

Краткое резюме по программе модернизации МЖД Беларуси
на основе презентации Г. Каленова (Конференция в Алматы, 11.09.2026г.)

Государственная программа модернизации многоквартирных жилых домов в Беларуси

В презентации белорусская модель энергетической модернизации МЖД представлена как **государственно организованная система**, в которой модернизация, как правило, совмещается с капитальным ремонтом и финансируется на основе совместного участия государства и собственников.

Правовая основа

- Указ Президента Республики Беларусь № 327 от 04.09.2019 «О повышении энергоэффективности многоквартирных жилых домов».
- Постановление Совета Министров № 839 от 05.12.2019 о реализации Указа.
- Технические виды работ разграничиваются СП 1.04.01-2021 «Ремонт и модернизация зданий и сооружений».

Организация модернизации

Энергетическая модернизация обычно проводится одновременно с капитальным ремонтом и **без отселения жильцов**. Примерно за год до капитального ремонта управляющая организация проводит собрание собственников и предлагает совместить капитальный ремонт с модернизацией. Собственникам предлагается 3–4 варианта модернизации, один из которых должен быть утверждён **не менее чем двумя третями голосов**. После принятия решения организацию и финансирование процесса берёт на себя местная власть.

Что включает модернизация

В рамках энергетической модернизации могут софинансироваться:

- утепление ограждающих конструкций;
- установка автоматизированного индивидуального теплового пункта;
- замена входных дверей и окон в местах общего пользования;
- установка термостатических регуляторов;
- установка приборов с дистанционным снятием показаний;
- установка энергоэффективных стеклопакетов.

Финансовая модель

В презентации приведено следующее распределение расходов:

- текущий ремонт — **100% за счёт районного бюджета**;
- капитальный ремонт — **38% собственники / 62% городской бюджет**;
- энергетическая модернизация — **50% бюджет / 50% собственники**, причём доля собственников предоставляется в рассрочку.

Для модернизации собственники оплачивают свою часть в течение **10 лет**. Для отдельных льготных категорий предусмотрена **15-летняя рассрочка**: малообеспеченных граждан,

неработающих инвалидов I и II группы, неработающих пенсионеров по возрасту, многодетных семей и некоторых других категорий.

Механизм возврата средств: обязательства собственников включаются в ежемесячный платёж за жилищно-коммунальные услуги. В презентации подчёркивается, что отказ от подписания договора о модернизации сам по себе не освобождает собственника от оплаты; механизм возврата бюджетных средств обеспечивается через регулярные платежи за ЖКУ.

Информационная поддержка: для повышения информированности граждан государством использовались собрания собственников с участием представителей власти и специалистов, а также **массовая социальная реклама** на билбордах, в СМИ и на интернет-порталах.

Основной результат и проблема: несмотря на созданную систему финансирования, организационную поддержку и информационную кампанию, за 2021–2025 годы на предложенные условия модернизации согласились собственники только 70 МЖД. В презентации этот результат используется для вывода о том, что даже создание благоприятных финансовых и организационных условий не гарантирует активного участия собственников. Одной из ключевых проблем называется слабое восприятие собственниками общих элементов многоквартирного дома как своей общей собственности и, соответственно, низкая готовность к коллективным действиям.

Ключевой вывод презентации: государственная программа в Беларуси предлагает достаточно комплексную модель — **правовое регулирование + государственное финансирование + софинансирование собственников + организацию процесса местными властями + техническую модернизацию + информационную кампанию**. Однако главным ограничением остаётся вовлечение **собственников и принятие ими коллективного решения о модернизации**. Поэтому автор презентации предлагает дополнить технические и финансовые механизмы комплексным научным подходом, включая социальные, управленческие, экономические и другие исследования, а также более активную роль НКО в данном процессе.