

Резюме: модернизация МЖД в Узбекистане
на основе презентации Р. Ортиковой (Конференция в Алматы, 11.09.2026)

Узбекистан формирует **масштабную государственную программу повышения энергоэффективности и технической модернизации многоквартирного жилищного фонда**. В стране насчитывается более 46 тыс. МЖД, 1,6 млн квартир и около 7,1 млн жителей, что требует системного подхода к модернизации и профессиональному управлению домами.

Основой текущего этапа является Постановление Президента Республики Узбекистан № ПП-48 от 5 февраля 2026 года. Программа предусматривает модернизацию домов, подключённых к централизованному теплоснабжению, сокращение тепловых потерь, повышение качества коммунальных услуг и переход к более прозрачному и цифровому управлению жилищным фондом.

Основные количественные планы на 2026–2030 годы

- **1 032 МЖД** должны пройти мероприятия по повышению энергоэффективности.
- На повышение энергоэффективности предусмотрено около **2,325 трлн сумов**, а также **\$200 млн международного финансирования** на капитальный ремонт.
- Ещё **10 000 МЖД** планируется поэтапно улучшать с точки зрения технического состояния.
- На 2026–2027 годы предусмотрено **1 трлн сумов из республиканского бюджета** на ремонт домов и инфраструктуры прилегающих территорий.
- Планируется сократить дебиторскую задолженность как минимум на **80%** и обеспечить **100% цифровизацию управления МЖД**.

Что включает энергоэффективная модернизация? Основной акцент делается на комплексной модернизации теплового контура и систем теплоснабжения, в частности:

- утепление и модернизация фасадов;
- ремонт кровель;
- замена окон и дверей в местах общего пользования;
- установка индивидуальных тепловых пунктов (ИТП);
- переход к закрытым системам теплоснабжения;
- автоматическое регулирование подачи тепла;
- современный учёт потребления энергоресурсов;
- цифровой мониторинг энергопотребления на уровне дома и квартиры.

Поэтапная реализация

Подготовка программы началась при поддержке **Всемирного банка**, включая разработку технико-экономического обоснования и социологическое исследование примерно **2 000 домохозяйств**. В 2026 году предусмотрены разработка электронных паспортов МЖД и модернизация оборудования, и установка ИТП. С 2027 года планируется практическая реализация строительных мероприятий в первых 1 032 домах, с последующим масштабированием программы до 2030 года.

Важным элементом является создание **энергетических и электронных паспортов зданий**. Они должны содержать информацию о техническом состоянии дома, энергопотреблении и проведённых ремонтах. Предусмотрена классификация зданий по энергоэффективности. Таким образом, предполагается последовательность: **энергетический паспорт → выявление теплопотерь → расчёт стоимости → модернизация**.

Пилотный проект: В Нукусе реализуется пилотный проект в рамках программы Германского общества по международному сотрудничеству (GIZ) FELICITY II для пятиэтажного дома 1991 года постройки на 60 квартир. Работы проводятся в 2026 году; проектный потенциал экономии энергии оценивается до 50%. Предусмотрены утепление фасада, кровли и подвала, модернизация отопления, вентиляции и горячего водоснабжения, а также установка автоматизированного ИТП. Цель пилота — сформировать практическую модель финансирования и взаимодействия с жителями для последующего масштабирования.

Особенность подхода: участие собственников

Презентация подчёркивает, что модернизация рассматривается **не только как техническая программа**, но и как процесс, требующий вовлечения собственников квартир.

Социологическое исследование 2 000 домохозяйств должно определить заинтересованность жителей, их опасения, готовность участвовать в софинансировании и наиболее понятные механизмы оплаты.

Для каждого дома предлагается обеспечить прозрачные ответы на пять вопросов: зачем нужна модернизация, что именно будет сделано, сколько это стоит, сколько должен платить собственник и какой результат он получит.

Итог

Таким образом, **модель Узбекистана находится на этапе перехода от отдельных проектов к масштабной государственной программе**. Её основные элементы — **государственное и международное финансирование, комплексная энергоэффективная модернизация, цифровые и энергетические паспорта, профессиональное управление МЖД, цифровизация расчётов и управления, а также вовлечение собственников**.

Ключевая идея презентации сформулирована как переход «от обслуживания дома» к «управлению домом как долгосрочным активом собственников». При этом успешность программы предлагается оценивать не только по количеству отремонтированных домов, но и по тому, насколько жители понимают цели модернизации, доверяют процессу и готовы участвовать в принятии решений.