрение современных стандартов энергоэффективности и устойчивого строительства. Компания содействует развитию комфортной городской среды, модернизации строительной инфраструктуры и улучшению качества жизни населения.
KazGBC	Казахстанский Совет по «зеленому» строительству (KazGBC), г. Астана, Казахстан – независимая некоммерческая организация, основанная в 2014 г., которая активно продвигает принципы устойчивого и энергоэффективного строительства в Казахстане. Совет занимается разработкой и внедрением казахстанской системы экологической оценки зданий – «OMIR», обучает и аккредитует экспертов по зеленому строительству, популяризирует устойчивые практики в отрасли.

ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ АББРЕВИАТУРЫ

ЖКХ	Жилищно-коммунальное хозяйство
КДС	Комитет по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства Министерства промышленности и строительства Республики Казахстан
МЖД	Многоквартирный жилой дом
МИО	Местные исполнительные органы
ОСИ	Объединение собственников имущества
ПСД	Проектно-сметная документация

РАЗДЕЛ 1: УВЕДОМЛЕНИЕ О СОЗЫВЕ СОБРАНИЯ

г. Кокшетау

03 сентября 2025 года

Местонахождение многоквартирного жилого дома: м-н Юбилейный 42, г. Кокшетау

Общее количество квартир, нежилых помещений: семьдесят шесть (76) квартир, четыре (4) нежилых помещения.

В соответствии с п. 4, Главы 2 Правил принятия решений по управлению объектом кондоминиума и содержанию общего имущества объекта кондоминиума, утверждённых Приказом и.о. Министра индустрии и инфраструктурного развития Республики Казахстан от 30 марта 2020 года № 163, собрание созывается по инициативе Совета Дома.

Повестка дня:

1. О необходимости проведения капитального ремонта в виде комплексной энергоэффективной модернизации (голосование о согласии на проведение комплексной термомодернизации дома).
2. Участие местного исполнительного органа в капитальном ремонте, оказание жилищной помощи социально уязвимым слоям населения (голосование за участие в государственной программе капитального ремонта)
3. Представление основных мероприятий и проектной стоимости комплексной энергоэффективной модернизации (ПСД) (согласование ПСД)

Место, время и дата проведения собрания:

Место: г. Кокшетау, ул. Ж. Саина 26 а, школа № 13

Дата: 13 сентября 2025 г.

Время: 11:00 – 13:00 ч.

Форма проведения собрания: в явочном порядке.

Согласно Закону Республики Казахстан «О жилищных отношениях» и Правилам принятия решений по управлению объектом кондоминиума и содержанию общего имущества объекта кондоминиума, а также типовых форм протоколов собрания:

«Собрание в явочном порядке, в том числе с использованием абонентского устройства сотовой связи и с использованием иных способов, не запрещенных законодательством Республики Казахстан, с обязательной идентификацией собственника квартиры, нежилого помещения»

Совет Дома в количестве трёх (3) собственников квартир инициирует созыв собрания собственников квартир, нежилых помещений многоквартирного жилого дома.

№	Ф.И.О. членов Совета дома	номер квартиры	подпись
1.	Зиборова Ольга Евгеньевна	6	
2.	Ахметова Айгуль Мырзалиевна	65	
3.	Раджабова Татьяна Алексеевна	75	

Примечание:

К Уведомлению о созыве собрания прилагается информационный материал по проекту комплексной энергетической модернизации жилого дома м-н Юбилейный 42, г. Кокшетау. Материал будет выставлен в чат дома (WhatsApp) и предоставлен собственникам квартир в распечатанном виде **до 11.09.2025 г.**

РАЗДЕЛ 2: ПРОГРАММА СОБРАНИЯ

Время: 13 сентября 2025 г., 11:00 – 13:00 ч.

Место: школа № 13, ул. Ж. Саина 26 а, Кокшетау, 020000, Казахстан

Время	Тема выступления	Докладчик
11:00 -11:10	Организационные вопросы (выбор председателя и секретаря собрания)	Светлана Галушко, Председатель ОСИ, м-н Юбилейный, 42, г. Кокшетау
11:10 -11:15	Вступление	Александр Белый, Исполнительный директор KazGBC, г. Астана, со-модератор
11:15-11:50	О необходимости проведения капитального ремонта в виде комплексной энергоэффективной модернизации	
11:15-11:25	Аргументы за модернизацию	Лариса Шреккенбах, Руководитель проектов, Инициатива «Жилищное хозяйство в Восточной Европе», г. Берлин Александр Белый, Исполнительный директор KazGBC, г. Астана
11:25-11:35	Результаты проекта GIZ и следующие шаги	Дана Ермолёнок, Германское общество по международному сотрудничеству_ Представительство GIZ в Казахстане, Руководитель компонента проекта FELICITY II в Казахстане, г. Астана
11:30 -11:50	Участие местного исполнительного органа в капитальном ремонте, оказание жилищной помощи социально уязвимым слоям населения. Участие в государственной программе капитального ремонта МЖД	Куаныш Газизов, Руководитель Жилищной инспекции, г. Кокшетау Асемгуль Шаханова, ТОО «Кокше-МЖД», г. Кокшетау
11:50 -12:10	Представление основных мероприятий и проектной стоимости комплексной энергоэффективной модернизации (ПСД)	Ринат Тухватов, Директор ТОО «АрхиКом», Азамат Сеитов, Главный архитектор ТОО «АрхиКом», г. Астана Гульжан Тлеукунова, Руководитель группы «Энергоэффективные здания», Здания в международном контексте, Немецкое энергетическое агентство (dena), г. Берлин
12:10-12:40	Вопросы / Обсуждение	
12:40-13:00	Процедура голосования	

РАЗДЕЛ 3: КОНСУЛЬТАЦИИ

Уважаемые собственники квартир!

С приглашением на собрание вам выслан информационный материал, включающий информацию о мероприятиях по комплексной энергоэффективной модернизации вашего дома, затратах и финансированию.

У вас появились вопросы? И вы желаете получить больше информации?

Обращайтесь с вопросами

в чат дома «м-н Юбилейный 42»

По вопросам государственной программы модернизации МЖД:

Асемгуль Шаханова, ТОО «Көкше-МЖД»

Е-майл: too-kokshe-mzhd@mail.ru

Телефон: + 8 777 75 33 538

РАЗДЕЛ 4: МЕРОПРИЯТИЯ И ПРОЕКТНАЯ СТОИМОСТЬ

Представим перечень основных строительных мероприятий по комплексной энергоэффективной модернизации с **предварительной стоимостью** согласно ПСД¹ на 28.08.2025 г. Окончательная стоимость проекта будет определена по результатам государственной экспертизы.

Обращаем ваше внимание, что фасад рассматривается в двух вариантах (вентилируемый² и «мокрый»³), что в свою очередь влияет на итоговую смету строительных работ (**вариант 1** и **вариант 2**). Позиции, **выделенные синим цветом**, ещё обсуждаются и итоговые стоимости работ могут быть выше указанных, что ведет к удорожанию конечной ПСД.

ФАСАД	
Вентилируемый фасад, 15 см утеплителя (минеральная вата) – вариант 1	195 676 585 ₸
«Мокрый» фасад, 15 см утеплителя (минеральная вата) – вариант 2	44 707 746 ₸

ДРУГИЕ МЕРОПРИЯТИЯ (570 286 803 ₸)	
кровля мягкая, утепление из минераловатных плит, 20см	70 509 455 ₸
Окна (2-камерный стеклопакет):	
Окна во всех квартирах:	54 331 150 ₸
Окна на лестничных клетках:	3 195 950 ₸
Потолок подвала, 10 см утеплителя (минеральная вата)	26 462 590 ₸
Реконструкция пола в тепловом пункте	358 007 ₸
Входная группа + пандус для лиц с ограниченными возможностями	35 528 576 ₸

¹ ПСД (проектно-сметная документация) — это ориентировочная смета, которая помогает планировать бюджет. Часто при проведении тендера и выборе подрядчика реальные цены оказываются ниже. Такая практика в Казахстане привычная, потому что при расчёте ПСД используются нормативные цены, а не текущие рыночные расценки. государственным строительным нормам и правилам (СНиП) (например, АГСК-3 "Агрегированный каталог строительных конструкций, изделий и строительных материалов", действующих на территории Республики Казахстан), и цены там могут быть чуть выше, чем те, которые предлагают подрядчики после торгов — особенно в условиях реальной конкуренции.

² **Вентилируемый фасад** — это система облицовки здания, при которой между декоративной наружной панелью и стеной оставляется воздушный зазор. Через этот зазор свободно циркулирует воздух, что помогает отводить влагу и улучшает теплоизоляцию. Такой фасад долговечный, удобный в эксплуатации и хорошо защищает стены, но обычно обходится дороже.

³ **«Мокрый» фасад** — это способ утепления и отделки стен, когда утеплитель закрепляют прямо на стену, а сверху наносят несколько слоёв специальной штукатурки и декоративной отделки. Работы выполняются «мокрым» способом с использованием растворов. Этот вариант дешевле и проще, но требует аккуратного монтажа и более чувствителен к погодным условиям при установке. При грамотном монтаже он служит долго.

Переоборудование балконов (демонтаж старого балконного ограждения, монтаж ограждающей конструкции с полным остеклением, с монтажом нового балконного ограждения)	33 953 170 ₸
Внутренняя отделка лестничных клеток	30 637 667 ₸
Все демонтажные работы	25 502 135 ₸
Усиление конструкции	2 113 899 ₸
Система отопления ⁴	35 030 660 ₸
Система водоснабжения (ХВС, ГВС) + канализация⁵	45 529 512 ₸
Система вентиляции	914 345 ₸
Система электроснабжения	27 404 206 ₸
Управление, сметная прибыль, непредвиденные затраты	92 445 463 ₸
Авторский и технические надзоры	15 814 242 ₸
НДС	70 555 776 ₸
Итоговая сумма (вариант 1)	765 963 388 ₸
Итоговая сумма (вариант 2)	614 994 549 ₸

Ориентировочные затраты на один квадратный метр (1 кв м) рассчитаны для **варианта 1** и **варианта 2** (см. выше). Затраты на 1 кв м получаются от деления итоговой суммы (см. выше) на сумму полезной площади квартир и помещений.

Стоимость ремонта с вентилируемым фасадом (**вариант 1**):

992 ₸ на 1 кв м в месяц

Стоимость ремонта с «мокрым» фасадом (**вариант 2**):

796 ₸ на 1 кв м в месяц

Итоговые затраты на одну квартиру будут рассчитаны после окончательного утверждения сметы проекта модернизации на основе площади каждой квартиры, указанной в техническом паспорте.

⁴ На данный момент дом оснащен 1-трубной системой отопления для распределения тепла. Обычно 1-трубные системы нагревают радиаторы в квартирах по очереди, что приводит к разнице температур и снижает эффективность всей системы. 2-трубные системы состоят из двух труб – подающей и обратной. Каждый радиатор присоединяется к этим трубам отдельно, что способствует равномерному распределению тепла. В рамках пилотного проекта из соображений экономии (стоимость 2-трубной системы в 4 раза выше модернизации 1-трубной) текущая система будет сохранена, но тепловой пункт и распределительные трубопроводы в подвале заменят на более современные и эффективные. Кроме того, учтено пожелание Совета дома, чтобы строительные работы как можно меньше касались жилых помещений и собственникам не пришлось проводить дополнительный ремонт в квартирах.

⁵ Горячее водоснабжение предполагается только в отопительный сезон. Летом планируется осуществлять подогрев воды так же, как и сейчас – децентрализованно, то есть локальными водонагревателями. Сами водонагреватели в данную цену не включены.

РАЗДЕЛ 5: ФИНАНСИРОВАНИЕ

5.1 ПОЯСНЕНИЕ ПО ФИНАНСИРОВАНИЮ

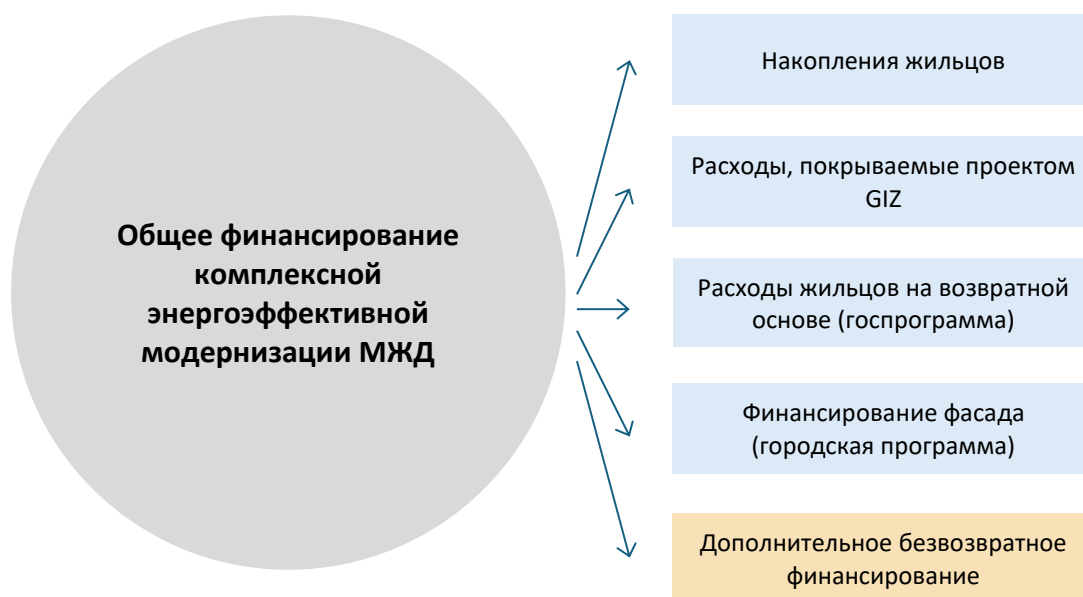
Германское общество по международному сотрудничеству работает по поручению Международной климатической инициативы (IKI) Министерства экономики и энергетики Германии. Мы поддерживаем Министерство промышленности и строительства Республики Казахстан и АО «Институт развития электроэнергетики и энергосбережения» в их усилиях по масштабированию энергоэффективной модернизации существующих зданий. В этом контексте мы рассматриваем возможность провести в вашем доме пилотный проект комплексной энергоэффективной модернизации. Вопрос финансирования пока открыт. Работа по продвижению энергоэффективной модернизации в Казахстане сформировалась в результате долгого процесса, включающего обширные обсуждения и многократные доработки на протяжении последних лет.

Ценность этого процесса заключается не только в разработанных технических решениях, но и в создании прочной основы для сотрудничества и общего понимания между заинтересованными сторонами. Поэтому пилотный процесс имеет особое значение: он демонстрирует реализуемость, проверяет практические решения и укрепляет доверие к масштабированию. Для того чтобы воплотить запланированные работы и превратить проекты в реальные результаты, необходимо мобилизовать дополнительные ресурсы, именно поэтому мы поддерживаем совместные усилия в этом направлении.

Что обсуждается сейчас для финансирования модернизации в вашем доме:

- Возвратные средства через программу капитального ремонта многоквартирных жилых домов.
- Потенциальное софинансирование из других источников. На данный момент ни один из внешних источников не подтверждён, но их поиск ведется.

5.2 СХЕМА ФИНАНСИРОВАНИЯ



В соответствии с разделом 4 «Мероприятия и проектная стоимость», **общая стоимость согласно ПСД** от 28.08.2025 составляет: 765 963 388 тенге (вентилируемый фасад) или 614 994 549 тенге («мокрый» фасад).

На схеме финансирования обозначены **предполагаемые источники финансирования**, пояснения к которым представлены в следующих пунктах 5.3 – 5.7.

5.3 НАКОПЛЕНИЯ ЖИЛЬЦОВ

На 5 августа 2025 года – 1 618 936 тенге.

На 1 января 2026 года **планируемая сумма** – 2 040 839 тенге.

5.4 РАСХОДЫ, ПОКРЫТЫЕ ПРОЕКТОМ GIZ

В рамках подготовки пилотного проекта в вашем доме GIZ профинансированы:

- техническое обследование здания,
- проведение энергоаудита,
- разработка проектно-сметной документации (ПСД).

В случае перехода к строительно-монтажным работам GIZ планирует покрыть за свой счёт следующие виды расходов:

- проведение государственной / частной экспертизы проектной документации,
- осуществление авторского надзора,
- выполнение технического надзора за качеством работ.

Также запланирована разработка пособия «Руководство по реализации энергоэффективных зданий на примере пилотного дома» в помощь собственникам квартир, желающих модернизировать свой МЖД. Предварительная дата выпуска пособия: лето 2026 года.

5.5. ФИНАНСИРОВАНИЕ ФАСАДА (ГОРОДСКАЯ ПРОГРАММА)

Акимат г. Кокшетау заявил о готовности рассмотреть вопрос финансирования модернизации фасада при условии, что для остальных мероприятий, заложенных в проектно-сметной документации, будут привлечены средства других сторон. Работы по модернизации фасада выполняются отделом жилищно-коммунального хозяйства в рамках программы поддержания архитектурного облика города, а также на возвратной основе через оператора программы капитального ремонта ТОО «Көкше-МЖД».

Город рассмотрит возможность финансирования термомодернизации фасада пилотного дома в рамках имеющихся механизмов до 10.12.2025 при условии наличия финансового участия других сторон (собственников квартир пилотного дома и проекта GIZ) для реализации всех остальных мероприятий, включённых в ПСД.

5.6. РАСХОДЫ ЖИЛЬЦОВ НА ВОЗВРАТНОЙ ОСНОВЕ (ГОСПРОГРАММА)

Уважаемые собственники квартир по адресу м-н Юбилейный, 42!

В рамках подготовки к комплексной энергоэффективной модернизации вашего дома, необходимо определить **долю расходов, которую вы готовы покрыть на возвратной основе** (через взносы в рамках государственной программы капитального ремонта МЖД).

Учитывая значимость проекта, его высокую стоимость, сравнительные расчёты, предлагается следующая модель участия для собственников квартир и нежилых помещений: установить размер ежемесячного платежа на капитальный ремонт в размере **280 тенге за 1 м² полезной площади квартиры** на 15 лет на условиях беспроцентного займа. Тогда общая стоимость реализации проекта для ОСИ составит около 216 млн тенге.

Исходя из платежа за 1 м², средний ежемесячный платёж в пилотном доме находится в диапазоне от 10 000 до 23 000 тенге.

На основе принятого вами решения будет рассчитан объем недостающих средств, необходимых для реализации проекта модернизации вашего дома.

Что произойдет дальше?

13 сентября **состоится первое голосование** (Протокол №1) по таким темам:

- За участие в государственной программе капитального ремонта;
- За долю расходов, которую собственники готовы покрыть на возвратной основе.

Преимущества участия в голосовании с положительным решением:

- Проектно-сметная документация (ПСД) на комплексную энергоэффективную модернизацию будет подана на госэкспертизу за счет GIZ;
- ПСД будет действительна в течение трех лет и может быть использована для реализации проекта, даже если дополнительные средства будут найдены позже.

Далее, если удастся привлечь дополнительные средства на реализацию комплексной энергоэффективной модернизации вашего дома, проект перейдет в строительную фазу, которая будет проводиться при поддержке GIZ. Тогда **потребуется второе голосование** (Протокол №2) уже с точными расчетами ежемесячных платежей, исходя из площади и типа квартиры в соответствии с правилами госпрограммы по капитальному ремонту МЖД.

Если же дополнительные средства не будут найдены, можно использовать подготовленную ПСД для модернизации дома своими силами.

5.7. ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ БЕЗВОЗВРАТНОЕ ФИНАНСИРОВАНИЕ

Следующие шаги по реализации схемы финансирования:

1. Жителям необходимо определить долю расходов, которую они смогут покрыть на возвратной основе (через взносы на капремонт по государственной программе, подраздел 5.6).
2. На основе этого решения будет рассчитан недостающий объем средств.
3. С учетом расчетов проект GIZ начнет переговоры с возможными партнерами, включая Министерство промышленности и строительства, акиматы г. Кокшетау и Акмолинской области и другими заинтересованными сторонами **о дополнительном безвозвратном финансировании.**

Просим учитывать, что окончательное решение о проведении строительных работ будет принято только после подтверждения всех источников финансирования. О ходе переговоров и новых возможностях вас проинформируют дополнительно **до 10.12.2025.**

РАЗДЕЛ 6: ЭТАПЫ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОГРАММЫ КАПРЕМОНТА МЖД

1 ЭТАП

РЕШЕНИЕ СОБСТВЕННИКОВ КВАРТИР НА СОБРАНИИ



На собрании присутствуют – более **50%**
Решение принимается – более **50%**

Орган управления и собственники МЖД принимают решение о проведении капитального ремонта общего имущества объекта condominium на собрании, в котором принимает участие более 50% от общего числа собственников квартир, нежилых помещений. Решение принимается при согласии большинства от общего числа собственников квартир, нежилых помещений. **Принятые собранием решения оформляются протоколом.**

В случае отсутствия кворума собрание проводится в форме письменного опроса либо путем электронного голосования в информационной системе, выбранной собственниками квартир. Допускается комбинированное голосование.

2 ЭТАП

ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБСЛЕДОВАНИЕ, ПСД, ГОСЭКСПЕРТИЗА



За счет средств местного бюджета, то
на конкурсной основе. Без проведения
конкурса допускается за счет
возвратных средств

МИО и Жилищная инспекция проводят техническое обследование общего имущества объекта condominium и проводят конкурс на определение проектной организации и изготовление ПСД на капитальный ремонт общего имущества объекта condominium. Согласование ПСД и утверждение суммы расходов на ремонт проходит на еще одном собрании жильцов, где они снова голосуют большинством собственников.

Орган управления, собственники МЖД, а также ТОО «Көкше-МЖД» проводят согласование ПСД на ремонт общего имущества объекта condominium с собственниками помещений (квартир), а также о сроке возврата средств собственниками от 7 до 15 лет.

Распределение суммы расходов на капитальный ремонт общего имущества объекта condominium, возлагаемую на каждую квартиру, нежилое помещение, которая определяется отношением полезной площади жилых и нежилых площадей, находящихся в индивидуальной собственности, к сумме полезных площадей всех жилых и нежилых помещений, находящихся в данном объекте condominium. Собрание правомочно принимать решение при наличии более половины от общего числа собственников. Решение принимается при согласии большинства от общего числа собственников квартир, нежилых помещений. **Принятые собранием решения оформляются протоколом.**

3 ЭТАП

**ЗАЯВКА В КДС ЖКХ НА
СЛЕДУЮЩИЙ ГОД
(либо уточнение бюджета на
текущий год)**



**Капитальный ремонт за счет
государственного бюджета либо
бюджетного кредита на возвратной
основе до 15 лет под 0,1% годовых**

МИО и ТОО «Көкше-МЖД» подают бюджетную заявку с подтверждающими документами в уполномоченный орган в области жилищно-коммунального хозяйства (КДС). Существуют два варианта финансирования капитального ремонта: 1) за счет бюджетных средств на возвратной основе сроком до 15 лет; 2) за счет бюджетного кредита сроком от 7 до 15 лет под 0,1% годовых.



Проведение капитального ремонта в Республике курирует Управление жилищных отношений КДС ЖКХ Министерства промышленности и строительства РК

4 ЭТАП

**КРЕДИТНЫЙ ДОГОВОР МЕЖДУ МИО
И КДС ЖКХ**



**Заёмщик – МИО. Конечный
заёмщик – собственники
квартир**

В данном случае МИО выступает посредником и гарантом выплат между кредитором (КДС) и заемщиком (собственники квартир в модернизируемом доме).

5 ЭТАП

**ОПЕРАТОР СОГЛАСОВЫВАЕТ С
ЖИЛЬЦАМИ СУММУ И УСЛОВИЯ
КАПРЕМОНТА, ЗАКЛЮЧАЕТ ДОГОВОР
С ПОДРЯДНОЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ**



**Квалификационный отбор и
финальный выбор подрядчика
осуществляет Совет дома**

Председатель ОСИ и собственники МЖД предоставляют сведения о технических характеристиках принадлежащего собственникам имущества для проведения расчетов сумм расходов каждого собственника и заключения индивидуальных договоров. Копии документов: удостоверение личности собственника, технический паспорт квартиры (помещения), сведения о собственнике (правообладателе).

Совет дома выбирает подрядную организацию и организацию по техническому надзору. Квалификационные требования к подрядной организации: 1) наличие лицензии на право проведения работ по капитальному ремонту не ниже 3 категории; 2) отсутствие налоговой задолженности; 3) отсутствие статуса должника в едином реестре должников. **Принятые собранием решения оформляются протоколом.**

Собственники МЖД утверждают сумму расходов на ремонт общего имущества объекта кондоминиума, возлагаемую на каждую квартиру (помещение). **Принятые собранием решения оформляются протоколом** и листом голосования с указанием ФИО, номеров квартир (помещений), расчет суммы расходов.

6 ЭТАП

**ОПЕРАТОР ЗАКЛЮЧАЕТ
ИНДИВИДУАЛЬНЫЕ ДОГОВОРА
С СОБСТВЕННИКАМИ ЖИЛЬЯ**



**Оператор с подрядной
организацией проводит капремонт.
Приемка работ – оператор,
технадзор, авторский надзор,
председатель ОСИ и Совет дома**

ТОО «Көкше-МЖД» заключает договора по авторскому и техническому надзору. ТОО «Көкше-МЖД» и Председатель ОСИ заключает трехсторонний договор на выполнение капитального ремонта. ТОО «Көкше-МЖД» и собственники МЖД готовят и заключают договора с собственниками помещений (квартир) объектов кондоминиума на возврат бюджетных средств.

Подрядная организация выполняет работы по капитальному ремонту МЖД. ТОО «Көкше-МЖД», Председатель ОСИ, совет дома, а также авторский и технический надзор контролируют качество и сроки выполнения ремонтных работ в соответствии с договором, ПСД, требованиями государственных нормативов в области архитектуры, градостроительства и строительства утвержденных статьей 28 Закона РК «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Казахстан». ТОО «Көкше-МЖД», жилищная инспекция, технический надзор, авторский надзор, совет дома и Председатель ОСИ принимают работы по капитальному ремонту в эксплуатацию через формирование приемочной комиссии.

7 ЭТАП

**ОПЕРАТОР МОНИТОРИТ
ВОЗВРАТ СРЕДСТВ**



**Контроль выплат согласно графику.
С должников взыскание через нотариуса или суд**

Собственники МЖД возвращают бюджетные средства, а ТОО «Көкше-МЖД» обеспечивает мониторинг и контроль возврата средств.

Оператор обеспечивает мониторинг и контроль возврата средств, выделенных как из государственного бюджета, так и в виде бюджетного кредита. При непогашении собственником задолженности по капитальному ремонту после установленной даты платежа, оператор обращается к нотариусу или в суд о принудительном взыскании задолженности за проведенный капитальный ремонт.



Собственники квартир обеспечивают полное погашение бюджетного кредита

РАЗДЕЛ 7: ПРЕИМУЩЕСТВА МОДЕРНИЗАЦИИ

7.1 ПЕРЕЧЕНЬ ПРЕИМУЩЕСТВ

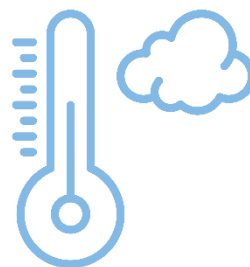
Как собственник квартиры, Вы имеете преимущества:

- собственная квартира – это Ваш КАПИТАЛ
- не нужно арендовать жильё и платить арендную плату
- можно распоряжаться квартирой (продавать, дарить, сдавать, завещать)
- распоряжаться в квартире по своему усмотрению (делать ремонт, менять оборудование и т.п.)
- можно получать доход от квартиры, если она сдаётся в аренду

Эти преимущества сохранятся на долгие годы, если многоквартирный дом, в котором находится Ваша квартира, будет **комплексно энергоэффективно модернизирован** – это в Ваших интересах!

Повышение комфорта проживания, улучшение микроклимата в жилых помещениях

Благодаря внедрению комплексных систем теплоизоляции достигается более равномерное распределение температуры в квартирах, что делает условия проживания комфортнее для жильцов. Модернизация системы вентиляции способствует улучшению качества воздуха и предотвращает избыточное повышение влажности в помещениях. Дополнительно жильцы получают возможность регулировать температуру в квартирах в течение отопительного сезона, что повышает удобство и энергоэффективность эксплуатации жилья.



Снижение теплопотерь

Значительно более низкая потребность в тепловой энергии для отопления приводит к существенной экономии энергии. Снижение энергопотребления вашей квартиры в результате комплексной энергоэффективной модернизации составляет от 50 до 60 %. Теплоизоляция также защищает помещения от сильного перегрева летом. За счёт этого снижается потребность в охлаждении квартир, что делает весьма вероятной экономию электроэнергии на активное кондиционирование. Энергетическое качество всей оболочки здания после термомодернизации будет соответствовать немецкому стандарту для новостроек.



Большая независимость от роста цен на энергию (повышение автономности)

В результате термомодернизации общий расход энергии на отопление и горячее водоснабжение в жилых зданиях снижается, как минимум, вдвое. Поэтому жители модернизированного дома становятся менее зависимыми от будущих повышений тарифов и цен на энергоносители. Если же откладывать модернизацию, её стоимость будет расти, поскольку цены на строительные материалы и работы также имеют тенденцию к увеличению.



Повышение долговечности здания

Экономически целесообразно проводить термомодернизацию одновременно с капитальным ремонтом. Это позволяет не только повысить долговечность и техническое состояние здания, но и значительно улучшить его энергоэффективность, что в конечном итоге приводит к заметному увеличению стоимости объекта недвижимости.

Повышение имиджа и рыночной привлекательности жилого здания

Термомодернизация является эффективным инструментом для увеличения стоимости как всего здания, так и отдельных квартир. Собственники выигрывают за счёт роста рыночной привлекательности жилья при продаже или сдаче в аренду. Кроме того, существенно продлевается срок эксплуатации модернизированного здания, что повышает его инвестиционную ценность.



7.2 МОДЕРНИЗАЦИЯ ДОМА — РАЗУМНАЯ АЛЬТЕРНАТИВА НОВОЙ КВАРТИРЕ В ИПОТЕКУ

Стоимость комплексной модернизации вашего дома (согласно ПСД на 28.08.2025 г.: 765 963 388 тенге (вентилируемый фасад) или 614 994 549 тенге («мокрый» фасад)) кажется слишком дорогой. Обращаем ваше внимание, что комплекс строительных мероприятий значительно превышает тот перечень мероприятий, который обычно планируется в рамках государственной программы капитального ремонта МЖД.

Рассчитанные на сегодня затраты, к сожалению, пока не с чем сравнивать, потому что ваш проект модернизации – один из первых в Казахстане. Бытует мнение, что если уж так вкладываться, то лучше взять ипотеку и купить новую квартиру. Но давайте сопоставим покупку новой квартиры и комплексную модернизацию дома – возможно вы удивитесь.

На примере двух реальных квартир в нашем городе через ипотечные программы АО «Отбасы Банк» получаются следующие расчёты:

- Общая сумма выплат по ипотеке за 2–3 комнатную квартиру — от 8.5 до 13.7 млн тенге.
- Переплата банку — от 2.6 до 6.9 млн тенге.
- Срок ипотеки — 7–8 лет.
- **Ежемесячный платеж — от 89 до 157 тыс. тенге.**

Это огромные суммы, которые уходят не на улучшение качества вашей жизни, а на проценты и банковские комиссии.

Что же получается с комплексной модернизацией? Ваш дом может получить **беспроцентный кредит на 216 млн тенге** на 15 лет —средний ежемесячный платёж в зависимости от полезной площади квартир находится в диапазоне от 10 000 до 23 000 тенге (см. пункт 5.6, раздел «Финансирования»). С учетом инфляции и постоянного роста цен на энергию, стройматериалы и строительные работы, такой взнос даже через 5–7 лет станет как минимум вдвое дешевле.

В результате комплексной энергоэффективной модернизации ваша недвижимость качественно улучшится, стоимость квартиры возрастёт, расходы на коммунальные услуги снизятся, а комфорт и безопасность проживания улучшатся.

То есть ваши средства будут работать еще до погашения всего кредита, создавая большой комфорт жизни и меньшие затраты на обслуживание вашего дома (стоимость коммунальных услуг уже растет и продолжит расти).

КРАТКОЕ СРАВНЕНИЕ

Параметр	Ипотека	Кредит по госпрограмме
Сумма вложений	8.5–13.7 млн ₸	1.8–4 млн ₸
Переплата	2.6–6.9 млн ₸	0 ₸ (беспроцентно)
Срок выплат	7–8 лет	15 лет
Ежемесячный платёж	89–157 тыс. ₸	10–23 тыс. ₸
Результат	новая квартира	улучшенная квартира

Комплексная энергоэффективная модернизация — это рациональный, доступный и выгодный путь. Вместо того чтобы переплачивать банку за ипотеку, вы можете вложить средства в ваш дом, повысить качество жизни и сохранить финансовую стабильность.

This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.



kaz gbc

Информационный материал подготовлен Инициативой «Жилищное хозяйство в Восточной Европе» (IWO), г. Берлин, Германия в ходе обсуждений с партнёрами и экспертами в рамках проекта GIZ «Программа Восточного партнерства и Центральной Азии (FELICITY II)»