



PROMHOUSE – Promoting professional housing management in Kazakhstan and Uzbekistan

PROMHOUSE – Професионализация управления жилищным фондом в Казахстане и Узбекистане

РЕКОМЕНДАЦИИ

разработанные организаторами круглого стола
**«РАЗВИТИЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ДЛЯ ОБЛАСТИ УПРАВЛЕНИЯ
ЖИЛЬЕМ В УЗБЕКИСТАНЕ»**

30.03.2022 г.



СОДЕРЖАНИЕ

1. ПРОГРАММА КРУГЛОГО СТОЛА: «РАЗВИТИЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ДЛЯ ОБЛАСТИ УПРАВЛЕНИЯ ЖИЛЬЕМ В УЗБЕКИСТАНЕ»
2. ПРЕСС-РЕЛИЗ
3. ИТОГИ КРУГЛОГО СТОЛА
4. РЕКОМЕНДАЦИИ
5. ИНФОРМАЦИОННЫЙ ЛИСТ О ПРОЕКТЕ PROMHOUSE



КРУГЛЫЙ СТОЛ

РАЗВИТИЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО
ОБРАЗОВАНИЯ ДЛЯ ОБЛАСТИ
УПРАВЛЕНИЯ ЖИЛЬЕМ В УЗБЕКИСТАНЕ

30 МАРТА 2022 / 30 MARCH 2022

ROUND TABLE

PROFESSIONAL EDUCATION
DEVELOPMENT FOR HOUSING
MANAGEMENT IN UZBEKISTAN

ГИБРИДНЫЙ ФОРМАТ / HYBRID FORMAT

МЕСТО ПРОВЕДЕНИЯ: Г. ТАШКЕНТ, УЛ. НИЁЗБЕК-ЙУЛИ - 1, 4 ЭТАЖ,
МИНИСТЕРСТВО ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ РЕСПУБЛИКИ УЗБЕКИСТАН,
ЗАЛ КОНФЕРЕНЦИЙ /

LOCATION: TASHKENT, STR. NIYOZBEK-YULI - 1, 4 FLOOR,
MINISTRY OF HOUSING AND COMMUNAL SERVICES OF THE REPUBLIC OF UZBEKISTAN,
CONFERENCE HALL /

ДЛЯ ОНЛАЙН УЧАСТНИКОВ ПОДКЛЮЧЕНИЕ ПО ССЫЛКЕ:

FOR ONLINE PARTICIPANTS TO CONNECT VIA LINK:

[HTTPS://US02WEB.ZOOM.US/J/2786761303?PWD=Y1Y0OENQLZM4VNHSMEVXQKRTZJL5UT09](https://us02web.zoom.us/j/2786761303?pwd=Y1Y0OENQLZM4VNHSMEVXQKRTZJL5UT09)

ИДЕНТИФИКАТОР КОНФЕРЕНЦИИ / MEETING-ID: 278 676 1303 КОД ДОСТУПА / KENNCODE: 12345

ВРЕМЯ TIME	ПОДКЛЮЧЕНИЕ ОНЛАЙН: НАЧАЛО И ОКОНЧАНИЕ: CONNECTING ONLINE: START AND END:	ГЕР 10:00 / УЗБ 14:00 ГЕР 10:30 – 13:30 / УЗБ 14:30 – 17:30 GER 10:00 / UZB 14:00 GER 10:30 – 13:30 / UZB 14:30 – 17:30
МОДЕРАЦИЯ MODERATION	Рахима Ортикова, Исполнительный директор Ассоциации организаций профессиональных управляющих и обслуживающих жилищный фонд Rakhima Ortikova, Executive Director of the Association of Professional Managers and Housing Services Organizations	
ЯЗЫК КРУГЛОГО СТОЛА LANGUAGE OF THE ROUND TABLE	Русский Russian	

<p>Время УЗБ 14:30-14:50</p>	<p>ПРИВЕТСТВИЕ УЧАСТНИКОВ Озода Жураева, Заместитель министра жилищно-коммунального обслуживания Республики Узбекистан. Элбек Ходжаев, Менеджер по программам, Делегация Европейского союза в Узбекистане</p>
<p>Time UZB 14:30-14:50</p>	<p>WELCOME OF PARTICIPANTS Ozoda Juraeva, Deputy minister of Housing and Communal Services of the Republic of Uzbekistan. Elbek Khodjaev, Program manager, Delegation of the European Union in Uzbekistan</p>
<p>14:50-15:50</p>	<p>ТЕМА 1: СОВЕРШЕНСТВОВАНИИ СИСТЕМЫ УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ – ПОДГОТОВКА СПЕЦИАЛИСТОВ TOPIC 1: IMPROVING THE MANAGEMENT SYSTEM OF APARTMENT BUILDINGS</p>
<p>15 мин 15 min</p>	<p>Правовые аспекты по подготовке специалистов в реформах по совершенствованию системы управления многоквартирными домами Мураткабилев Вахобжон Абдуганиевич, председатель комитета по вопросам промышленности, строительства и торговли законодательной палаты Олий Мажлиса. Legal aspects of training specialists in reforms to improve the management system of apartment buildings Muratkabilov Vakhobjon Abduganievich, Chairman of the Committee on Industry, Construction and Trade of the Legislative Chamber of the Oliy Majlis</p>
<p>5 мин 5 min</p>	<p>Дискуссия Discussion</p>
<p>10 мин 10 min</p>	<p>ПРОФЕССИОНАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЯ ДЛЯ УПРАВЛЕНИЯ ЖИЛЬЕМ VOCATIONAL EDUCATION FOR HOUSING MANAGEMENT</p> <p>Система профессионального образования в Узбекистане Обиджон Сарманов, Ведущий специалист отдела разработки профессиональных стандартов, профессиональных направлений и квалификационных требований, Министерство высшего и среднего специального образования РУз. The system of vocational education in Uzbekistan Obidjon Sarmanov, Leading Specialist of the Department for the Development of Professional Standards, Professional Directions and Qualification Requirements, Ministry of Higher and Secondary Specialized Education of the Republic of Uzbekistan.</p>
<p>5 мин 5 min</p>	<p>Разработка профессиональных стандартов по международным требованиям Мурадулла Холмухамедов Махмудович, Директор Института исследования рынка труда, Министерство занятости и трудовых отношений РУз. Development of professional standards according to international requirements Muradulla Holmukhamedov Mahmudovich, Director of the Labor Market Research Institute, Ministry of Employment and Labor Relations of the Republic of Uzbekistan</p>
<p>5 мин 5 min</p>	<p>Разработка профессиональных стандартов по международным требованиям</p>

10 мин 10 min	<p>Элла Грановская, Начальник отдела координации разработки и внедрения профессиональных стандартов, Министерство занятости и трудовых отношений РУз.</p> <p>Development of professional standards according to international requirements</p> <p>Ella Granovskaya, Head of the Department for Coordinating the Development and Implementation of Professional Standards, Ministry of Employment and Labor Relations of the Republic of Uzbekistan.</p>
10 мин 10 min	<p>Профессиональные требования молодым специалистам по управлению жильем</p> <p>Гульнора Алиева, Директор профессиональной управляющей компании «Учтепа Фаровон», эксперт Ассоциации организаций профессиональных управляющих и обслуживающих жилищный фонд</p> <p>Professional requirements for young specialists in housing management</p> <p>Gulnara Aliyeva, Director of the professional management company "Uchtepa Farovon", expert of the Association of Professional Managers and Housing Services Organizations</p>
15:50 – 16:20	<p>Тема 2: Содействие Европейского Союза реформам в сфере жилищного хозяйства</p> <p>TOPIC 2: EUROPEAN UNION PROMOTION TO HOUSING REFORM</p>
10 мин 10 min	<p>Проект ЕС PROMHOUSE - профессионализация управления жильём</p> <p>Цели и задачи проекта</p> <p>Лариса Шреккенбах, Руководитель проектов, Инициатива «Жилищное хозяйство в Восточной Европе», (ИВО), Германия</p> <p>Project PROMHOUSE - Promoting professional housing management in Kazakhstan and Uzbekistan. Project aims and objectives</p> <p>Larissa Schreckenbach, Project Director, (IWO), Germany</p>
10 мин 10 min	<p>Достижения и активности проекта в Узбекистане</p> <p>PROMHOUSE - профессиональное образование для специалистов по управлению и эксплуатации жилого фонда</p> <p>Рахима Ортикова, Исполнительный директор Ассоциации организаций профессиональных управляющих и обслуживающих жилищный фонд</p> <p>Achievements and activities of the project in Uzbekistan PROMHOUSE - professional education for specialists in the management and operation of the housing stock</p> <p>Rakhima Ortikova, Executive Director of the Association of Professional Managers and Housing Services Organizations</p>
10 мин 10 min	<p>Дискуссия. Вопросы</p> <p>Discussion. Questions</p>
16:20-17:30	<p>Тема 3: Развитие энергетической и цифровой модернизации жилого фонда – перспективные направления для подготовки специалистов</p> <p>TOPIC 3: DEVELOPMENT OF ENERGY AND DIGITAL MODERNIZATION OF HOUSING FACILITY - PROMISING DIRECTIONS FOR TRAINING SPECIALISTS</p>
20 мин 20 min	<p>Системная организация энергетической модернизации многоквартирного</p>

10 мин
10 min

жилого фонда в Узбекистане

Лариса Шреккенбах, Руководитель проектов, (IWO) Германия

System organisation of energy modernisation of the multi-family housing stock in Uzbekistan

Larissa Schreckenbach, Project Director, (IWO), Germany

20 мин
20 min

Подготовка преподавателей для инновационных тем по энергосбережению и цифровизации

Мансур Захидов, Ташкентский архитектурно-строительный институт

Training of teachers for innovative topics on energy conservation and digitalization

Mansur Zakhidov, Tashkent Institute of Architecture and Civil Engineering

20 мин
20 min

Единая информационная система “Менинг Уйим”

Фахриддин Юсупов, начальник отдела по информационным коммуникационным технологиям и информационной безопасности, Министерство жилищно-коммунального обслуживания РУз.

Unified information system “Mening Uyim”

Fakhriddin Yusupov, Head of Information Communication Technologies and Information Security Department, Ministry of Housing and Communal Services of the Republic of Uzbekistan.

17:30

Рекомендации, предложения / Recommendations, suggestions

Заключительное слово / Closing Statement or Remarks

Кофе - брейк

Coffee break

ПРЕСС-РЕЛИЗ

30 марта 2022 г.

ПРОЕКТ ЕВРОСОЮЗА ДЕЛИТСЯ С УЗБЕКИСТАНОМ ПЕРЕДОВЫМ ОПЫТОМ ПО УПРАВЛЕНИЮ ЖИЛЬЁМ

Ташкент, Узбекистан – в рамках проекта Европейского Союза (ЕС) «Профессионализация управления жилищным фондом в Казахстане и Узбекистане» (PROMHOUSE) прошёл круглый стол на тему «РАЗВИТИЕ ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ДЛЯ СФЕРЫ УПРАВЛЕНИЯ ЖИЛЬЁМ В УЗБЕКИСТАНЕ» при участии Министерства жилищно-коммунального обслуживания, Министерства высшего и среднего специального образования, Министерства занятости и трудовых отношений, представителей Законодательной палаты Олий Мажалиса, бизнеса, общественных организаций сферы обслуживания и управления жилищным фондом.

Цель круглого стола – содействие развитию профессионального образования для управления жилой недвижимостью. Совершенствование системы обслуживания многоквартирными домами требует профессионально подготовленных управляющих. Города Узбекистана сталкиваются с нехваткой молодых специалистов по профессиональному управлению жилищным фондом, отвечающим современным требованиям и международным стандартам.

Участники мероприятия разработали ряд рекомендаций по улучшению системы профессионального образования в управлении и эксплуатации многоквартирных домов, совершенствованию профессиональных стандартов, а также по необходимости цифровой и энергетической модернизации жилого фонда, которые будут направлены в вышеперечисленные министерства, хокимият г.Ташкента, Законодательную палату Олий Мажалиса.

Эльбек Ходжаев, менеджер по программам Делегации Европейского союза в Узбекистане отметил: «Европейский Союз привержен расширению сотрудничества с Узбекистаном в процессе достижения Целей устойчивого развития (ЦУР), включая сферу профессионального образования и доступного жилья. Мы рады, что обмен опытом и передовой практикой в рамках проекта «PROMHOUSE» способствует разработке новых образовательных программ и выработке жизнеспособных решений в области управления жилыми и нежилыми зданиями».

Проект «PROMHOUSE» реализуется Инициативой «Жилищное хозяйство в Восточной Европе» ИВО (г. Берлин), Ассоциацией субъектов управления, сервиса и энергосервиса в жилищной сфере «Шанырак» (г. Нур-Султан) и Ассоциацией организаций профессиональных управляющих и обслуживающих жилищный фонд (г. Ташкент). Срок реализации: с 01/2020 по 06/2023 гг. Общий бюджет проекта: 962.898 евро; вклад ЕС: 866.609 евро.

Представительство ЕС в Узбекистане, эл. почта: DELEGATION-UZBEKISTAN@eeas.europa.eu

Материалы конференции будут опубликованы на сайте проекта PROMHOUSE <https://www.uyushma.uz/promhouse>

За дополнительной информацией, пожалуйста, обращайтесь:

Ассоциация организаций профессиональных управляющих и обслуживающих жилищный фонд, Ташкент, Узбекистан:
Рахима Ортикова, исполнительный директор, эл. почта: rakhima_rl@mail.ru, тел.: +9 9890 175-33-64



Данный проект осуществляется в Узбекистане

Ассоциация организаций профессиональных управляющих и обслуживающих жилищный фонд
г. Ташкент, Узбекистан
Тел.: +998 90 175-33-64
<https://www.uyushma.uz/promhouse>
(Веб-сайт проекта PROMHOUSE)

Проект финансируется Европейским Союзом

Представительство Европейского Союза в Республике Узбекистан
просп. Амир Темура, 107Б
Ташкент 100084, Республика Узбекистан
Тел.: +998 (71) 1201601/02/03/04
delegation-uzbekistan@eeas.europa.eu
<https://eeas.europa.eu/delegations/uzbekistan>

Европейский Союз включает в себя 27 государств-членов, решивших объединить свои передовые достижения, ресурсы и судьбы. За время своего 60-летнего расширения вместе им удалось создать зону стабильности, демократии и устойчивого развития, сохранив при этом культурное многообразие, терпимость и гражданские свободы. Европейский Союз готов делиться своими достижениями и ценностями с другими государствами и народами по всему миру.

ИТОГИ КРУГЛОГО СТОЛА «РАЗВИТИЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ДЛЯ ОБЛАСТИ УПРАВЛЕНИЯ ЖИЛЬЕМ В ВН»

ИТОГИ КРУГЛОГО СТОЛА

Вопросы профессиональной подготовки специалистов для управления многоквартирным жилфондом обсуждались в Ташкенте в формате «круглого стола». Встреча проходила в рамках проекта Европейского Союза PROMHOUSE с участием представителей Олий Мажлиса РУз., ЕС в Узбекистане, Министерства жилищно-коммунального обслуживания, Министерства высшего и среднего специального образования, Министерства занятости и трудовых отношений, международных организаций, других заинтересованных организаций и ведомств, представителей малого и среднего бизнеса, работающих в жилищно-коммунальной сфере.

Организаторы мероприятия - партнеры проекта ЕС PROMHOUSE - Инициатива «Жилищное хозяйство в Восточной Европе» ИВО (г. Берлин), Ассоциация организаций профессиональных управляющих и обслуживающих жилищный фонд (г. Ташкент) при поддержке и участии МинЖКО и Минвуза.

Тематика вопросов, обсуждаемых за «круглым столом», созвучна с направлением реализуемого в стране проекта PROMHOUSE и как никогда актуальна для нас. Проект нацелен на профессионализацию управления жилищным фондом в Казахстане и Узбекистане. Национальным координатором PROMHOUSE в стране является Ассоциация организаций профессиональных управляющих и обслуживающих жилищный фонд.



В данный момент в жилищной сфере продолжается реформа ЖКХ, идет поиск наиболее эффективных путей управления и обслуживания МКД. Добиться результатов невозможно без молодых, грамотных, квалифицированных кадров, владеющих современными технологиями, активно использующих цифровизацию, готовых реализовать инновационные проекты, проекты по энергоэффективности многоквартирных домов и т.д.

Участники встречи отмечали, что жилые дома относятся к основным потребностям человека. Вопрос обеспечения населения качественным, безопасным, комфортным жильем – один из приоритетов социально-экономической политики любого государства. Важен не только прирост жилья, но и его безопасность, комфортность, энергетическая эффективность, управляемость своевременными ремонтами с учётом энергосберегающих мероприятий. Для этого необходима профессионализация управления жилой недвижимостью.



Рынок труда, в том числе, жилищное хозяйство Узбекистана, нуждаются в квалифицированных специалистах с соответствующим уровнем компетенции, образования, подготовки, отвечающим требованиям работодателей и потребителей услуг. Между тем, в Узбекистане никто не готовит управляющих многоквартирными домами. Для решения этой задачи в рамках PROMHOUSE объединились специалисты МинЖКО, МинТруда, МинВуза, международные эксперты, нацеленные на разработку профессиональных стандартов управляющего жилой недвижимостью и хаус мастера. В данный момент уже идет доработка профстандартов, новых учебных программ, планов, модулей с учетом требований рынка, международного опыта, адаптированного к нашим условиям. Перечень профессий и специальностей профобразования будет актуализирован. В него добавят востребованные специальности, связанные с управлением многоквартирным жилфондом. После утверждения образовательные программы будут использованы в обучении управляющих МКД нового поколения и хаус мастеров, которых начнут готовить в Каршинском коммунально-хозяйственном колледже, выбранном в качестве пилотного объекта.



Будущим управляющим предстоит освоить, а затем внедрить в практику управления жилфондом такие востребованные направления, как использование цифровых технологий в ремонтных работах, а также в работах по обслуживанию жилого фонда, энергоэффективность в многоквартирных домах, эффективные коммуникации с собственниками жилых помещений и т.д. Инвестиции в человеческий капитал очень важны. Без профессиональных менеджеров невозможно построить современный жилищный сектор, предоставляющий населению качественные услуги.

Вопросы, прозвучавшие за “круглым столом”, касались также правовых основ системы управления многоквартирными домами в Узбекистане, содействия Европейского Союза реформам в сфере ЖКХ, профессиональных требований к молодым специалистам в управлении жильем, развития энергетической модернизации жилого фонда, внедрения цифровизации в систему управления ЖКХ и возможностей биллговой системы «Менинг Уйим».

По итогам встречи участники разработают рекомендации по улучшению системы профессионального образования в управлении и эксплуатации многоквартирных домов, расширению доступа к образовательным программам в данной сфере. Они будут направлены в Министерство жилищно-коммунального обслуживания и Министерство высшего и среднего специального образования Республики Узбекистан.



РЕКОМЕНДАЦИИ

Содержание:

- 1. Совершенствование системы управления многоквартирными домами**
- 2. Профессиональное образование для сферы управления жильём**
- 3. Развитие энергетической модернизации жилого фонда в Узбекистане**

1. Совершенствование системы управления многоквартирными домами

Законодательством Республики Узбекистан определено, что «Управление жилищным фондом включает обеспечение надлежащего содержания, обслуживания, и ремонта жилищного фонда, инженерного оборудования, прилегающих к домам земельных участков с элементами благоустройства и иную деятельность, направленную на создание необходимых условий для проживания граждан.

Посредством многолетних реформ на рынке услуг содержанием и управлением многоквартирных домов в Узбекистане занимаются товарищества собственников жилья и профессиональные управляющие организации.

Так же необходимо отметить участие самих собственников квартир в выборе модели управления своим доме, в городе Ташкенте имеются ряд многоквартирных домов без образования товарищества, они находятся на самоуправлении. Данная модель управления уместно на сегодняшний день в малых многоквартирных домах, где не большое количество квартир и соседи сами сообща могут решать вопросы касательно своего дома.

Рекомендация 1

Для совершенствования деятельности организаций занимающихся управлением и содержанием многоквартирных домов необходимо внедрение информационных технологий в свою деятельность.

В частности автоматизация регистрации обращений жителей, автоматические отчеты о

проделанной работе, автоматизация всего процесса услуг по управлению.

Рекомендация 2

Внедрение системы финансового управления, работы с задолжниками, улучшение ведения бухгалтерской отчетности

Рекомендация 3. Постоянное и регулярное проведение обучения специалистов ЖКХ, в частности, сотрудников управляющих организаций и товариществ собственников жилья. В частности, тренинги по основам управления и содержания многоквартирных домов- внедрение биллиговых систем и т.д.

Рекомендация 4

Написание и опубликование ряда справочных и нормативных документов для широкого использования среди специалистов ТСЖ и управляющих организаций при планировании работ, расчетов сметы расходов и доходов, проведение общих собраний жителей и т.д.

Рекомендация 4.

Укрепление деятельности профессиональных Ассоциаций укрепление их информационной и методической базы. Привлечение квалифицированных кадров в данную сферу.

2. Профессиональное образование для сферы управления жильём

В данной сфере на сегодняшний день одним из актуальных тем является привлечение кадров, подготовка кадров. На сегодняшний день Министерством жилищно-коммунального обслуживания РУз. (МЖКО) совместно с Ассоциацией профессиональных управляющих и обслуживающих жилищный фонд разрабатывается профессиональный стандарт 1) менеджер по управлению жилищным фондом 2) хаус мастер (уй устаси).

При разработке этих стандартов ключевые критерии и требования к кадрам был представлен из практикующих управляющих организаций. Оценивалась реальная потребность к квалификации и навыкам специалистов. Особенно необходимо отметить вопросы внедрения дуального образования в сфере ЖКХ. Коммуникация и сплоченная работа с профессиональными техникумами и колледжами даст хороший результат работы.

Рекомендация 1.

Необходимо ускорить разработку и утверждение профессиональных стандартов для хаус мастеров.

Рекомендация 2.

На основе квалификационных требований необходимо разработать учебные программы с внедрением требований дульного образования

Рекомендация 3

Ассоциация ПУОЖФ совместно с МЖКО проводит массовое информирование учащихся выпускных классов школ и других заинтересованных лиц о сути квалификации и специальности менеджер по управлению жилищным фондом и хус мастер

3. Развитие энергетической модернизации жилого фонда в Узбекистане

Предпосылки и вызовы



10 марта 2022 года в Ташкенте состоялась конференция, где была представлена новая Многолетняя индикативная программа (МИП) ЕС для сотрудничества с Узбекистаном. Её цель — продолжение поддержки реализации программы реформ, представленной в новой Национальной Стратегии Развития Узбекистана. Одной из задач МИП является инклюзивный, цифровой и «зеленый» рост, при котором основной упор делается на поддержание цифрового «зеленого» перехода, решение вопросов, связанных с изменением климата. Это также поможет Узбекистану достичь своих целей в области устойчивого и низкоуглеродного развития. Действия Европейского сотрудничества поддерживают актуальные направления политики Республики Узбекистан.

Сегодня одним из приоритетов Узбекистана является широкое внедрение энергосберегающих технологий и альтернативных источников энергии в экономике, социальной сфере и в том числе в многоквартирных жилых домах (МЖД). Повышение

энергоэффективности – это одно из современных направлений развития Узбекистана. На сегодняшний день основным регулирующим нормативно-правовым актом в области энергоэффективности является Закон Республики Узбекистан «О рациональном использовании энергии». Закон был принят в 1997 году. В 2020 году в Закон были внесены существенные поправки, направленные на стимулирование снижения энергопотребления в отраслях экономики и социальной сфере, а также обеспечение эффективного использования топливно-энергетических ресурсов. В настоящее время ведётся работа над подготовкой нового проекта Закона «Об энергосбережении и энергоэффективности».

Сектор зданий является значительным потребителем энергии: на его долю приходится до 30–40% теплоэнергии. В настоящее время в Республике Узбекистан в общей сложности функционируют 34 584 единиц объектов многоквартирного жилого фонда, всего количество в этих объектах составляют 1 197 318 квартир, в них проживает 4 227 358 людей, что составляет 12,8 % населения страны. Из 34 584 домов 13 609 - не нуждаются в ремонте; 20 520 - нуждаются в ремонте; 455 - аварийные дома.

Многоквартирный жилой фонд эксплуатируется 4 361 товариществами собственников жилья и 256 профессиональными управляющими компаниями. Согласно имеющимся данным, по состоянию на 2014 год только в 4% жилых зданий установлены домовые приборы учета тепла. В г. Ташкент лишь 2% многоквартирных жилых домов МЖД (181 здание) оборудованы домовыми приборами учета тепла, 50% квартир – приборами учета ГВС, 60% квартир – приборами учета холодной воды.

89 % всех МЖД в Узбекистане были приняты в эксплуатацию до 1990 года, 61% из них в период 1967 по 1990 гг.

Многоквартирный жилой фонд индустриальной застройки 1960-90-х годов нуждается не только в энергетической модернизации, но и в капитальном ремонте и модернизации для улучшения комфорта и безопасности, создании благоприятных условий для проживания, соответствующих современным стандартам. Следует отметить, что в МЖД Узбекистана высокая доля совместного домовладения (99%). Этот факт существенно

осложняет организацию процесса энергетической модернизации МЖД – долговременные процессы принятия решений, отсутствия опыта и профессионализма, а также финансовых возможностей собственников квартир для проведения комплексных дорогостоящих проектов по модернизации жилых домов.

Существующая система управления многоквартирным жилым фондом, а также отсутствие индивидуального контроля за энергосбережением не стимулируют значимых инвестиций в термомодернизацию жилых зданий. Инвестициям препятствуют также довольно низкие тарифы на электроэнергию, поскольку такие тарифы обуславливают очень длительный горизонт рефинансирования инвестиций в энергоэффективность за счет экономии энергии.

Рекомендация 1 – Долгосрочная стратегия

Перечисленные предпосылки и вызовы обуславливают сложность широкого внедрения мер для комплексной энергетической модернизации жилых домов в Узбекистане.

Из опыта европейских и постсоветских стран следует, что необходимо разработать *Долгосрочную стратегию энергетической модернизации жилого фонда. Разработка стратегии – это комплексный процесс, который должен осуществляться всеми участниками процесса энергетической модернизации зданий.*

Эту необходимость правительство Республики Узбекистан уже осознало. В 2020 г. Президентом Республики Узбекистан поставлена задача Министерству жилищно-коммунального обслуживания, Министерству экономического развития и сокращения бедности, Министерству энергетики, Министерству строительства совместно с местными органами власти разработать адресную *Программу по снижению в 2020 — 2022 годах энергопотребления в многоэтажных жилых домах для нужд отопления и охлаждения во всех регионах республики за счет повышения тепловой защиты зданий, внедрения энергоэффективных технологий, а также установок возобновляемых источников энергии*¹.

Рекомендуется консолидировать все заинтересованные стороны и создать Альянс из государственных органов, гражданского общества, бизнеса (энергоаудиторы, проектировщики,

¹ Пункт 11 Постановления Президента Республики Узбекистан «О дополнительных мерах по сокращению зависимости отраслей экономики от топливно-энергетической продукции

путем повышения энергоэффективности экономики и задействования имеющихся ресурсов» от 10.07.2020 г. № ПП-4779, <https://lex.uz/ru/docs/4890075>

строители), финансовых институтов, ассоциаций собственников, управляющих компаний, который будет стимулировать разработку и реализацию климатически нейтральной стратегии для энергетической модернизации жилого фонда в Узбекистане. В качестве примеров рекомендуем обратиться к Германии, особенно к опыту модернизации жилого фонда в восточной части страны, так как этот жилой фонд сравним с другими постсоветскими странами; странам Прибалтики и другим.

В стратегии должны быть учтены 4 компонента – предпосылки, являющиеся необходимыми для развёртывания энергетической модернизации жилых домов:

Правовые рамки / административные предписания (стандарты энергоэффективности в зданиях, классы энергоэффективности, оценка зданий по энергетическому паспорту, ...)

Финансовые программы поддержки для собственников жилья (долгосрочные кредиты с низкими процентами, дополнительные субсидии, гранты) на национальном и местных уровнях (примеры, Программа КФВ 'Энергетическая санация зданий' в Германии, Программы поддержки энергосберегающей модернизации жилфонда в Литве, Эстонии, Фонд энергоэффективности в Украине)

Информационная кампания по распространению информации об энергетической модернизации жилых домов

Подготовка специалистов, повышение квалификации (энергоаудиторов, проектировщиков, строителей, управляющих жильём, ...), принимающих участие в энергетической модернизации жилого фонда.

Рекомендация 2 – Пилотные проекты

Наряду с разработкой стратегии по энергетической модернизации жилого фонда и финансовых программ поддержки, необходимо организовать пилотный этап.

Теоретическая часть: рекомендуется проведение анализа рамочных условий в Узбекистане с целью определения потенциала и барьеров для энергетической модернизации жилищного фонда. Проведение анализа энергетической модернизации жилфондов других стран (напр., Германия, Украина, Литва...). Рекомендуется провести подробное изучение жилого фонда: какой сегмент фонда зданий должен быть повергнут санации в первую очередь? Напр., многоквартирные жилые дома (МЖД), постройки 1960-90-х годов (серийная индустриальная

застройка): изучить основные повреждения основных строительных серий, провести классификацию повреждений, сделать выводы, какие неэнергетические и энергетические мероприятия должны быть реализованы в ходе модернизации; о каком количестве зданий идёт речь; какие материалы и оборудование (отопительное, вентиляционное, ...) необходимы для модернизации? насколько глубокой должна быть модернизация? какие мероприятия должны быть реализованы? и другие.

Вместо продвижения внедрения отдельных энергосберегающих мероприятий, следует провести оценку стоимости модернизации, учитывающей проведение комплекса энергосберегающих мероприятий (всей оболочки здания и системы отопления), чтобы на ее основе определить потребности в финансировании и, наконец, сориентировать на это создание долгосрочных программ финансирования.

Практическая часть: Решающим фактором для достижения позитивного восприятия, эффективности и привлекательности энергетической модернизации жилых домов являются визуальные, практические проекты реализации, которые мотивируют других проводить такую модернизацию. Рекомендуется провести серию пилотных проектов в Узбекистане, чтобы на практике проверить:

1. Реальные затраты на подготовку и проведение энергетической модернизации домов – сбор данных, исследование дома, энергоаудит, проектирование, а также на проведение строительной фазы.
2. Как принимаются решения в МЖД, как необходимо улучшить работу с собственниками жилья ТСЖ.
3. Готовность местных компаний (энергоаудиторов, проектировщиков, строителей) к подготовке и проведению проектов по энергетической модернизации.
4. В ходе пилотных проектов необходимо выяснить, какую часть затрат по энергетической модернизации дома могут реально нести собственники жилья, а какую часть должно взять на себя государство (госпрограммы, программы на местном уровне).
5. Необходимо развернуть дискуссию о социально слабых собственниках жилья в совместном домовладении. Каким образом должна быть поддержана эта категория собственников, которая даже не в состоянии пользоваться программами поддержки по модернизации жилых домов в силу своей финансовой ситуации.
6. Обратить особое внимание на контроль качества строительства и достижения намеченных целей по энергосбережению, организовать и проводить мониторинг проектов.

Для пилотных проектов необходимо выбрать дома, которые являются типичными представителями самых распространённых строительных серий. А также рекомендуется в пилотной фазе провести энергетическую модернизацию домов – представителей одной серии – в разных регионах и разных городах (большой город, город областного и районного значения), чтобы сравнить затраты на строительство, наличие специалистов на местах.

Вся информация из пилотной фазы анализируется и используется для улучшения/совершенствования стратегии и финансовых механизмов.

Рекомендация 3 – Программы поддержки

Низкие тарифы на энергию в Узбекистане, высокая стоимость энергетической санации жилых домов определяют продолжительный срок окупаемости 25–30 лет. Для собственников жилья реализация этих мер становится неэффективной. Поэтому можно рекомендовать поэтапное внедрение механизмов приведения в соответствие имеющейся разницы в тарифах на энергию параллельно с разработкой программ поддержки. Тарифы должны повышаться и постепенно всё меньше и меньше субсидироваться государством, а высвобожденные субсидии должны инвестироваться в энергетическую модернизацию.

Эффективные программы финансирования энергетической модернизации МЖД в Узбекистане должны основываться на банковских кредитах с участием государства, а также на создании специальных револьверных фондов. Должно быть организовано управление такими программами или фондами.

Для обеспечения финансирования термомодернизации жилых зданий важным является также организация/упорядочение процесса постепенного накопления средств собственниками на капитальный ремонт жилых домов. Это особенно актуально для домов, которые планируют капитальные ремонты /термомодернизацию через 5–10 или даже 15 лет. Следует принять четкие процедуры процесса накопления средств собственниками, обеспечивающие их сохранность через существующие банковские механизмы (например, через платную гарантию соответствующих фондов гарантирования), а также возможность добровольного участия таких накоплений в солидарных фондах ремонтов, опыт организации которых необходимо изучить в разных странах и опробовать его на практике в Узбекистане. Это позволит эффективно управлять накоплениями собственниками, обеспечивая оборот денежных средств и не допуская их обесценивания.

Ещё одна возможность состоит в комбинировании кредита с невозвратным грантом. Гранты доказали свою эффективность при финансировании энергетической модернизации зданий как в странах ЕС (в Польше и Румынии), так и в постсоветских странах (например, в

Украине). Однако для того, чтобы сделать схему финансирования энергетической модернизации зданий более привлекательной, доля грантового компонента должна быть повышена до 50 % и более.

В Узбекистане может быть применён механизм револьверного фонда. Револьверный фонд – это фонд, капитал которого постоянно пополняется за счёт поступающих в него возвратных выплат или взносов по погашению ссуды в рамках финансируемых этими средствами проектов. Возвращаемые денежные средства могут быть снова использованы для финансирования дальнейших проектов (пример, Фонд энергоэффективности в Украине).

Домохозяйствам с низкими доходами должны быть предоставлены дотации. Если ежемесячная нагрузка, возникающая в результате санации, превышает 30 % месячного дохода домохозяйства, то государство должно взять на себя до 100 % расходов по модернизации МЖД (здесь показателен опыт Литвы).

Рентабельность может быть достигнута при реализации комплексных программ энергетической модернизации жилых зданий в Узбекистане благодаря экономии энергетических ресурсов, а также в результате роста налоговых поступлений за счёт значительного расширения рынка труда. При проведении широкомасштабной модернизации жилого фонда вырастет рынок строительных материалов, возникнет дополнительная потребность в энергоаудиторах, проектировщиках, инженерах, строителях и других специалистах, связанных с процессом ремонта, эксплуатации, повышения энергоэффективности зданий.

Рекомендация 4 – Комплексная санация / Индивидуальный план

Из опыта стран, где модернизация жилого фонда уже имеет место, рекомендуется проводить комплексную модернизацию. Финансовые программы должны покрывать расходы на весь комплекс как неэнергосберегающих / необходимых (например, ремонт крыши перед утеплением), так и энергосберегающих мероприятий. Комплексная санация в конечном счёте дешевле, чем разрозненная реализация отдельных мероприятий в течение ряда лет. Её проведение может помочь сэкономить до 70–90 % энергии (экономленные средства можно направить на погашение кредита по энергетической модернизации). Фонд МЖД в Узбекистане изношенный, особенно дома 1960-90-х годов застройки. Поэтому им необходим наряду с реализацией энергосберегающих мероприятий капитальный ремонт, чтобы дома и квартиры в них стали комфортабельными, соответствовали современным стандартам.

Если проведение комплексной санации затруднено из-за финансовых возможностей собственников жилья, то очень важно, чтобы отдельные

мероприятия были оптимально согласованы между собой.

Рекомендуется использовать Индивидуальный план проведения санации (iSFP), детально разработанный в Германии Немецким энергетическим агентством (dena). В плане определены конкретные мероприятия, а главное их последовательность (согласованные между собой шаги, направленных на комплексную энергетическую санацию и оптимизацию процесса).

Рекомендация 5 – Поддержка ТСЖ / Профессиональное проведение проектов по энергетической модернизации

При организации предпосылок к развёртыванию широкомасштабной санации жилого фонда также необходимо:

- обеспечить экспертное сопровождение и профессиональный менеджмент санации. Подготовить менеджеров по модернизации жилых домов (ММЖД), которые будут помогать собственникам жилья осуществлять энергетическую модернизацию жилых домов. ММЖД сопровождает весь процесс энергетической модернизации многоквартирного дома – подготовка всех финансовых и технических решений, выбор специалистов (энергоаудиторов, проектировщиков, строителей), сопровождение и приемка работ, контроль качества. ММЖД сотрудничает со заинтересованными сторонами, занятыми в процессе модернизации в интересах ТСЖ. Опыт санации жилых домов в Германии и в различных постсоветских странах показывает, что процесс комплексной энергетической модернизации зданий не происходит должным образом даже при наличии базовых предпосылок, таких как программы финансовой поддержки для собственников жилья; высокие цены на энергоносители, не субсидируемые для конечных потребителей; наличие правовой базы и т. д. У ТСЖ недостаточно знаний (технических, экономических, правовых) для проведения таких сложных проектов как комплексная энергетическая модернизация зданий.
- включать в процесс санации существующие на рынке профессиональные управляющие организации; повысить квалификацию управляющих жильём по следующим темам: повышение энергоэффективности в зданиях, внедрение энергетических мероприятий, коммуникация, выбор специалистов (энергоаудиторов, проектировщиков, строителей) на конкурсной основе и т. д., чтобы управляющий жильём оказывал профессиональную поддержку для ТСЖ в ходе модернизации жилых домов.

- создать в Узбекистане центры компетенций по санации на локальном или региональном уровне по принципу «одного окна».
- включить в программу санации жилого фонда муниципальные структуры, включая выбор проектов санации на основе местных концепций санации и результатов пилотных проектов (показателен опыт Литвы).
- стандартизировать процесс санации (единые документы, процесс закупок, базы данных специалистов).
- организовать сопровождающие информационные кампании.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В контексте восстановления после пандемии COVID-19 и декарбонизации экономики широкомасштабная санация жилого фонда послужила бы:

- обеспечению вклада в международные усилия по защите климата;
- на рынке труда значительному увеличению рабочих мест за счёт развития строительной области, области строительных материалов, малого и среднего бизнеса, связанного с модернизацией зданий;
- увеличению налоговых поступлений в местные бюджеты за счёт оживления экономики, интенсивного роста предприятий, форм, организаций, связанных с модернизацией зданий;
- достижению эффекта в социальной сфере. Комплексная модернизация жилья как показывает опыт широкомасштабной санации Германии, стран Прибалтики, Украины составляет в среднем 30 % от затрат на новое строительство, и при этом была достигнута экономия энергии до 50 %. Таким образом, создав условия для развития процесса энергетической санации жилого фонда, можно улучшить жилищные условия большей части населения, проживающей в старом жилом фонде, т. е. улучшить доступность к качественному, безопасному, надёжному, энергоэффективному жилью.

ВОЗМОЖНЫЕ ПЕРСПЕКТИВЫ ПЕРЕДАЧИ ОПЫТА

по модернизации жилых зданий из Германии и других стран Восточной Европы странам Центральной Азии

- практика правового урегулирования – разработка законодательной база по энергосбережению в зданиях

- инструменты финансирования и связанные с ними социальные вопросы – финансирование социально слабых слоев
- проведение пилотных проектов – разработка целевых программ должна опираться на опыт пилотных проектов
- планирование и выполнение энергосберегающих мероприятий, организация процесса санации
- обучение по повышению компетенции участников модернизации



Общая цель проекта PROMHOUSE заключается в стимулировании развития частного сектора и диверсификации экономики в Центральной Азии путем расширения прав и возможностей и укрепления частных компаний в области управления жилищным фондом в Казахстане и Узбекистане.

Задачи:

- разработка / усовершенствование профессионального стандарта для управляющих недвижимостью, 'хаусмастера'
- инициирование профессионального образования для управляющих недвижимостью, работа с колледжами
- развитие организационных и институциональных возможностей, повышение профессионализма и развитие услуг Ассоциаций, объединяющих специалистов по управлению и обслуживанию жилой недвижимости.
- распространение международного опыта, инновационных идей, ноу-хау, укрепление связей и партнерских сетей

Координатор проекта:

- Инициатива «Жилищного хозяйства в Восточной Европе» (ИВО), г. Берлин, Германия

Партнёры проекта:

- Европейский образовательный центр экономики жилищного хозяйства и недвижимости (ЕБЦ), г. Бохум, Германия
- Ассоциация субъектов управления, сервиса и энергосервиса в жилищной сфере «Шанырак», г. Нур-Султан, Казахстан
- Ассоциация организаций профессиональных управляющих и обслуживающих жилищный фонд, г. Ташкент, Узбекистан

Актуальная информация на сайте: <https://www.uyushma.uz/promhouse>

Организаторы круглого стола

РАЗВИТИЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ДЛЯ ОБЛАСТИ УПРАВЛЕНИЯ ЖИЛЬЕМ
УЗБЕКИСТАНЕ
30.03.2022 г.

