

Международная конференция
«Жилищные отношения в Казахстане: обновление законодательства,
профессиональное управление и энергоэффективность в МЖД»

Панель I. «Энергоэффективная модернизация МЖД»

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

Алматы, 11 сентября 2026 года



Почему это важно?

- Жилищный фонд всех постсоветских стран требует масштабной модернизации
- До 70% жилого фонда построено до 1996 года, с низкой энергоэффективностью
- В Беларуси новые и прошедшие модернизацию МЖД потребляют в 2-3 раза меньше энергии, чем построенные 10-20 лет назад
- В Казахстане ЖКХ — самый энергоёмкий сектор экономики

Ключевой вопрос: как вовлечь собственников квартир и государство в процесс модернизации?



Сравнительная характеристика

	Количество МЖД	Аварийные / ветхие	Потребление электроэнергии / 1 чел	Теплоэнергия на отопление / вся теплоэнергия в стране
Беларусь	70 тыс.	0,07%	~3 100 кВт•ч / год	~35 / 100
Казахстан	299,6 тыс.	1,4%	~4 900 кВт•ч / год	~50 / 100

Беларусь

- Дефицит собственных энергоресурсов → приоритет энергоэффективности
- Строительство АЭС как часть стратегии диверсификации
- Вся энергетика государственная

Казахстан

- Обилие энергоресурсов → низкие тарифы, но высокий износ инфраструктуры
- Стратегия углеродной нейтральности к 2060 году
- Цель: снижение выбросов на 15-25% к 2030 году



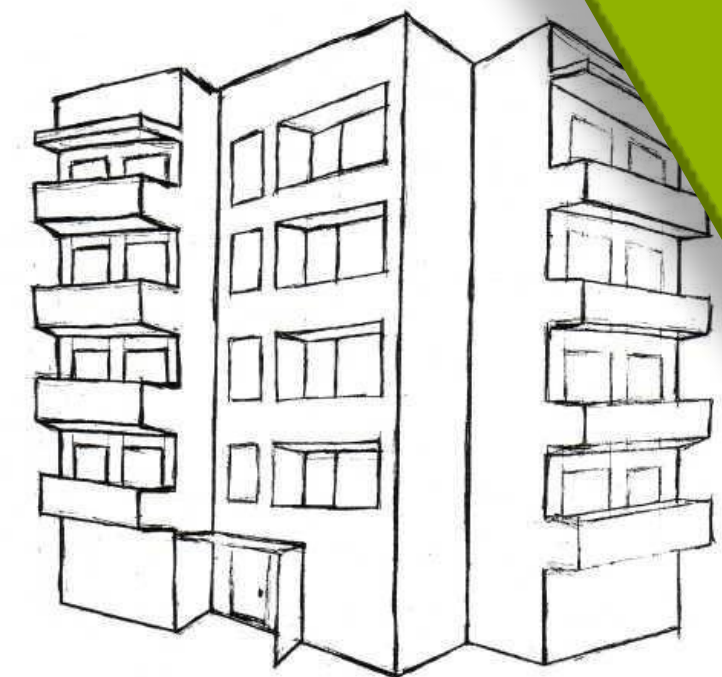
Правовая основа энергетической модернизации

Беларусь

- Указ Президента № 327 от 04.09.2019 «О повышении энергоэффективности многоквартирных жилых домов»
- Постановление Совмина № 839 от 05.12.2019 о реализации Указа
- Создана интерактивная карта с информацией о теплопотреблении всех МЖД Беларуси
 - В разработке - энергопаспорт для каждого дома; пилотные города (Брест, Сморгонь) – у всех МЖД есть энергопаспорта

Казахстан

- Приказ Министра индустрии и инфраструктурного развития от 29.04.2020 года № 246
- Нацпроект МЭКС 2025-2029 (13,6 трлн тенге, но МЖД не включены)
- Национальный проектный офис "Энергетическая модернизация жилсектора"
- Интерактивная карта модернизации энергетики и ЖКХ показывает ремонт / замену сетей, показателей МЖД нет
 - В планах – создание единой информационной системы (ЕИС) жилищного фонда



Как жильцам узнать о важности модернизации своего МЖД?



КУП «ЖРЭС Сморгонского района»
Жилищная ремонтно-эксплуатационная служба



Наши телефоны



Тарифы

Наши
подразделения



Работа с
обращениями
граждан



Коммунальная
грамотность



[Главная](#) / [Новости](#) / [Энергетические карты](#)

Коммунальная грамотность

23.10.2019

Энергетические карты

Уважаемые собственники многоквартирных жилых домов с центральным отоплением!
Доводим до вашего сведения энергетические карты теплопотребления жилых многоквартирных домов с центральным отоплением по городу Сморгони. Здесь вы можете увидеть, к какому классу энергоэффективности относится именно ваш жилой дом.

[Что такое энергетические карты?](#)



Организационная модель в Беларуси

Главным техническим нормативным актом, разграничивающим конкретные виды работ, являются строительные правила: СП 1.04.01-2021 «Ремонт и модернизация зданий и сооружений».

Состав работ прописан в приложениях:

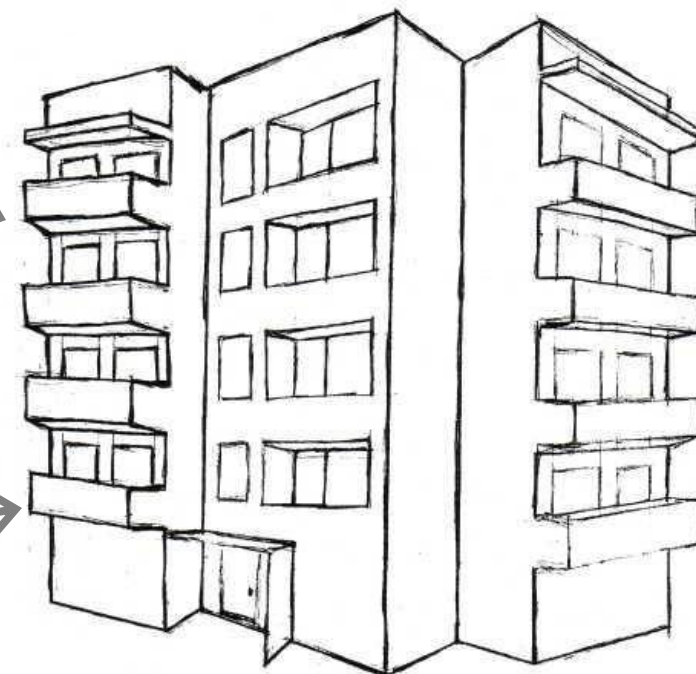
Приложение А - определяет состав работ для **текущего ремонта**.

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

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

текущий –
100% МЖД
ежегодно

капитальный –
3% МДЖ
ежегодно



модернизация –
при согласии 2/3
собственников,
опрос - ежегодно

Финансовая модель в Беларуси

При энергетической модернизации МЖД софинансируются работы:

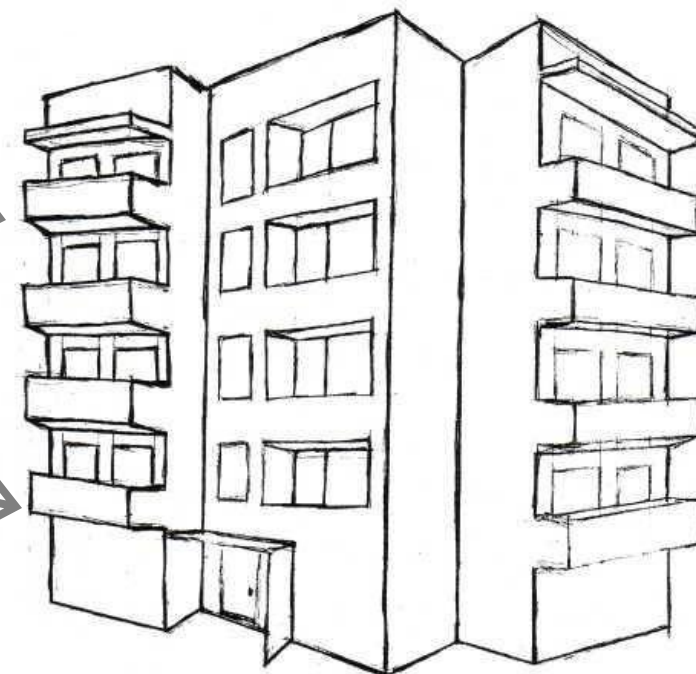
- утепление ограждающих конструкций дома
- устройство автоматизированного ИТП с дистанционными приборами
- замена входных дверей в подъезды
- замена окон в местах общего пользования
- установка термостатических регуляторов
- установка приборов с дистанционным съемом показаний
- установка энергоэффективных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

текущий ремонт –

100% бюджет
района

капитальный –

38% собственники
62% бюджет города



0,07% аварийного
и ветхого жилья

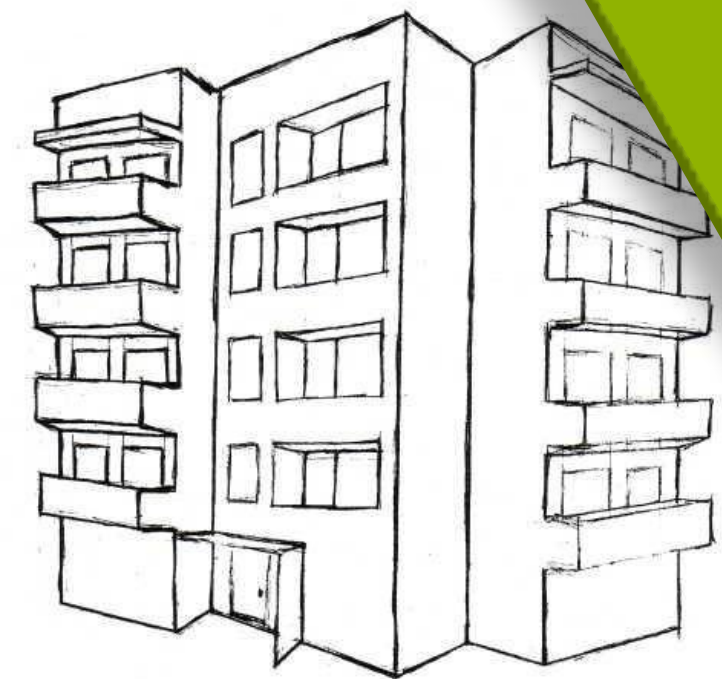
модернизация –

50% бюджет
50% рассрочка,
собственники

Как проводится модернизация?

Как правило, энергетическая модернизация совмещается с капитальным ремонтом (без отселения жильцов).

1. За 1 год до начала капремонта управляющая организация проводит собрание собственников, на котором предлагает совместить капремонт (уже оплачен предыдущими отчислениями) с модернизацией (нужно оплатить 50% в течении 10 лет).
2. Выбирается вариант модернизации, один из 3-4.
3. Он утверждается 2/3 голосов собственников.
4. **Собственники расходятся по домам (их участие завершено).**
5. Всю организацию и финансирование берет на себя местная власть.
6. После завершения работ частными подрядчиками по проекту, разработанному государственной проектной организацией, приемку осуществляет Департамент Госстройнадзора.
7. После устранения замечаний, подписывается акт приемки.
8. Через 3 месяца собственники начинают возмещать расходы ежемесячно, одновременно с оплатой за ЖКУ.



Какая нагрузка на бюджет семьи?

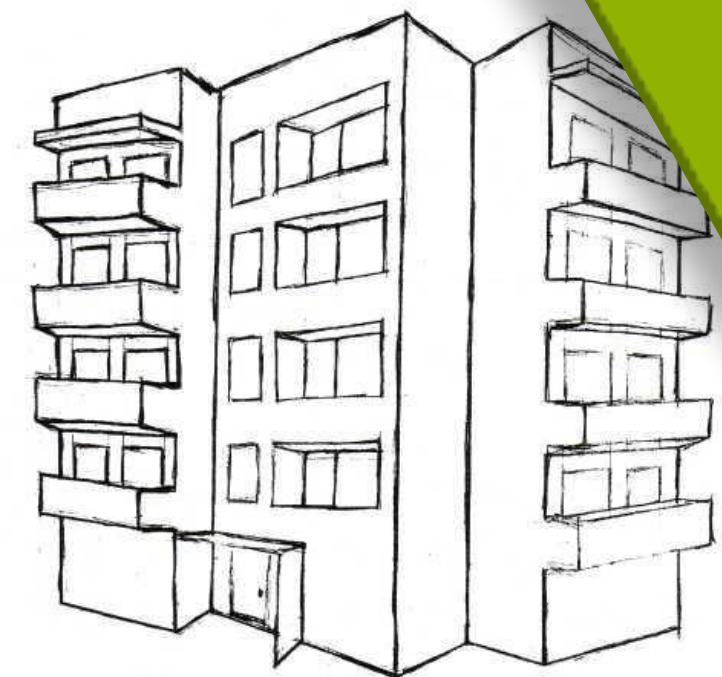
По расчетам и на основе реальных данных:

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

4-комнатная /
по максимальному варианту
модернизации:
11.900 тенге / месяц x 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



Пример модернизации

Капитальный ремонт и тепловая модернизация 5-этажного 6-подъездного 90-кв. панельного дома, 1972 г. постройки, №26 по улице Калиновского в г. Минске, выполнена в 2023 году



Какая гарантия возврата 50% средств бюджета?

Гарантиями являются:

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

Как это работает?

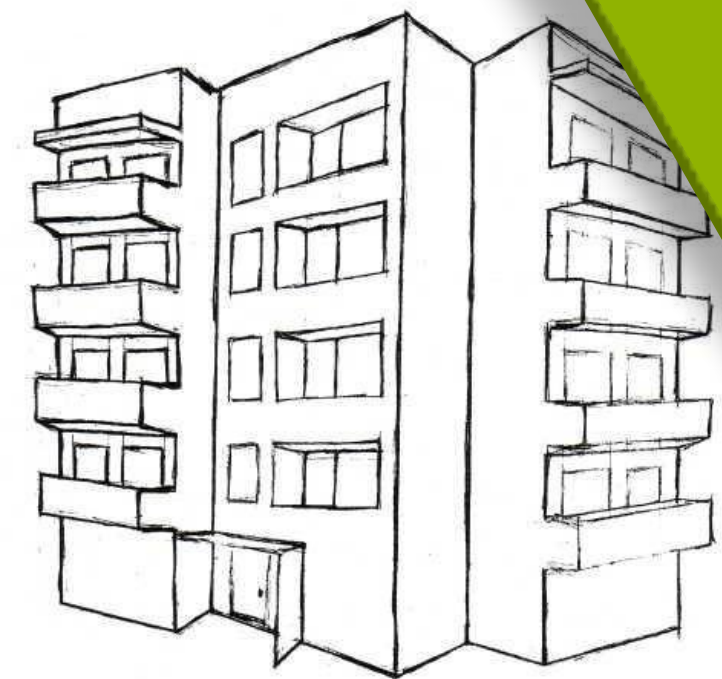
Отказ от подписания договора на модернизацию не освобождает собственника от оплаты (Жилищный кодекс).

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

МЫ РАЗНЫЕ,
НО НАМ
ТЕПЛО
ВМЕСТЕ

Утеплите свой дом сообща

Узнайте как, На energoeffect.gov.by



Галина

О, да! 😊



Андрей

Хочется тепла.



Елена

ОК. 👍
Сколько
платить?



Станислав

Да 🙌



Виталий

Цёплы дом –
гэта сіла!



Леонид

Согласен. 😎

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



Массовая социальная реклама по всей стране

ТЁПЛАЯ ОДЕЖДА ДЛЯ ДОМА

Позаботьтесь о себе –
утеплите свой дом сейчас

Узнайте как, На energoeffect.gov.by



Какой результат?

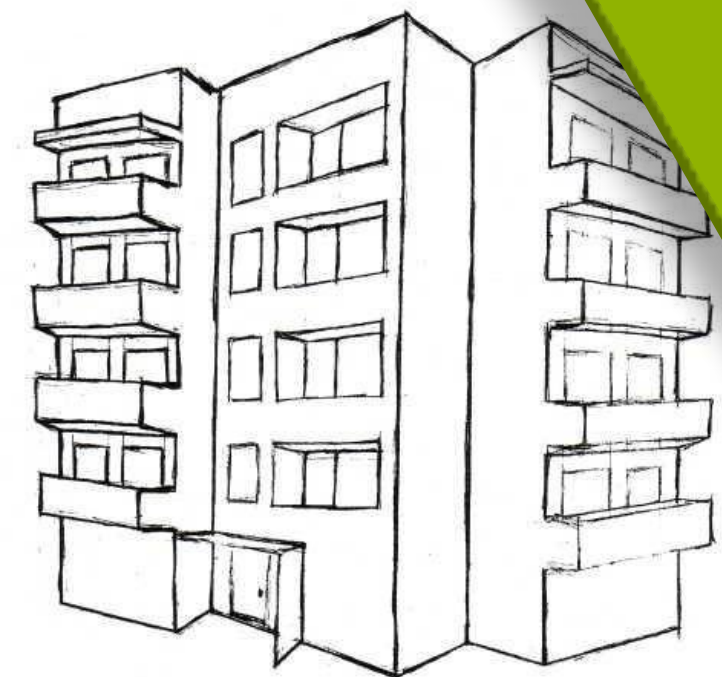
За 5 лет (2021-2025) согласились на максимально выгодные условия модернизации по госпрограмме собственники 70 МЖД

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

Социология

Политология

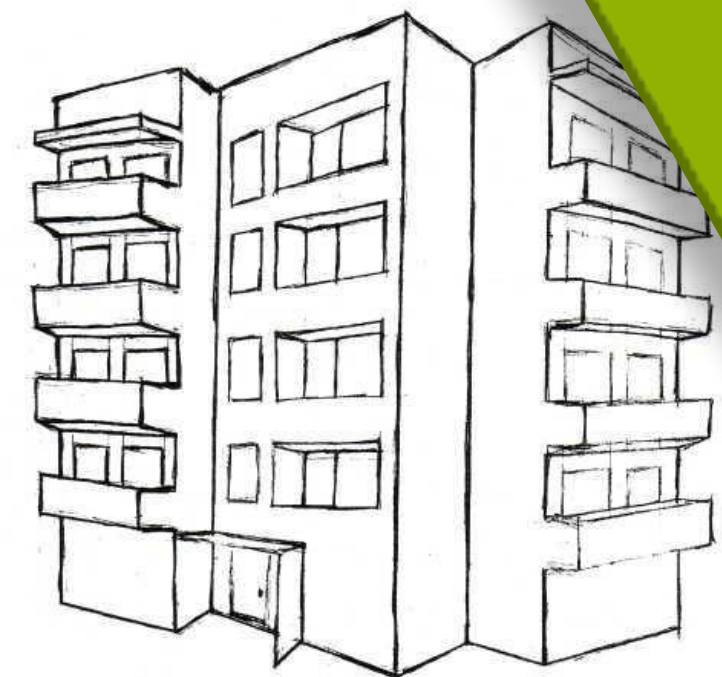
Инженерия (технологии)

Экономика

Управление
кондоминиумом
с учетом жизненного цикла
МЖД, включая
модернизацию

Находится среди
стратегических
приоритетов
Правительства страны

- Университеты
- Госпрограммы
- Международный обмен



Роль НКО в комплексном подходе к модернизации

Мировой опыт: НКО как драйвер коллективных решений.

НКО выступают в роли ключевого помощника для жильцов, помогая преодолеть так называемый "кризис коллективных действий". Суть этого кризиса в том, что для жильцов МЖД бывает сложно договориться о модернизации дома, а также разобраться в технических деталях. В этом случае НКО берут на себя следующие роли.

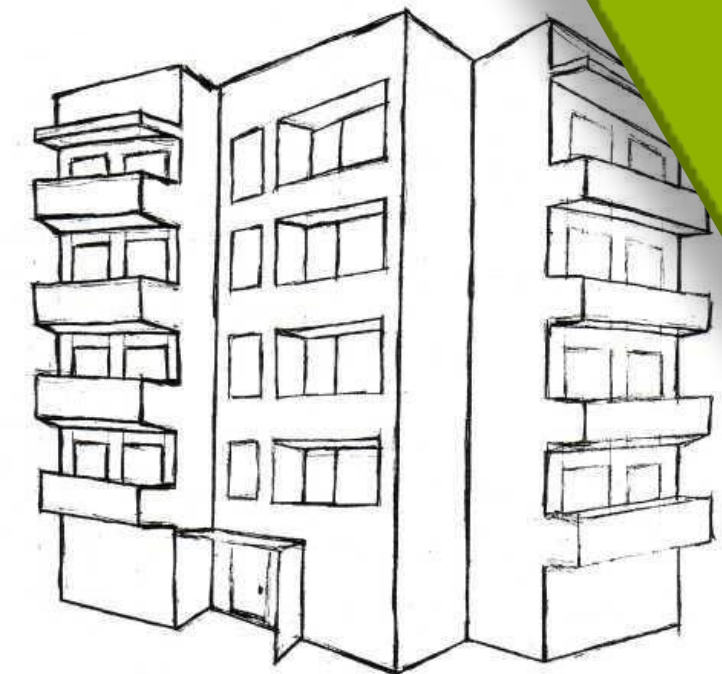
Независимый консультант: предоставляют жильцам бесплатные и нейтральные консультации по различным вопросам.

Образовательный центр: повышают осведомленность жильцов о преимуществах энергетической модернизации.

Посредник: служат связующим звеном между жильцами, государственными органами, финансовыми институтами и подрядчиками.

Адвокат: Защищают интересы жильцов, особенно уязвимых групп, и продвигают более справедливые и эффективные государственные программы в этой сфере.

ориентир



Роль НКО в комплексном подходе к модернизации

Опыт отдельных стран Азии: НКО как проводник программ государства.

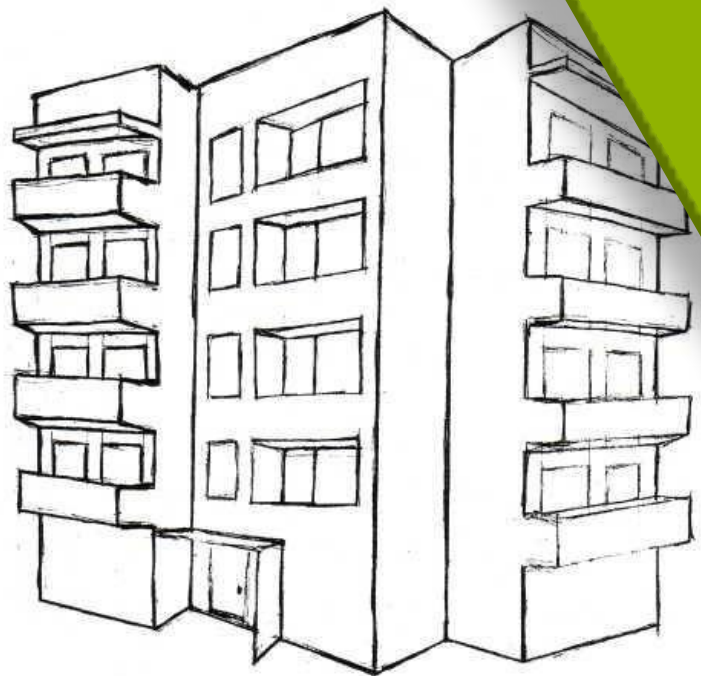
В Китае роль НКО в модернизации МЖД часто вписывается в более крупные государственные инициативы.

Китайская ассоциация энергоэффективности зданий (САВЕЕ) выступает в роли «моста между правительством, отраслью и рынком». Например, является головной организацией для общенациональной инициативы «Действие за лучшие здания Китая», которая направлена на повышение энергоэффективности МЖД на 20% в течение 10 лет.

Небольшие гражданские инициативы, например НКО «Друзья природы» с проектом «Малоуглеродное домохозяйство», предоставляет гранты и консультации для проведения энергосберегающих ремонтов (локально).

Активные жильцы главная опора местных властей. Например, участвовать в программе модернизации домов путем пристройки лифтов соседей уговаривают активные жильцы дома. Местные власти – никогда не участвуют в процессе принятия решений.

как 1-ый этап



Роль НКО в комплексном подходе к модернизации

Тысячи пристроенных лифтов при модернизации МЖД – заслуга НКО и активных жильцов как вдохновителей «коллективных действий собственников квартир».



БЛАГОДАРЮ ЗА ВНИМАНИЕ!

Контакты



**ЧУВО «Международный институт
управления и предпринимательства»**



www.imb.by

КАЛЁНОВ

Геннадий Геннадьевич



+375(29)617-62-76



kgg@imb.by

