

**ПРАВИТЕЛЬСТВО ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ**

КОМИТЕТ ГОСУДАРСТВЕННОГО ЖИЛИЩНОГО НАДЗОРА И КОНТРОЛЯ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

**ДОКЛАД**

О ТЕХНИЧЕСКОМ СОСТОЯНИИ МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ, РАСПОЛОЖЕННЫХ НА ТЕРРИТОРИИ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

Ленинградская область

2019 г.

СОДЕРЖАНИЕ

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 1. | Нормативно-правовая основа проведения систематизации и анализа данных о техническом состоянии многоквартирных домов, расположенных на территории Ленинградской области | 3 |
| 2. | Общая характеристика жилищного фонда Ленинградской области | 4 |
| 3. | Техническое состояние жилищного фонда Ленинградской области | 7 |
| 3.1. | Техническое состояние конструктивных элементов многоквартирных домов Ленинградской области | 12 |
| 3.1.1. | * фундамент
 | 12 |
| 3.1.2. | * крыши
 | 14 |
| 3.1.3. | * фасад
 | 15 |
| 3.1.4. | * лифты
 | 17 |
| 3.2. | Техническое состояние инженерного оборудования многоквартирных домов Ленинградской области | 17 |
| 3.2.1. | * системы теплоснабжения
 | 18 |
| 3.2.2. | * системы горячего водоснабжения
 | 19 |
| 3.2.3. | * системы холодного водоснабжения
 | 21 |
| 3.2.4. | * системы водоотведения
 | 23 |
| 3.2.5. | * системы электроснабжения
 | 25 |
| 4. | Заключение | 27 |
|  | Приложение 1  |  |

1. **НОРМАТИВНО-ПРАВОВАЯ ОСНОВА ПРОВЕДЕНИЯ СИСТЕМАТИЗАЦИИ И АНАЛИЗА ДАННЫХ О ТЕХНИЧЕСКОМ СОСТОЯНИИ МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ, РАСПОЛОЖЕННЫХ НА ТЕРРИТОРИИ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ**

Областным законом Ленинградской области от 29 ноября 2013 года N 82-оз "Об отдельных вопросах организации и проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Ленинградской области", установлено, что сбор и представление данных о техническом состоянии многоквартирного дома осуществляется органами местного самоуправления, лицами, осуществляющими управление многоквартирным домом или оказание услуг и(или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а систематизация и анализ данных о техническом состоянии многоквартирных домов возложены на Комитет государственного жилищного надзора и контроля Ленинградской области.

В целях реализации положений ст. 21 Областного закона Ленинградской области N 82-оз Комитетом опубликован приказ от 13.03.2014 №3 «Об утверждении порядка сбора и представления данных о техническом состоянии многоквартирных домов, расположенных на территории Ленинградской области», которым определен перечень данных, необходимых Комитету для анализа данных о техническом состоянии многоквартирных домов.

Данные о техническом состоянии многоквартирных домов, во исполнение Приказа Комитета №3, ежегодно должны быть представлены управляющими организациями и муниципальными образованиями Ленинградской области посредством региональной государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства Ленинградской области (далее - РГИС ЖКХ ЛО). На основе полученных данных Комитетом проводится анализ данных о техническом состоянии многоквартирных домов.

По состоянию на 01.03.2019, отчеты в установленном порядке представили 17 районов и Сосновоборский городской округ.

1. **ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ЖИЛИЩНОГО ФОНДА ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ**

Во исполнение ст.21 Областного закона 82-оз, органами местного самоуправления, лицами, осуществляющими управление многоквартирным домом или оказание услуг и(или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в «РГИС ЖКХ ЛО» представлена информация о **16268** многоквартирных домах, общей площадью **37 402,2** тыс. м2.

Наибольшая площадь многоквартирных домов во Всеволожском (23%), Гатчинском (11%) и Выборгском (10%) районах Ленинградской области.

76 % жилищного фонда Ленинградской области построено более 20 лет назад, в т.ч.

* 56 % жилищного фонда - 1971-1995 годов постройки.
* 18 % - 1946-1970 годов постройки
* 2 % - до 1945 года.

В жилой застройке области преобладают кирпичные (36 %) и панельные (30 %) здания.

1. **ТЕХНИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ**

Одним из приоритетных направлений жилищной политики в Российской Федерации является обеспечение комфортных условий проживания, в том числе выполнение обязательств государства по реализации права на улучшение жилищных условий граждан, проживающих в жилых домах, не соответствующих установленным санитарным и техническим требованиям.

Для технической характеристики состояния отдельных конструкций здания возникает необходимость определить его физический износ. Физический износ — величина, характеризующая степень ухудшения технических и связанных с ними других эксплуатационных показателей здания на определенный момент времени, в результате чего происходит снижение стоимости конструкции здания. Под физическим износом понимают потерю зданием с течением времени несущей способности (прочности, устойчивости), снижение тепло- и звукоизоляционных свойств, водо- и воздухонепроницаемости.

Основными причинами физического износа являются воздействия природных факторов, а также технологических процессов, связанных с эксплуатацией здания.

Процент износа зданий определяют по срокам службы или фактическому состоянию конструкций, пользуясь правилами оценки физического износа.

Общий срок службы зданий и сооружений определяется долговечностью основных несущих конструкций: фундаментов, стен, перекрытий. По капитальности жилые здания подразделяют на шесть групп со средними сроками службы от 15 до 150 лет. Сроки службы конструктивных элементов жилых зданий существенно различаются. Так, минимальная продолжительность эксплуатации элементов жилого дома до постановки на капитальный ремонт составляет: для фундаментов, стен, перекрытий, каркасов, лестниц, крылец – от 30 до 80 лет; для фундаментов – от 30 до 150 лет; для внутренней отделки – от 3 до 30 лет; для крыш и покрытий крыш (кровля), входных дверей – от 10 до 30 лет. Минимальная продолжительность эффективной эксплуатации зданий в зависимости от материалов основных конструкций и условий эксплуатации до постановки на капитальный ремонт составляет от 10 до 25 лет, а до постановки на текущий ремонт – от 2 до 5 лет.

Физический износ устанавливают:

— на основании визуального осмотра конструктивных элементов и определения процента потери или эксплуатационных свойств вследствие физического износа с помощью таблиц;

— экспертным путем с оценкой остаточного срока службы;

— расчетным путем;

— инженерным обследованием зданий с определением стоимости работ, необходимых для восстановления его эксплуатационных свойств.

Начиная с 2014 года, в рамках реализации программы капитального ремонта на территории Ленинградской области, проведен выборочный капитальный ремонт 2460 многоквартирных домов. По краткосрочному плану 2019 года запланировано выполнение работ в 453 многоквартирных домах.

Данные о техническом состоянии многоквартирных домов, сбор и представление которых осуществляется во исполнение ст.21 Областного закона 82-оз в порядке, установленном Приказом Комитета №3, в Комитет

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № | Район | Количество МКД в РГИС ЖКХ ЛО | Средний процент представления данных о техническом состоянии в РИАС ЖКХ по итогам 2018 года |
| 1 | Бокситогорский | 531 | 79% |
| 2 | Волосовский | 311 | 89% |
| 3 | Волховский | 971 | 88% |
| 4 | Всеволожский | 2056 | 60% |
| 5 | Выборгский | 2444 | 65% |
| 6 | Гатчинский | 2004 | 70% |
| 7 | Кингисеппский | 568 | 70% |
| 8 | Киришский | 602 | 79% |
| 9 | Кировский | 784 | 85% |
| 10 | Лодейнопольский | 469 | 49% |
| 11 | Ломоносовский | 694 | 74% |
| 12 | Лужский | 1184 | 50% |
| 13 | Подпорожский | 452 | 68% |
| 14 | Приозерский | 884 | 46% |
| 15 | Сланцевский | 459 | 95% |
| 16 | Сосновоборский | 341 | 94% |
| 17 | Тихвинский | 591 | 69% |
| 18 | Тосненский | 923 | 54% |
|   |   | **16268** |  |

На основании представленных данных, проведен мониторинг технического состояния многоквартирных домов, расположенных на территории Ленинградской области.

Общее техническое состояние многоквартирных домов в зависимости от степени износа:

* 0-20 % 36 % жилищного фонда;
* 21-40 % 35 % жилищного фонда;
* 41-70 % 25 % жилищного фонда;
* свыше 70 % 3 % жилищного фонда;
* признан аварийным 1 % жилищного фонда.

Наибольшая доля жилищного фонда с износом более 70 % в следующих районах:

* Сланцевский (20 % фонда имеет износ более 70 %);
* Ломоносовский (16 %);
* Кингисеппский (7 %);
* Бокситогорский (7%).

Наиболее благоприятные районы по состоянию жилищного фонда:

* Тихвинский (52 % всего фонда имеет износ менее 20%);
* Всеволожский (49 %);
* Лужский (34 %).

Анализ имеющейся информации показывает, что в 2018 году в Комитет поступили документы о признании 79 МКД или менее 1% аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, в соответствии с порядком, установленным Постановлением Правительства Российской Федерации от 28 января 2006 года №47 «Об утверждении положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции».

Наибольшее количество аварийных домов признано аварийными в Гатчинском (19 МКД), Выборгском (14) районах Ленинградской области.

* 1. **ТЕХНИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ КОНСТРУКТИВНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ**

На основании представленных данных, проведен мониторинг технического состояния конструктивных элементов многоквартирных домов, расположенных на территории Ленинградской области.

* + 1. **ФУНДАМЕНТ**

По Ленинградской области представлены данные по техническому состоянию фундаментов 11039 МКД (из 16268 МКД). Анализ представленных данных показал, что

* 47 % жилищного фонда (5244 МКД) имеет степень износа фундамента более 40 %;
* 31 % (3385 МКД) – износ 21-40 %;
* 22 % (2410 МКД) – износ менее 20%;

Анализ технического состояния 5587 МКД не проведен, информация по износу не представлена.

В 6804 МКД (62 %) остаточный период МПЭЭ фундаментов в среднем составляет менее 10 лет, в т.ч. в 3994 МКД фундаменты имеют степень износа более 40%, таким образом, 36% фундаментов на территории области требуют капитального ремонта.

Наибольшее опасение вызывают объекты со степенью износа фундаментов более 70 % (по представленным данным 82 МКД). С учетом высокой степени износа, необходимо провести обследование фундаментов таких МКД специализированной организацией и по результатам полученных заключений принять решение о переносе сроков капитального ремонта фундаментов на более ранние (адресный перечень указан в Приложении 2):

|  |  |
| --- | --- |
| **Район** | **Количество МКД** |
| Бокситогорский муниципальный район | 1 |
| Волосовский муниципальный район | 1 |
| Волховский муниципальный район | 2 |
| Всеволожский муниципальный район | 3 |
| Выборгский муниципальный район | 12 |
| Гатчинский муниципальный район | 6 |
| Кингисеппский муниципальный район | 0 |
| Киришский муниципальный район | 2 |
| Кировский муниципальный район | 6 |
| Лодейнопольский муниципальный район | 1 |
| Ломоносовский муниципальный район | 2 |
| Лужский муниципальный район | 2 |
| Подпорожский муниципальный район | 2 |
| Приозерский муниципальный район | 14 |
| Сланцевский муниципальный район | 4 |
| Сосновоборский городской округ | 0 |
| Тихвинский муниципальный район | 1 |
| Тосненский муниципальный район | 23 |

Таким образом, наибольшее количество жилищного фонда, в котором необходим капитальный ремонт фундаментов, находится на территории Тосненского района.

* + 1. **КРЫША**

По Ленинградской области представлены данные по техническому состоянию крыш 9790 МКД (из 16268 МКД). Анализ представленных данных показал, что

* 48 % (4718 МКД) имеют степень износа крыши более 40 %;
* 28 % (2746 МКД) - более 21 %;
* 24 % (2326 МКД) - менее 20%;

Анализ технического состояния 6836 МКД не проведен, информация по износу не представлена.

В 6754 МКД (69 %) остаточный период МПЭЭ крыш в среднем составляет менее 10 лет, в т.ч. в 3720 МКД крыши имеют степень износа более 40%, таким образом, 38 % крыш на территории области требуют капитального ремонта.

В 4885 МКД истек остаточный период МПЭЭ, т.е. необходим капитальный ремонт крыш.

Наибольшее опасение вызывают объекты со степенью износа крыш более 70 % (по представленным данным 301 МКД). С учетом высокой степени износа, необходимо провести обследование крыш таких МКД специализированной организацией и по результатам полученных заключений принять решение о переносе сроков капитального ремонта крыш на более ранние (адресный перечень указан в Приложении 2):

|  |  |
| --- | --- |
| **Район** | **Количество МКД** |
| Бокситогорский муниципальный район | 9 |
| Волосовский муниципальный район | 14 |
| Волховский муниципальный район | 51 |
| Всеволожский муниципальный район | 14 |
| Выборгский муниципальный район | 28 |
| Гатчинский муниципальный район | 6 |
| Кингисеппский муниципальный район | 5 |
| Киришский муниципальный район | 2 |
| Кировский муниципальный район | 8 |
| Лодейнопольский муниципальный район | 2 |
| Ломоносовский муниципальный район | 13 |
| Лужский муниципальный район | 48 |
| Подпорожский муниципальный район | 19 |
| Приозерский муниципальный район | 18 |
| Сланцевский муниципальный район | 23 |
| Сосновоборский городской округ | 9 |
| Тихвинский муниципальный район | 11 |
| Тосненский муниципальный район | 21 |

Таким образом, наибольшее количество жилищного фонда, в котором необходим капитальный ремонт крыши, находится на территории Волховского и Лужского районов.

Кроме того, анализ технического состояния показывает необходимость капитального ремонта кровель в 168 МКД, в которых степень износа кровли более 70 %, в т.ч.

* 112 МКД – рулонные кровли;
* 38 МКД - кровли из асбестоцементных листов;
* 1 МКД – стальные кровли;
* 1 МКД - кровли черепичные;
* 16 МКД – не указан тип кровли.

С учетом высокой степени износа, необходимо провести обследование крыш таких МКД специализированной организацией и по результатам полученных заключений принять решение о переносе сроков капитального ремонта крыш на более ранние (адресный перечень указан в Приложении 2):

|  |  |
| --- | --- |
| **Район** | **Количество МКД** |
| Бокситогорский муниципальный район | 1 |
| Волосовский муниципальный район | 3 |
| Волховский муниципальный район | 15 |
| Всеволожский муниципальный район | 12 |
| Выборгский муниципальный район | 11 |
| Гатчинский муниципальный район | 7 |
| Кингисеппский муниципальный район | 5 |
| Киришский муниципальный район | 19 |
| Кировский муниципальный район | 8 |
| Лодейнопольский муниципальный район | 9 |
| Ломоносовский муниципальный район | 27 |
| Лужский муниципальный район | 10 |
| Подпорожский муниципальный район | 2 |
| Приозерский муниципальный район | 2 |
| Сланцевский муниципальный район | 2 |
| Сосновоборский городской округ | 30 |
| Тихвинский муниципальный район | 1 |
| Тосненский муниципальный район | 3 |

Наибольшее количество жилищного фонда, в котором необходим капитальный ремонт кровель, находится на территории Сосновоборского ГО и Ломоносовского района.

* + 1. **ФАСАД**

По Ленинградской области представлены данные по техническому состоянию фасадов 10431 МКД (из 16268 МКД). Анализ представленных данных показал, что

* 49 % (5100 МКД) имеют степень износа фасада более 40 %
* 27 % (2835 МКД) - более 21 %
* 24 % (2497 МКД) - менее 20%

Анализ технического состояния 6194 МКД не проведен, информация по износу не представлена.

Из 10431 МКД на территории области, в 6884 МКД (66 %) истек остаточный период МПЭЭ, анализ представленных данных показал, что из них 3519 МКД имеют степень износа более 40%, т.е. необходим капитальный ремонт фасадов 34 % МКД на территории области.

Наибольшее опасение вызывают объекты со степенью износа более 70 % (по представленным данным 133 МКД). С учетом высокой степени износа, необходимо провести обследование фасадов таких МКД специализированной организацией и по результатам полученных заключений принять решение о переносе сроков капитального ремонта фасадов на более ранние (адресный перечень указан в Приложении 2):

|  |  |
| --- | --- |
| **Район** | **Количество МКД** |
| Бокситогорский муниципальный район | 11 |
| Волосовский муниципальный район | 1 |
| Волховский муниципальный район | 27 |
| Всеволожский муниципальный район | 6 |
| Выборгский муниципальный район | 2 |
| Гатчинский муниципальный район | 2 |
| Кингисеппский муниципальный район | 1 |
| Киришский муниципальный район | 5 |
| Кировский муниципальный район | 2 |
| Лодейнопольский муниципальный район | 2 |
| Ломоносовский муниципальный район | 12 |
| Лужский муниципальный район | 1 |
| Подпорожский муниципальный район | 6 |
| Приозерский муниципальный район | 10 |
| Сланцевский муниципальный район | 1 |
| Сосновоборский городской округ | 0 |
| Тихвинский муниципальный район | 9 |
| Тосненский муниципальный район | 35 |

Наибольшее количество жилищного фонда, в котором необходим капитальный ремонт фасада, находится на территории Волховского и Тосненского районов.

Кроме того, в 254 МКД требуется ремонт балконов, из них в 23 МКД балконы имеют критический износ более 70 % (адресный перечень указан в Приложении 2).

|  |  |
| --- | --- |
| **Район** | **Количество МКД** |
| Бокситогорский муниципальный район | 1 |
| Волховский муниципальный район | 2 |
| Всеволожский муниципальный район | 1 |
| Выборгский муниципальный район | 6 |
| Гатчинский муниципальный район | 1 |
| Киришский муниципальный район | 3 |
| Ломоносовский муниципальный район | 1 |
| Лужский муниципальный район | 2 |
| Приозерский муниципальный район | 4 |
| Тихвинский муниципальный район | 1 |
| Тосненский муниципальный район | 1 |

* + 1. **ЛИФТЫ**

Всего в эксплуатации находится 5555 единиц лифтового оборудования, из которых 670 лифтов отработали установленный техническим регламентом назначенный срок службы лифта после ввода в эксплуатацию или капитального ремонта (25 лет).

|  |  |
| --- | --- |
| **Район** | **Количество лифтов, отработавших назначенный срок службы** |
| Бокситогорский муниципальный район | 0 |
| Волосовский муниципальный район | 0 |
| Волховский муниципальный район | 5 |
| Всеволожский муниципальный район | 210 |
| Выборгский муниципальный район | 20 |
| Гатчинский муниципальный район | 54 |
| Кингисеппский муниципальный район | 103 |
| Киришский муниципальный район | 9 |
| Кировский муниципальный район | 47 |
| Лодейнопольский муниципальный район |  0 |
| Ломоносовский муниципальный район | 2 |
| Лужский муниципальный район | 5 |
| Подпорожский муниципальный район | 0 |
| Приозерский муниципальный район | 0 |
| Сланцевский муниципальный район | 19 |
| Сосновоборский городской округ | 37 |
| Тихвинский муниципальный район | 104 |
| Тосненский муниципальный район | 55 |

В краткосрочный план реализации в 2018 году программы капитального ремонта включена замена лифтового оборудования в 148 многоквартирных домах.

* 1. **ТЕХНИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ ИНЖЕНЕРНОГО ОБОРУДОВАНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ**

Количество многоквартирных домов, оснащенных домовыми приборами учета потребления энергии на цели отопления - 45%, холодной воды – 42%, ГВС – 39%, электроэнергии – 52%.

* + 1. **СИСТЕМЫ ТЕПЛОСНАБЖЕНИЯ**

По области представлены данные по техническому состоянию систем теплоснабжения 9517 МКД (из 16268 МКД).

В целом по области износ систем теплоснабжения составляет:

 0-20 % - 21 % жилищного фонда (2052 МКД);

21-40 % - 23 % жилищного фонда (2154 МКД);

* 1. % - 35 % жилищного фонда (3316 МКД);

свыше 60 % - 21 % (1995 МКД);

Анализ 7109 МКД не проведен, информация по износу не представлена.

*Выводы и предложения:* требуется капитальный ремонт систем теплоснабжения 5311 многоквартирных домов, протяженность сетей, подлежащая капитальному ремонту 6 154,03 тыс. пог. м.

Наибольшее опасение вызывают объекты со степенью износа более 60 % (по представленным данным 711 МКД). С учетом высокой степени износа, необходимо провести обследование систем теплоснабжения таких МКД специализированной организацией и по результатам полученных заключений принять решение о переносе сроков капитального ремонта на более ранние (адресный перечень указан в Приложении 2):

|  |  |
| --- | --- |
| **Район** | **Количество МКД** |
| Бокситогорский муниципальный район | 14 |
| Волосовский муниципальный район | 5 |
| Волховский муниципальный район | 44 |
| Всеволожский муниципальный район | 20 |
| Выборгский муниципальный район | 84 |
| Гатчинский муниципальный район | 106 |
| Кингисеппский муниципальный район | 13 |
| Киришский муниципальный район | 18 |
| Кировский муниципальный район | 39 |
| Лодейнопольский муниципальный район | 21 |
| Ломоносовский муниципальный район | 38 |
| Лужский муниципальный район | 46 |
| Подпорожский муниципальный район | 78 |
| Приозерский муниципальный район | 21 |
| Сланцевский муниципальный район | 15 |
| Сосновоборский городской округ | 109 |
| Тихвинский муниципальный район | 8 |
| Тосненский муниципальный район | 32 |

Таким образом, наибольшее количество жилищного фонда, в котором необходим капитальный ремонт систем теплоснабжения, находится на территории Сосновоборского городского округа и Гатчинского района.

* + 1. **СИСТЕМЫ ГОРЯЧЕГО ВОДОСНАБЖЕНИЯ**

По области представлены данные по техническому состоянию систем горячего водоснабжения 7607 МКД (из 16268 МКД).

В целом по области износ систем горячего водоснабжения составляет:

* 1. % - 37 % жилищного фонда (2833 МКД);

21 40 % - 21 % жилищного фонда (1623 МКД);

41-60% - 27 % жилищного фонда (2005 МКД);

свыше 60 % - 15% жилищного фонда (1146 МКД);

Анализ 9019 МКД не проведен, информация по износу не представлена.

*Выводы и предложения:* требуется капитальный ремонт систем горячего водоснабжения 3151 многоквартирных домов, протяженность сетей, подлежащая капитальному ремонту 1789,3 тыс. пог. м.

Наибольшее опасение вызывают объекты со степенью износа более 60 % (по представленным данным 487 МКД). С учетом высокой степени износа, необходимо провести обследование систем горячего водоснабжения таких МКД специализированной организацией и по результатам полученных заключений принять решение о переносе сроков капитального ремонта на более ранние (адресный перечень указан в Приложении 2):

|  |  |
| --- | --- |
| **Район** | **Количество МКД** |
| Бокситогорский муниципальный район | 15 |
| Волосовский муниципальный район | 4 |
| Волховский муниципальный район | 27 |
| Всеволожский муниципальный район | 39 |
| Выборгский муниципальный район | 63 |
| Гатчинский муниципальный район | 69 |
| Кингисеппский муниципальный район | 10 |
| Киришский муниципальный район | 8 |
| Кировский муниципальный район | 27 |
| Лодейнопольский муниципальный район | 2 |
| Ломоносовский муниципальный район | 31 |
| Лужский муниципальный район | 15 |
| Подпорожский муниципальный район | 1 |
| Приозерский муниципальный район | 12 |
| Сланцевский муниципальный район | 11 |
| Сосновоборский городской округ | 117 |
| Тихвинский муниципальный район | 9 |
| Тосненский муниципальный район | 27 |

Таким образом, наибольшее количество жилищного фонда, в котором необходим капитальный ремонт систем ГВС, находится на территории Сосновоборского городского округа.

* + 1. **СИСТЕМЫ ХОЛОДНОГО ВОДОСНАБЖЕНИЯ**

По области представлены данные по техническому состоянию систем холодного водоснабжения 9446 МКД (из 16268 МКД).

В целом по области износ систем холодного водоснабжения составляет:

 0-20 % - 26 % жилищного фонда (2480 МКД);

21-40 % - 22 % жилищного фонда (2040 МКД);

* 1. % - 31 % жилищного фонда (2976 МКД);

свыше 60 % - 21 % жилищного фонда (1950 МКД);

Анализ 7180 МКД не проведен, информация по износу не представлена.

*Выводы и предложения:* требуется капитальный ремонт систем холодного водоснабжения 4926 многоквартирных домов, протяженность сетей ХВС, подлежащая капитальному ремонту 2166,7 тыс. пог. м.

Наибольшее опасение вызывают объекты со степенью износа более 60 % (по представленным данным 691 МКД). С учетом высокой степени износа, необходимо провести обследование систем холодного водоснабжения таких МКД специализированной организацией и по результатам полученных заключений принять решение о переносе сроков капитального ремонта на более ранние (адресный перечень указан в Приложении 2):

|  |  |
| --- | --- |
| **Район** | **Количество МКД** |
| Бокситогорский муниципальный район | 17 |
| Волосовский муниципальный район | 5 |
| Волховский муниципальный район | 47 |
| Всеволожский муниципальный район | 19 |
| Выборгский муниципальный район | 95 |
| Гатчинский муниципальный район | 106 |
| Кингисеппский муниципальный район | 15 |
| Киришский муниципальный район | 7 |
| Кировский муниципальный район | 37 |
| Лодейнопольский муниципальный район | 12 |
| Ломоносовский муниципальный район | 38 |
| Лужский муниципальный район | 52 |
| Подпорожский муниципальный район | 54 |
| Приозерский муниципальный район | 20 |
| Сланцевский муниципальный район | 13 |
| Сосновоборский городской округ | 118 |
| Тихвинский муниципальный район | 12 |
| Тосненский муниципальный район | 24 |

Таким образом, наибольшее количество жилищного фонда, в котором необходим капитальный ремонт систем ХВС, находится на территории Сосновоборского городского округа.

* + 1. **СИСТЕМЫ ВОДООТВЕДЕНИЯ**

По области представлены данные по техническому состоянию систем водоотведения 9679 МКД (из 16268 МКД), протяженность сетей водоотведения 1999,6 тыс. пог. м.

В целом по району износ систем водоотведения составляет:

 0-20 % - 23 % жилищного фонда (2171 МКД);

21-40 % -21 % жилищного фонда (2069 МКД);

* 1. % - 34 % жилищного фонда (3279 МКД);

свыше 60 % - 22 % жилищного фонда (2137 МКД);

Анализ 6970 МКД не проведен, данные по износу систем водоотведения не представлены.

*Выводы и предложения:* требуется капитальный ремонт систем водоотведения 5416 многоквартирных домов, протяженность сетей водоотведения, подлежащая капитальному ремонту 1017,3 тыс. пог. м.

Наибольшее опасение вызывают объекты со степенью износа более 60 % (по представленным данным 719 МКД). С учетом высокой степени износа, необходимо провести обследование систем водоотведения таких МКД специализированной организацией и по результатам полученных заключений принять решение о переносе сроков капитального ремонта на более ранние (адресный перечень указан в Приложении 2):

|  |  |
| --- | --- |
| **Район** | **Количество МКД** |
| Бокситогорский муниципальный район | 17 |
| Волосовский муниципальный район | 1 |
| Волховский муниципальный район | 66 |
| Всеволожский муниципальный район | 18 |
| Выборгский муниципальный район | 84 |
| Гатчинский муниципальный район | 125 |
| Кингисеппский муниципальный район | 12 |
| Киришский муниципальный район | 6 |
| Кировский муниципальный район | 28 |
| Лодейнопольский муниципальный район | 14 |
| Ломоносовский муниципальный район | 24 |
| Лужский муниципальный район | 44 |
| Подпорожский муниципальный район | 89 |
| Приозерский муниципальный район | 23 |
| Сланцевский муниципальный район | 15 |
| Сосновоборский городской округ | 108 |
| Тихвинский муниципальный район | 11 |
| Тосненский муниципальный район | 34 |

Таким образом, наибольшее количество жилищного фонда, в котором необходим капитальный ремонт систем водоотведения, находится на территории Сосновоборского городского округа и Гатчинского района.

* + 1. **СИСТЕМЫ ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЯ**

По области представлены данные по техническому состоянию систем электроснабжения 9974 МКД (из 16268 МКД).

В целом по району износ систем электроснабжения составляет:

 0-20 % - 24 % жилищного фонда (2357 МКД);

21-40 % - 22 % жилищного фонда (2178 МКД);

* 1. % - 32 % жилищного фонда (3209 МКД);

свыше 60 % - 22 % жилищного фонда (2230 МКД);

Анализ по 6652 МКД не проведен, данные по износу систем электроснабжения не представлены.

*Выводы и предложения:* требуется капитальный ремонт систем электроснабжения 5439 многоквартирных домов.

Наибольшее опасение вызывают объекты со степенью износа более 60 % (по представленным данным 863 МКД). С учетом высокой степени износа, необходимо провести обследование систем электроснабжения таких МКД специализированной организацией и по результатам полученных заключений принять решение о переносе сроков капитального ремонта на более ранние (адресный перечень указан в Приложении 2):

|  |  |
| --- | --- |
| **Район** | **Количество МКД** |
| Бокситогорский муниципальный район | 14 |
| Волосовский муниципальный район | 1 |
| Волховский муниципальный район | 62 |
| Всеволожский муниципальный район | 35 |
| Выборгский муниципальный район | 113 |
| Гатчинский муниципальный район | 108 |
| Кингисеппский муниципальный район | 5 |
| Киришский муниципальный район | 109 |
| Кировский муниципальный район | 47 |
| Лодейнопольский муниципальный район | 24 |
| Ломоносовский муниципальный район | 52 |
| Лужский муниципальный район | 55 |
| Подпорожский муниципальный район | 60 |
| Приозерский муниципальный район | 22 |
| Сланцевский муниципальный район | 11 |
| Сосновоборский городской округ | 97 |
| Тихвинский муниципальный район | 19 |
| Тосненский муниципальный район | 29 |

Таким образом, наибольшее количество жилищного фонда, в котором необходим капитальный ремонт систем электроснабжения, находится на территории Выборгского, Гатчинского и Киришского районов.

1. **ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

Жилищный фонд Ленинградской области характеризуется значительным сроком эксплуатации и повышенным износом. На конец 2018 года срок службы свыше 25 лет имеют 77 % многоквартирных домов. Общая площадь жилых помещений, отслуживших более четверти века – 79 %. Доля аварийных многоквартирных домов за 2018 год увеличилась на 0,5 %, в т.ч. 1061 многоквартирный дом признан аварийными после 2012 года, что составляет 6,6 %.

По итогам мониторинга 2017 года в краткосрочные планы на 2018-2019 годы были включены работы по 39 конструктивным элементам в 36 многоквартирных домах.

В настоящее время необходим перенос сроков капитального ремонта на более ранние периоды в 1895 многоквартирных домах, в т.ч. 749 многоквартирных домов по итогам текущего мониторинга, в т.ч.

по конструктивным элементам:

* фундамент - 82 МКД на территории области требуют переноса сроков;
* крыша - 468 МКД на территории области требуют переноса сроков;
* фасад - 156 МКД на территории области требуют переноса сроков;
* лифт - требуется капитальный ремонт 670 лифтов;
* системы теплоснабжения – 711 МКД на территории области требуют переноса сроков;
* системы горячего водоснабжения - 487 МКД на территории области требуют переноса сроков;
* системы холодного водоснабжения - 691 МКД на территории области требуют переноса сроков;
* системы водоотведения - 719 МКД на территории области требуют переноса сроков;
* системы электроснабжения – 863 МКД на территории области требуют переноса сроков.

В отношении 1383 многоквартирных домов, на основании проведенного анализа данных о техническом состоянии жилищного фонда многоквартирных домов, расположенных на территории Ленинградской области, с учетом высокой степени общего износа многоквартирного домов (1118 МКД) и (или) высокой степени износа основных конструктивных элементов (фундамент, фасада, крыша) (265 МКД), Комитет рекомендует провести обследование МКД специализированной организацией и по результатам полученных заключений принять решение о целесообразности проведения капитального ремонта.

На основании проведенного в целях реализации положений Областного закона 82-оз анализа данных о техническом состоянии жилищного фонда многоквартирных домов, расположенных на территории Ленинградской области, и предложений, поступивших от администраций муниципальных районов Ленинградской области, Комитет **предлагает:**

* исключить из региональной программы капитального ремонта **8** многоквартирных домов, в связи с признанием аварийными и подлежащими сносу:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п/п | Адрес | Общая площадь, кв.м |
| 1 | г. Выборг, Привокзальный пер, д.1 | 394,61 |
| 2 | Лужский район, д. Мошковые Поляны, ул. Широкая, д.1 | 673,8 |
| 3 | Лужский район, д. Мошковые Поляны, ул. Широкая, д2 | 659,8 |
| 4 | Лужский район, п. Тесово-4, ул. Ленинградская, д.12/9 | 675,1 |
| 5 | Лужский район, п. Тесово-4, ул. Спортивная, д.5 | 445,3 |
| 6 | Лужский район, п. Тесово-4, ул. Спортивная, д.7 | 288,4 |
| 7 | Кировский район, г. Отрадное, ул. Ленинградское ш., д.3 | 336,3 |
| 8 | Лужский район, г. Луга, ул. Тоси Петровой, д.14 | 282,2 |
|  | ИТОГО | **3 755,51** |

* На основании проведенного анализа данных о техническом состоянии жилищного фонда многоквартирных домов, расположенных на территории Ленинградской области, Комитет считает необходимым рассмотреть возможность переноса сроков капитального ремонта по **1895** многоквартирных домах на территории Ленинградской области в соответствии с Приложением 1.
* С учетом высокой степени износа многоквартирных домов, в отношении **1383** многоквартирных домов (Приложение 2), Комитет рекомендует провести обследование МКД специализированной организацией и по результатам полученных заключений принять решение о целесообразности проведения капитального ремонта.