

**ПРАВИТЕЛЬСТВО ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ**

КОМИТЕТ ГОСУДАРСТВЕННОГО ЖИЛИЩНОГО НАДЗОРА И КОНТРОЛЯ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

**ДОКЛАД**

О ТЕХНИЧЕСКОМ СОСТОЯНИИ МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ, РАСПОЛОЖЕННЫХ НА ТЕРРИТОРИИ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

Ленинградская область

2022 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](consultantplus://offline/ref=2E018792E92065E39846F42C9B56D4380DB05B877F558F16DB4B58CAFE5E7256357FA67FF8C7DD9128C980x961K) 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 01.03.2022, 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 **14655** многоквартирных домах общей площадью **39,74** млн. м2.

Наибольшая площадь многоквартирных домов во Всеволожском (26%), Гатчинском (10%) 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 |  |

66 % жилищного фонда Ленинградской области построено до 1998 года, конструктивные элементы многих зданий нуждаются в капитальном ремонте.

В жилой застройке области значительную долю занимают панельные дома, в среднем доля таких домов составляет 46 %.

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 капитальный ремонт 5583 конструктивных элементов. По краткосрочному плану 2022 года запланировано проведение проектных работ в 578 домах и выполнение строительно-монтажных работ в 579 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  2021 года |
| 1 | Бокситогорский | 563 | 91% |
| 2 | Волосовский | 333 | 90% |
| 3 | Волховский | 1034 | 89% |
| 4 | Всеволожский | 2314 | 62% |
| 5 | Выборгский | 1996 | 70% |
| 6 | Гатчинский | 1847 | 80% |
| 7 | Кингисеппский | 581 | 81% |
| 8 | Киришский | 489 | 100% |
| 9 | Кировский | 752 | 91% |
| 10 | Лодейнопольский | 320 | 88% |
| 11 | Ломоносовский | 621 | 93% |
| 12 | Лужский | 652 | 88% |
| 13 | Подпорожский | 362 | 77% |
| 14 | Приозерский | 621 | 83% |
| 15 | Сланцевский | 459 | 97% |
| 16 | Сосновоборский | 392 | 96% |
| 17 | Тихвинский | 464 | 86% |
| 18 | Тосненский | 855 | 91% |
|  | Всего по области | **14 655** | **86 % (85 % за 2020 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 (22 % фонда имеет износ более 60 %);
* Выборский (21 %);
* Ломоносовский (21 %).

Наиболее благоприятные районы по состоянию жилищного фонда:

* Всеволожский (59 % всего фонда имеет износ менее 20%);
* Тихвинский (54 %).

Анализ имеющейся информации показывает, что в **2021 году** в Комитет поступили документы о признании **242 МКД** 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 (**51 МКД**), Всеволожском (**43 МКД**), Выборгском (**31 МКД**) Кингисеппском (**25 МКД**) 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 проведен анализ технического состояния фундаментов многоквартирных домов. Анализ представленных данных показал, что

* 14 % жилищного фонда (1481 МКД) имеет степень износа фундамента более 60 %;
* 32 % (3444 МКД)– износ 41-60 %;
* 23 % (2465 МКД) – износ 21-40 %;
* 31 % (3303 МКД) – износ менее 20%;

Согласно проведенному анализу, в 4925 МКД фундаменты имеют степень износа более 40%, т.е. только при выполнении ремонта возможна дальнейшая эксплуатация объекта.

По программе капитального ремонта 2022 года запланировано выполнение работ по капитальному ремонту фундаментов 33 МКД, в 2021 году отремонтированы фундаменты в 15 МКД.

Наибольшее опасение вызывают объекты со степенью износа фундаментов более 70 %, не включенные в ближайшие краткосрочные планы (не выполнены и(или) не запланированы ПИР и (или) не запланированы СМР) (по представленным данным 753 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 | 1 |
| Волховский муниципальный район | 59 |
| Всеволожский муниципальный район | 68 |
| Выборгский район | 183 |
| Гатчинский муниципальный район | 4 |
| Кингисеппский муниципальный район | 5 |
| Киришский муниципальный район | 8 |
| Кировский муниципальный район | 72 |
| Лодейнопольский муниципальный район | 2 |
| Ломоносовский муниципальный район | 29 |
| Лужский муниципальный район | 31 |
| Подпорожский муниципальный район | 8 |
| Приозерский муниципальный район | 27 |
| Сланцевский муниципальный район | 163 |
| Сосновоборский городской округ | 1 |
| Тихвинский муниципальный район | 6 |
| Тосненский район | 60 |

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

* + 1. **КРЫША**

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

* 18 % (1671 МКД) имеют степень износа крыши более 60 %;
* 29 % (2827 МКД) - износ 41-60 %;
* 23 % (2249 МКД) - износ 21-40 %;
* 30 % (2925 МКД) - менее 20%;

Согласно проведенному анализу, в 4498 МКД крыши имеют степень износа более 40%, т.е. только при выполнении ремонта возможна дальнейшая эксплуатация объекта.

По программе капитального ремонта 2022 годов запланировано выполнение ПИР по капитальному ремонту крыш 201 МКД, выполнение работ по капитальному ремонту крыши 63 МКД, в 2021 году были выполнены ПИР для выполнения работ по капитальному ремонту крыш по 791 МКД, выполнен капитальный ремонт крыш 55 МКД.

Наибольшее опасение вызывают объекты со степенью износа крыш более 70 %, не включенные в ближайшие краткосрочные планы (не выполнены и(или) не запланированы ПИР и (или) не запланированы СМР) (по представленным данным 655 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 | 18 |
| Волосовский муниципальный район | 10 |
| Волховский муниципальный район | 85 |
| Всеволожский муниципальный район | 30 |
| Выборгский район | 154 |
| Гатчинский муниципальный район | 9 |
| Кингисеппский муниципальный район | 9 |
| Киришский муниципальный район | 10 |
| Кировский муниципальный район | 53 |
| Лодейнопольский муниципальный район | 0 |
| Ломоносовский муниципальный район | 37 |
| Лужский муниципальный район | 23 |
| Подпорожский муниципальный район | 16 |
| Приозерский муниципальный район | 26 |
| Сланцевский муниципальный район | 111 |
| Сосновоборский городской округ | 5 |
| Тихвинский муниципальный район | 4 |
| Тосненский район | 55 |

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 1410 МКД, в которых степень износа кровли более 70 %, не включенных в ближайшие краткосрочные планы (не выполнены и(или) не запланированы ПИР и (или) не запланированы СМР), в т.ч.

* 630 МКД – рулонные кровли;
* 638 МКД - кровли из асбестоцементных листов;
* 127 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 | 33 |
| Волосовский муниципальный район | 23 |
| Волховский муниципальный район | 138 |
| Всеволожский муниципальный район | 124 |
| Выборгский район | 209 |
| Гатчинский муниципальный район | 27 |
| Кингисеппский муниципальный район | 40 |
| Киришский муниципальный район | 19 |
| Кировский муниципальный район | 101 |
| Лодейнопольский муниципальный район | 0 |
| Ломоносовский муниципальный район | 76 |
| Лужский муниципальный район | 164 |
| Подпорожский муниципальный район | 68 |
| Приозерский муниципальный район | 47 |
| Сланцевский муниципальный район | 144 |
| Сосновоборский городской округ | 66 |
| Тихвинский муниципальный район | 15 |
| Тосненский район | 116 |

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

* + 1. **ФАСАД**

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

* 16 % (1674 МКД) имеют степень износа фасада более 60 %;
* 30 % (3145 МКД) - износ 41-60 %;
* 27 % (2768 МКД) - износ 21-40 %;
* 27 % (2740 МКД) - менее 20%;

В 40 % истек остаточный период МПЭЭ, анализ представленных данных показал, что из них 4819 МКД имеют степень износа более 40%, т.е. необходим капитальный ремонт фасадов 40 % МКД на территории области.

По программе капитального ремонта 2022 годов запланировано выполнение ПИР по капитальному ремонту фасадов 59 МКД, строительно-монтажные работы по ремонту фасадов в 253 МКД, в 2021 году были выполнены ПИР для выполнения работ по капитальному ремонту фасада по 90 МКД, выполнен капитальный ремонт фасада 51 МКД.

Наибольшее опасение вызывают объекты со степенью износа более 70 %, не включенные в ближайшие краткосрочные планы (не выполнены и(или) не запланированы ПИР и (или) не запланированы СМР) (по представленным данным 861 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 | 30 |
| Волосовский муниципальный район | 7 |
| Волховский муниципальный район | 72 |
| Всеволожский муниципальный район | 87 |
| Выборгский район | 186 |
| Гатчинский муниципальный район | 1 |
| Кингисеппский муниципальный район | 11 |
| Киришский муниципальный район | 6 |
| Кировский муниципальный район | 57 |
| Лодейнопольский муниципальный район | 0 |
| Ломоносовский муниципальный район | 47 |
| Лужский муниципальный район | 35 |
| Подпорожский муниципальный район | 19 |
| Приозерский муниципальный район | 44 |
| Сланцевский муниципальный район | 150 |
| Сосновоборский городской округ | 23 |
| Тихвинский муниципальный район | 6 |
| Тосненский район | 80 |

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

В том числе, в 687 МКД балконы имеют критический износ более 70 % (адресный перечень указан в Приложении 1).

|  |  |
| --- | --- |
| **Район** | **Количество МКД** |
| Бокситогорский муниципальный район | 23 |
| Волховский муниципальный район | 74 |
| Всеволожский муниципальный район | 76 |
| Выборгский район | 96 |
| Гатчинский муниципальный район | 27 |
| Кингисеппский муниципальный район | 9 |
| Киришский муниципальный район | 6 |
| Кировский муниципальный район | 55 |
| Ломоносовский муниципальный район | 41 |
| Лужский муниципальный район | 28 |
| Подпорожский муниципальный район | 12 |
| Приозерский муниципальный район | 25 |
| Сланцевский муниципальный район | 144 |
| Сосновоборский городской округ | 14 |
| Тихвинский муниципальный район | 1 |
| Тосненский район | 56 |

* + 1. **ЛИФТЫ**

Всего в соответствии с представленными данными в эксплуатации находится 3607 единиц лифтового оборудования в 942 МКД, из которых лифты в 123 МКД отработали установленный техническим регламентом назначенный срок службы лифта после ввода в эксплуатацию или капитального ремонта (25 лет) (не включены в краткосрочный план на 2022 год).

|  |  |
| --- | --- |
| **Район** | **Количество МКД, в которых лифты, отработали назначенный срок службы** |
| Бокситогорский муниципальный район | 0 |
| Волосовский муниципальный район | 0 |
| Волховский муниципальный район | 0 |
| Всеволожский муниципальный район | 39 |
| Выборгский район | 11 |
| Гатчинский муниципальный район | 12 |
| Кингисеппский муниципальный район | 16 |
| Киришский муниципальный район | 6 |
| Кировский муниципальный район | 9 |
| Лодейнопольский муниципальный район | 0 |
| Ломоносовский муниципальный район | 2 |
| 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 | 14 |

В краткосрочный план 2022 года, реализации программы капитального ремонта включена замена 60 единиц лифтового оборудования в 34 многоквартирных домах.

* 1. **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](consultantplus://offline/ref=25E07506D44BD982F3748A8BEFEBB16A9F0231A7C3ED492C51B1E44503735CCACBDA7FE87B19D731E434722E89D65C8B9976A0FA36F845EFF5z0K) 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.
  + 1. **СИСТЕМЫ ТЕПЛОСНАБЖЕНИЯ**

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

0-20 % - 21 % жилищного фонда;

21-40 % - 22 % жилищного фонда;

* 1. % - 37 % жилищного фонда;

свыше 60 % - 20 %.

*Выводы и предложения:* требуется капитальный ремонт систем теплоснабжения 5366 многоквартирных домов, протяженность сетей, подлежащая капитальному ремонту 6,4 млн. пог. м.

По программе капитального ремонта 2022 года запланировано выполнение работ по капитальному ремонту систем теплоснабжения 22 МКД, выполнение ПИР по капитальному ремонту систем теплоснабжения 32 МКД, в 2021 году были выполнены ПИР для выполнения работ по капитальному ремонту систем теплоснабжения по 165 МКД и выполнены работы по капитальному ремонту систем теплоснабжения в 35 МКД.

Наибольшее опасение вызывают объекты со степенью износа более 60 %, не включенные в ближайшие краткосрочные планы (не выполнены и(или) не запланированы ПИР и (или) не запланированы СМР) (по представленным данным 926 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 | 17 |
| Волосовский муниципальный район | 0 |
| Волховский муниципальный район | 97 |
| Всеволожский муниципальный район | 79 |
| Выборгский район | 77 |
| Гатчинский муниципальный район | 28 |
| Кингисеппский муниципальный район | 23 |
| Киришский муниципальный район | 13 |
| Кировский муниципальный район | 85 |
| Лодейнопольский муниципальный район | 3 |
| Ломоносовский муниципальный район | 44 |
| Лужский муниципальный район | 32 |
| Подпорожский муниципальный район | 36 |
| Приозерский муниципальный район | 36 |
| Сланцевский муниципальный район | 154 |
| Сосновоборский городской округ | 40 |
| Тихвинский муниципальный район | 4 |
| Тосненский район | 158 |

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

* + 1. **СИСТЕМЫ ГОРЯЧЕГО ВОДОСНАБЖЕНИЯ**

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

* 1. % - 38 % жилищного фонда;

21-40 % - 21 % жилищного фонда;

41-60% - 28 % жилищного фонда;

свыше 60 % - 13 % жилищного фонда;

*Выводы и предложения:* требуется капитальный ремонт систем горячего водоснабжения 3202 многоквартирных домов, протяженность сетей, подлежащая капитальному ремонту 1,8 млн. пог. м.

По программе капитального ремонта 2022 года запланировано выполнение работ по капитальному ремонту систем горячего водоснабжения 10 МКД, выполнение ПИР по капитальному ремонту систем горячего водоснабжения 68 МКД, в 2021 году были выполнены ПИР для выполнения работ по капитальному ремонту систем горячего водоснабжения по 112 МКД и выполнены работы по капитальному ремонту систем горячего водоснабжения в 10 МКД.

Наибольшее опасение вызывают объекты со степенью износа более 60 %, не включенные в ближайшие краткосрочные планы (не выполнены и(или) не запланированы ПИР и (или) не запланированы СМР) (по представленным данным 943 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 | 40 |
| Волосовский муниципальный район | 5 |
| Волховский муниципальный район | 91 |
| Всеволожский муниципальный район | 142 |
| Выборгский район | 137 |
| Гатчинский муниципальный район | 25 |
| Кингисеппский муниципальный район | 29 |
| Киришский муниципальный район | 13 |
| Кировский муниципальный район | 84 |
| Лодейнопольский муниципальный район | 0 |
| Ломоносовский муниципальный район | 45 |
| Лужский муниципальный район | 18 |
| Подпорожский муниципальный район | 5 |
| Приозерский муниципальный район | 32 |
| Сланцевский муниципальный район | 25 |
| Сосновоборский городской округ | 116 |
| Тихвинский муниципальный район | 14 |
| Тосненский район | 122 |

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

* + 1. **СИСТЕМЫ ХОЛОДНОГО ВОДОСНАБЖЕНИЯ**

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

0-20 % - 28 % жилищного фонда;

21-40 % - 21 % жилищного фонда;

41-60% - 32 % жилищного фонда;

свыше 60 % - 19 % жилищного фонда;

*Выводы и предложения:* требуется капитальный ремонт систем холодного водоснабжения 4857 многоквартирных домов, протяженность сетей ХВС, подлежащая капитальному ремонту 2,1 млн. пог. м.

По программе капитального ремонта 2022 года запланировано выполнение работ по капитальному ремонту систем холодного водоснабжения 20 МКД, выполнение ПИР по капитальному ремонту систем холодного водоснабжения 79 МКД, в 2021 году были выполнены ПИР для выполнения работ по капитальному ремонту систем холодного водоснабжения по 242 МКД и выполнены работы по капитальному ремонту систем холодного водоснабжения в 28 МКД.

Наибольшее опасение вызывают объекты со степенью износа более 60 %, не включенные в ближайшие краткосрочные планы (не выполнены и(или) не запланированы ПИР и (или) не запланированы СМР) (по представленным данным 1281 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 | 23 |
| Волосовский муниципальный район | 1 |
| Волховский муниципальный район | 134 |
| Всеволожский муниципальный район | 124 |
| Выборгский район | 146 |
| Гатчинский муниципальный район | 28 |
| Кингисеппский муниципальный район | 41 |
| Киришский муниципальный район | 8 |
| Кировский муниципальный район | 89 |
| Лодейнопольский муниципальный район | 0 |
| Ломоносовский муниципальный район | 52 |
| Лужский муниципальный район | 60 |
| Подпорожский муниципальный район | 70 |
| Приозерский муниципальный район | 45 |
| Сланцевский муниципальный район | 188 |
| Сосновоборский городской округ | 113 |
| Тихвинский муниципальный район | 10 |
| Тосненский район | 149 |

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

* + 1. **СИСТЕМЫ ВОДООТВЕДЕНИЯ**

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

0-20 % - 24 % жилищного фонда;

21-40 % -20 % жилищного фонда;

* 1. % - 34 % жилищного фонда;

свыше 60 % - 22 % жилищного фонда.

*Выводы и предложения:* требуется капитальный ремонт систем водоотведения 5497 многоквартирных домов, протяженность сетей водоотведения, подлежащая капитальному ремонту 1,05 млн. пог. м.

По программе капитального ремонта 2022 года запланировано выполнение работ по капитальному ремонту систем водоотведения 13 МКД, выполнение ПИР по капитальному ремонту систем водоотведения 107 МКД, в 2021 году были выполнены ПИР для выполнения работ по капитальному ремонту систем водоотведения по 304 МКД и выполнены работы по капитальному ремонту систем водоотведения в 13 МКД.

Наибольшее опасение вызывают объекты со степенью износа более 60 %, не включенные в ближайшие краткосрочные планы (не выполнены и(или) не запланированы ПИР и (или) не запланированы СМР) (по представленным данным 1563 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 | 36 |
| Волосовский муниципальный район | 0 |
| Волховский муниципальный район | 131 |
| Всеволожский муниципальный район | 155 |
| Выборгский район | 125 |
| Гатчинский муниципальный район | 117 |
| Кингисеппский муниципальный район | 48 |
| Киришский муниципальный район | 22 |
| Кировский муниципальный район | 89 |
| Лодейнопольский муниципальный район | 0 |
| Ломоносовский муниципальный район | 52 |
| Лужский муниципальный район | 65 |
| Подпорожский муниципальный район | 97 |
| Приозерский муниципальный район | 69 |
| Сланцевский муниципальный район | 199 |
| Сосновоборский городской округ | 119 |
| Тихвинский муниципальный район | 10 |
| Тосненский район | 229 |

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

* + 1. **СИСТЕМЫ ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЯ**

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

0-20 % - 26 % жилищного фонда;

* 1. - 21 % жилищного фонда;

41-60 % % - 32 % жилищного фонда;

свыше 60 % - 21 % жилищного фонда.

*Выводы и предложения:* требуется капитальный ремонт систем электроснабжения 5252 многоквартирных домов.

По программе капитального ремонта 2022 года запланировано выполнение работ по капитальному ремонту систем электроснабжения 24 МКД, выполнение ПИР по капитальному ремонту систем электроснабжения 88 МКД, в 2021 году были выполнены ПИР для выполнения работ по капитальному ремонту систем электроснабжения по 330 МКД и выполнены работы по капитальному ремонту систем электроснабжения в 20 МКД.

Наибольшее опасение вызывают объекты со степенью износа более 60 %, не включенные в ближайшие краткосрочные планы (не выполнены и(или) не запланированы ПИР и (или) не запланированы СМР) (по представленным данным 1426 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 | 23 |
| Волосовский муниципальный район | 0 |
| Волховский муниципальный район | 104 |
| Всеволожский муниципальный район | 157 |
| Выборгский муниципальный район | 176 |
| Гатчинский муниципальный район | 33 |
| Кингисеппский муниципальный район | 18 |
| Киришский муниципальный район | 102 |
| Кировский муниципальный район | 90 |
| Лодейнопольский муниципальный район | 0 |
| Ломоносовский муниципальный район | 89 |
| Лужский муниципальный район | 83 |
| Подпорожский муниципальный район | 75 |
| Приозерский муниципальный район | 56 |
| Сланцевский муниципальный район | 172 |
| Сосновоборский городской округ | 78 |
| Тихвинский муниципальный район | 12 |
| Тосненский муниципальный район | 158 |

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

1. **ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

На конец 2020 года общая площадь жилых помещений, отслуживших более четверти века – 79 %. За 2021 год признано авариными 242 МКД общей площадью 60,23 тыс. кв., всего признано аварийными 1600 многоквартирных дома общей площадью 378,942 тыс. кв.м, что составляет 0,95 % от площади жилищного фонда области.

По итогам мониторинга 2021 года в краткосрочные планы на 2022 годы включены работы по 37 конструктивным элементам, 9 МКД признаны аварийными и подлежащими сносу.

Всего в 2021 году выполнен капитальный ремонт в следующем объеме:

|  |  |
| --- | --- |
| Вид работ | КП-2021 |
| МКД |
| Внутридомовые инженерные системы электроснабжения | 20 |
| Внутридомовые инженерные системы теплоснабжения | 35 |
| Внутридомовые инженерные системы газоснабжения | 0 |
| Внутридомовые инженерные системы водоснабжения (ХВС/ГВС) | 38 (28/10) |
| Внутридомовые инженерные системы водоотведения | 13 |
| Лифты, лифтовые шахты, машинные и блочные помещения | 160 |
| Крыши | 55 |
| Подвальные помещения, относящиеся к общему имуществу в многоквартирном доме | 14 |
| Фасады | 51 |
| Фундаменты | 15 |
| Установка коллективных (общедомовых) приборов учета и узлов управления | 4 |
| Техническое освидетельствование лифтов | 49 |
| ПИР | 1078 |
| ВСЕГО | 1427 |

В настоящее время необходим перенос сроков капитального ремонта на более ранние периоды в 3296 многоквартирных домах, в т.ч. в 732 многоквартирных домов по итогам текущего мониторинга, в т.ч.

по конструктивным элементам:

* фундамент - 753 МКД на территории области требуют переноса сроков;
* крыша - 655 МКД на территории области требуют переноса сроков;
* фасад - 861 МКД на территории области требуют переноса сроков;
* лифт - требуется капитальный ремонт в 123 МКД;
* системы теплоснабжения – 926 МКД на территории области требуют переноса сроков;
* системы горячего водоснабжения - 943 МКД на территории области требуют переноса сроков;
* системы холодного водоснабжения - 1281 МКД на территории области требуют переноса сроков;
* системы водоотведения - 1563 МКД на территории области требуют переноса сроков;
* системы электроснабжения – 1426 МКД на территории области требуют переноса сроков.

В отношении 1271 многоквартирного дома, 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 (1107 МКД) и (или) высокой степени износа основных конструктивных элементов (фундамент, фасада, крыша) (164 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 **38** многоквартирных домов, в связи с признанием аварийными и подлежащими сносу:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № | Адрес | Общая площадь, кв.м |
| 1 | 2 | 3 |
| 1 | Кировский район, г. Шлиссельбург, ул. Жука, д.5а | 330,17 |
| 2 | Всеволожский район, г. Всеволожск, ул. Лесная, д.1 | 908,6 |
| 3 | Лужский район, д. Поддубье, ул. Луговая ,д.9 | 675,2 |
| 4 | Бокситогорский район, г. Пикалево, ул. Строительная, д. 19 | 841,63 |
| 5 | Бокситогорский район, г. Пикалево, ул. Заводская, д.9 | 1106,29 |
| 6 | Лужский район, д. Сокольники, ул. Лужская, д.2 | 664,4 |
| 7 | Лужский район, п. Оредеж, ул. Энгельса, д.10 | 332,1 |
| 8 | Лужский район, п. Оредеж, ул. Лермонтова, д.11 | 299,2 |
| 9 | Лужский район, п. Оредеж, ул. Комсомола, д.1а | 282,8 |
| 10 | Гатчинский район, гп. Вырица, Бакунина, д. 64 |  |
| 11 | Гатчинский район, гп. Вырица, Центральный пер., д.3 |  |
| 12 | Гатчинский район, гп. Вырица, ул. Советская, д.43 |  |
| 13 | Гатчинский район, гп. Вырица, Пильный пр-кт., д.15 |  |
| 14 | Подпорожский район, с. Винницы, ул. Советская, д.83 | 328,7 |
| 15 | Гатчинский район, г. Гатчина, ул. Заводская, д.1в | 508,28 |
| 16 | Выборгский район, г. Выборг, ул. Уральская, д.2А | 390,87 |
| 17 | Выборгский район, г. Выборг, ул. Уральская, д.29 | 191,59 |
| 18 | Выборгский район, г. Выборг, ул. Октябрьская, д.34 | 434,5 |
| 19 | Всеволожский район, г. Всеволожск, ул. Константиновская, д.112 | 444,5 |
| 20 | Всеволожский район, г. Всеволожск, ул. Константиновская, д.108 | 427,7 |
| 21 | Всеволожский район, г. Всеволожск, Боровая, д.22 | 459,9 |
| 22 | Всеволожский район, г. Всеволожск, Боровая, д.20 | 457,1 |
| 23 | Всеволожский район, г. Всеволожск, Боровая, д.18 | 460,9 |
| 24 | Всеволожский район, г. Всеволожск, ул. Колхозная, д.16а | 459,8 |
| 25 | Всеволожский район, г. Всеволожск, ул. Колхозная, д.14а | 453,73 |
| 26 | Всеволожский район, г. Всеволожск, ул. Колхозная, д.9 | 458,2 |
| 27 | Бокситогорский район, г. Пикалево, ул. Заводская, д.13 | 788,13 |
| 28 | Бокситогорский район, г. Пикалево, ул. Заводская, д.11 | 789,38 |
| 29 | Гатчинский район, г. Гатчина, ул. Чкалова, д.11 |  |
| 30 | Гатчинский район, г. Гатчина, ул. Киевская, д.31 |  |
| 31 | Гатчинский район, г. Гатчина, ул. Карла Маркса, д.19 |  |
| 32 | Гатчинский район, г. Гатчина, ул. Карла Маркса, д.17 |  |
| 33 | Гатчинский район, п. Дружноселье, ул. ДПБ, д.2 | 834,2 |
| 34 | Гатчинский район, г. Гатчина, ул. Карла Маркса, д.25А |  |
| 35 | Волосовский район, г. Волосово, ул. ВИЗ д.10 | 707,6 |
| 36 | Волосовский район, г. Волосово, ул. ВИЗ д.9 | 705,88 |
| 37 | Волосовский район, г. Волосово, ул. ВИЗ д.5 | 672,8 |
| 38 | Лодейнопольский район, д. Доможирово, ул. Школьная, д.35 | 92,8 |

* 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 **3296** многоквартирным домам, на территории Ленинградской области в соответствии с Приложением 1.
* С учетом высокой степени износа многоквартирных домов, в отношении **1271** многоквартирного дома (Приложение 2), Комитет рекомендует провести обследование МКД специализированной организацией и по результатам полученных заключений принять решение о целесообразности проведения капитального ремонта.