



Финансирование  
Европейского Союза



ENABLE – Гражданское общество за устойчивый и энергоэффективный город

## Энергоэффективная модернизация жилого фонда Казахстана: стратегические цели и практическая реализация

20 марта 2026 г.

Лариса Шреккенбах, Инициатива «Жилищное хозяйство в Восточной Европе» (IWO) e.V., г. Берлин, Германия

Зауреш Батталова, Фонд развития парламентаризма в Казахстане (ФРПК), г. Астана, Казахстан



© IWO e.V.

**От ремонта к комплексной модернизации: комфорт, энергоэффективность и устойчивость**

слева: МЖД из Казахстана, справа: имитация комплексно модернизированного МЖД

В рамках национального проекта «Модернизация энергетического и коммунального секторов» (МЭКС) на 2025–2029 годы Казахстан уделяет значительное внимание расширению энергетических мощностей и обновлению инфраструктуры централизованных систем тепло-, электро- и водоснабжения. Миллиарды инвестиций направляются на строительство новых энергетических объектов, модернизацию тепловых сетей и коммунальной инфраструктуры. Эти меры имеют ключевое значение для повышения надежности энергоснабжения и снижения износа коммунальных сетей, который в ряде регионов по-прежнему превышает 50 %<sup>1</sup>. Однако параллельно возникает стратегический вопрос: насколько устойчивой может быть энергетическая политика, если значительная часть энергопотребления приходится на здания с низкой энергоэффективностью?

Сегодня около 45,7 % общего энергопотребления Казахстана связано со зданиями и жилищно-коммунальным сектором<sup>2</sup>. В условиях выполнения обязательств по Парижскому соглашению и реализации национальной климатической политики повышение энергоэффективности зданий становится важнейшим фактором устойчивого развития.

**Без системной модернизации существующего жилого фонда рост энергетических мощностей неизбежно будет сопровождаться сохранением высокого уровня энергопотребления. Таким образом, модернизация зданий должна рассматриваться**

<sup>1</sup> Источник: «Износ коммунальной инфраструктуры и тарифная политика: Казахстан и мир», <https://ranking.kz/reviews/socium/iznos-kommunalnoy-infrastruktury-i-tarifnaya-politika-kazahstan-i-mir.html> (статья от 24.12.2025 г., прочитана в феврале 2026 г.).

<sup>2</sup> Источник: Презентация Института электроэнергетики и энергосбережения в Казахстане (EEDI), VI Международный форум по энергосбережению в Астане, 07.11.2024 г.



**не только как элемент жилищной политики, но и как ключевой инструмент энергетической и климатической трансформации страны.**

### **Жилой фонд как недоиспользованный потенциал энергетической политики**

Значительная часть многоквартирных жилых домов Казахстана была построена в период с 1960-х по 1990-е годы. Многие из этих зданий характеризуются:

- значительными теплотерями;
- отсутствием эффективной теплоизоляции;
- устаревшими системами отопления;
- отсутствием систем учета и регулирования потребления энергии.

В результате жилой фонд становится одним из основных источников неэффективного потребления энергии.

Динамика расходов на отопление демонстрирует эту проблему. Тарифы на тепловую энергию существенно различаются между регионами: от примерно 3200 тенге за гигакалорию в южных городах до более чем 10 000 тенге в Алматы для зданий без приборов учета тепла<sup>3</sup>. Различия в стоимости объясняются не только климатическими условиями, но и состоянием инфраструктуры, техническими характеристиками зданий и уровнем тепловых потерь.

В условиях роста стоимости жизни эта проблема приобретает особую социальную значимость. За последние три года цены на товары и услуги в Казахстане выросли примерно на 34 %, тогда как стоимость жилищно-коммунальных услуг увеличилась более чем на 42 %<sup>4</sup>. В такой ситуации энергоэффективная модернизация зданий становится не только экологической или технологической задачей, но и важным социально-экономическим фактором снижения нагрузки на домохозяйства.

### **Между ожиданиями собственников и реальной практикой модернизации**

В Казахстане уже действуют программы модернизации многоквартирных домов. Однако на практике модернизация часто ограничивается выполнением отдельных ремонтных работ, таких как ремонт кровли или фасадов, или отопительной системы без внедрения комплексных энергоэффективных решений.

Сообщения в СМИ регулярно указывают на случаи, когда после завершения капитального ремонта сохраняются проблемы, включая протекающие крыши, холодные квартиры или затопленные подвалы. Такие ситуации отражают более глубокие системные проблемы, включая:

- отсутствие внедрения обязательных энергоэффективных стандартов для модернизации,
- устаревшие технические нормы,

<sup>3</sup> Источник: «Сколько казахстанцы платят за отопление в разных городах?», <https://gkhsp.kz/skolko-kazahstanczy-platyat-za-otoplenie-v-raznyh-gorodah/> (статья от 18.11.2025 г., прочитана в феврале 2026 г.).

<sup>4</sup> Источник: «Рост стоимости жизни в Казахстане за три года: заметнее всего подорожали платные услуги», <https://ranking.kz/digest/socium-digest/rost-stoimosti-zhizni-v-kazahstane-za-tri-goda-zametnee-vsego-podorozhali-platnye-uslugi.html> (статья от 29.01.2026 г., прочитана в феврале 2026 г.).



- недостаточный контроль качества строительных работ,
- нечеткое распределение ответственности между заказчиками, подрядчиками и контролирующими органами.

В результате значительные инвестиции собственников квартир не всегда обеспечивают долгосрочный эффект, а уровень доверия населения к государственным программам модернизации может снижаться.

### **Переосмысление роли зданий в энергетической трансформации**

Национальный проект МЭКС предусматривает сокращение потерь тепла в системах централизованного теплоснабжения с 52 % до 42 % к 2029 году<sup>5</sup>. Эта цель является важным шагом в повышении эффективности энергетической инфраструктуры.

Однако международный опыт показывает, что наибольший эффект достигается тогда, когда модернизация энергетической инфраструктуры осуществляется одновременно с модернизацией зданий, подключенных к этим сетям. Если здания продолжают характеризоваться высокими тепловыми потерями, значительная часть инвестиций в развитие инфраструктуры будет использоваться неэффективно.

Поэтому дальнейшее развитие казахстанской энергетической стратегии может включать три ключевых направления:

1. Признание сектора зданий самостоятельным элементом энергетической и климатической политики.
2. Совершенствование механизмов государственной поддержки модернизации с обязательной увязкой предоставления финансовой помощи с соблюдением минимальных технических и энергоэффективных стандартов.
3. Интеграцию тарифной политики, социальной поддержки и программ повышения энергоэффективности, что позволит обеспечить социально справедливый переход к более эффективной энергетической системе.

### **Роль собственников жилья и институтов управления домами**

В 1990-е годы в Казахстане было приватизировано около 97 % квартир в многоквартирных домах. Это означает, что успешная модернизация жилого фонда невозможна без активного участия собственников жилья и эффективных механизмов управления многоквартирными домами.

Поддержка таких механизмов — включая развитие объединений собственников имущества и других форм коллективного управления — является одним из необходимых условий для реализации комплексных программ модернизации. Государственная политика может сыграть ключевую роль в создании условий, при которых собственники жилья смогут эффективно участвовать в принятии решений о модернизации своих домов.

---

<sup>5</sup> Источник: «Износ коммунальной инфраструктуры и тарифная политика: Казахстан и мир», <https://ranking.kz/reviews/socium/iznos-kommunalnoy-infrastruktury-i-tarifnaya-politika-kazahstan-i-mir.html> (статья от 24.12.2025, прочитана в феврале 2026 г.).



## Пилотные проекты как инструмент развития национальной стратегии

Пилотные проекты по энергоэффективной модернизации многоквартирных домов могут сыграть важную роль в развитии национальной политики.

Такие проекты позволяют:

- тестировать комплексные технические решения,
- оценивать фактическую экономию энергии,
- анализировать расходы модернизации на домохозяйства,
- повышать квалификацию строительных компаний и специалистов,
- разработать механизм контроля качества энергоэффективной модернизации
- формировать институциональный опыт для масштабирования программ.

**При этом пилотные проекты не требуют значительных бюджетных ресурсов. Напротив, они могут стать эффективным инструментом апробации инновационных подходов с ограниченными финансовыми рисками.**

Ключевым условием их успешности является системная оценка результатов, прозрачная коммуникация и использование полученного практического опыта для разработки национальных программ.

### **Заключение: изменение перспективы как условие устойчивой модернизации**

Казахстан уже предпринимает важные шаги по модернизации энергетической и коммунальной инфраструктуры. Однако для достижения долгосрочной эффективности этих инвестиций необходимо изменить стратегическую перспективу.

**Фонд зданий, а особенно жилой фонд должен рассматриваться не как второстепенный элемент жилищной политики, а как центральный компонент энергетической и климатической трансформации страны.**

Комплексная модернизация зданий способна:

- существенно снизить потребление энергии,
- уменьшить финансовую нагрузку домохозяйств на коммунальные услуги,
- повысить устойчивость энергетической системы,
- укрепить общественную поддержку реформ.

Комплексная энергоэффективная модернизация зданий – это беспроигрышный проект для всех участников:

- жильцов: улучшение жилищные условия большей части населения, проживающей в старом жилом фонде,
- представителей бизнеса: увеличение рабочих мест на рынке труда за счёт развития строительной области, области строительных материалов, малого и среднего бизнеса,
- государства: увеличению налоговых поступлений в местные бюджеты за счёт оживления экономики, интенсивного роста предприятий, связанных с модернизацией зданий,



- мирового сообщества: обеспечению вклада в международные усилия по защите климата

Основные политические и институциональные предпосылки для такой политики в Казахстане уже существуют. Следующим шагом может стать их последовательное развитие на основе пилотных проектов, международного опыта и системной государственной стратегии по повышению энергоэффективности зданий.