



АДМИНИСТРАЦИЯ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ
КОМИТЕТ ГОСУДАРСТВЕННОГО ЖИЛИЩНОГО НАДЗОРА И КОНТРОЛЯ
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

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

Ленинградская область
2023 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	19
3.2.	Техническое состояние инженерного оборудования многоквартирных домов Ленинградской области	20
3.2.1.	– системы теплоснабжения	20
3.2.2.	– системы горячего водоснабжения	22
3.2.3.	– системы холодного водоснабжения	24
3.2.4.	– системы водоотведения	26
3.2.5.	– системы электроснабжения	28
4.	Заключение	31
	Приложение 1	34
	Приложение 2	243

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 технического состояния многоквартирных домов.

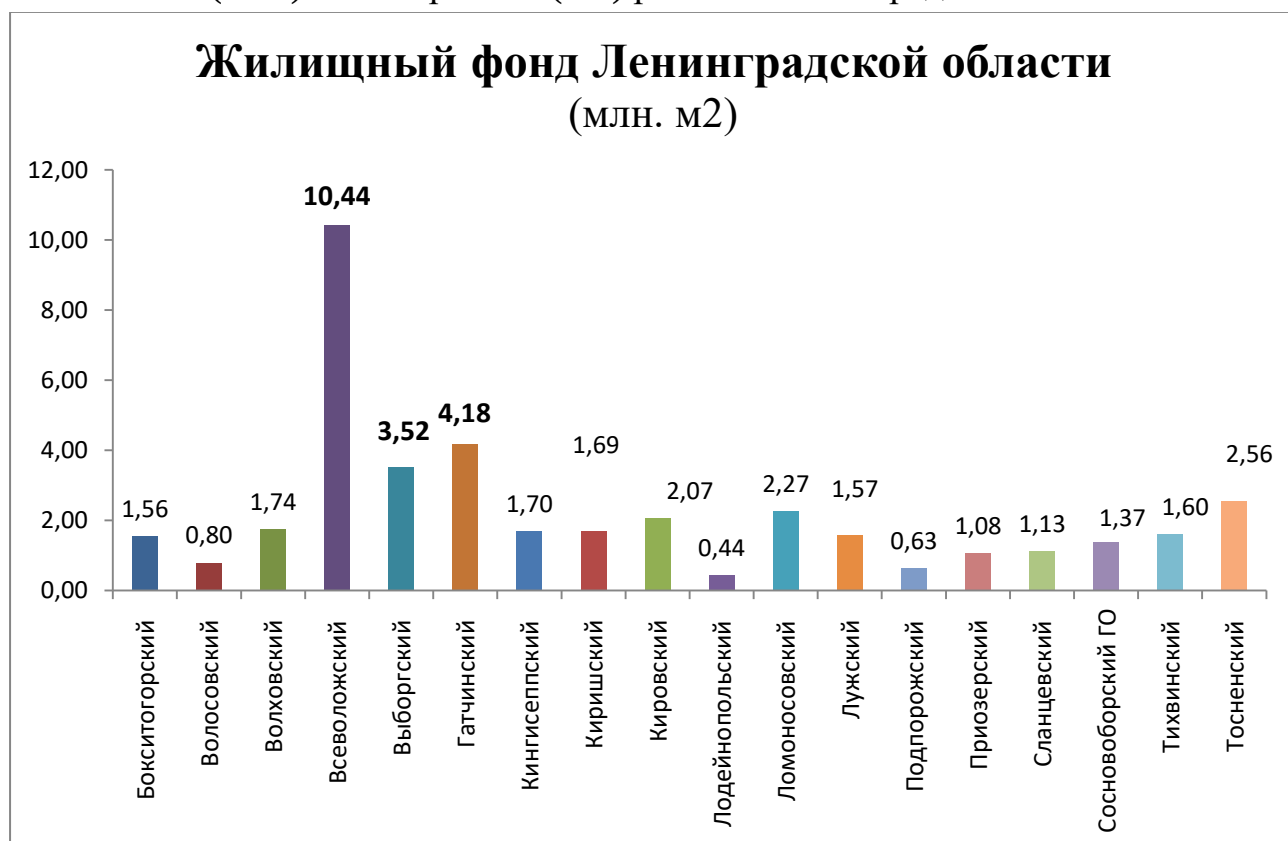
Данные о техническом состоянии многоквартирных домов, во исполнение Приказа Комитета №3, ежегодно должны быть представлены управляющими организациями и муниципальными образованиями Ленинградской области посредством региональной государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства Ленинградской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

По состоянию на 01.03.2023, 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 **14729** многоквартирных домах общей площадью **40,35** млн. м².

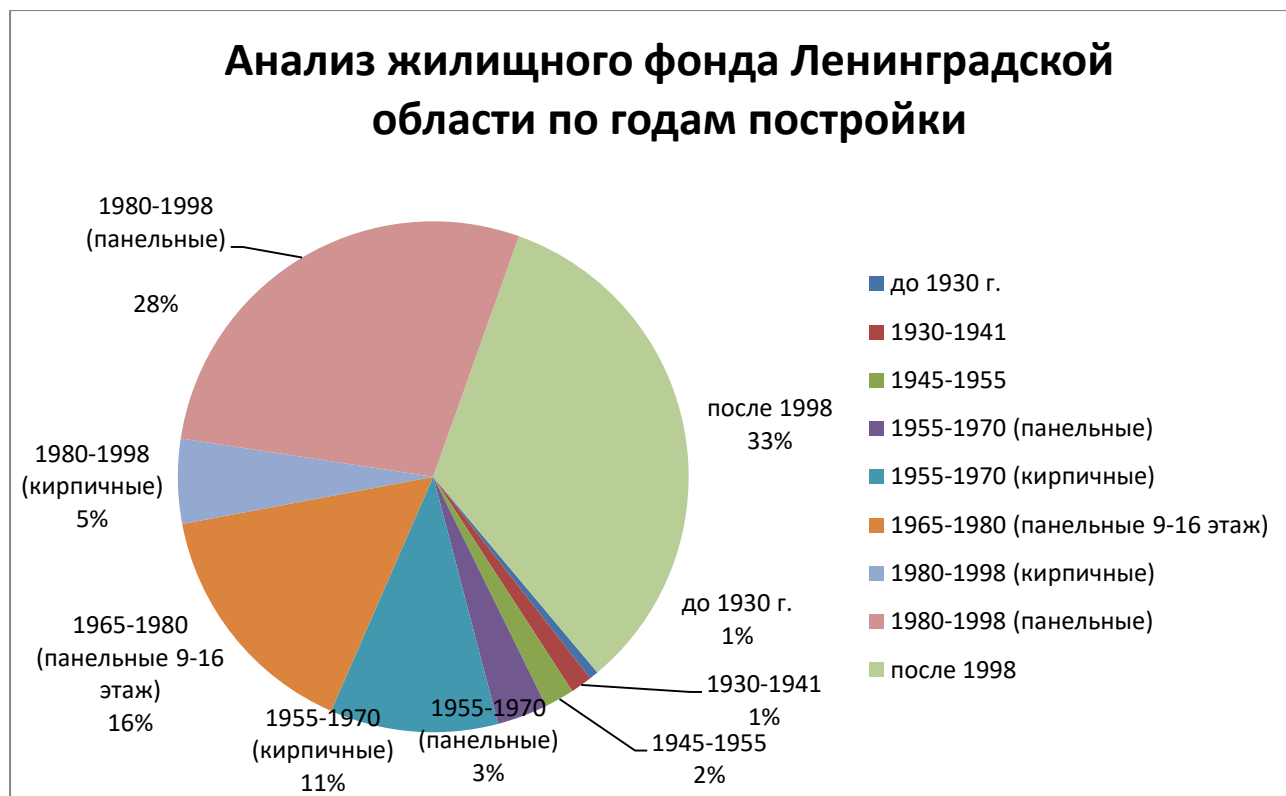
Наибольшая площадь многоквартирных домов во Всеволожском (26%), Гатчинском (10%) и Выборгском (9%) районах Ленинградской области.



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	2055-2065
1945-1955	150	2095-2105
1955-1970 «Хрущевки»	50	2005-2020
1955-1970 Кирпичные 5-этажные	100	2065-2070
1965-1980	100	2065-2080
1980-1998 кирпичные	125-150	2105-2150

1980-1998 панельные	100-120	2080-2115
Для домов современной застройки 1998 – по н.в	120-150	2118



67 % 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 47 %.

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 физического износа зданий в зависимости от доступности или недоступности осмотру его конструктивных элементов соответственно устанавливается по признакам технического состояния или подсчитывается по срокам службы, в соответствии с 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 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 6148 конструктивных элементов. По краткосрочному плану 2023 года запланировано проведение проектных работ в 391 домах и выполнение строительно-монтажных работ в 641 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 по данным АМО за 2022 год	Средний процент представления данных от АМО о техническом состоянии МКД по итогам 2022 года
1	Бокситогорский	562	93%
2	Волосовский	316	83%
3	Волховский	1034	89%
4	Всеволожский	2380	66%
5	Выборгский	2005	71%
6	Гатчинский	1596	79%
7	Кингисеппский	546	81%
8	Киришский	499	100%
9	Кировский	698	93%
10	Лодейнопольский	324	88%
11	Ломоносовский	559	86%
12	Лужский	997	81%
13	Подпорожский	363	79%
14	Приозерский	621	82%
15	Сланцевский	463	99%
16	Сосновоборский	339	97%
17	Тихвинский	586	82%
18	Тосненский	841	88%
	Всего по области	14 729	85 % (86 % за 2021 год)

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

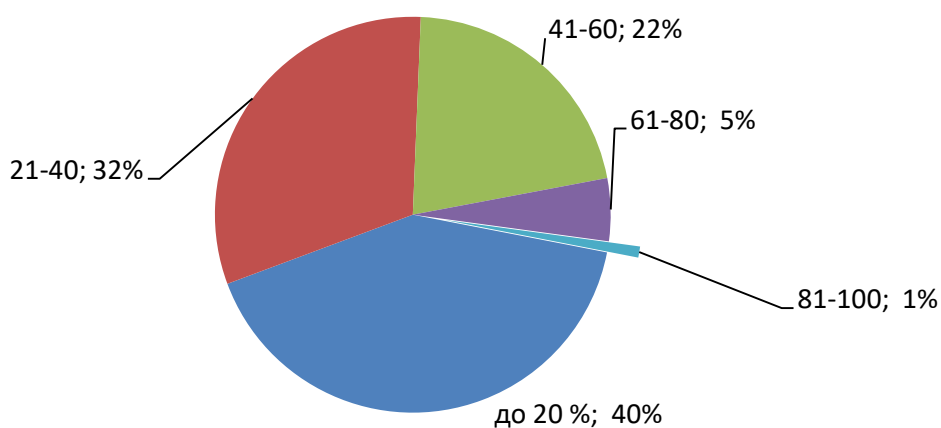
В соответствии с СП 368.1325800.2017 «Здания жилые. Правила проектирования капитального ремонта» оценка физического износа соответствует следующему техническому состоянию:

- 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 % 40 % жилищного фонда;
- 21-40 % 32 % жилищного фонда;
- 41-60 % 22 % жилищного фонда;
- 61-80 % 5 % жилищного фонда;
- свыше 80 % 1 % жилищного фонда.

Анализ жилищного фонда Ленинградской области по % износа (млн.м²)



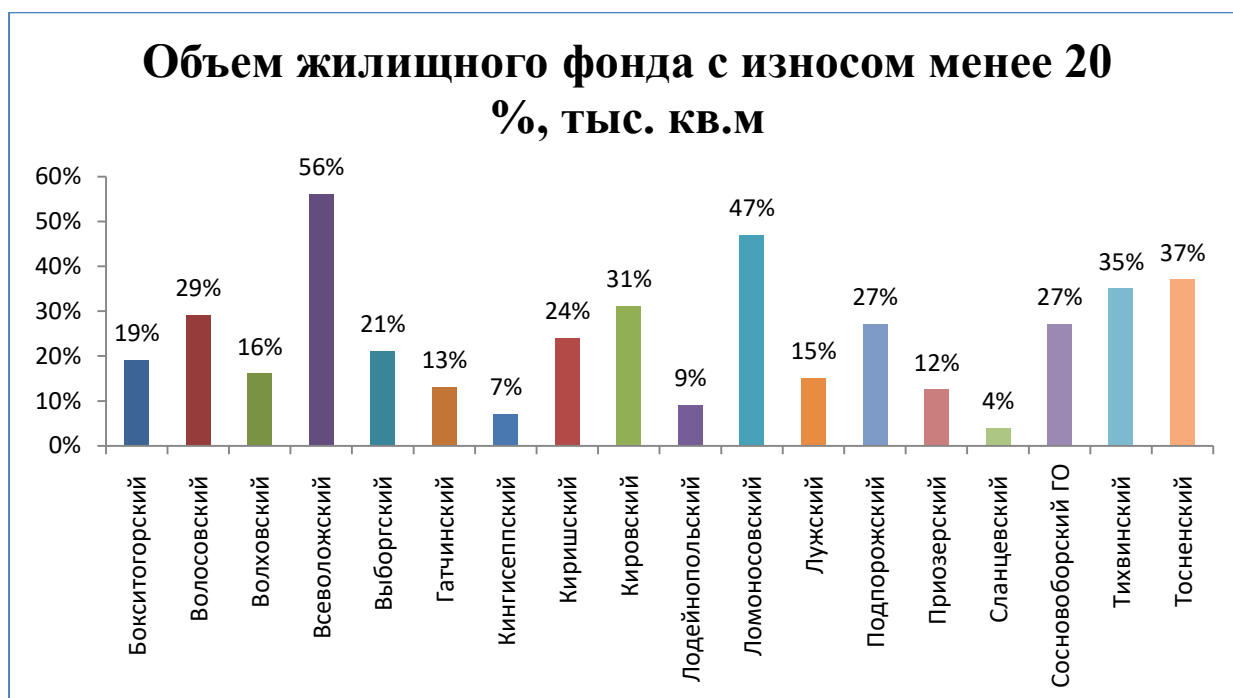
Наибольшая доля жилищного фонда с износом более 60 % в следующих районах:

- Сланцевский (25 % фонда имеет износ более 60 %);
- Бокситогорский (13 %);
- Ломоносовский (12 %).



Наиболее благоприятные районы по состоянию жилищного фонда:

- Всеволожский (56 % всего фонда имеет износ менее 20%);
- Ломоносовский (47 %).



Анализ имеющейся информации показывает, что в **2022 году** в Комитет поступили документы о признании **163 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, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом».

Наибольшее количество аварийных домов признано аварийными: в Лужском (49 МКД), Бокситогорском (24 МКД), Всеволожском (23 МКД), Выборгском (17 МКД), Гатчинском (13 МКД) районах Ленинградской области.



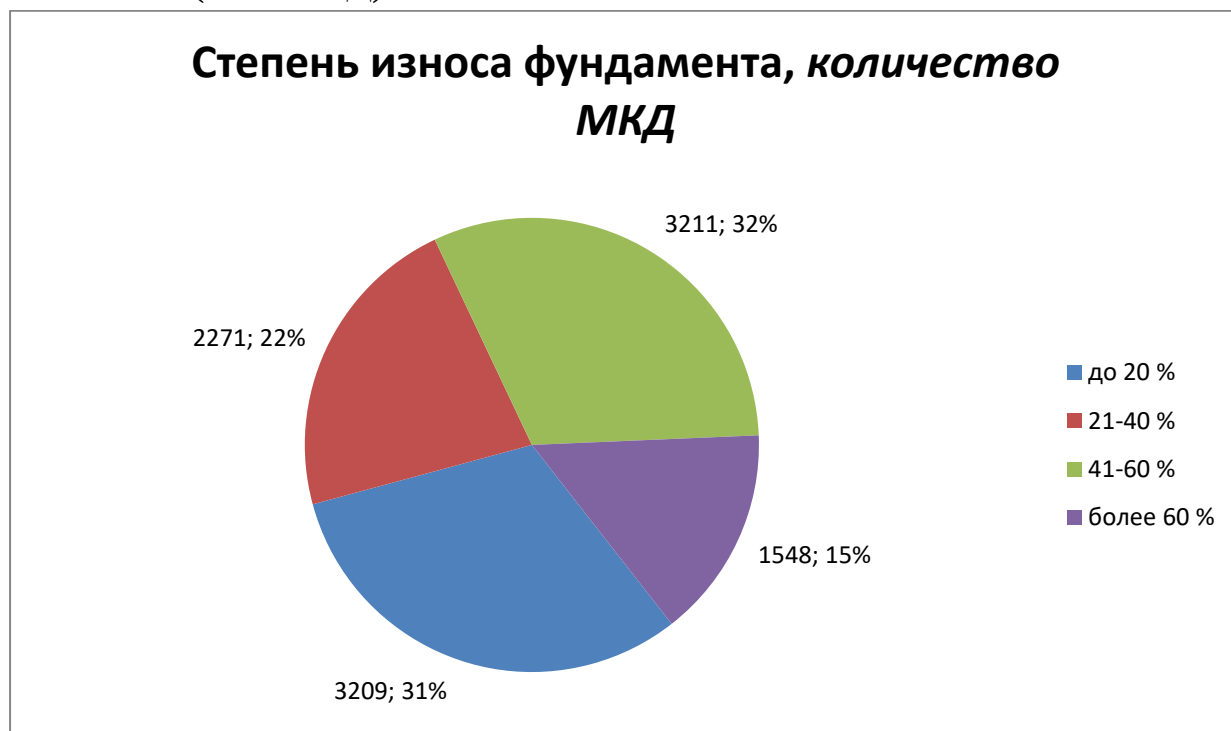
3.1. ТЕХНИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ КОНСТРУКТИВНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

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 (1548 МКД) имеет степень износа фундамента более 60 %;
- 32 % (3211 МКД) – износ 41-60 %;
- 22 % (2271 МКД) – износ 21-40 %;
- 31 % (3209 МКД) – износ менее 20%.



Согласно проведенному анализу, в 4759 МКД фундаменты имеют степень износа более 40%, т.е. только при выполнении ремонта возможна дальнейшая эксплуатация объекта.

По программе капитального ремонта 2023 года запланировано выполнение работ по капитальному ремонту фундаментов 63 МКД, в 2022 году отремонтированы фундаменты в 27 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 707 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	45
Волосовский муниципальный район	0
Волховский муниципальный район	162
Всеволожский муниципальный район	64
Выборгский район	110
Гатчинский муниципальный район	7
Кингисеппский муниципальный район	6
Киришский муниципальный район	10
Кировский муниципальный район	66
Лодейнопольский муниципальный район	2
Ломоносовский муниципальный район	12
Лужский муниципальный район	54
Подпорожский муниципальный район	10
Приозерский муниципальный район	83
Сланцевский муниципальный район	17
Сосновоборский городской округ	1
Тихвинский муниципальный район	3
Тосненский район	55



Таким образом, по анализу представленных данных, наибольшее количество жилищного фонда, в котором необходим капитальный ремонт фундаментов, находится на территории Волховского, Выборгского и Приозерского районов.

3.1.2. КРЫША

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

- 20 % (1908 МКД) имеют степень износа крыши более 60 %;
- 29 % (2807 МКД) - износ 41-60 %;
- 22 % (2166 МКД) - износ 21-40 %;
- 29 % (2860 МКД) - менее 20%;



Согласно проведенному анализу, в 4715 МКД крыши имеют степень износа более 40%, т.е. только при выполнении ремонта возможна дальнейшая эксплуатация объекта.

По программе капитального ремонта 2023 года запланировано выполнение ПИР по капитальному ремонту крыш 38 МКД, выполнение работ по капитальному ремонту крыши 90 МКД, в 2022 году были выполнены ПИР для выполнения работ по капитальному ремонту крыш по 385 МКД, выполнен капитальный ремонт крыш 87 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 884 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	69
Волосовский муниципальный район	6
Волховский муниципальный район	208
Всеволожский муниципальный район	50
Выборгский район	113
Гатчинский муниципальный район	19
Кингисеппский муниципальный район	16
Киришский муниципальный район	4
Кировский муниципальный район	55
Лодейнопольский муниципальный район	5
Ломоносовский муниципальный район	26
Лужский муниципальный район	73
Подпорожский муниципальный район	26
Приозерский муниципальный район	104
Сланцевский муниципальный район	47
Сосновоборский городской округ	5
Тихвинский муниципальный район	13
Тосненский район	45



Таким образом, на основании анализа представленных данных, наибольшее количество жилищного фонда, в котором необходим капитальный ремонт крыш, находится на территории Волховского, Выборгского и Приозерского районов.

Кроме того, анализ технического состояния показывает необходимость капитального ремонта кровель в 1143 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.

- 484 МКД – рулонные кровли;
- 501 МКД - кровли из асбестоцементных листов;
- 135 МКД – стальные кровли;
- 23 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	83
Волосовский муниципальный район	7
Волховский муниципальный район	217
Всеволожский муниципальный район	94
Выборгский район	128
Гатчинский муниципальный район	23
Кингисеппский муниципальный район	35
Киришский муниципальный район	16

Кировский муниципальный район	97
Лодейнопольский муниципальный район	13
Ломоносовский муниципальный район	46
Лужский муниципальный район	160
Подпорожский муниципальный район	50
Приозерский муниципальный район	34
Сланцевский муниципальный район	46
Сосновоборский городской округ	21
Тихвинский муниципальный район	11
Тосненский район	62



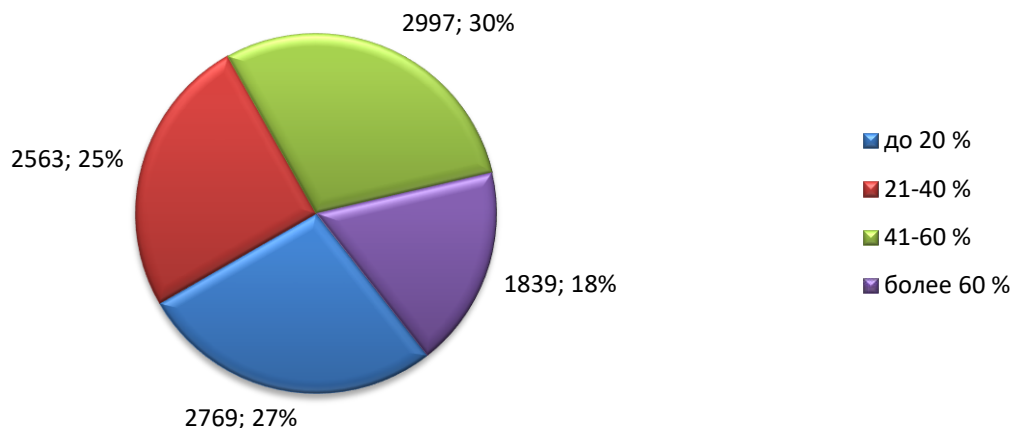
Наибольшее количество жилищного фонда, в котором необходим капитальный ремонт кровель, находится на территории Волховского, Лужского и Выборгского районов.

3.1.3. ФАСАД

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

- 18 % (1839 МКД) имеют степень износа фасада более 60 %;
- 30 % (2997 МКД) - износ 41-60 %;
- 25 % (2563 МКД) - износ 21-40 %;
- 27 % (2769 МКД) - менее 20%;

Степень износа фасадов, количество МКД



В 45 % истек остаточный период МПЭЭ, анализ представленных данных показал, что из них 4836 МКД имеют степень износа более 40%, т.е. необходим капитальный ремонт фасадов 45 % МКД на территории области.

По программе капитального ремонта 2023 годов запланировано выполнение ПИР по капитальному ремонту фасадов 67 МКД, строительно-монтажные работы по ремонту фасадов в 100 МКД, в 2022 году были выполнены ПИР для выполнения работ по капитальному ремонту фасада по 86 МКД, выполнен капитальный ремонт фасада 229 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 885 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	86
Волосовский муниципальный район	4
Волховский муниципальный район	192
Всеволожский муниципальный район	62
Выборгский район	103
Гатчинский муниципальный район	15
Кингисеппский муниципальный район	10
Киришский муниципальный район	16
Кировский муниципальный район	67
Лодейнопольский муниципальный район	5

Ломоносовский муниципальный район	43
Лужский муниципальный район	39
Подпорожский муниципальный район	22
Приозерский муниципальный район	107
Сланцевский муниципальный район	25
Сосновоборский городской округ	11
Тихвинский муниципальный район	13
Тосненский район	65



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

В том числе, в 350 МКД балконы имеют критический износ более 70 % (адресный перечень указан в Приложении 1).

Район	Количество МКД
Бокситогорский муниципальный район	22
Волосовский муниципальный район	0
Волховский муниципальный район	42
Всеволожский муниципальный район	34
Выборгский район	51
Гатчинский муниципальный район	21
Кингисеппский муниципальный район	1
Киришский муниципальный район	7
Кировский муниципальный район	52
Лодейнопольский муниципальный район	2
Ломоносовский муниципальный район	23

Лужский муниципальный район	30
Подпорожский муниципальный район	9
Приозерский муниципальный район	10
Сланцевский муниципальный район	16
Сосновоборский городской округ	8
Тихвинский муниципальный район	2
Тосненский район	20

3.1.4. ЛИФТЫ

Всего в соответствии с представленными данными в эксплуатации находится 3928 единиц лифтового оборудования в 1009 МКД, из которых лифты в 107 МКД отработали установленный техническим регламентом назначенный срок службы лифта после ввода в эксплуатацию или капитального ремонта (25 лет) (не включены в краткосрочный план на 2023 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	38
Выборгский район	9
Гатчинский муниципальный район	12
Кингисеппский муниципальный район	16
Киришский муниципальный район	0
Кировский муниципальный район	9
Лодейнопольский муниципальный район	0
Ломоносовский муниципальный район	0
Лужский муниципальный район	1
Подпорожский муниципальный район	1
Приозерский муниципальный район	0
Сланцевский муниципальный район	1
Сосновоборский городской округ	6
Тихвинский муниципальный район	0
Тосненский район	13

В краткосрочный план 2023 года, реализации программы капитального ремонта включена замена лифтов в 23 многоквартирных домах.

3.2. ТЕХНИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ ИНЖЕНЕРНОГО ОБОРУДОВАНИЯ МНОГOKBAPТИРНЫХ 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 % - 24 % жилищного фонда;
- 21-40 % - 20 % жилищного фонда;

41-60 % - 35 % жилищного фонда;
свыше 60 % - 21 %.



Выводы и предложения: требуется капитальный ремонт систем теплоснабжения 5577 многоквартирных домов, протяженность сетей, подлежащая капитальному ремонту 6,5 млн. пог. м.

По программе капитального ремонта 2023 года запланировано выполнение работ по капитальному ремонту систем теплоснабжения в 37 МКД, выполнение ПИР по капитальному ремонту систем теплоснабжения 47 МКД, в 2022 году были выполнены ПИР для выполнения работ по капитальному ремонту систем теплоснабжения в 88 МКД и выполнены работы по капитальному ремонту систем теплоснабжения в 19 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 1072 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	40
Волосовский муниципальный район	0
Волховский муниципальный район	213
Всеволожский муниципальный район	93
Выборгский район	89
Гатчинский муниципальный район	68

Кингисеппский муниципальный район	26
Киришский муниципальный район	15
Кировский муниципальный район	88
Лодейнопольский муниципальный район	4
Ломоносовский муниципальный район	44
Лужский муниципальный район	56
Подпорожский муниципальный район	42
Приозерский муниципальный район	133
Сланцевский муниципальный район	43
Сосновоборский городской округ	47
Тихвинский муниципальный район	7
Тосненский район	64



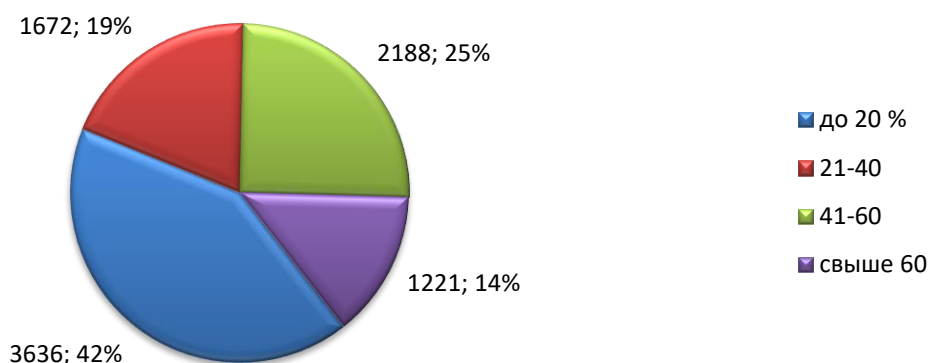
Таким образом, наибольшее количество жилищного фонда, в котором необходим капитальный ремонт систем теплоснабжения, находится на территории Волховского и Приозерского районов.

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 % - 42 % жилищного фонда;
- 21-40 % - 19 % жилищного фонда;
- 41-60% - 25 % жилищного фонда;
- свыше 60 % - 14 % жилищного фонда;

Степень износа систем горячего водоснабжения, количество МКД



Выводы и предложения: требуется капитальный ремонт систем горячего водоснабжения 3374 многоквартирных домов, протяженность сетей, подлежащая капитальному ремонту 1,8 млн. пог. м.

По программе капитального ремонта 2023 года запланировано выполнение работ по капитальному ремонту систем горячего водоснабжения 27 МКД, выполнение ПИР по капитальному ремонту систем горячего водоснабжения 22 МКД, в 2022 году были выполнены ПИР для выполнения работ по капитальному ремонту систем горячего водоснабжения по 86 МКД и выполнены работы по капитальному ремонту систем горячего водоснабжения в 10 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 513 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	30
Волосовский муниципальный район	0
Волховский муниципальный район	148
Всеволожский муниципальный район	88
Выборгский район	25
Гатчинский муниципальный район	29
Кингисеппский муниципальный район	14
Киришский муниципальный район	6

Кировский муниципальный район	46
Лодейнопольский муниципальный район	2
Ломоносовский муниципальный район	11
Лужский муниципальный район	2
Подпорожский муниципальный район	4
Приозерский муниципальный район	44
Сланцевский муниципальный район	6
Сосновоборский городской округ	41
Тихвинский муниципальный район	8
Тосненский район	9



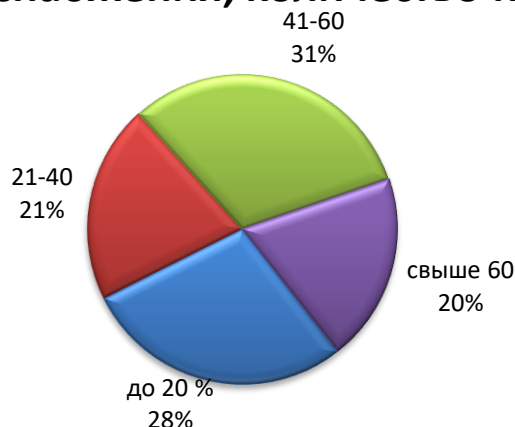
Таким образом, наибольшее количество жилищного фонда, в котором необходим капитальный ремонт систем ГВС, находится на территории Волховского и Всеволожского районов.

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 % - 28 % жилищного фонда;
- 21-40 % - 21 % жилищного фонда;
- 41-60% - 31 % жилищного фонда;
- свыше 60 % - 20 % жилищного фонда;

Степень износа систем холодного водоснабжения, количество МКД



Выводы и предложения: требуется капитальный ремонт систем холодного водоснабжения 5229 многоквартирных домов, протяженность сетей ХВС, подлежащая капитальному ремонту 2,2 млн. пог. м.

По программе капитального ремонта 2023 года запланировано выполнение работ по капитальному ремонту систем холодного водоснабжения 59 МКД, выполнение ПИР по капитальному ремонту систем холодного водоснабжения 39 МКД, в 2022 году были выполнены ПИР для выполнения работ по капитальному ремонту систем холодного водоснабжения по 112 МКД и выполнены работы по капитальному ремонту систем холодного водоснабжения в 18 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 931 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	38
Волосовский муниципальный район	0
Волховский муниципальный район	212
Всеволожский муниципальный район	135
Выборгский район	71
Гатчинский муниципальный район	32
Кингисеппский муниципальный район	33
Киришский муниципальный район	8
Кировский муниципальный район	87

Лодейнополюский муниципальный район	1
Ломоносовский муниципальный район	21
Лужский муниципальный район	55
Подпорожский муниципальный район	32
Приозерский муниципальный район	78
Сланцевский муниципальный район	38
Сосновоборский городской округ	40
Тихвинский муниципальный район	10
Тосненский район	40



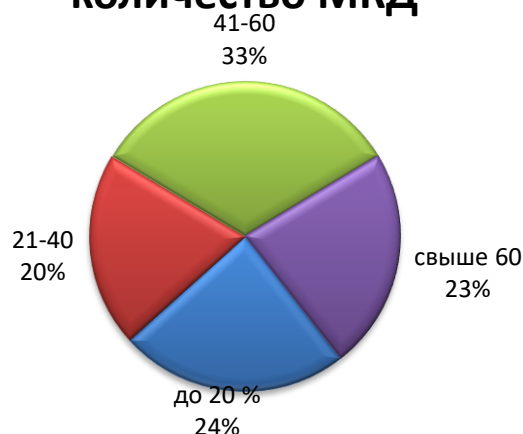
Таким образом, наибольшее количество жилищного фонда, в котором необходим капитальный ремонт систем ХВС, находится на территории Волховского и Всеволожского районов.

3.2.4. 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;
- 41-60 % - 33 % жилищного фонда;
- свыше 60 % - 23 % жилищного фонда.

Степень износа систем водоотведения, количество МКД



Выводы и предложения: требуется капитальный ремонт систем водоотведения 5784 многоквартирных домов, протяженность сетей водоотведения, подлежащая капитальному ремонту 1,1 млн. пог. м.

По программе капитального ремонта 2023 года запланировано выполнение работ по капитальному ремонту систем водоотведения 69 МКД, выполнение ПИР по капитальному ремонту систем водоотведения 41 МКД, в 2022 году были выполнены ПИР для выполнения работ по капитальному ремонту систем водоотведения по 165 МКД и выполнены работы по капитальному ремонту систем водоотведения в 18 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 1108 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	62
Волосовский муниципальный район	0
Волховский муниципальный район	208
Всеволожский муниципальный район	117
Выборгский район	80
Гатчинский муниципальный район	64
Кингисеппский муниципальный район	41
Киришский муниципальный район	21
Кировский муниципальный район	80

Лодейнопольский муниципальный район	2
Ломоносовский муниципальный район	33
Лужский муниципальный район	53
Подпорожский муниципальный район	43
Приозерский муниципальный район	120
Сланцевский муниципальный район	48
Сосновоборский городской округ	48
Тихвинский муниципальный район	13
Тосненский район	75



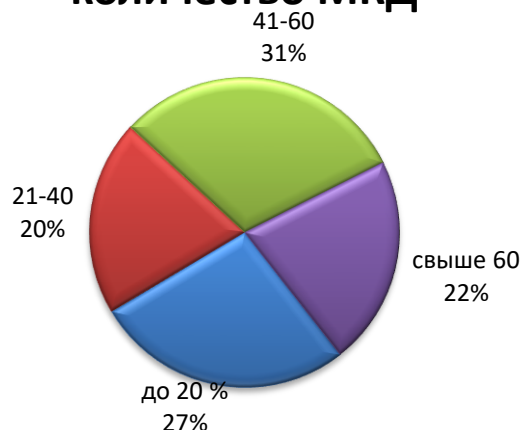
Таким образом, наибольшее количество жилищного фонда, в котором необходим капитальный ремонт систем водоотведения, находится на территории Волховского, Приозерского и Всеволожского районов.

3.2.5. СИСТЕМЫ ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЯ

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

- 0-20 % - 27 % жилищного фонда;
- 21-40 - 20 % жилищного фонда;
- 41-60 % - 31 % жилищного фонда;
- свыше 60 % - 22 % жилищного фонда.

Степень износа систем электроснабжение, количество МКД



Выводы и предложения: требуется капитальный ремонт систем электроснабжения 5404 многоквартирных домов.

По программе капитального ремонта 2023 года запланировано выполнение работ по капитальному ремонту систем электроснабжения 85 МКД, выполнение ПИР по капитальному ремонту систем электроснабжения 54 МКД, в 2022 году были выполнены ПИР для выполнения работ по капитальному ремонту систем электроснабжения по 224 МКД и выполнены работы по капитальному ремонту систем электроснабжения в 65 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 1204 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	22
Волосовский муниципальный район	0
Волховский муниципальный район	204
Всеволожский муниципальный район	130
Выборгский муниципальный район	114
Гатчинский муниципальный район	63
Кингисеппский муниципальный район	24
Киришский муниципальный район	102
Кировский муниципальный район	88
Лодейнопольский муниципальный район	5

Ломоносовский муниципальный район	71
Лужский муниципальный район	53
Подпорожский муниципальный район	27
Приозерский муниципальный район	127
Сланцевский муниципальный район	39
Сосновоборский городской округ	33
Тихвинский муниципальный район	15
Тосненский муниципальный район	88



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

4. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

На конец 2022 года общая площадь жилых помещений, отслуживших более четверти века – 78 %. За 2022 год признано аварийными 163 МКД общей площадью 55,43 тыс. кв., всего признано аварийными 1763 МКД общей площадью 434,37 тыс. кв.м, что составляет 1,0 % от площади жилищного фонда области.

По итогам мониторинга 2022 года в краткосрочные планы на 2023-2025 гг. включены работы по 16 конструктивным элементам, 13 МКД признаны аварийными и подлежащими сносу.

Всего в 2022 году выполнен капитальный ремонт в следующем объеме:

Вид работ	КП-2022
	МКД
Внутридомовые инженерные системы электроснабжения	65
Внутридомовые инженерные системы теплоснабжения	19
Внутридомовые инженерные системы газоснабжения	0
Внутридомовые инженерные системы водоснабжения (ХВС/ГВС)	28 (18/10)
Внутридомовые инженерные системы водоотведения	18
Лифты, лифтовые шахты, машинные и блочные помещения	16
Крыши	87
Подвальные помещения, относящиеся к общему имуществу в многоквартирном доме	46
Фасады	229
Фундаменты	27
Установка коллективных (общедомовых) приборов учета и узлов управления	15
Техническое освидетельствование лифтов	15
ПИР	984
ВСЕГО	1549

В настоящее время необходим перенос сроков капитального ремонта на более ранние периоды в 3776 многоквартирных домах.

по конструктивным элементам:

- фундамент - 707 МКД на территории области требуют переноса сроков;
- крыша - 884 МКД на территории области требуют переноса сроков;
- фасад - 885 МКД на территории области требуют переноса сроков;
- лифт - требуется капитальный ремонт в 107 МКД;
- системы теплоснабжения – 1072 МКД на территории области требуют переноса сроков;

- системы горячего водоснабжения - 513 МКД на территории области требуют переноса сроков;
- системы холодного водоснабжения - 931 МКД на территории области требуют переноса сроков;
- системы водоотведения - 1108 МКД на территории области требуют переноса сроков;
- системы электроснабжения – 1204 МКД на территории области требуют переноса сроков.

В отношении 672 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 (497 МКД) и (или) высокой степени износа основных конструктивных элементов (фундамент, фасад, крыша) (175 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 **19** многоквартирных домов, в связи с признанием аварийными и подлежащими сносу:

№	Адрес	Общая площадь, кв. м
1	2	3
1	Гатчинский район, д. Луйсковичи, д.2	637,7
2	Гатчинский район, д. Луйсковичи, д.1	639,4
3	Гатчинский район, г. Гатчина, Красноармейский, д.44	452,88
4	Гатчинский район, г. Гатчина, ул. Урицкого, д.29	420,59
5	Гатчинский район, г. Гатчина, ул. Новопролетарская, д. 52 А	430,56
6	Бокситогорский район, дер. Колбеки, д.4	506,5
7	Бокситогорский район, дер. Колбеки, д.3	365,5

8	Бокситогорский район, дер. Колбеки, д.2	686,6
9	Бокситогорский район, дер. Колбеки, д.1	357,8
10	Бокситогорский район, дер. Селище, д.1	574,3
11	Бокситогорский район, дер. Мозолево-1, д.2	591,8
12	Бокситогорский район, дер. Бор, д.4	432
13	Бокситогорский район, дер. Бор, д.3	431,4
14	Бокситогорский район, дер. Бор, д.1	445
15	Гатчинский район, п. Тайцы, ул. Калинина, д.33	323,1
16	Всеволожский район. П. Щеглово, д.46	488,41
17	Всеволожский район. П. Щеглово, д.45	481
18	Всеволожский район. П. Щеглово, д.44	483,1
19	Лужский район, п. Тесово-4, ул. Ленинградская, д.3/9	734,5

- 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 **3776** многоквартирным домам, на территории Ленинградской области в соответствии с Приложением 1.

- С учетом высокой степени износа многоквартирных домов (более 70 %), в отношении **672** многоквартирных домов (Приложение 2), Комитет рекомендует провести обследование МКД специализированной организацией и по результатам полученных заключений принять решение о целесообразности проведения капитального ремонта.