



ПРАВИТЕЛЬСТВО ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

**КОМИТЕТ ГОСУДАРСТВЕННОГО ЖИЛИЩНОГО НАДЗОРА И
КОНТРОЛЯ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ**

ДОКЛАД

**О ТЕХНИЧЕСКОМ СОСТОЯНИИ
МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ,
РАСПОЛОЖЕННЫХ НА ТЕРРИТОРИИ
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ**

Ленинградская область
2021 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	6
3.1.	Техническое состояние конструктивных элементов многоквартирных домов Ленинградской области	11
3.1.1.	– фундамент	11
3.1.2.	– крыши	13
3.1.3.	– фасад	16
3.1.4.	– лифты	18
3.2.	Техническое состояние инженерного оборудования многоквартирных домов Ленинградской области	19
3.2.1.	– системы теплоснабжения	19
3.2.2.	– системы горячего водоснабжения	21
3.2.3.	– системы холодного водоснабжения	22
3.2.4.	– системы водоотведения	24
3.2.5.	– системы электроснабжения	26
4.	Заключение	29
	Приложение 1	32
	Приложение 2	289

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.

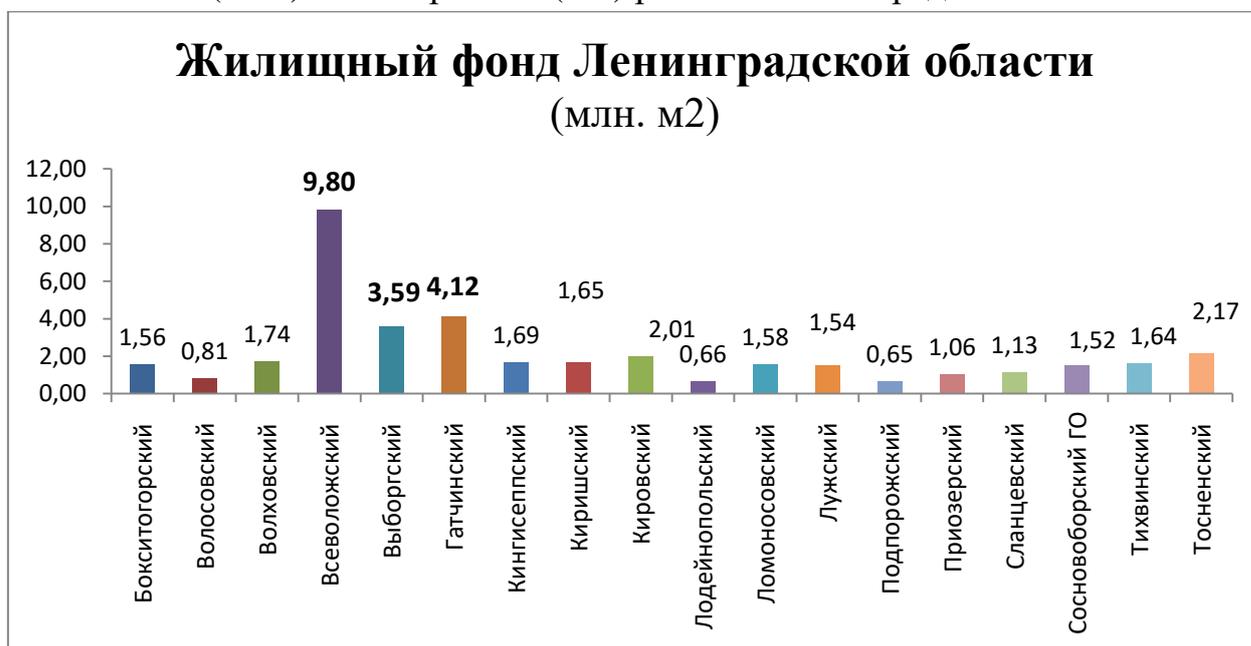
Данные о техническом состоянии многоквартирных домов, во исполнение Приказа Комитета №3, ежегодно должны быть представлены управляющими организациями и муниципальными образованиями Ленинградской области посредством региональной государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства Ленинградской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

По состоянию на 01.03.2021, отчеты в установленном порядке представили 17 районов и Сосновоборский городской округ.

2. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ЖИЛИЩНОГО ФОНДА ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

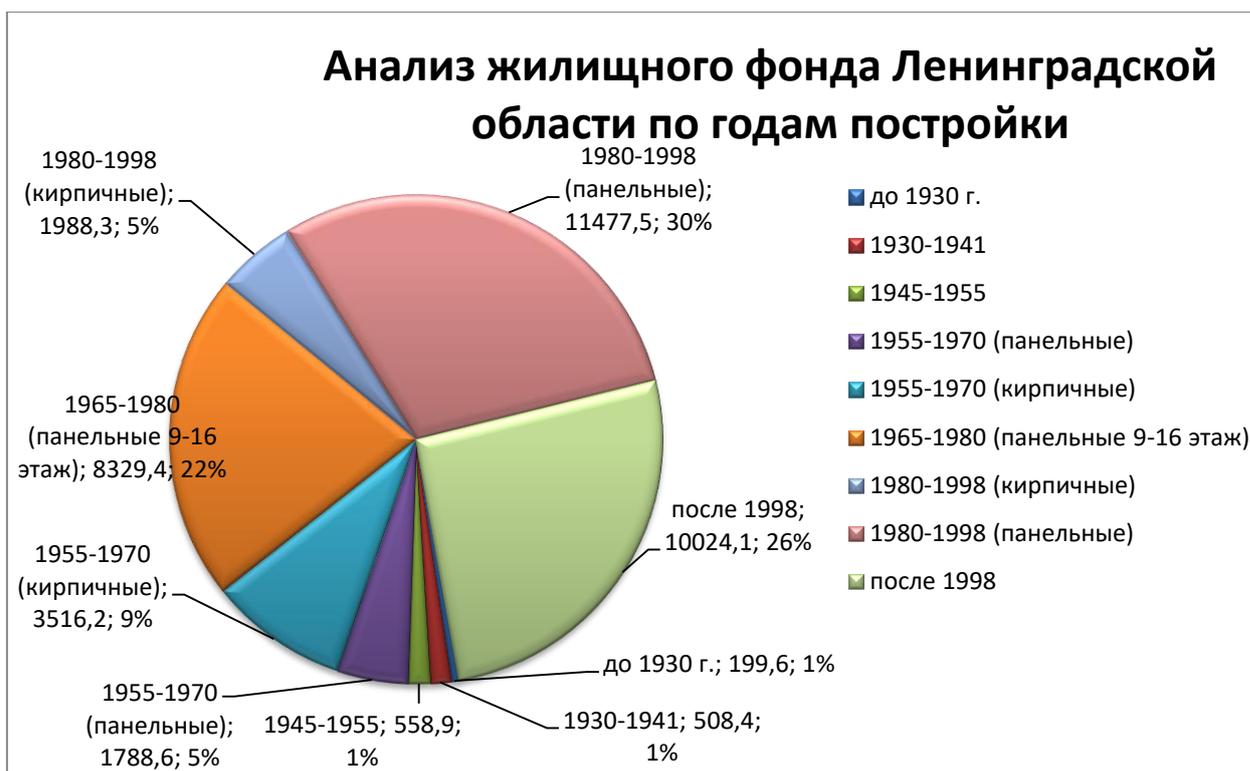
Во исполнение ст.21 Областного закона 82-оз, органами местного самоуправления, лицами, осуществляющими управление многоквартирным домом или оказание услуг и(или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в «РГИС ЖКХ ЛО» представлена информация о **15 386** многоквартирных домах, общей площадью **38,94** млн. м².

Наибольшая площадь многоквартирных домов во Всеволожском (25%), Гатчинском (11%) и Выборгском (9%) районах Ленинградской области.



Жилые дома разрешается эксплуатировать от 50 до 150 лет в зависимости от типа сооружения.

Годы постройки	Длительность эксплуатационного периода	Период предполагаемого сноса по истечении нормативного срока
1930-1940	125	2050-2070
1945-1955	150	2095-2105
1955-1970 «Хрущевки»	50	2005-2020
1955-1970 Кирпичные 5-этажные	100	2055-2070
1965-1980	100	2055-2080
1980-1998 кирпичные	125-150	2105-2150
1980-1998 панельные	100-120	2070-2105
Для домов современной застройки 1998 – по н.в	120-150	



74 % жилищного фонда Ленинградской области построено до 1998 года, конструктивные элементы многих зданий нуждаются в капитальном ремонте.

В жилой застройке области преобладают панельные дома, в среднем доля таких домов составляет 57 %. Особое внимание необходимо обратить на дома 1955-1970 годов постройки («хрущевки»), длительность эксплуатационного периода которых 50 лет, период предполагаемого сноса по истечении нормативного срока 2005-2020 годы, доля таких домов составляет порядка 5 % от общего жилого фонда (1,8 млн. кв.м.).

3. 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 воздухопроницаемости.

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 2672 многоквартирных домов. По краткосрочному плану 2021 года запланировано проведение проектных работ в 2025 домах и выполнение строительно-монтажных работ в 457 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, представлены в Комитет в следующем объеме:

№	Район	Количество МКД в РГИС ЖКХ ЛО	Средний процент представления данных о техническом состоянии в РИАС ЖКХ по итогам 2020 года
1	Бокситогорский	566	91%
2	Волосовский	334	90%
3	Волховский	1036	89%
4	Всеволожский	2303	62%
5	Выборгский	2454	70%
6	Гатчинский	1859	80%
7	Кингисеппский	564	81%
8	Киришский	484	100%
9	Кировский	769	91%
10	Лодейнопольский	370	75%
11	Ломоносовский	613	93%
12	Лужский	672	85%
13	Подпорожский	439	72%
14	Приозерский	621	83%
15	Сланцевский	463	97%
16	Сосновоборский	340	96%
17	Тихвинский	660	86%
18	Тосненский	839	81%
	Всего по области	15 386	85 % (81 % за 2019 год)

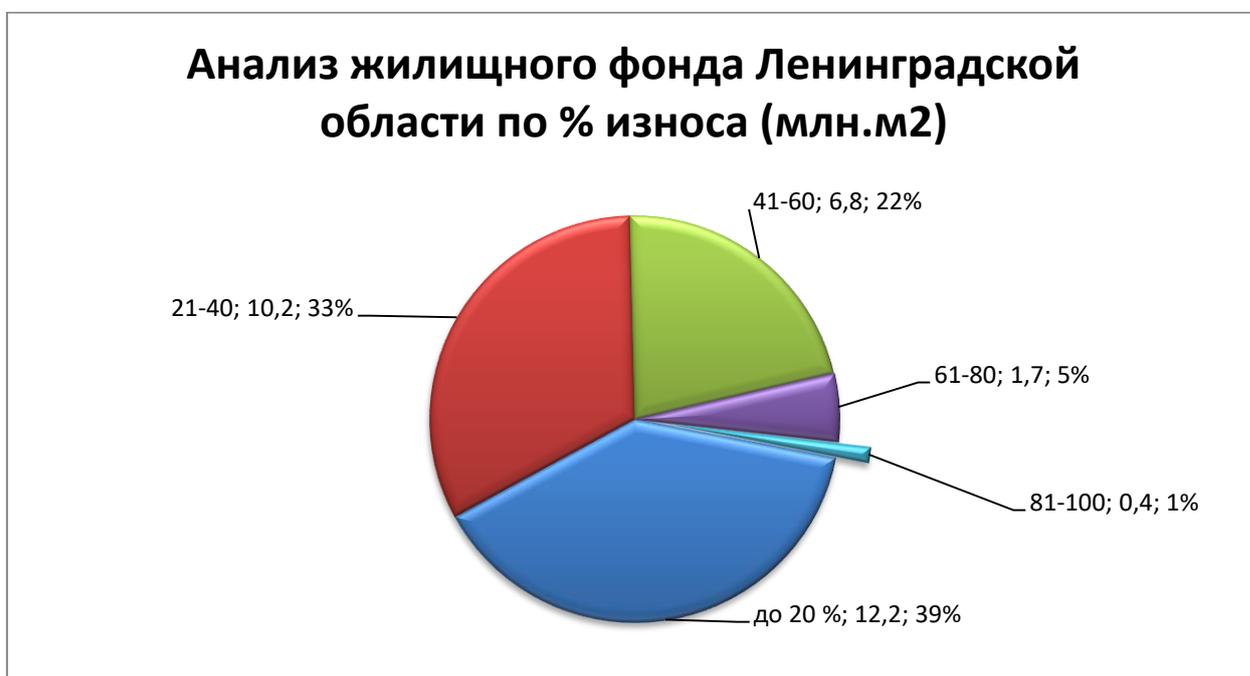
На основании представленных данных, проведен мониторинг технического состояния многоквартирных домов, расположенных на территории Ленинградской области.

В соответствии с СП 368.1325800.2017 «Здания жилые. Правила проектирования капитального ремонта» оценка физического износа соответствует следующему техническому состоянию:

- 0-20 % хорошее;
- 21-40 % удовлетворительное;
- 41-60 % неудовлетворительное;
- 61-80 % ветхое;
- свыше 80 % негодное.

Общее техническое состояние многоквартирных домов в зависимости от степени износа:

- 0-20 % 39 % жилищного фонда;
- 21-40 % 33 % жилищного фонда;
- 41-60 % 22 % жилищного фонда;
- 61-80 % 5 % жилищного фонда;
- свыше 80 % 1 % жилищного фонда.



Наибольшая доля жилищного фонда с износом более 60 % в следующих районах:

- Сланцевский (21 % фонда имеет износ более 60 %);

– Ломоносовский (19 %).



Наиболее благоприятные районы по состоянию жилищного фонда:

- Всеволожский (60 % всего фонда имеет износ менее 20%);
- Тихвинский (53 %).



Анализ имеющейся информации показывает, что в 2020 году в Комитет поступили документы о признании 103 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 Лодейнопольском (24 МКД), Гатчинском (19 МКД), Лужском (15МКД), Тихвинском (15 МКД) районах Ленинградской области.



3.1. 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.

3.1.1. ФУНДАМЕНТ

По Ленинградской области проведен анализ технического состояния фундаментов многоквартирных домов. Анализ представленных данных показал, что

- 15 % жилищного фонда (1619 МКД) имеет степень износа фундамента более 60 %;
- 31 % (3319 МКД)– износ 41-60 %;
- 24 % (2596 МКД) – износ 21-40 %;
- 30 % (3159 МКД) – износ менее 20%;



Согласно проведенному анализу, в 4938 МКД фундаменты имеют степень износа более 40%, т.е. только при выполнении ремонта возможна дальнейшая эксплуатация объекта.

По программе капитального ремонта 2021-2022 годов запланировано выполнение работ по капитальному ремонту фундаментов 120 МКД.

Наибольшее опасение вызывают объекты со степенью износа фундаментов более 70 %, не включенные в краткосрочные планы 2021-2022 годов (по представленным данным 656 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 1):

Район	Количество МКД
Бокситогорский муниципальный район	26
Волосовский муниципальный район	0
Волховский муниципальный район	66
Всеволожский муниципальный район	61
Выборгский район	135
Гатчинский муниципальный район	0
Кингисеппский муниципальный район	4
Киришский муниципальный район	9
Кировский муниципальный район	75
Лодейнопольский муниципальный район	1
Ломоносовский муниципальный район	27
Лужский муниципальный район	47
Подпорожский муниципальный район	10
Приозерский муниципальный район	0
Сланцевский муниципальный район	165
Сосновоборский городской округ	1
Тихвинский муниципальный район	2
Тосненский район	27



Таким образом, наибольшее количество жилищного фонда, в котором необходим капитальный ремонт фундаментов, находится на территории Сланцевского и Выборгского районов.

3.1.2. КРЫША

По Ленинградской области проведен анализ технического состояния крыш многоквартирных домов. Анализ представленных данных показал, что

- 18 % (1803 МКД) имеют степень износа крыши более 60 %;
- 29 % (2904 МКД) - износ 41-60 %;
- 23 % (2300 МКД) - износ 21-40 %;
- 30 % (2922 МКД) - менее 20%;



Согласно проведенному анализу, в 4704 МКД крыши имеют степень износа более 40%, т.е. только при выполнении ремонта возможна дальнейшая эксплуатация объекта.

По программе капитального ремонта 2021-2022 годов запланировано выполнение работ по капитальному ремонту крыш 451 МКД.

Наибольшее опасение вызывают объекты со степенью износа крыш более 70 %, не включенные в краткосрочные планы 2021-2022 годов (по представленным данным 825 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 1):

Район	Количество МКД
Бокситогорский муниципальный район	27
Волосовский муниципальный район	7
Волховский муниципальный район	102
Всеволожский муниципальный район	43
Выборгский район	141
Гатчинский муниципальный район	20

Кингисеппский муниципальный район	12
Киришский муниципальный район	3
Кировский муниципальный район	59
Лодейнопольский муниципальный район	8
Ломоносовский муниципальный район	27
Лужский муниципальный район	58
Подпорожский муниципальный район	27
Приозерский муниципальный район	88
Сланцевский муниципальный район	143
Сосновоборский городской округ	0
Тихвинский муниципальный район	11
Тосненский район	49



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

Кроме того, анализ технического состояния показывает необходимость капитального ремонта кровель в 1094 МКД, в которых степень износа кровли более 70 %, при этом данные МКД не включены в краткосрочные планы 2021-2022 годов, в т.ч.

- 438 МКД – рулонные кровли;
- 561 МКД - кровли из асбестоцементных листов;
- 80 МКД – стальные кровли;
- 15 МКД - кровли черепичные.

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 1):

Район	Количество МКД
Бокситогорский муниципальный район	28
Волосовский муниципальный район	8
Волховский муниципальный район	113
Всеволожский муниципальный район	90
Выборгский район	166
Гатчинский муниципальный район	24
Кингисеппский муниципальный район	38
Киришский муниципальный район	9
Кировский муниципальный район	110
Лодейнопольский муниципальный район	10
Ломоносовский муниципальный район	48
Лужский муниципальный район	133
Подпорожский муниципальный район	53
Приозерский муниципальный район	33
Сланцевский муниципальный район	143
Сосновоборский городской округ	17
Тихвинский муниципальный район	12
Тосненский район	60

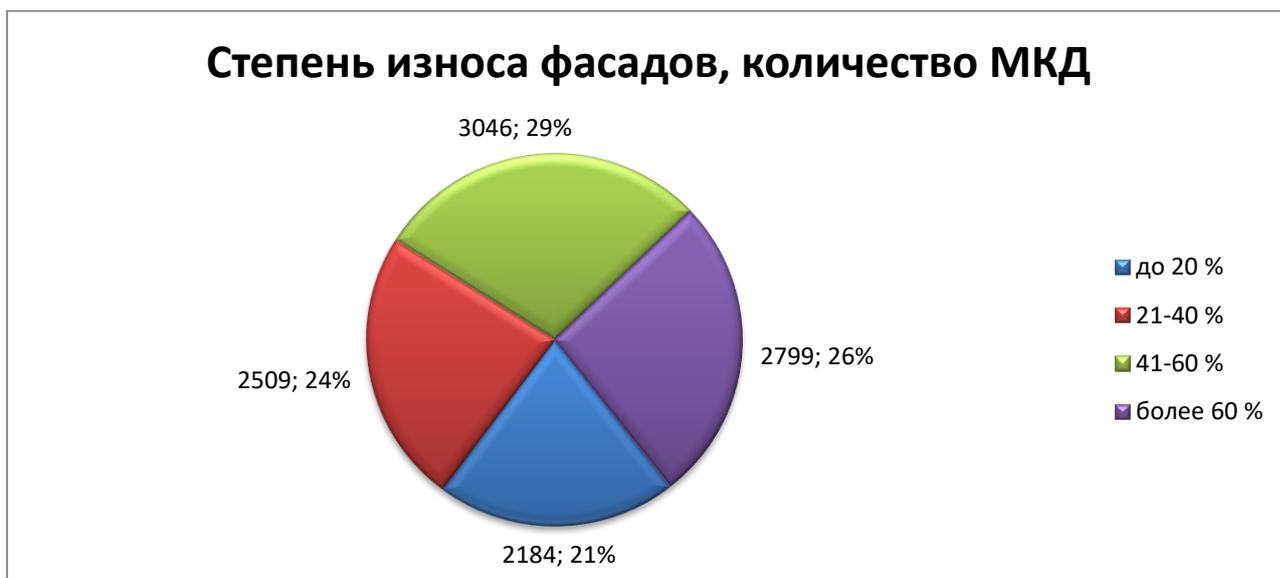


Наибольшее количество жилищного фонда, в котором необходим капитальный ремонт кровель, находится на территории Сланцевского и Выборгского районов.

3.1.3. ФАСАД

По Ленинградской области проведен анализ технического состояния фасадов многоквартирных домов. Анализ представленных данных показал, что

- 26 % (2799 МКД) имеют степень износа фасада более 60 %;
- 29 % (3046 МКД) - износ 41-60 %;
- 24 % (2509 МКД) - износ 21-40 %;
- 21 % (2184 МКД) - менее 20%;



В 56 % истек остаточный период МПЭЭ, анализ представленных данных показал, что из них 3952 МКД имеют степень износа более 40%, т.е. необходим капитальный ремонт фасадов 38 % МКД на территории области.

По программе капитального ремонта 2021-2022 годов запланировано выполнение работ по капитальному ремонту фасадов 354 МКД.

Наибольшее опасение вызывают объекты со степенью износа более 70 %, не включенные в краткосрочные планы 2021-2022 годов (по представленным данным 1000 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 1):

Район	Количество МКД
Бокситогорский муниципальный район	45
Волосовский муниципальный район	5
Волховский муниципальный район	79
Всеволожский муниципальный район	84

Выборгский район	271
Гатчинский муниципальный район	2
Кингисеппский муниципальный район	13
Киришский муниципальный район	5
Кировский муниципальный район	28
Лодейнопольский муниципальный район	4
Ломоносовский муниципальный район	51
Лужский муниципальный район	36
Подпорожский муниципальный район	24
Приозерский муниципальный район	68
Сланцевский муниципальный район	147
Сосновоборский городской округ	17
Тихвинский муниципальный район	10
Тосненский район	111



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

В том числе, в 502 МКД балконы имеют критический износ более 70 % (адресный перечень указан в Приложении 1).

Район	Количество МКД
Бокситогорский муниципальный район	29
Волховский муниципальный район	51
Всеволожский муниципальный район	38
Выборгский район	73
Гатчинский муниципальный район	13
Кингисеппский муниципальный район	10

Киришский муниципальный район	7
Кировский муниципальный район	22
Ломоносовский муниципальный район	39
Лужский муниципальный район	32
Подпорожский муниципальный район	8
Приозерский муниципальный район	15
Сланцевский муниципальный район	146
Сосновоборский городской округ	2
Тихвинский муниципальный район	1
Тосненский район	16

3.1.4. ЛИФТЫ

Всего в соответствии с представленными данными в эксплуатации находится 3607 единиц лифтового оборудования в 942 МКД, из которых 524 лифта в 153 МКД отработали установленный техническим регламентом назначенный срок службы лифта после ввода в эксплуатацию или капитального ремонта (25 лет) (не включены в краткосрочный план на 2021-2022 годы).

Район	Количество МКД, в которых лифты, отработали назначенный срок службы
Бокситогорский муниципальный район	0
Волосовский муниципальный район	0
Волховский муниципальный район	1
Всеволожский муниципальный район	50
Выборгский район	12
Гатчинский муниципальный район	14
Кингисеппский муниципальный район	19
Киришский муниципальный район	9
Кировский муниципальный район	14
Лодейнопольский муниципальный район	0
Ломоносовский муниципальный район	3
Лужский муниципальный район	1
Подпорожский муниципальный район	1
Приозерский муниципальный район	0
Сланцевский муниципальный район	2
Сосновоборский городской округ	7
Тихвинский муниципальный район	3
Тосненский район	17

В краткосрочный план реализации в 2021-2022 годах программы капитального ремонта включена замена 182 единиц лифтового оборудования в 102 многоквартирных домах.

3.2. ТЕХНИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ ИНЖЕНЕРНОГО ОБОРУДОВАНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

Полное обследование инженерных систем представляет собою совокупность визуальных обследований, инструментальных замеров и прочих исследовательских мероприятий, направленных на определение текущего технического состояния инженерных коммуникаций (электросетей, систем вентиляции, водоснабжения, канализации, отопления и пр.).

В соответствии с требованиями Приказа комитета государственного жилищного надзора и контроля Ленинградской области от 13.03.2014 N 3 "Об утверждении Порядка сбора и представления данных о техническом состоянии многоквартирных домов, расположенных на территории Ленинградской области" ответственное лицо по многоквартирному дому проводит визуальное обследование многоквартирного дома в целях оценки его технического состояния с заполнением актов технического состояния многоквартирного дома.

На основании представленных данных, Комитет проводит анализ, позволяющий выявить наиболее проблемные объекты, требующие первоочередного принятия мер, в т.ч. необходимость проведения инструментальных замеров и прочих исследовательских мероприятий в целях оценки пригодности систем для дальнейшего использования или необходимость их капитального ремонта.

Оценка физического износа:

- 0-20 % - имеются отдельные мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента (могут быть устранены при текущем ремонте);
- 21-40 % - конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но в целях поддержания надлежащего состояния, капитальный ремонт наиболее целесообразен именно на данной стадии;
- 41-60 % - эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта;
- свыше 60 % - полная замена системы.

3.2.1. СИСТЕМЫ ТЕПЛОСНАБЖЕНИЯ

Анализ представленных данных по техническому состоянию систем теплоснабжения показал следующее состояние систем теплоснабжения в области:

- 0-20 % - 17 % жилищного фонда;
- 21-40 % - 20 % жилищного фонда;
- 41-60 % - 35 % жилищного фонда;
- свыше 60 % - 28 %.



Выводы и предложения: требуется капитальный ремонт систем теплоснабжения 5419 многоквартирных домов, протяженность сетей, подлежащая капитальному ремонту 6209,1 тыс. пог. м.

По программе капитального ремонта 2021-2022 годов запланировано выполнение работ по капитальному ремонту систем теплоснабжения 125 МКД.

Наибольшее опасение вызывают объекты со степенью износа более 60 %, не включенные в краткосрочные планы 2021-2022 годов (по представленным данным 1077 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 1):

Район	Количество МКД
Бокситогорский муниципальный район	19
Волосовский муниципальный район	0
Волховский муниципальный район	115
Всеволожский муниципальный район	86

Выборгский район	115
Гатчинский муниципальный район	92
Кингисеппский муниципальный район	25
Киришский муниципальный район	13
Кировский муниципальный район	110
Лодейнопольский муниципальный район	0
Ломоносовский муниципальный район	50
Лужский муниципальный район	37
Подпорожский муниципальный район	37
Приозерский муниципальный район	128
Сланцевский муниципальный район	151
Сосновоборский городской округ	34
Тихвинский муниципальный район	5
Тосненский район	60



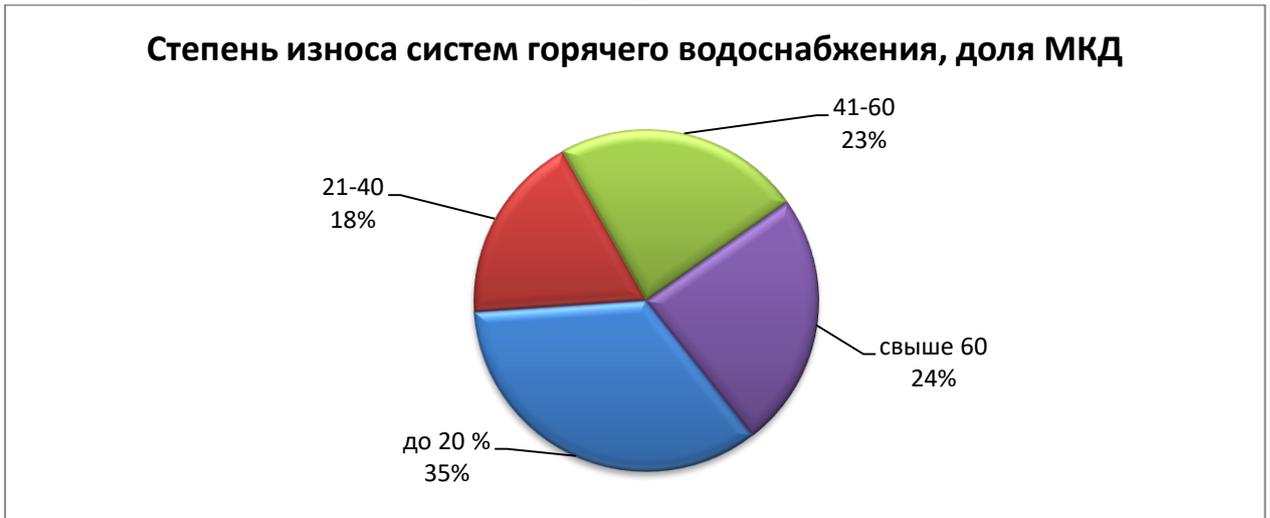
Таким образом, наибольшее количество жилищного фонда, в котором необходим капитальный ремонт систем теплоснабжения, находится на территории Приозерского и Сланцевского районов.

3.2.2. СИСТЕМЫ ГОРЯЧЕГО ВОДОСНАБЖЕНИЯ

Анализ представленных данных по техническому состоянию систем горячего водоснабжения показал следующее состояние систем горячего водоснабжения в области:

- 0-20 % - 35 % жилищного фонда;
- 21-40 % - 18 % жилищного фонда;
- 41-60% - 23 % жилищного фонда;

свыше 60 % - 24 % жилищного фонда;



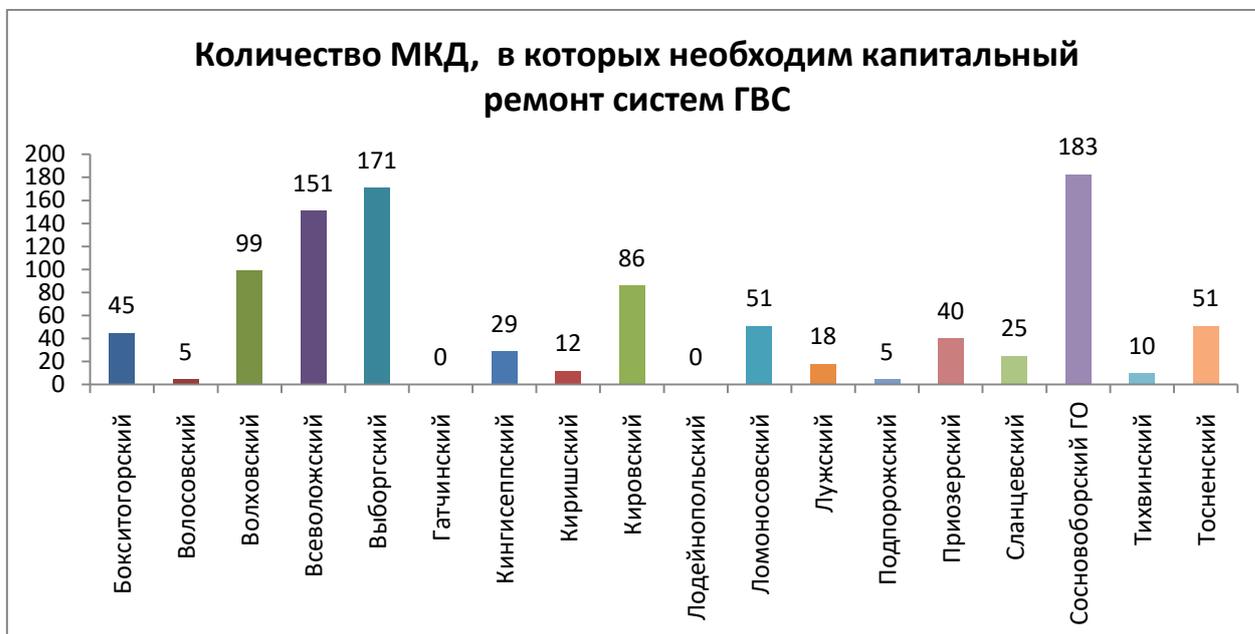
Выводы и предложения: требуется капитальный ремонт систем горячего водоснабжения 3224 многоквартирных домов, протяженность сетей, подлежащая капитальному ремонту 1540,7 тыс. пог. м.

По программе капитального ремонта 2021-2022 годов запланировано выполнение работ по капитальному ремонту систем горячего водоснабжения 61 МКД.

Наибольшее опасение вызывают объекты со степенью износа более 60 %, не включенные в краткосрочные планы 2021-2022 годов (по представленным данным 981 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 1):

Район	Количество МКД
Бокситогорский муниципальный район	45
Волосовский муниципальный район	5
Волховский муниципальный район	99
Всеволожский муниципальный район	151
Выборгский район	171
Гатчинский муниципальный район	0
Кингисеппский муниципальный район	29
Киришский муниципальный район	12
Кировский муниципальный район	86
Лодейнопольский муниципальный район	0
Ломоносовский муниципальный район	51
Лужский муниципальный район	18
Подпорожский муниципальный район	5
Приозерский муниципальный район	40

Сланцевский муниципальный район	25
Сосновоборский городской округ	183
Тихвинский муниципальный район	10
Тосненский район	51

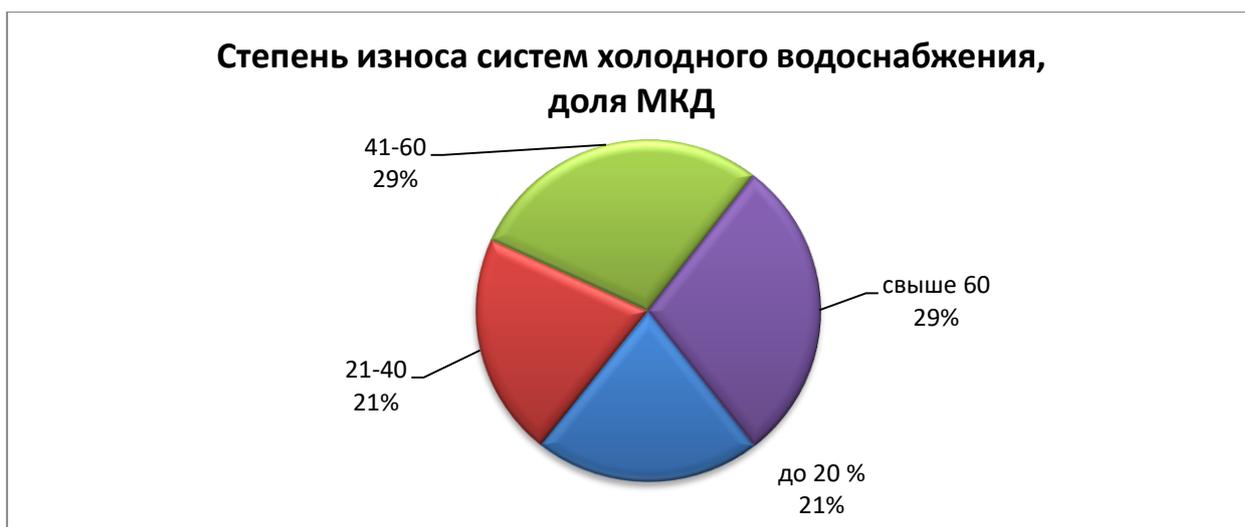


Таким образом, наибольшее количество жилищного фонда, в котором необходим капитальный ремонт систем ГВС, находится на территории Выборгского района и Сосновоборского городского округа.

3.2.3. СИСТЕМЫ ХОЛОДНОГО ВОДОСНАБЖЕНИЯ

Анализ представленных данных по техническому состоянию систем холодного водоснабжения показал следующее состояние систем холодного водоснабжения в области:

- 0-20 % - 21 % жилищного фонда;
- 21-40 % - 21 % жилищного фонда;
- 41-60% - 29 % жилищного фонда;
- свыше 60 % - 29 % жилищного фонда;



Выводы и предложения: требуется капитальный ремонт систем холодного водоснабжения 4936 многоквартирных домов, протяженность сетей ХВС, подлежащая капитальному ремонту 2134,9 тыс. пог. м.

По программе капитального ремонта 2021-2022 годов запланировано выполнение работ по капитальному ремонту систем холодного водоснабжения 139 МКД.

Наибольшее опасение вызывают объекты со степенью износа более 60 %, не включенные в краткосрочные планы 2021-2022 годов (по представленным данным 1530 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 1):

Район	Количество МКД
Бокситогорский муниципальный район	28
Волосовский муниципальный район	1
Волховский муниципальный район	139
Всеволожский муниципальный район	125
Выборгский район	215
Гатчинский муниципальный район	96
Кингисеппский муниципальный район	41
Киришский муниципальный район	9
Кировский муниципальный район	118
Лодейнопольский муниципальный район	1
Ломоносовский муниципальный район	59
Лужский муниципальный район	53
Подпорожский муниципальный район	76
Приозерский муниципальный район	138
Сланцевский муниципальный район	188

Сосновоборский городской округ	181
Тихвинский муниципальный район	10
Тосненский район	52

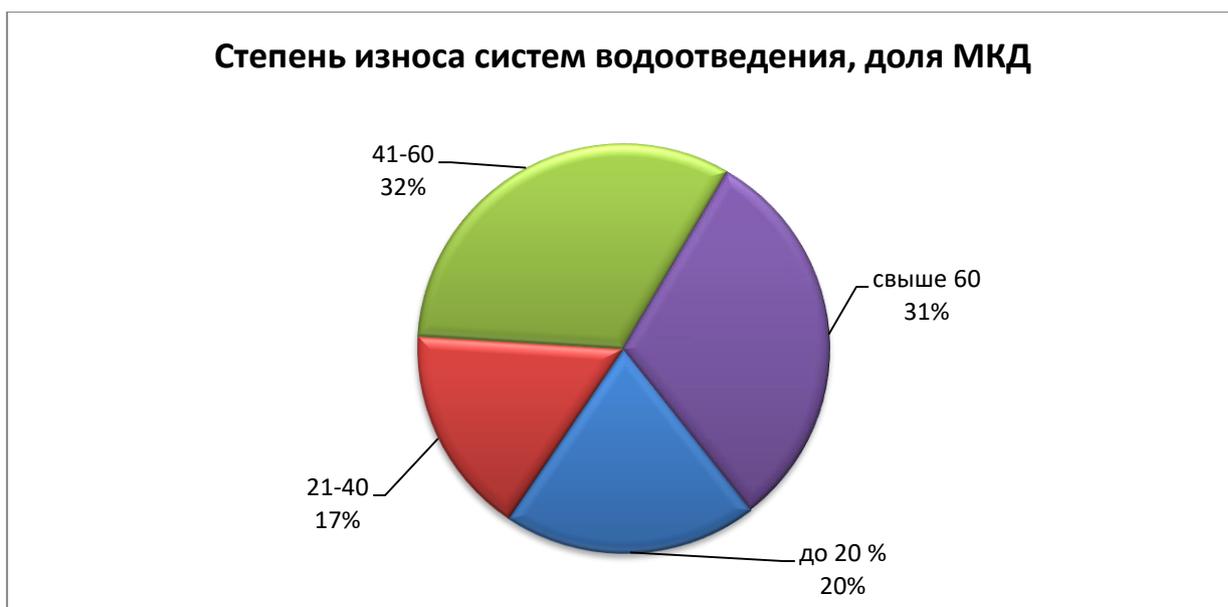


Таким образом, наибольшее количество жилищного фонда, в котором необходим капитальный ремонт систем ХВС, находится на территории Выборгского и Сланцевского районов.

3.2.4. СИСТЕМЫ ВОДООТВЕДЕНИЯ

Анализ представленных данных по техническому состоянию систем водоотведения показал следующее состояние систем водоотведения в области:

- 0-20 % - 20 % жилищного фонда;
- 21-40 % - 17 % жилищного фонда;
- 41-60 % - 32 % жилищного фонда;
- свыше 60 % - 31 % жилищного фонда.



Выводы и предложения: требуется капитальный ремонт систем водоотведения 6238 многоквартирных домов, протяженность сетей водоотведения, подлежащая капитальному ремонту 1141,8 тыс. пог. м.

По программе капитального ремонта 2021-2022 годов запланировано выполнение работ по капитальному ремонту систем водоотведения 132 МКД.

Наибольшее опасение вызывают объекты со степенью износа более 60 %, не включенные в краткосрочные планы 2021-2022 годов (по представленным данным 1742 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 1):

Район	Количество МКД
Бокситогорский муниципальный район	40
Волосовский муниципальный район	2
Волховский муниципальный район	156
Всеволожский муниципальный район	158
Выборгский район	192
Гатчинский муниципальный район	222
Кингисеппский муниципальный район	51
Киришский муниципальный район	18
Кировский муниципальный район	117
Лодейнопольский муниципальный район	2
Ломоносовский муниципальный район	61
Лужский муниципальный район	60
Подпорожский муниципальный район	103
Приозерский муниципальный район	129

Сланцевский муниципальный район	192
Сосновоборский городской округ	149
Тихвинский муниципальный район	11
Тосненский район	79

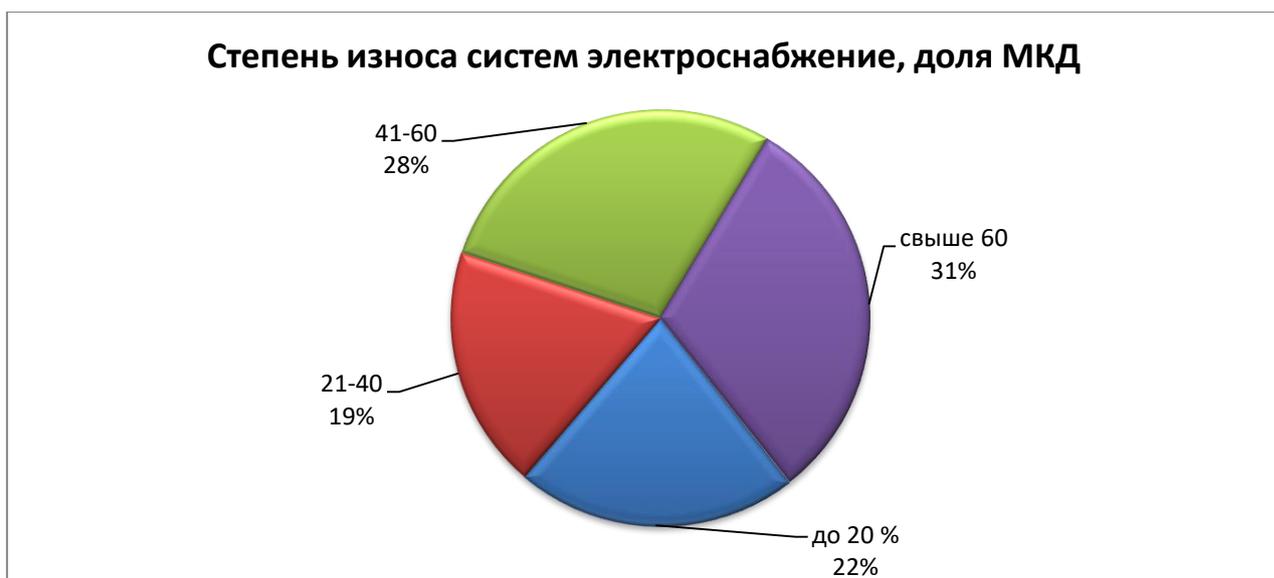


Таким образом, наибольшее количество жилищного фонда, в котором необходим капитальный ремонт систем водоотведения, находится на территории Гатчинского, Выборгского и Сланцевского районов.

3.2.5. СИСТЕМЫ ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЯ

Анализ представленных данных по техническому состоянию систем электроснабжения показал следующее состояние систем электроснабжения в области:

- 0-20 % - 22 % жилищного фонда;
- 21-40 - 19 % жилищного фонда;
- 41-60 % - 28 % жилищного фонда;
- свыше 60 % - 31 % жилищного фонда.



Выводы и предложения: требуется капитальный ремонт систем электроснабжения 5428 многоквартирных домов.

По программе капитального ремонта 2021-2022 годов запланировано выполнение работ по капитальному ремонту систем электроснабжения 202 МКД.

Наибольшее опасение вызывают объекты со степенью износа более 60 %, не включенные в краткосрочные планы 2021-2022 годов (по представленным данным 1670 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 1):

Район	Количество МКД
Бокситогорский муниципальный район	25
Волосовский муниципальный район	2
Волховский муниципальный район	132
Всеволожский муниципальный район	169
Выборгский муниципальный район	268
Гатчинский муниципальный район	99
Кингисеппский муниципальный район	23
Киришский муниципальный район	108
Кировский муниципальный район	121
Лодейнопольский муниципальный район	5
Ломоносовский муниципальный район	97
Лужский муниципальный район	76
Подпорожский муниципальный район	77
Приозерский муниципальный район	127
Сланцевский муниципальный район	173

Сосновоборский городской округ	96
Тихвинский муниципальный район	17
Тосненский муниципальный район	55



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

4. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

На конец 2020 года общая площадь жилых помещений, отслуживших более четверти века – 73 %. За 2020 год признано аварийными 104 МКД общей площадью 18,6 тыс. кв., всего признано аварийными 1544 многоквартирных дома общей площадью 344,79 тыс. кв.м, что составляет 0,9 % от площади жилищного фонда области.

По итогам мониторинга 2019 года в краткосрочные планы на 2021-2022 годы включены работы по 95 конструктивным элементам, 7 МКД признаны аварийными и подлежащими сносу.

Всего в 2020 году выполнен капитальный ремонт в следующем объеме:

Вид работ	КП-2020
	МКД
Внутридомовые инженерные системы электроснабжения	234
Внутридомовые инженерные системы теплоснабжения	116
Внутридомовые инженерные системы газоснабжения	0
Внутридомовые инженерные системы водоснабжения	133
Внутридомовые инженерные системы водоотведения	59
Лифты, лифтовые шахты, машинные и блочные помещения	127
Крыши	73
Подвальные помещения, относящиеся к общему имуществу в многоквартирном доме	19
Фасады	6
Фундаменты	4
Подъезды	1
Установка коллективных (общедомовых) приборов учета и узлов управления	14
Техническое освидетельствование лифтов	127
ПИР	184
ВСЕГО	1097

В настоящее время необходим перенос сроков капитального ремонта на более ранние периоды в 3444 многоквартирных домах, в т.ч. в 807 многоквартирных домов по итогам текущего мониторинга, в т.ч.

по конструктивным элементам:

- фундамент - 656 МКД на территории области требуют переноса сроков;
- крыша - 825 МКД на территории области требуют переноса сроков;
- фасад - 1000 МКД на территории области требуют переноса сроков;
- лифт - требуется капитальный ремонт в 153 МКД;

- системы теплоснабжения – 1077 МКД на территории области требуют переноса сроков;
- системы горячего водоснабжения - 981 МКД на территории области требуют переноса сроков;
- системы холодного водоснабжения - 1530 МКД на территории области требуют переноса сроков;
- системы водоотведения - 1742 МКД на территории области требуют переноса сроков;
- системы электроснабжения – 1671 МКД на территории области требуют переноса сроков.

В отношении 1356 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 многоквартирных домов (1124 МКД) и (или) высокой степени износа основных конструктивных элементов (фундамент, фасада, крыша) (232 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 **11** многоквартирных домов, в связи с признанием аварийными и подлежащими сносу:

№	Адрес	Площадь, кв.м
1	Гатчинский район, пос. Карташевская, ул. Клубная, д.5	333,9
2	Гатчинский район, пос. Кобринское, ул. Советских воинов, д.7	804,67
3	Гатчинский район, поселок Кобринское, ул. Советских воинов , д.11	833,4
4	Гатчинский район, пос. Суйда, ул. Центральная, д.3	510,6
5	Тихвинский район, г. Тихвин, ул. Чернышевская, д.32	359,2
6	Тихвинский район, г. Тихвин, ул. Советская, д. 26	331,7
7	Тихвинский район, г. Тихвин, ул. Пролетарской Диктатуры, д.22	200,94
8	Г. Гатчина, ул. Рысева, д. 52	532,4
9	Гатчинский район, д. Старосиверская, ул. Театральная, д.2	243,16

10	Гатчинский район, пгт Северский, ул. Саши Никифорова, д.28	251,22
11	Всеволожский район, д. Старая, д.31	130,6
	ИТОГО	4531,79

- 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 **3444** многоквартирных домах, на территории Ленинградской области в соответствии с Приложением 1.

- С учетом высокой степени износа многоквартирных домов, в отношении **1356** многоквартирных домов (Приложение 2), Комитет рекомендует провести обследование МКД специализированной организацией и по результатам полученных заключений принять решение о целесообразности проведения капитального ремонта.