



Комитет государственного жилищного
надзора и контроля ЛО

АКТУАЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ СИСТЕМЫ УПРАВЛЕНИЯ ЖИЛИЩНЫМ ФОНДОМ НА ТЕРРИТОРИИ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

Беляев Денис Сергеевич

председатель комитета государственного жилищного
надзора и контроля ЛО



ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ПО ЖИЛИЩНОМУ ФОНДУ



На территории ЛО – 16 623 МКД
площадью 49,55 млн м²

- 352 управляющих организации – 13 865 МКД площадью 43,5 млн м²
- 563 ТСЖ, ТСН, ЖСК, ЖК – 973 МКД площадью 5,25 млн м²
- 1 785 МКД – в непосредственном управлении площадью 0,7 млн м²

- ✓ В 2024 году введено в эксплуатацию 126 МКД общей площадью 1,06 млн м²
- ✓ Расселено 73 аварийных дома общей площадью 50,8 тыс. м²
- ✓ На территории ЛО работают 134 ресурсоснабжающих организации

ГИС ЖКХ: МОБИЛЬНОЕ ПРИЛОЖЕНИЕ «ГОСУСЛУГИ.ДОМ»

В 2025 году продолжится развитие систем:

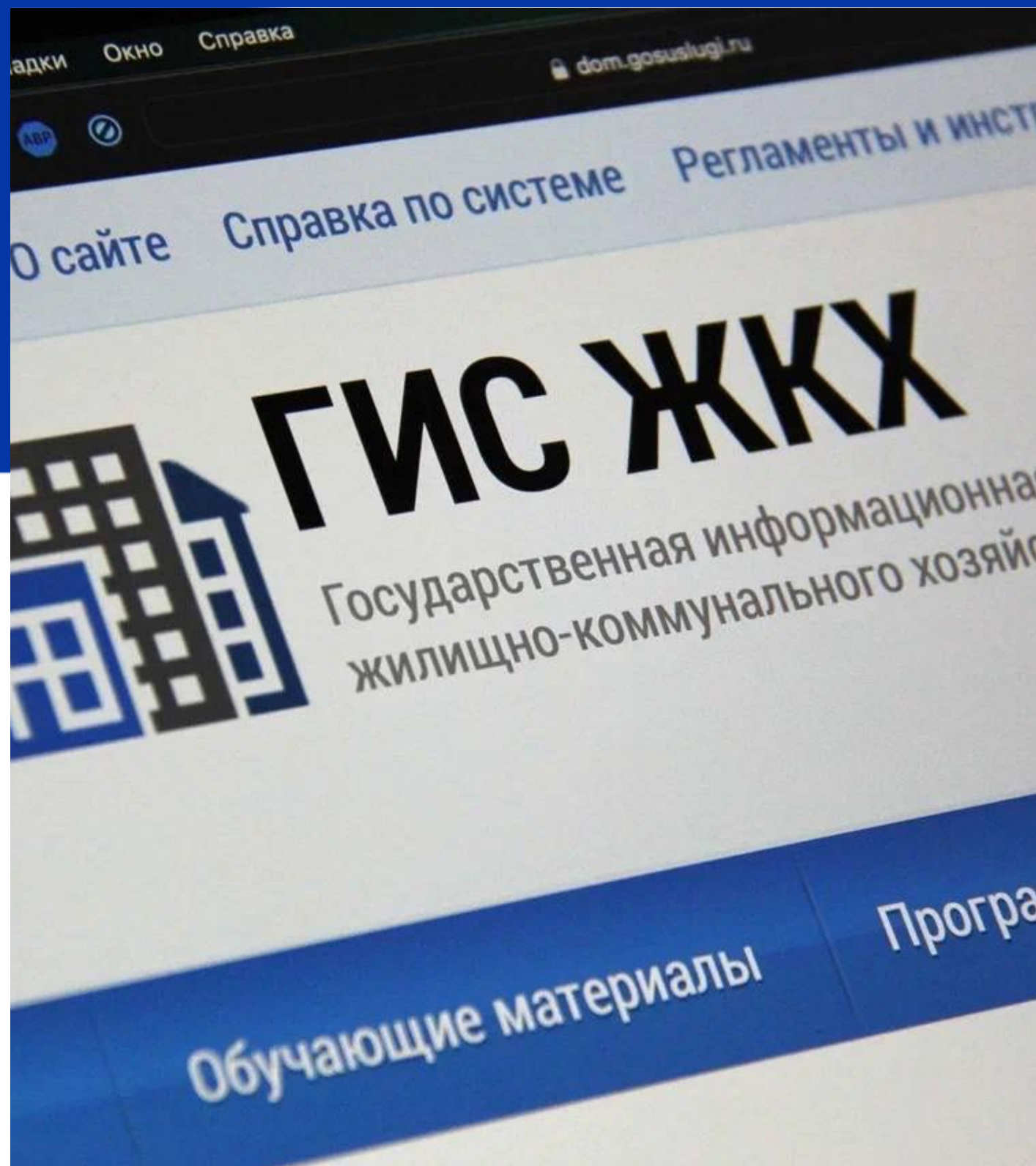
1. Анонсируется обновление функционала оплаты ЖКУ в «Госуслуги.Дом».
2. Планируется внедрение функционала аварийных заявок в «Госуслуги.Дом».
3. Будут проведены ежегодные ОСС в рамках проекта «День собственника».
4. Обеспечено распознавание показаний всех счетчиков с помощью камеры телефона в приложении «Госуслуги.Дом».
5. Будет запущен проект по взысканию задолженности за ЖКУ через ГИС ЖКХ с использованием Единого портала государственных услуг.



Установите приложение



ПОКАЗАТЕЛИ 2025 ГОДА: ТЕХНИЧЕСКАЯ ГОТОВНОСТЬ МКД К ОНЛАЙН-ОСС



- размещены кадастровые номера (КН) по 100% помещений МКД (без учета МОП)
- КН МКД привязан к МКД и все КН с правами привязаны к помещениям в том же МКД
- суммарная площадь помещений в МКД соответствует общей площади этого МКД
- в МКД отсутствуют жилые помещения с аномальными площадями
- ни по одному помещению в МКД не указана некорректная информация о правах



ПОКАЗАТЕЛИ 2025 ГОДА: ПОЛНОТА РАЗМЕЩЕНИЯ ДОГОВОРОВ И ПЛАТЕЖНЫХ ДОКУМЕНТОВ

Если у МКД есть инженерная система – должен быть загружен в систему договор с ресурсоснабжающей организацией (при прямых договорах), либо коммунальная услуга должна быть в договоре управления (исполнитель – управляющая организация)

РАСШИФРОВКА СЧЕТА ДЛЯ ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЫ ПО ВИДАМ УСЛУГ											
Код орг.	Виды услуг	Остаток на начало ме-сяца с уче-том оплаты	Ед. изм.	Показания		Объем услуг	Тариф, руб.	Всего начисл. за период	Пере-расчеты	Льготы, субсидии	Итого к оплате, руб.
1	2	3=17-19	4	От	До	5	6	7	8	9	10
СОДЕРЖАНИЕ ПОМЕЩЕНИЯ											
3676	Содержание жилого помещения	0,00	кв.м	-	-	-	-	72.600000	26.01	1888.33	1888.33
Коммунальные ресурсы, потребляемые при содержании общего имущества в МКД:											
3676	ГВС СОИ (К-т на тепловую энергию)	0,00	Гкал	-	-	-	-	0.019347	2039.47	39.46	39.46
3676	ГВС СОИ (К-т на теплоноситель)	0,00	куб.м	-	-	-	-	0.268711	47.43	12.74	12.74
3676	Электроэнергия СОИ	0,00	кВтч	-	-	-	-	19.871549	4.29	84.39	84.39
ВЗНОС НА КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ											
2425	Взнос на капитальный ремонт	0,00	кв.м	-	-	-	-	72.600000	13.66	991.72	991.72
КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ											
150	ГВС (К-т на тепловую энергию)	0,00	Гкал	-	-	-	-	0.841520	2039.47	1308.36	1308.36
150	ГВС (К-т на теплоноситель)	0,00	куб.м	-	-	-	-	8.910000	47.43	422.60	422.60
150	Отопление	0,00	Гкал	-	-	-	-	1.205160	3000.00	3615.46	3615.46
345	Обращение с ТКО	18350.37	куб.м	-	-	-	-	0.494890	1014.15	501.89	501.89
1146	Электроэнергия ПСК. Диапазон 1	6768.98	кВтч	0.000	0.000	0.000000	4.29	0.000000	0.00	0.00	6768.98
Допл/аванс перед предыдущими исполнителями/услугами:											
106	АО "Управляющая компания"	70920.17							0.00	0.00	70920.17
ИТОГО:									8864.97	0.00	104900.00
СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЯХ/ПОЛУЧАТЕЛЯХ											
№ п/п	Код орг.	Наименование организации	Реквизиты исполнителя/получателя	На начало периода, руб.		Оплачено, руб.		Начислено за период, руб.		Итого к оплате, руб.	
				Услуги	Пени	Услуги	Пени	Услуги	Пени	Услуги	Пени
13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23=17+19-20	24=21+22-23
1	150	ООО "Мир техники"	р/сч 40702810855300176742, ИНН 7810034240, БИК 044030653, Юр. адрес: 188800, Лен. обл. Выборгский р-н, г. Выборг, ул. Кривоносова, д. 13, пом. 28; Факт. адрес: 191015, г. Санкт-Петербург, ул. Шпалерная, д. 54, лит. В. Телефон горячей линии Регионального оператора 8(812)207-18-18. Часы приема граждан (физ. лиц): по предварительной записи, e-mail: info@ukio.ru, сайт: http://www.ukio-lenobl.ru/	10682.88	0,00	10682.88	0,00	5346.44	0,00	5346.44	5346.44
2	345	АО "УК по обращению с отходами в Ленинградской области"	р/сч 40702810090160001580, ИНН 4704077078, БИК 044030790, Юр. адрес: 188800, Лен. обл. Выборгский р-н, г. Выборг, ул. Кривоносова, д. 13, пом. 28; Факт. адрес: 191015, г. Санкт-Петербург, ул. Шпалерная, д. 54, лит. В. Телефон горячей линии Регионального оператора 8(812)207-18-18. Часы приема граждан (физ. лиц): по предварительной записи, e-mail: info@ukio.ru, сайт: http://www.ukio-lenobl.ru/	18350.37	0,00	0,00	0,00	501.89	0,00	501.89	501.89
3	1146	АО "Петербургская сбытовая компания" АО №006100114604	р/сч 40702810040000104468, ИНН 7841322249, БИК 044525225, 195009, Санкт-Петербург, ул. Михайлова, д. 11 тел: 8(812)678-96-00 ; тел. горячей линии: 8(813)787-08-89, e-mail: office@psc.ru, сайт: http://www.psc.ru/	6768.98	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-6768.98	-6768.98
4	2425	НО "Фонд кап. рем. МКД ЛО"	р/сч 40603810755000000003, ИНН 4703471025, БИК 044030653, 192019, Санкт-Петербург, ул. Профессора Качалова, д. 7, литер А тел: 8 (812) 320-99-15 , e-mail: reg.operator@lenreg.ru, сайт: https://www.kapremlo47.ru/	1724.98	0,00	1724.98	0,00	991.72	0,00	991.72	991.72
5	3676	ООО "УК "Нарова"	р/сч 40702810355300000392, ИНН 4707038937, БИК 044030653, narova.king@gmail.com тел: (8-81375) 76235, 89315908337	3755.08	0,00	3755.08	0,00	2024.92	0,00	2024.92	2024.92
6	106	АО "Управляющая компания"	р/сч 40702810137060000090, ИНН 4707026561, БИК 044525411, 188480, Ленинградская область, г. Кингисепп, ул. Воровского, д.3, пом. 3-Н, oao_uk-kingisep@mail.ru т.8(81375)76235, 89315908337, 8967-974-60-04,	70920.17	4463.34	0,00	0,00	0,00	0,00	75383.51	75383.51
ИТОГО:				112212.46	4463.34	16172.84	0,00	8864.97	-6792.96	116284.47	116284.47
ДОБРОВОЛЬНОЕ СТРАХОВАНИЕ ЖИЛЬЯ											
Аванс на конец периода:											

На каждое помещение ежемесячно до 1 числа должны быть внесены платежные документы по всем услугам: жилищным и коммунальным

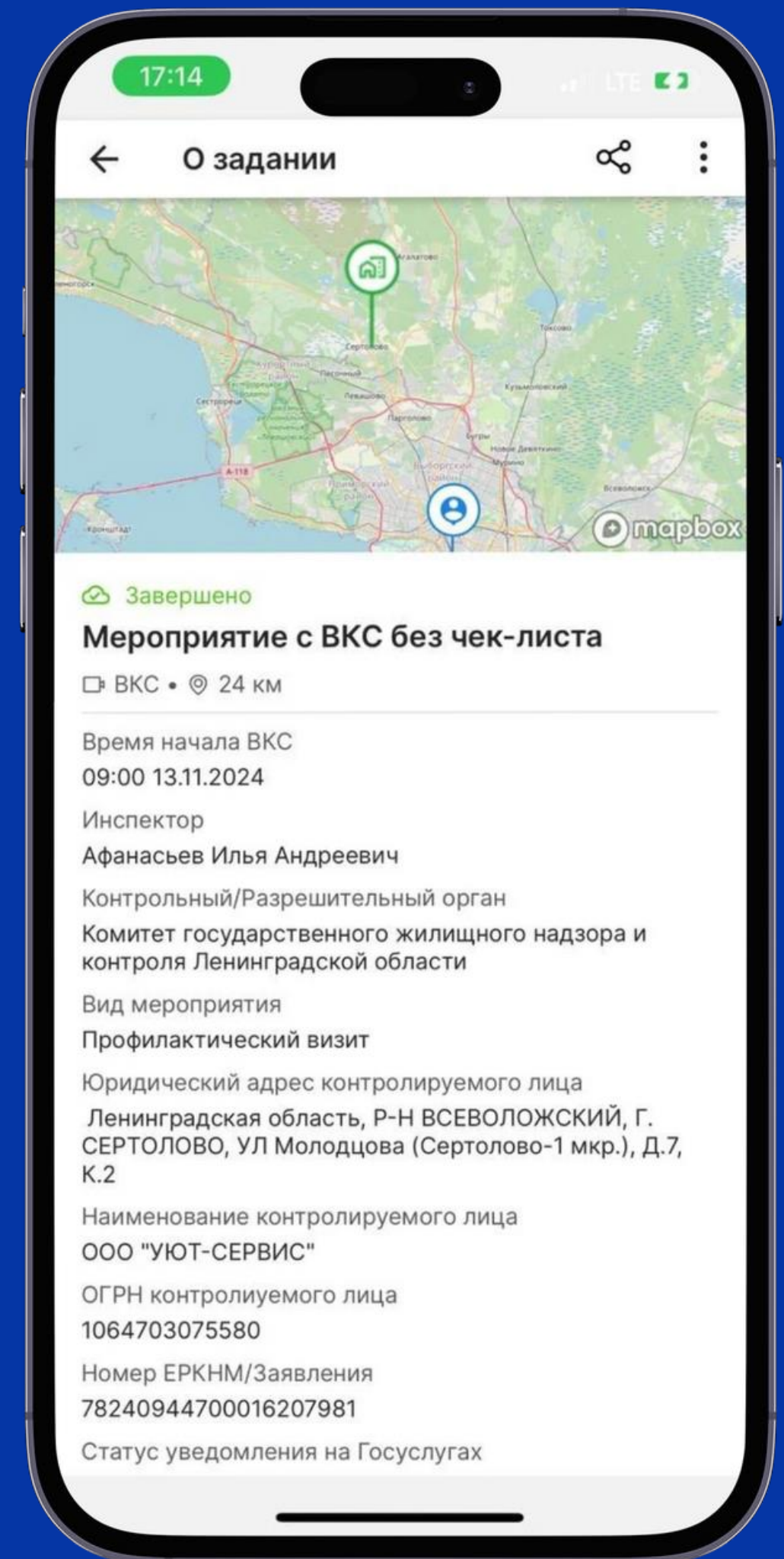
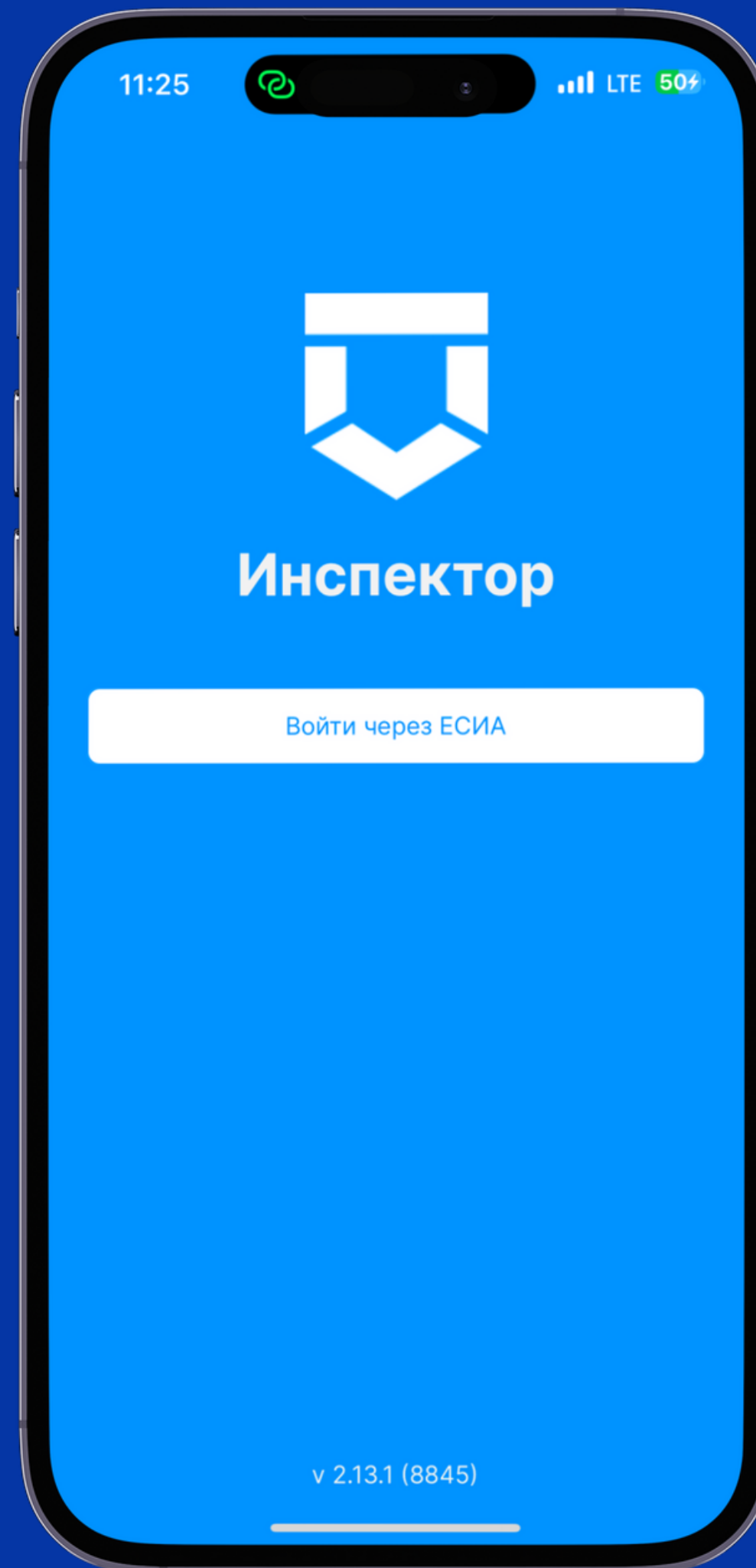
МОБИЛЬНОЕ ПРИЛОЖЕНИЕ «ИНСПЕКТОР»

Мобильное приложение предназначено для проведения оценки соответствия и контрольных (надзорных) мероприятий в дистанционном режиме (ВКС)

В 2024 году комитетом успешно проведено 2 пробных профилактических визита с применением мобильного приложения

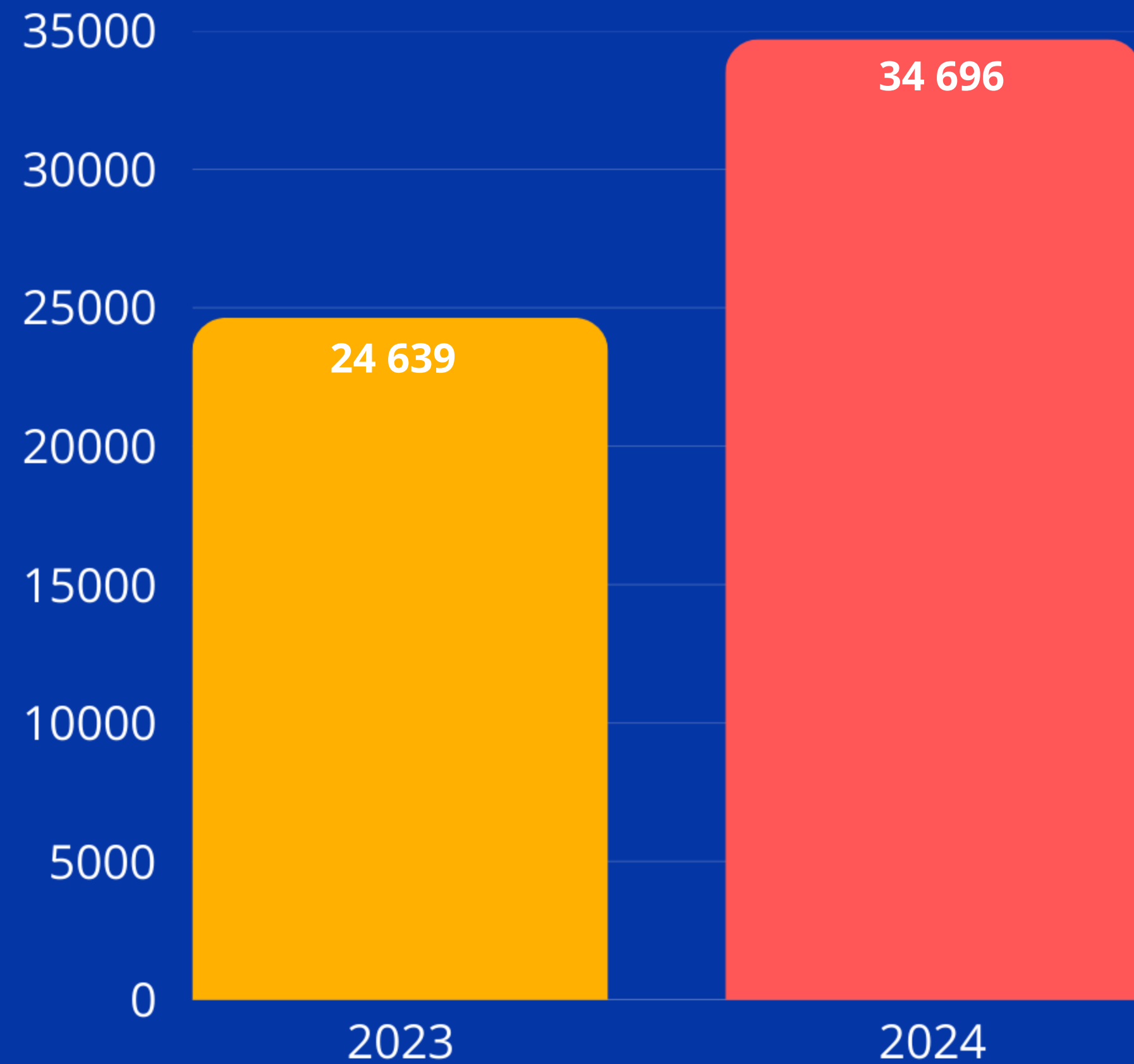


Установите приложение

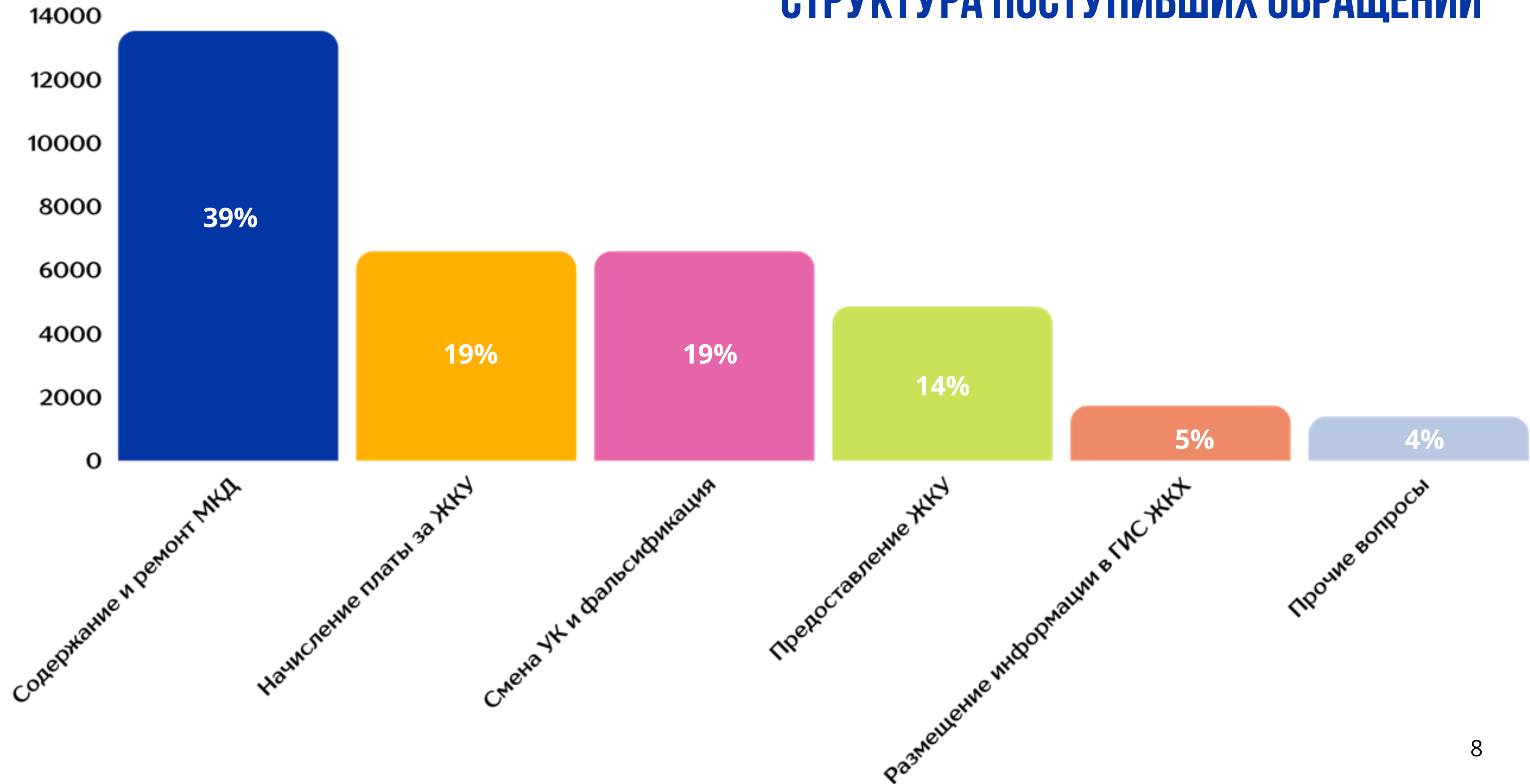


КОЛИЧЕСТВО ПОСТУПИВШИХ ОБРАЩЕНИЙ

За 2024 год в комитет поступило **34 696** обращений, что на **41%** больше, чем в 2023 году (**24 639**)



СТРУКТУРА ПОСТУПИВШИХ ОБРАЩЕНИЙ



ТИПИЧНЫЕ НАРУШЕНИЯ УПРАВЛЯЮЩИХ ОРГАНИЗАЦИЙ, ПРИВОДЯЩИЕ К РОСТУ ОБРАЩЕНИЙ

1. Отсутствие ответа или получение неудовлетворительного ответа от УК на обращения жителей
2. Отсутствие в УК квалифицированного персонала, что не позволяет обеспечить оперативное устранение нарушений
3. Ненадлежащая и (или) несвоевременная информационно-разъяснительная работа с жителями
4. Ошибки при расчетах платы за ЖКУ, отсутствие перерасчетов при оказании некачественных услуг
5. Отсутствие взаимодействия УК, ресурсоснабжающих организаций и администраций муниципальных образований



2024 ГОД

АДМИНИСТРАЦИЯ
КОМИТЕТ
ГОСУДАРСТВЕННОГО
ЖИЛИЩНОГО НАДЗОРА

в судебном порядке обжаловано
7 предписаний:

- ❖ решений суда в пользу комитета — **6**
- ❖ по **1** предписанию судебное разбирательство продолжается

3 заявления об аннулировании лицензий управляющих организаций удовлетворено судом

составлено **12** протоколов о воспрепятствовании законной деятельности должностного лица:

- ❖ в отношении должностных лиц — **5**
- ❖ в отношении юридических лиц — **7**

РЕЙТИНГ УПРАВЛЯЮЩИХ ОРГАНИЗАЦИЙ

Критерии должны быть **сравнимыми, объективными, достоверными** и **легко подтверждаемыми** из открытых источников

Комитет готов рассмотреть предложения управляющих организаций по внесению в рейтинг показателей, которые могут объективно оценить их деятельность

- ☐ Предложения можно направить на почту комитета:
lengil@lenreg.ru



СОДЕРЖАНИЕ ПОДВАЛОВ

Обязательные работы:

- ☐ осушение и очищение подвалов от мусора и скоплений грязи на поверхностях полов, стен и потолков
- ☐ обеспечение надлежащего технического состояния инженерных систем
- ☐ организация переходных мостков через коммуникации



ВОПРОСЫ КОНТРОЛЯ КАЧЕСТВА ВОДЫ



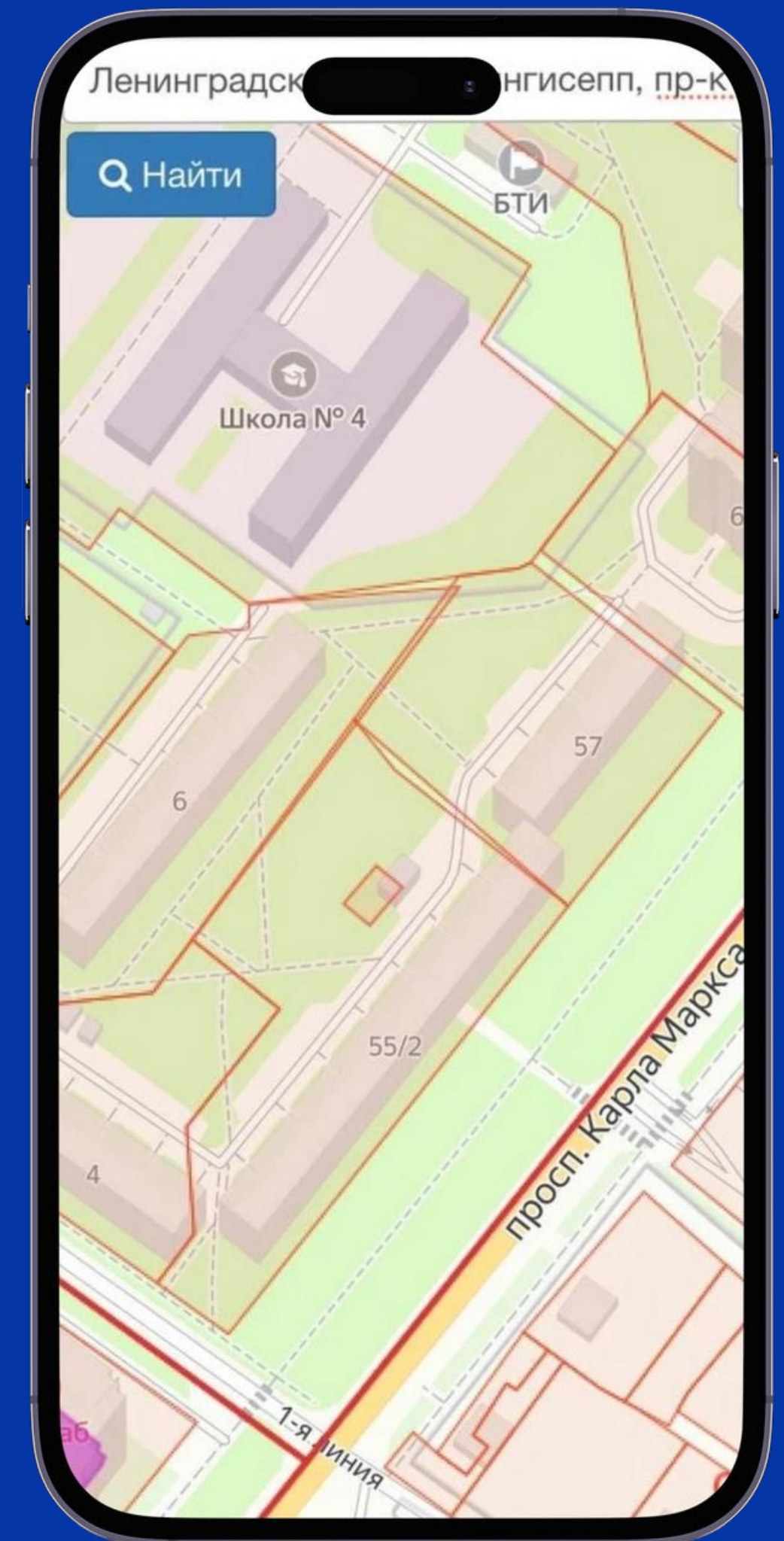
- ❖ Хозяйствующие субъекты, в том числе лица, осуществляющие управление МКД, обязаны обеспечить производственный контроль качества холодной и горячей воды, подаваемой в помещения МКД, путем разработки и исполнения программы производственного контроля качества воды
- ❖ Неисполнение влечет наказание в виде административного штрафа для юридических лиц от двадцати тысяч до тридцати тысяч рублей или административное приостановление деятельности на срок до девяноста суток

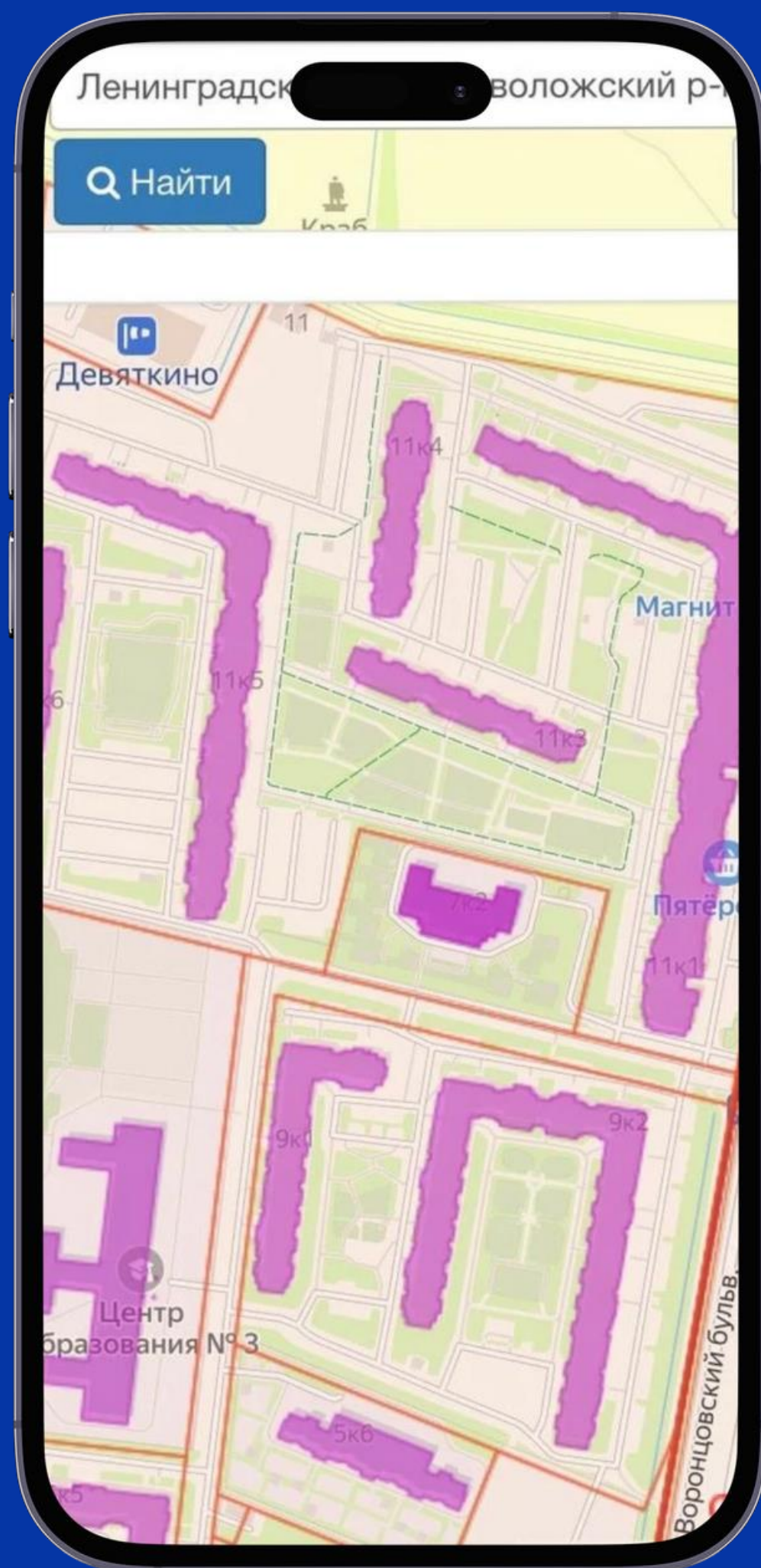


Подтверждено: Апелляционным определением Апелляционной коллегии Верховного Суда РФ от 10.09.2024 № АПЛ24-327 «Об оставлении без изменения Решения Верховного Суда РФ от 17.06.2024 N АКПИ24-122, которым отказано в удовлетворении заявления о признании недействующими пункта 77 Санитарных правил и норм СанПиН 2.1.3684-21...»

ИСПОЛЬЗОВАНИЕ И СОДЕРЖАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

- ☐ Сезонная уборка является только одним из обязательных видов работ по содержанию земельных участков, предусмотренных действующим законодательством
- ☐ Содержание земельных участков осуществляется их правообладателями

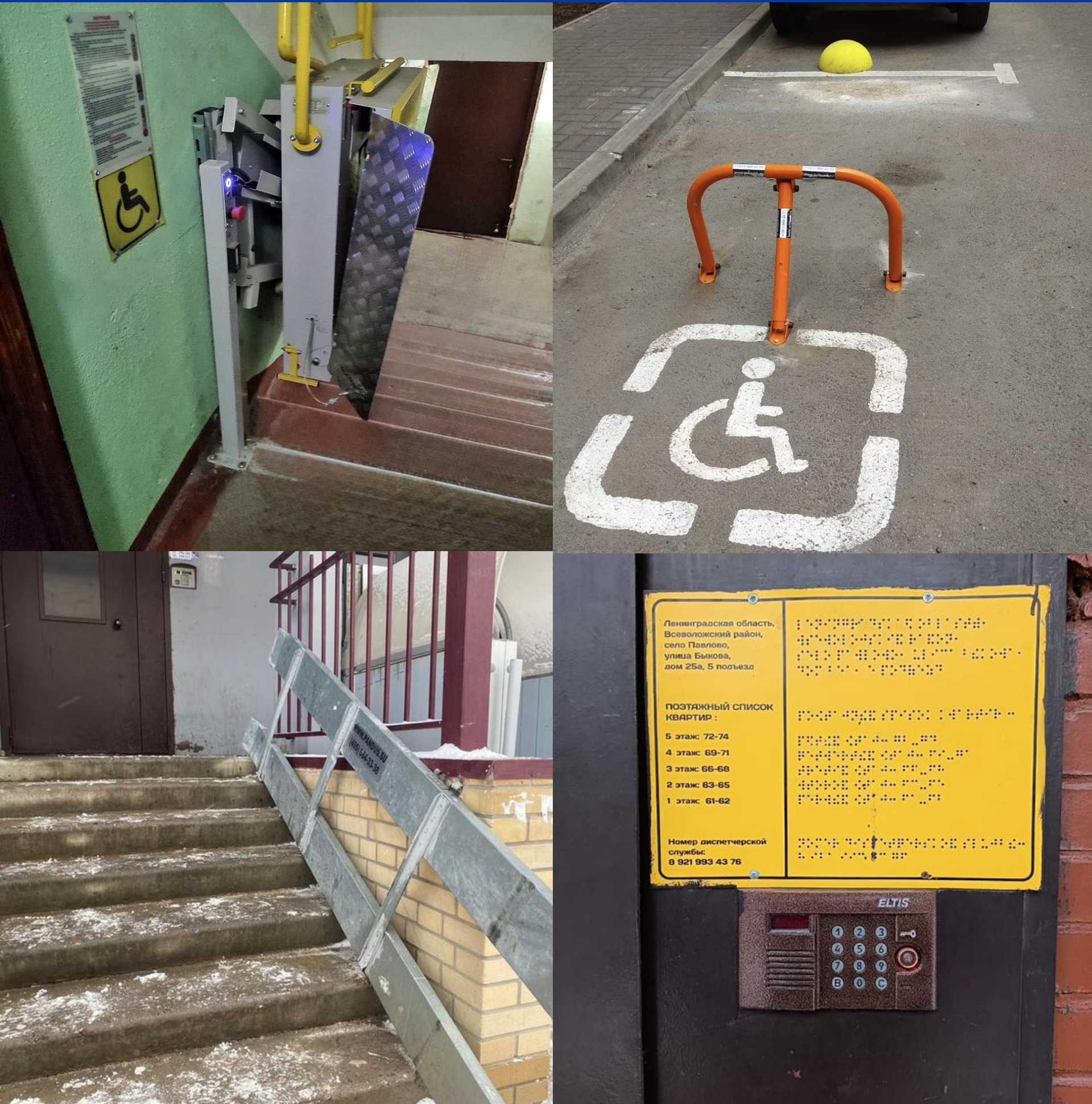




ИСПОЛЬЗОВАНИЕ И СОДЕРЖАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

- ☐ Застройщик, не отказавшийся после завершения строительства от права собственности на земельный участок, в границах которого находится 2 и более МКД, обязан содержать данный земельный участок
- ☐ Контроль за исполнением правил благоустройства территории поселения физическими и юридическими лицами, включая застройщиков, а также привлечение к административной ответственности в случае выявления нарушений данных правил, относится к полномочиям органов местного самоуправления в соответствии с положениями Федерального закона № 131-ФЗ

ОБЕСПЕЧЕНИЕ МАЛОМОБИЛЬНЫХ ГРУПП



❖ г. Кировск, ул. Ладожская, д. 22

❖ г. Кудрово, ул. Областная, д. 3

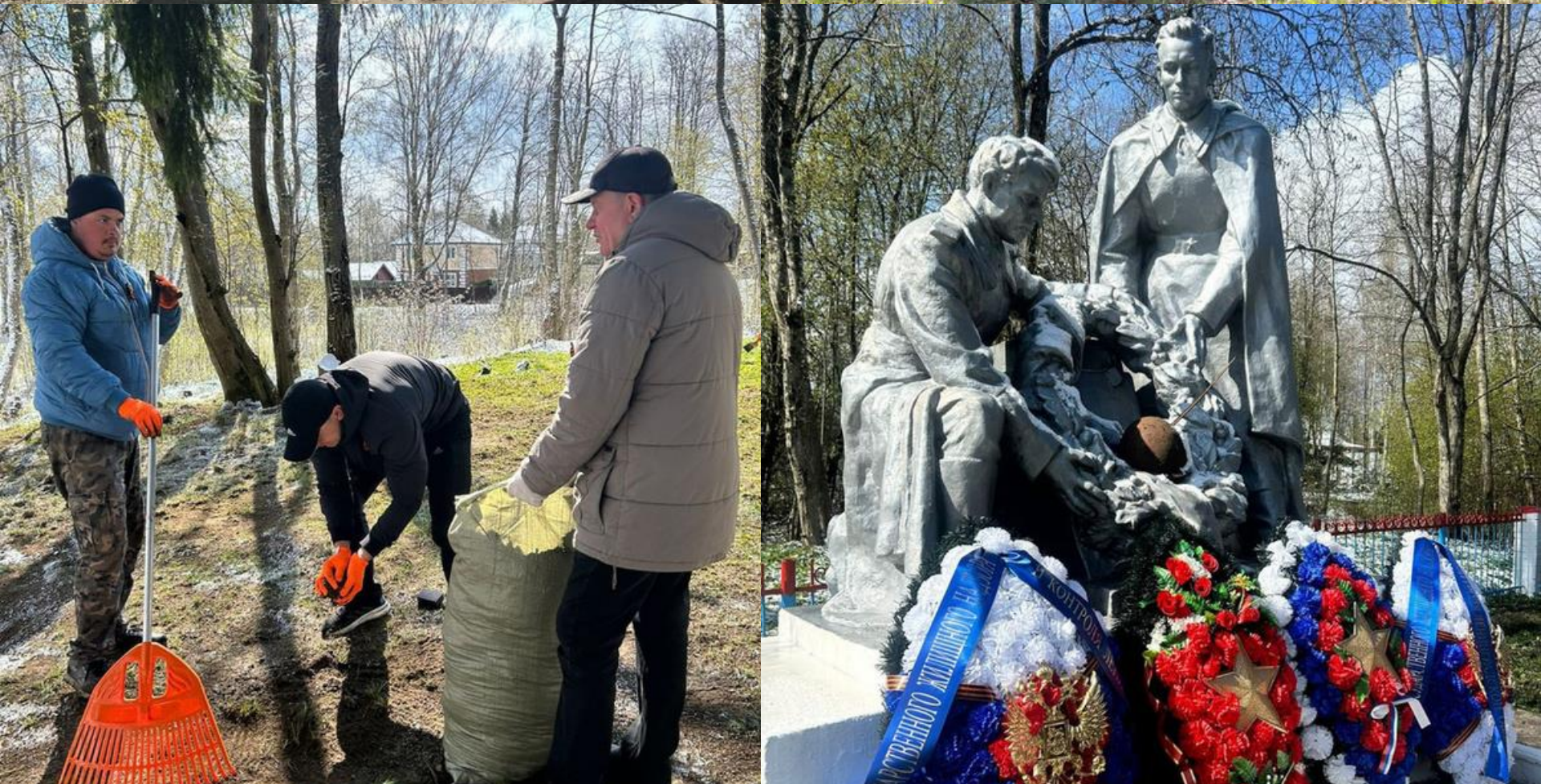
❖ г. Мурино, ул. Авиаторов Балтики, д. 13

❖ с. Павлово, ул. Быкова, д. 25а

ПРОВЕДЕНИЕ СУББОТНИКОВ



- ❖ уборка на территории д. Керро Всеволожского района в рамках Всероссийского субботника



- ❖ уборка территории в д. Грузино Куйвозовского сельского поселения Всеволожского района в преддверии Дня Победы

ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ ИНИЦИАТИВЫ

- ✓ Ужесточение лицензионных требований и упрощение процедуры аннулирования лицензии



- ✓ Голосование исключительно в электронном виде



ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ ИНИЦИАТИВЫ

- ✓ Создание регионального оператора по управлению жилым фондом (гарантирующей управляющей организации)





Комитет государственного жилищного
надзора и контроля ЛО

СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!

