



ПРАВИТЕЛЬСТВО ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ
КОМИТЕТ ГОСУДАРСТВЕННОГО ЖИЛИЩНОГО НАДЗОРА И КОНТРОЛЯ
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

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

Ленинградская область
2025 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	3
3.	Техническое состояние жилищного фонда Ленинградской области	5
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	17
3.1.4.	– лифты	20
3.2.	Техническое состояние инженерного оборудования многоквартирных домов Ленинградской области	21
3.2.1.	– системы теплоснабжения	21
3.2.2.	– системы горячего водоснабжения	24
3.2.3.	– системы холодного водоснабжения	27
3.2.4.	– системы водоотведения	29
3.2.5.	– системы электроснабжения	32
4.	Заключение	34
	Приложение 1	38
	Приложение 2	193

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 (далее – Комитет).

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 (далее – Приказ № 3).

Данные о техническом состоянии многоквартирных домов (далее – МКД), во исполнение Приказа №3, ежегодно должны быть представлены в Комитет муниципальными образованиями Ленинградской области, по установленной форме. Отчеты в установленном порядке представили администрации 17 районов и Сосновоборский городской округ Ленинградской области.

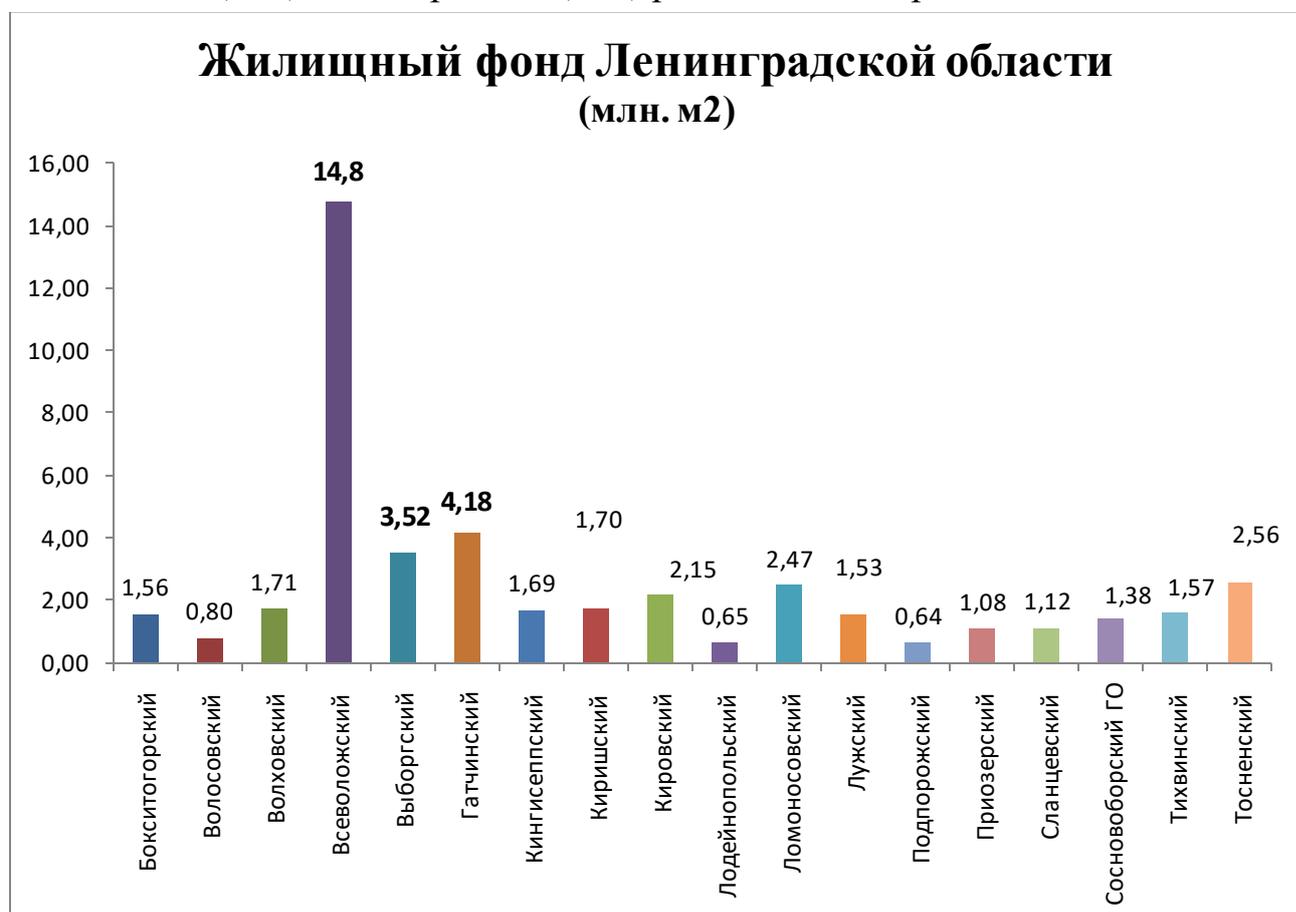
На основе полученных данных Комитетом проведен анализ технического состояния многоквартирных домов.

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

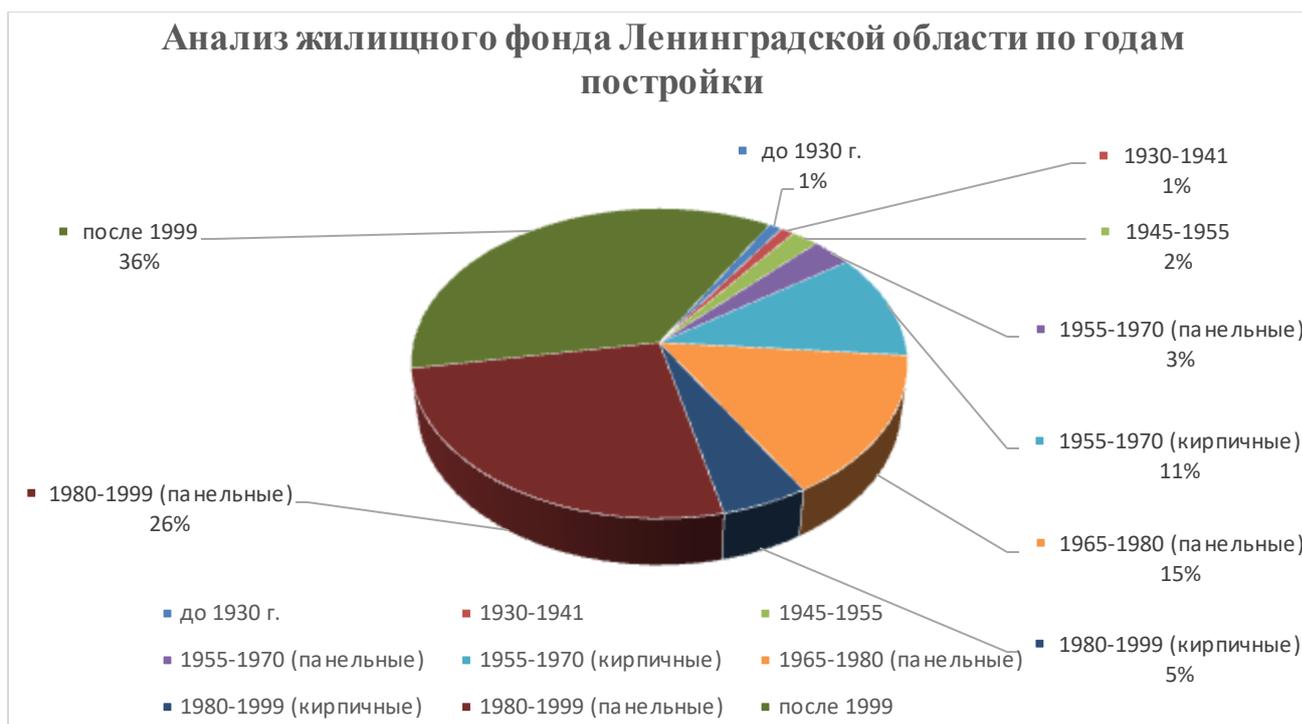
общего имущества в многоквартирном доме, представлена информация о **13709** многоквартирных домах общей площадью **45,1 млн.м²**

Наибольшая площадь многоквартирных домов во Всеволожском (32 %), Гатчинском (9 %) и Выборгском (8 %) 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
1980-1999 кирпичные	125-150	2105-2149
1980-1999 панельные	100-120	2080-2119
Для домов современной застройки 1999 – по н.в	120-150	2119



64 % жилищного фонда Ленинградской области построено до 1999 года, конструктивные элементы многих зданий нуждаются в капитальном ремонте.

В жилой застройке области значительную долю занимают панельные дома, в среднем доля таких домов составляет 44 %.

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, выполнено 11679 видов работ, в том числе 5165 проектно-изыскательских работ и 6514 строительно-монтажных работ в 4150 многоквартирных домах.

По краткосрочному плану 2025 года запланировано проведение 799 видов работ, в том числе 280 видов проектно-изыскательских работ и 719 видов строительно-монтажных работ.

Данные о техническом состоянии многоквартирных домов, сбор и представление которых осуществляется во исполнение ст.21 Областного закона

82-оз в порядке, установленном Приказом №3, представлены в Комитет в следующем объеме:

№	Район	Количество МКД по данным АМО за 2024 год	Средний процент представления данных от АМО о техническом состоянии МКД по итогам 2024 года
1	Бокситогорский	536	85%
2	Волосовский	312	76%
3	Волховский	949	65%
4	Всеволожский	2406	64%
5	Выборгский	1794	76%
6	Гатчинский	1478	83%
7	Кингисеппский	548	58%
8	Киришский	500	99%
9	Кировский	766	84%
10	Лодейнопольский	324	84%
11	Ломоносовский	566	84%
12	Лужский	654	78%
13	Подпорожский	243	90%
14	Приозерский	621	55%
15	Сланцевский	459	100%
16	Сосновоборский	338	100%
17	Тихвинский	431	100%
18	Тосненский	784	100%
	Всего по области	13709	82 % (85 % за 2022 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 % 45 % жилищного фонда;
- 21-40 % 30 % жилищного фонда;
- 41-60 % 19 % жилищного фонда;
- 61-80 % 5 % жилищного фонда;
- свыше 80 % 1 % жилищного фонда.



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

- Сланцевский (25 % фонда имеет износ более 60 %);
- Бокситогорский (13 %);
- Лужский (11 %).



Наиболее благоприятные районы по состоянию жилищного фонда:

- Всеволожский (63 % всего фонда имеет износ менее 20%);
- Ломоносовский (54 %).



Анализ имеющейся информации показывает, что в 2024 году в Комитет поступили документы о признании 74 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 Гатчинском(30 МКД), Выборгском (13 МКД), Ломоносовском (8 МКД), Подпорожском (8 МКД), Тосненском (5 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:

- 14 % МКД имеет степень износа фундамента более 60 %;
- 34 % МКД – износ 41-60 %;
- 23 % МКД – износ 21-40 %;
- 29 % МКД – износ менее 20%.

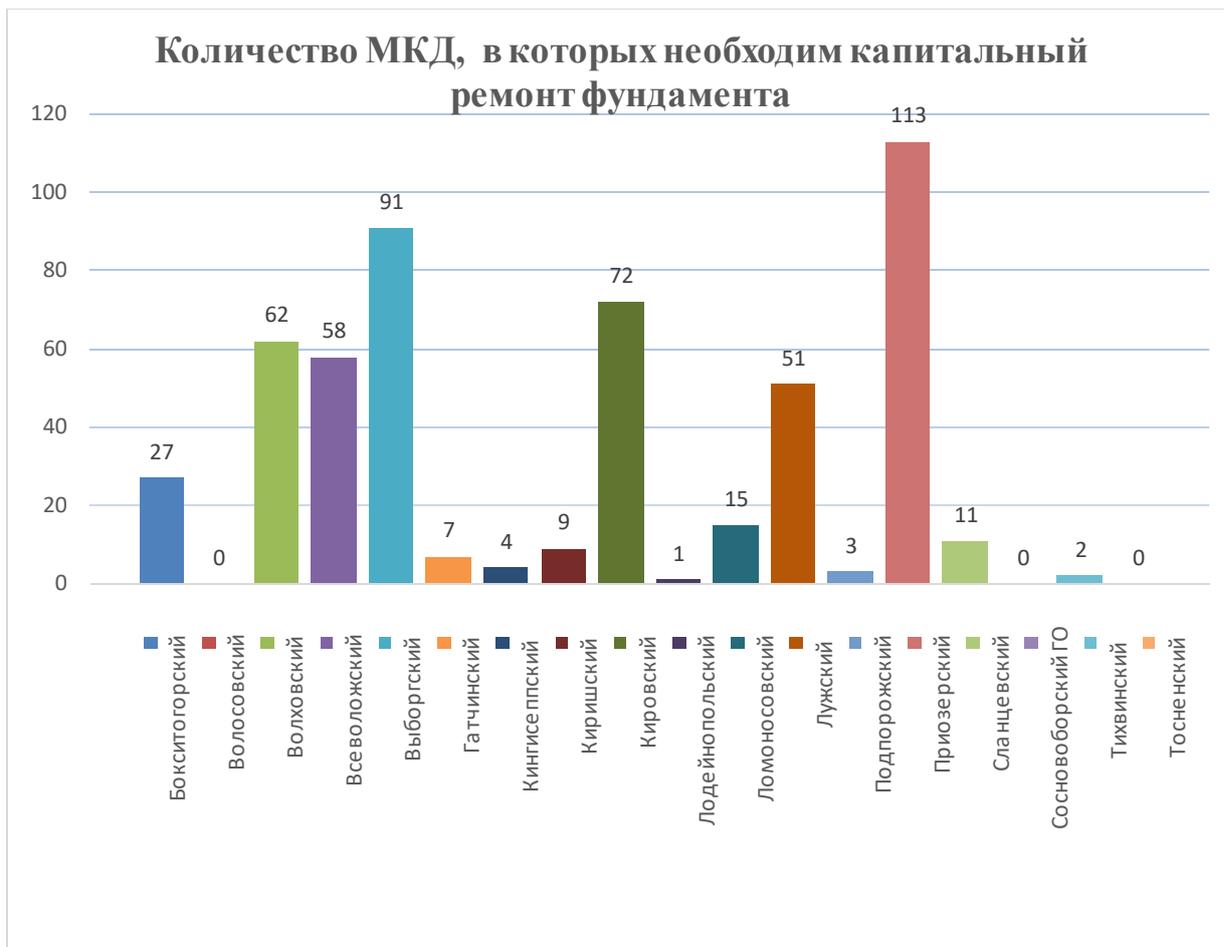


Согласно проведенному анализу, в 4901 МКД фундаменты имеют степень износа более 40%, т.е. только при выполнении ремонта возможна дальнейшая эксплуатация объекта.

По программе капитального ремонта 2025 года запланировано выполнение работ по капитальному ремонту фундаментов 69 МКД, в 2024 году отремонтированы фундаменты в 45 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 526 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 в которых износ фундамента более 70%
Бокситогорский муниципальный район	27
Волосовский муниципальный район	-
Волховский муниципальный район	62
Всеволожский муниципальный район	58
Выборгский район	91
Гатчинский муниципальный район	7
Кингисеппский муниципальный район	4
Киришский муниципальный район	9
Кировский муниципальный район	72
Лодейнопольский муниципальный район	1
Ломоносовский муниципальный район	15
Лужский муниципальный район	51
Подпорожский муниципальный район	3
Приозерский муниципальный район	113
Сланцевский муниципальный район	11
Сосновоборский городской округ	-
Тихвинский муниципальный район	2
Тосненский район	-
ИТОГО по области	526



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

3.1.2. КРЫША

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

- 19 % МКД имеют степень износа крыши более 60 %;
- 30 % МКД - износ 41-60 %;
- 24 % МКД - износ 21-40 %;
- 27 % МКД - менее 20%;



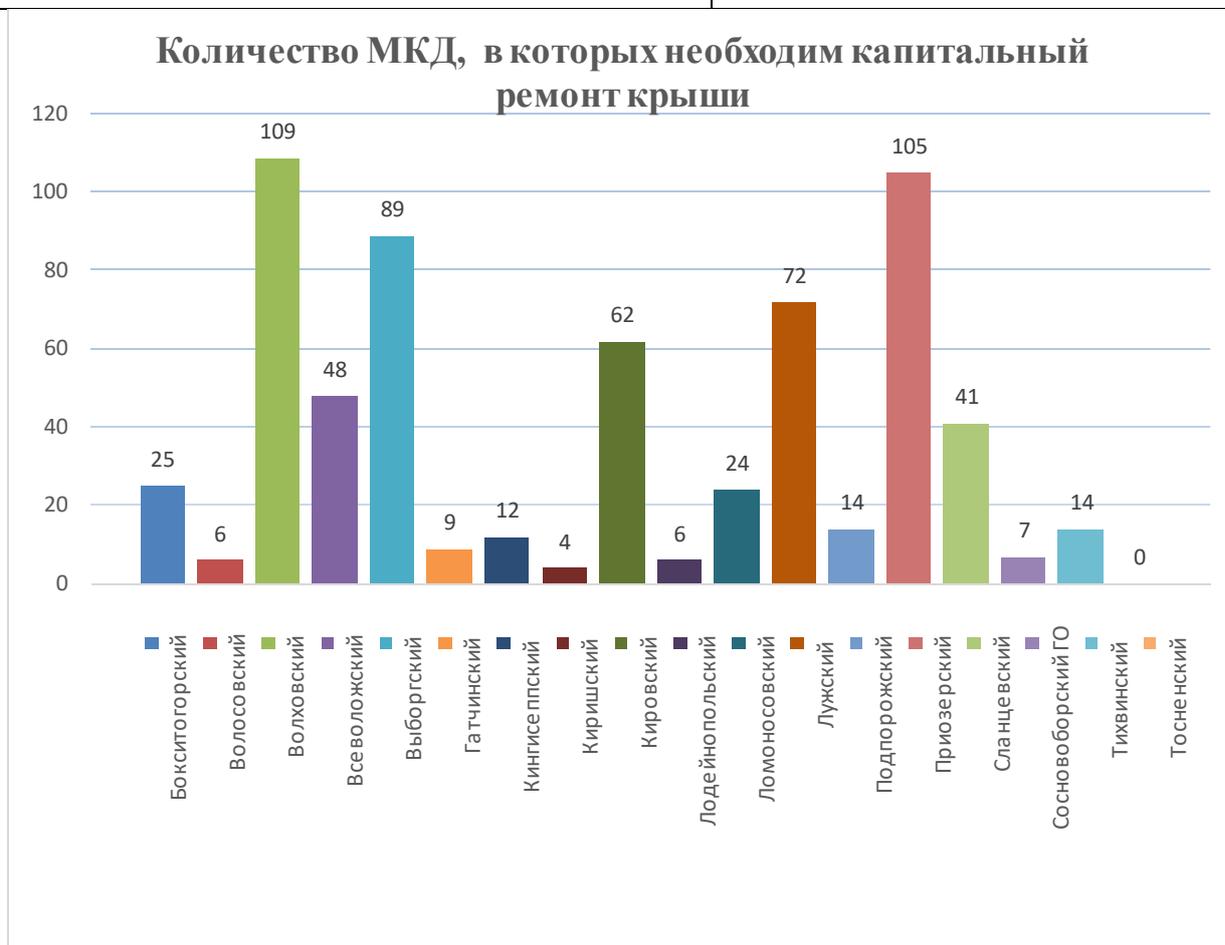
Согласно проведенному анализу, в 4830 МКД крыши имеют степень износа более 40%, т.е. только при выполнении ремонта возможна дальнейшая эксплуатация объекта.

По программе капитального ремонта 2025 года запланировано выполнение ПИР по капитальному ремонту крыш в 43 МКД, выполнение работ по капитальному ремонту крыши в 76 МКД, в 2024 году были выполнены ПИР для выполнения работ по капитальному ремонту крыш по 36 МКД, выполнен капитальный ремонт крыш в 77 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 647 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 в которых износ крыши более 70%
Бокситогорский муниципальный район	25
Волосовский муниципальный район	6
Волховский муниципальный район	109
Всеволожский муниципальный район	48
Выборгский район	89

Гатчинский муниципальный район	9
Кингисеппский муниципальный район	12
Киришский муниципальный район	4
Кировский муниципальный район	62
Лодейнопольский муниципальный район	6
Ломоносовский муниципальный район	24
Лужский муниципальный район	72
Подпорожский муниципальный район	14
Приозерский муниципальный район	105
Сланцевский муниципальный район	41
Сосновоборский городской округ	7
Тихвинский муниципальный район	14
Тосненский район	-
ИТОГО по области	647



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

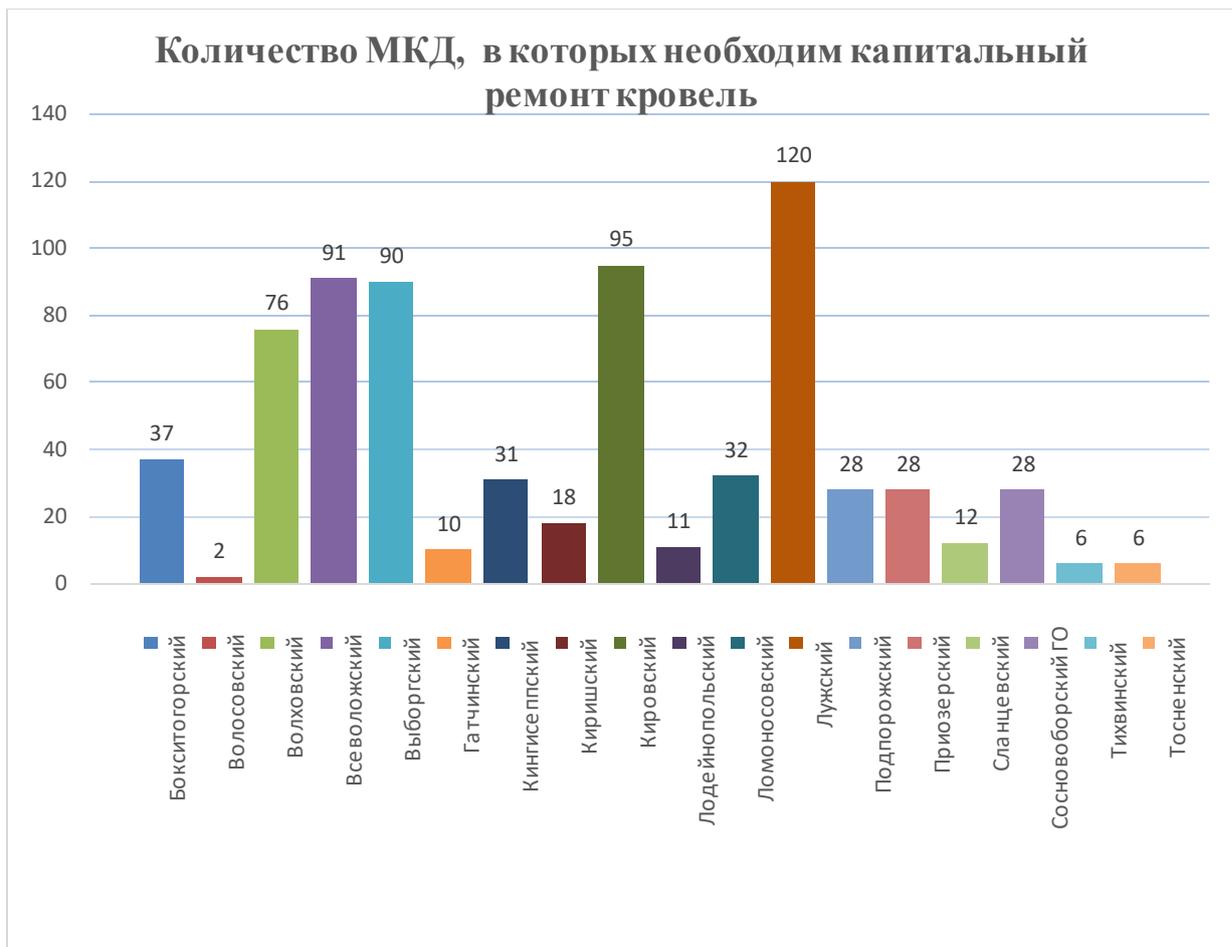
Кроме того, анализ технического состояния показывает необходимость капитального ремонта кровель в 720 МКД, в которых степень износа кровли

более 70 %, не включенных в ближайшие краткосрочные планы (не выполнены и (или) не запланированы ПИР и (или) не запланированы СМР), в т.ч.

- 368 МКД – рулонные кровли;
- 292 МКД - кровли из асбестоцементных листов;
- 49 МКД – стальные кровли;
- 11 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 кровли на более ранние (адресный перечень указан в Приложении 1).

Район	Количество МКД в которых износ кровли более 70%
Бокситогорский муниципальный район	37
Волосовский муниципальный район	2
Волховский муниципальный район	76
Всеволожский муниципальный район	91
Выборгский район	90
Гатчинский муниципальный район	10
Кингисеппский муниципальный район	31
Киришский муниципальный район	18
Кировский муниципальный район	95
Лодейнопольский муниципальный район	11
Ломоносовский муниципальный район	32
Лужский муниципальный район	120
Подпорожский муниципальный район	28
Приозерский муниципальный район	28
Сланцевский муниципальный район	12
Сосновоборский городской округ	28
Тихвинский муниципальный район	6
Тосненский район	6
ИТОГО по области	720



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

3.1.3. ФАСАД

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

- 17 % МКД имеют степень износа фасада более 60 %;
- 32 % МКД - износ 41-60 %;
- 28 % МКД - износ 21-40 %;
- 23 % МКД - менее 20%.



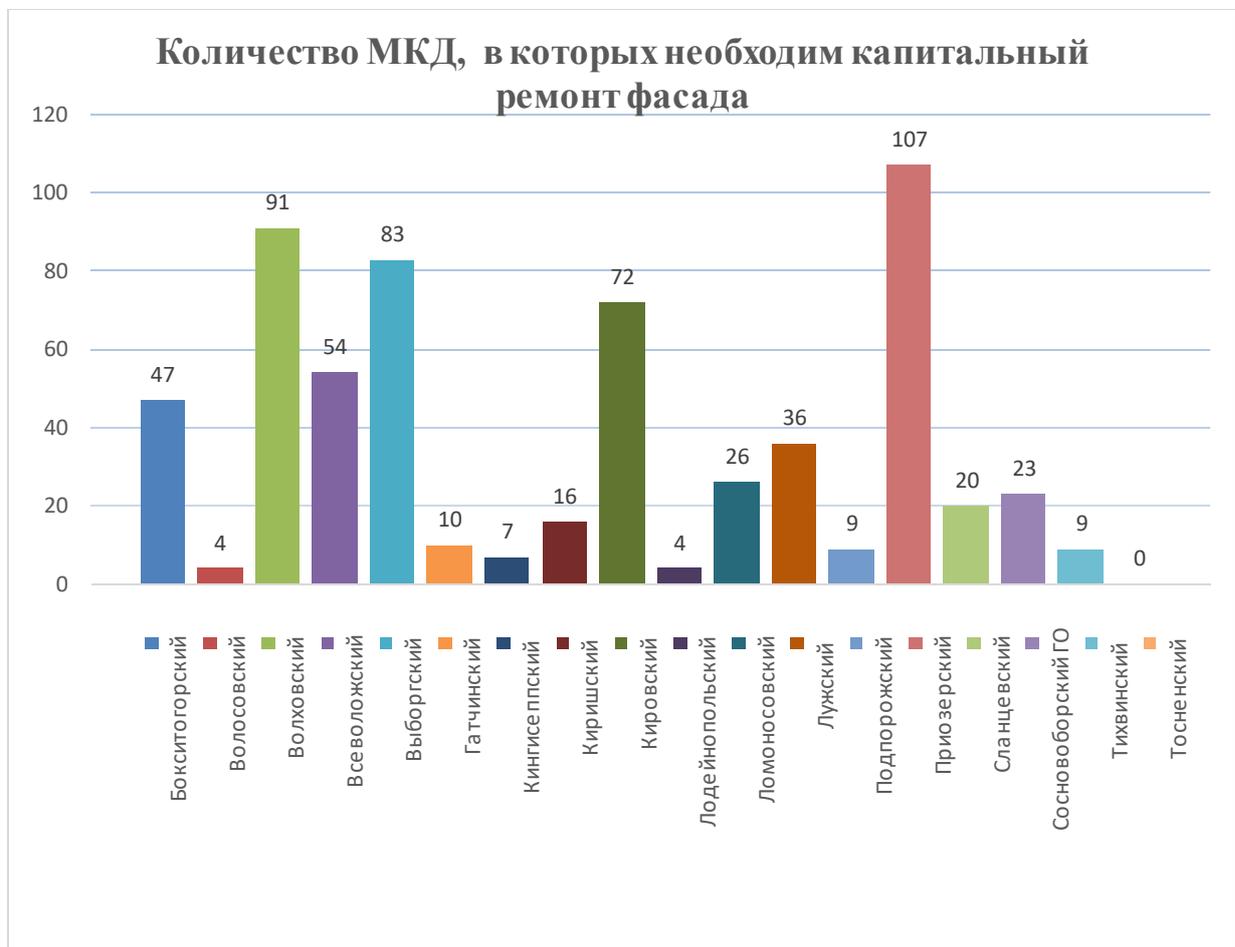
Анализ представленных данных показал, что в 5061 МКД фасады имеют степень износа более 40 % и требуют капитального ремонта.

По программе капитального ремонта 2025 года запланировано выполнение ПИР по капитальному ремонту фасадов 52 МКД, строительно-монтажные работы по ремонту фасадов в 93 МКД, в 2024 году были выполнены ПИР для выполнения работ по капитальному ремонту фасада по 65 МКД, выполнен капитальный ремонт фасада 79 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 618 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 в которых износ фасада более 70%
Бокситогорский муниципальный район	47
Волосовский муниципальный район	4
Волховский муниципальный район	91
Всеволожский муниципальный район	54
Выборгский район	83
Гатчинский муниципальный район	10
Кингисеппский муниципальный район	7
Киришский муниципальный район	16

Кировский муниципальный район	72
Лодейнопольский муниципальный район	4
Ломоносовский муниципальный район	26
Лужский муниципальный район	36
Подпорожский муниципальный район	9
Приозерский муниципальный район	107
Сланцевский муниципальный район	20
Сосновоборский городской округ	23
Тихвинский муниципальный район	9
Тосненский район	-
ИТОГО по области	618



Наибольшее количество жилищного фонда, в котором необходим капитальный ремонт фасадов, находится на территории Приозерского, Волховского и Выборгского районов. (адресный перечень указан в Приложении 1).

Кроме этого, в 174 МКД балконы имеют критический износ более 70 % (адресный перечень указан в Приложении 1).

Район	Количество МКД в которых износ балконов более 70%
Бокситогорский муниципальный район	12
Волосовский муниципальный район	-
Волховский муниципальный район	43
Всеволожский муниципальный район	8
Выборгский район	23
Гатчинский муниципальный район	10
Кингисеппский муниципальный район	8
Киришский муниципальный район	7
Кировский муниципальный район	5
Лодейнопольский муниципальный район	-
Ломоносовский муниципальный район	19
Лужский муниципальный район	12
Подпорожский муниципальный район	3
Приозерский муниципальный район	2
Сланцевский муниципальный район	5
Сосновоборский городской округ	4
Тихвинский муниципальный район	1
Тосненский район	13
ИТОГО по области	174

3.1.4. ЛИФТЫ

Всего в соответствии с представленными данными в эксплуатации находится 4109 единиц лифтового оборудования в 1170 МКД, из которых лифты в 129 МКД отработали установленный техническим регламентом назначенный срок службы лифта после ввода в эксплуатацию или капитального ремонта (25 лет).

В 2024 году, в соответствии с краткосрочным планом КП 2024, реализации программы капитального ремонта произведена замена 43 лифтов в 20 многоквартирных домах.

В краткосрочный план 2025 года, реализации программы капитального ремонта включена замена 45 лифтов в 20 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 отопления, водоснабжения, водоотведения, и пр.).

В соответствии с Приказом 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 необходимости 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 Ленинградской области:

Износ систем теплоснабжения 0-20 % имеет 23 % МКД;

Износ 21-40 % имеют 22 % МКД;

Износ 41-60 % имеют 35 % МКД;

Износ свыше 60 % имеют 20 % МКД.



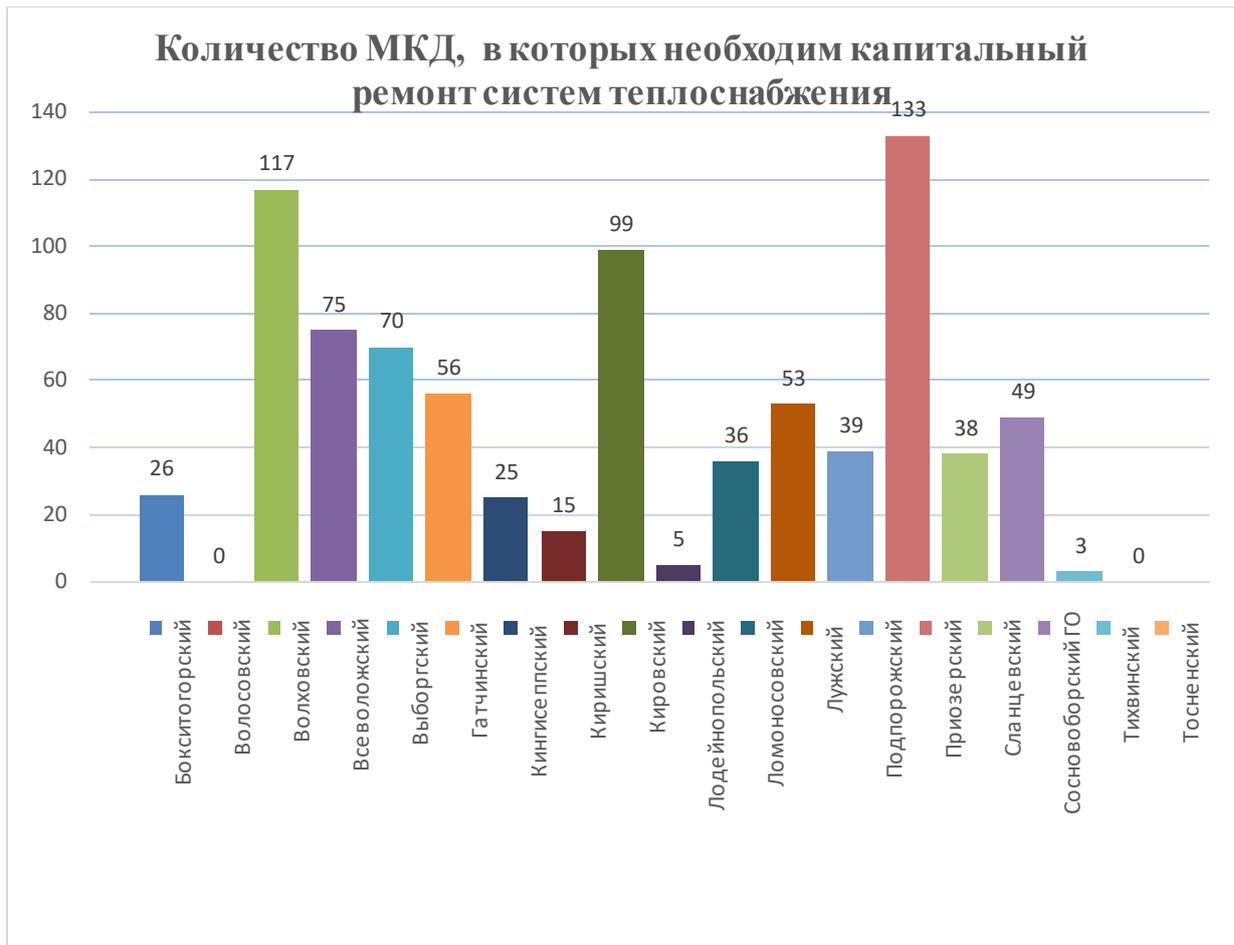
Выводы и предложения: требуется капитальный ремонт систем теплоснабжения в 6074 многоквартирных домах, протяженность сетей, подлежащая капитальному ремонту 3,6 млн. пог. м.

По программе капитального ремонта 2025 года запланировано выполнение работ по капитальному ремонту систем теплоснабжения в 25 МКД, выполнение ПИР по капитальному ремонту систем теплоснабжения в 29 МКД, в 2024 году были выполнены ПИР для выполнения работ по капитальному ремонту систем теплоснабжения в 41 МКД и выполнены работы по капитальному ремонту систем теплоснабжения в 17 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 840 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 в которых износ сетей ТС более 70%
Бокситогорский муниципальный район	26
Волосовский муниципальный район	-
Волховский муниципальный район	117
Всеволожский муниципальный район	75
Выборгский район	70
Гатчинский муниципальный район	56
Кингисеппский муниципальный район	25
Киришский муниципальный район	15
Кировский муниципальный район	99
Лодейнопольский муниципальный район	5
Ломоносовский муниципальный район	36
Лужский муниципальный район	53
Подпорожский муниципальный район	39
Приозерский муниципальный район	133
Сланцевский муниципальный район	38
Сосновоборский городской округ	49
Тихвинский муниципальный район	3
Тосненский район	-
ИТОГО по области	840



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

3.2.2. СИСТЕМЫ ГОРЯЧЕГО ВОДОСНАБЖЕНИЯ

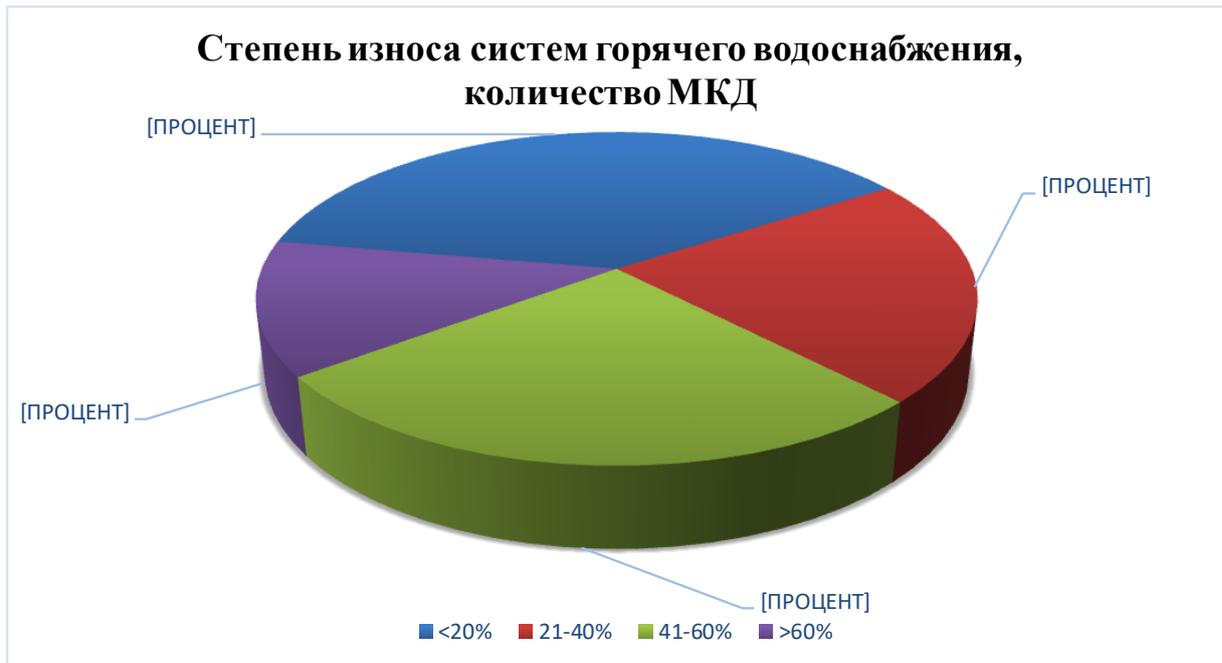
Анализ представленных данных по техническому состоянию систем горячего водоснабжения показал следующее состояние систем горячего водоснабжения в Ленинградской области:

Износ систем горячего водоснабжения 0-20 % имеет 38 % МКД;

Износ 21-40 % имеют 22 % МКД;

Износ 41-60 % имеют 27 % МКД;

Износ свыше 60 % имеют 13 % МКД.



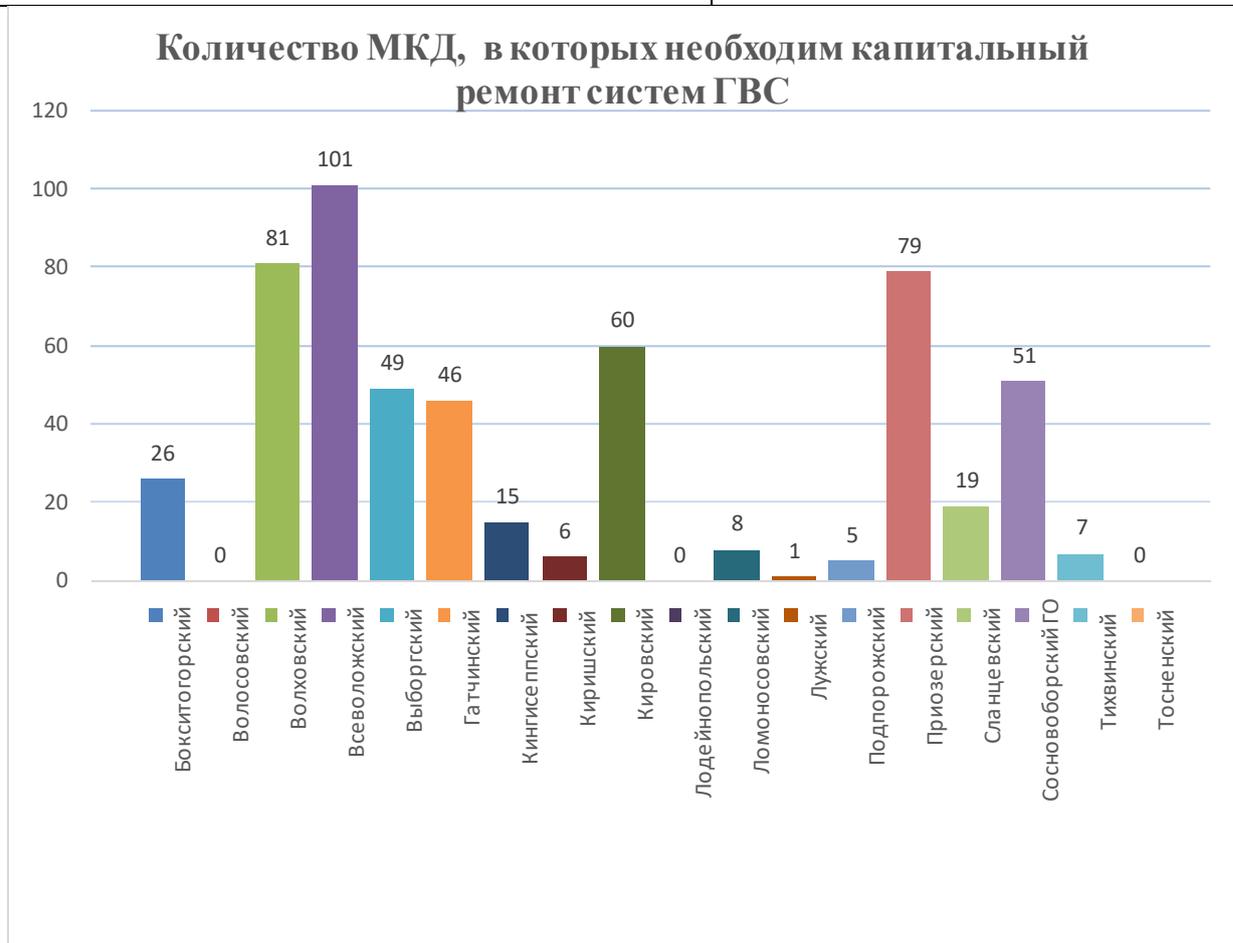
Выводы и предложения: требуется капитальный ремонт систем горячего водоснабжения в 3496 многоквартирных домах, протяженность сетей, подлежащая капитальному ремонту 353,4 тыс. пог. м.

По программе капитального ремонта 2025 года запланировано выполнение работ по капитальному ремонту систем горячего водоснабжения в 53 МКД, выполнение ПИР по капитальному ремонту систем горячего водоснабжения в 10 МКД, в 2024 году были выполнены ПИР для выполнения работ по капитальному ремонту систем горячего водоснабжения по 17 МКД и выполнены работы по капитальному ремонту систем горячего водоснабжения в 20 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 533 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 в которых износ сетей ГВС более 70%
Бокситогорский муниципальный район	26
Волосовский муниципальный район	-
Волховский муниципальный район	81
Всеволожский муниципальный район	101

Выборгский район	49
Гатчинский муниципальный район	46
Кингисеппский муниципальный район	15
Киришский муниципальный район	6
Кировский муниципальный район	60
Лодейнопольский муниципальный район	-
Ломоносовский муниципальный район	8
Лужский муниципальный район	1
Подпорожский муниципальный район	5
Приозерский муниципальный район	79
Сланцевский муниципальный район	19
Сосновоборский городской округ	51
Тихвинский муниципальный район	7
Тосненский район	-
ИТОГО по области	533



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

3.2.3. СИСТЕМЫ ХОЛОДНОГО ВОДОСНАБЖЕНИЯ

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

Износ систем холодного водоснабжения 0-20 % имеет 24 % МКД;

Износ 21-40 % имеют 23 % МКД;

Износ 41-60 % имеют 32 % МКД;

Износ свыше 60 % имеют 21 % МКД.



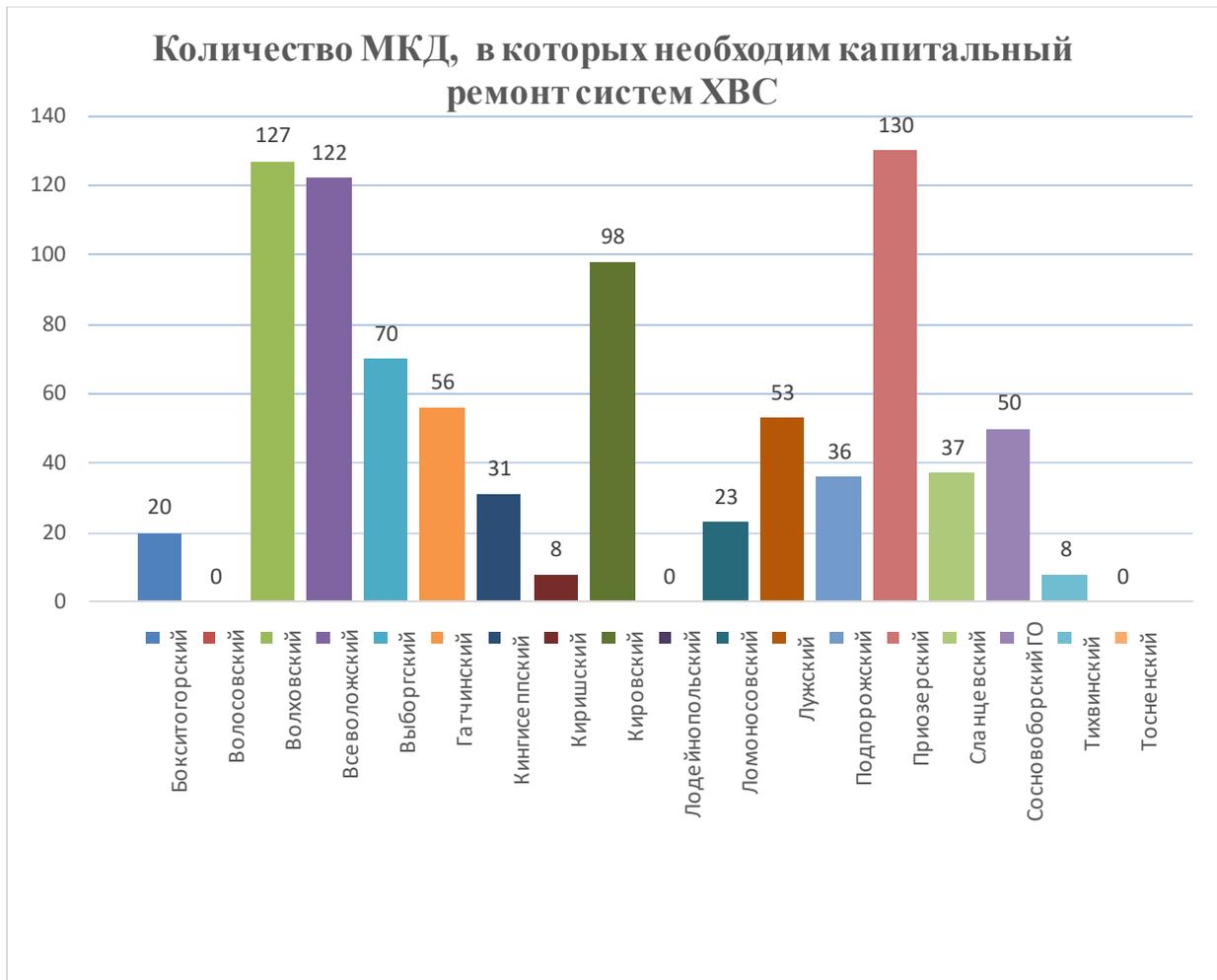
Выводы и предложения: требуется капитальный ремонт систем холодного водоснабжения в 5266 многоквартирных домах, протяженность сетей ХВС, подлежащая капитальному ремонту 487,2 тыс. пог. м.

По программе капитального ремонта 2025 года запланировано выполнение работ по капитальному ремонту систем холодного водоснабжения в 98 МКД, выполнение ПИР по капитальному ремонту систем холодного водоснабжения в 25 МКД, в 2024 году были выполнены ПИР для выполнения работ по капитальному ремонту систем холодного водоснабжения по 36 МКД и выполнены работы по капитальному ремонту систем холодного водоснабжения в 33 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 869 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 в которых износ сетей ХВС более 70%
Бокситогорский муниципальный район	20
Волосовский муниципальный район	-
Волховский муниципальный район	127
Всеволожский муниципальный район	122
Выборгский район	70
Гатчинский муниципальный район	56
Кингисеппский муниципальный район	31
Киришский муниципальный район	8
Кировский муниципальный район	98
Лодейнопольский муниципальный район	-
Ломоносовский муниципальный район	23
Лужский муниципальный район	53
Подпорожский муниципальный район	36
Приозерский муниципальный район	130
Сланцевский муниципальный район	37
Сосновоборский городской округ	50
Тихвинский муниципальный район	8
Тосненский район	-
ИТОГО за область	869



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

3.2.4. СИСТЕМЫ ВОДООТВЕДЕНИЯ

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

Износ систем водоотведения 0-20 % имеет 21 % МКД;

Износ 21-40 % имеют 23 % МКД;

Износ 41-60 % имеют 34 % МКД;

Износ свыше 60 % имеют 22 % МКД.



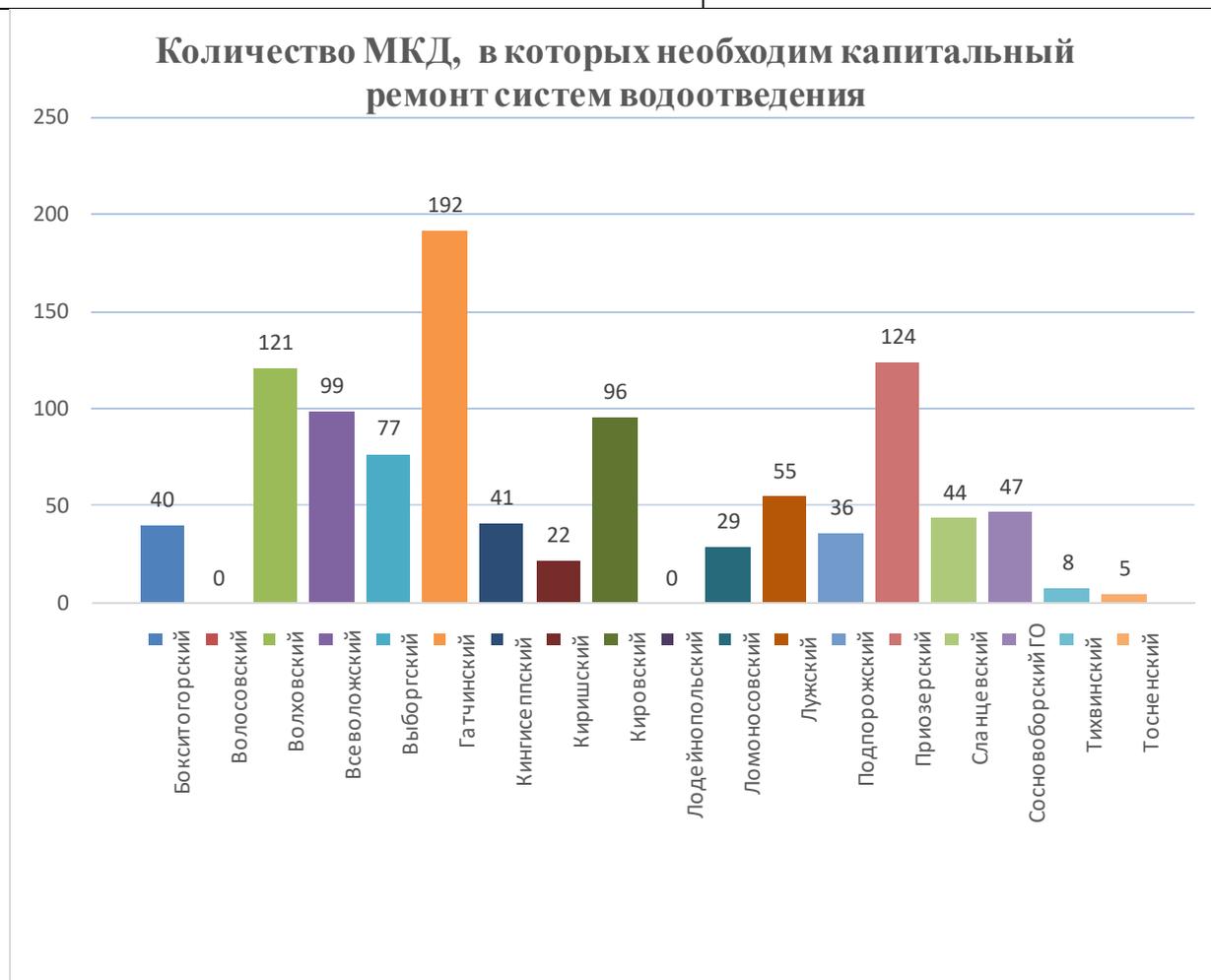
Выводы и предложения: требуется капитальный ремонт систем водоотведения в 5784 многоквартирных домах, протяженность сетей водоотведения, подлежащая капитальному ремонту 416,2 тыс. пог. м.

По программе капитального ремонта 2025 года запланировано выполнение работ по капитальному ремонту систем водоотведения в 100 МКД, выполнение ПИР по капитальному ремонту систем водоотведения в 30 МКД, в 2024 году были выполнены ПИР для выполнения работ по капитальному ремонту систем водоотведения по 37 МКД и выполнены работы по капитальному ремонту систем водоотведения в 35 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 1036 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 в которых износ сетей ВО более 70%
Бокситогорский муниципальный район	40
Волосовский муниципальный район	-
Волховский муниципальный район	121
Всеволожский муниципальный район	99
Выборгский район	77

Гатчинский муниципальный район	192
Кингисеппский муниципальный район	41
Киришский муниципальный район	22
Кировский муниципальный район	96
Лодейнопольский муниципальный район	-
Ломоносовский муниципальный район	29
Лужский муниципальный район	55
Подпорожский муниципальный район	36
Приозерский муниципальный район	124
Сланцевский муниципальный район	44
Сосновоборский городской округ	47
Тихвинский муниципальный район	8
Тосненский район	5
ИТОГО по области	1036



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

3.2.5. СИСТЕМЫ ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЯ

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

Износ систем электроснабжения 0-20 % имеет 25 % МКД;

Износ 21-40 % имеют 22 % МКД;

Износ 41-60 % имеют 32 % МКД;

Износ свыше 60 % имеют 21 % МКД.



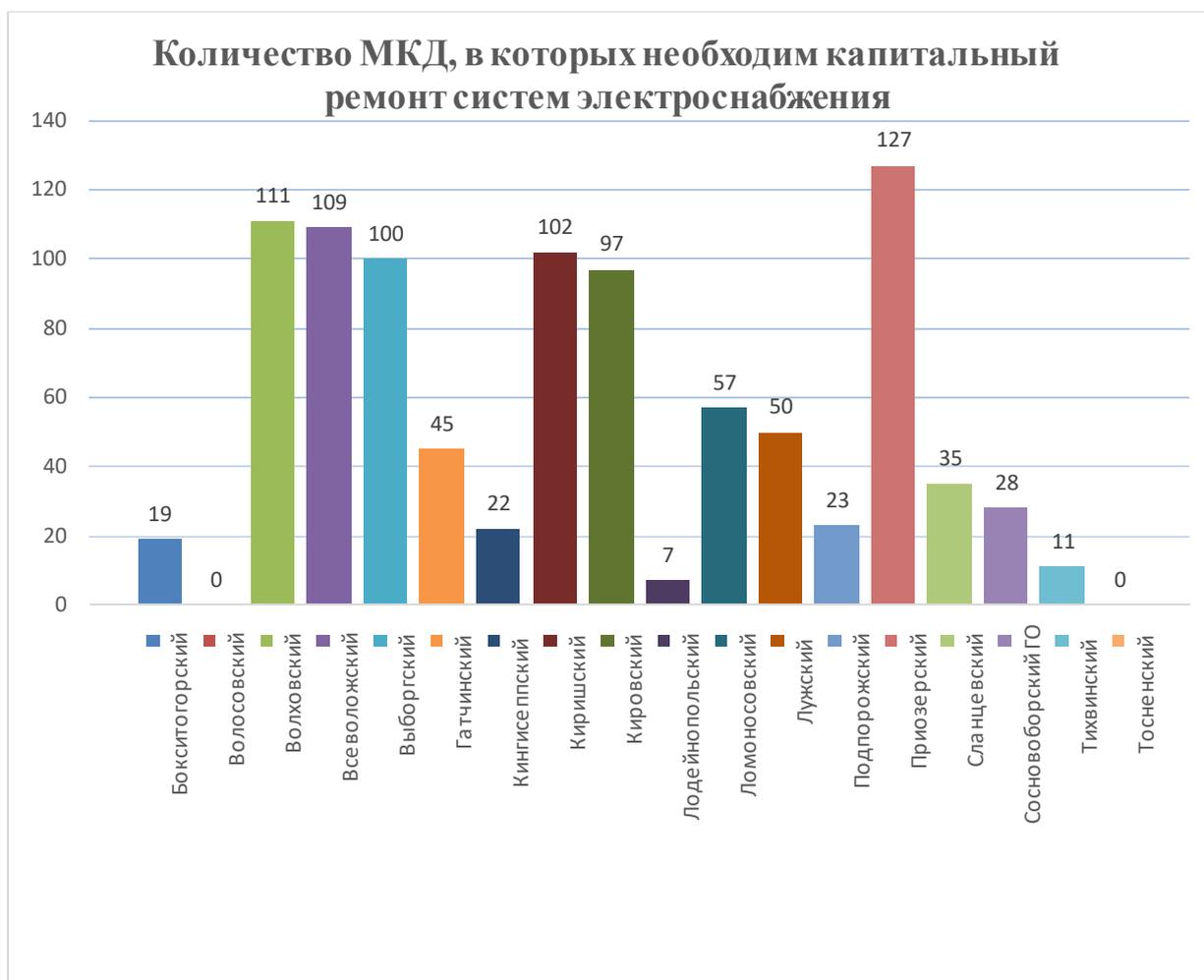
Выводы и предложения: требуется капитальный ремонт систем электроснабжения в 5490 многоквартирных домах.

По программе капитального ремонта 2025 года запланировано выполнение работ по капитальному ремонту систем электроснабжения в 80 МКД, выполнение ПИР по капитальному ремонту систем электроснабжения в 27 МКД, в 2024 году были выполнены ПИР для выполнения работ по капитальному ремонту систем электроснабжения по 53 МКД и выполнены работы по капитальному ремонту систем электроснабжения в 66 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 943 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 в которых износ сетей ЭС более 70%
Бокситогорский муниципальный район	19
Волосовский муниципальный район	-
Волховский муниципальный район	111
Всеволожский муниципальный район	109
Выборгский район	100
Гатчинский муниципальный район	45
Кингисеппский муниципальный район	22
Киришский муниципальный район	102
Кировский муниципальный район	97
Лодейнопольский муниципальный район	7
Ломоносовский муниципальный район	57
Лужский муниципальный район	50
Подпорожский муниципальный район	23
Приозерский муниципальный район	127
Сланцевский муниципальный район	35
Сосновоборский городской округ	28
Тихвинский муниципальный район	11
Тосненский район	-
ИТОГО по области	943



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

4. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

На конец 2024 года общая площадь жилых помещений, отслуживших более четверти века 64 %. За 2024 год признано аварийными 74 МКД общей площадью 25,74 тыс. кв., всего признано аварийными 1837 МКД общей площадью 460,11 тыс. м², что составляет 1,0 % от площади жилищного фонда области.

Всего в 2024 году выполнен капитальный ремонт в следующем объеме:

Вид работ	КП-2024
	МКД
Внутридомовые инженерные системы электроснабжения	66
Внутридомовые инженерные системы теплоснабжения	17
Внутридомовые инженерные системы газоснабжения	0
Внутридомовые инженерные системы водоснабжения (ХВС/ГВС)	53 (33/20)

Внутридомовые инженерные системы водоотведения	35
Лифты, лифговые шахты, машинные и блочные помещения	20
Крыши	77
Подвальные помещения, относящиеся к общему имуществу в многоквартирном доме	13
Фасады	79
Фундаменты	45
Установка коллективных (общедомовых) приборов учета и узлов управления	13
Техническое освидетельствование лифтов	20
ПИР	361
ВСЕГО	799

Дополнительно, на территории Ленинградской области проводится работа управляющими организациями и органами местного самоуправления по реализации Постановления Правительства Ленинградской области от 25.10.2019 № 499, при неотложной необходимости проведения капитального ремонта многоквартирных домов. Комитетом проводится согласование поступающих документов в рамках этого постановления.

Согласно проведенного анализа в настоящее время требуется капитальный ремонт в 3107 МКД Ленинградской области.

С учетом возможностей региональной программы капитального ремонта многоквартирных домов, Комитет считает необходимым рассмотреть возможность переноса сроков капитального ремонта в 2153 МКД с износом конструктивных элементов более 70 %.

по конструктивным элементам:

- фундамент - 526 МКД на территории области требуют переноса сроков;
- крыша - 647 МКД на территории области требуют переноса сроков;
- фасад - 618 МКД на территории области требуют переноса сроков;
- лифт - требуется капитальный ремонт в 129 МКД;
- системы теплоснабжения – 840 МКД на территории области требуют переноса сроков;
- системы горячего водоснабжения - 533 МКД на территории области требуют переноса сроков;
- системы холодного водоснабжения - 869 МКД на территории области требуют переноса сроков;
- системы водоотведения - 1036 МКД на территории области требуют переноса сроков;

- системы электроснабжения – 943 МКД на территории области требуют переноса сроков.

В отношении 559 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 (444 МКД) и (или) высокой степени износа основных конструктивных элементов (фундамент, фасад, крыша) (115 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 9 многоквартирных домов, в связи с признанием аварийными и подлежащими сносу:

№	Адрес	Общая площадь, кв. м
1	2	3
1	Кингисеппский район, п. Усть-Луга, Ленрыба квартал, д.4	690,8
2	Кингисеппский район, п. Усть-Луга, Ленрыба квартал, д.53	846
3	Волосовский район, п. Кикерино, ул. Ломакина, д.9	365,5
4	Волосовский район, п. Кикерино, ул. Ломакина, д.1	360
5	Лужский район, д. Рель, д.4	637
6	Лужский район, д. Рель, д.2	639
7	Лужский район, п. Осьмино, ул. Ленина, д.3	659,8
8	Лужский район, п. Осьмино, ул. Ленина, д.1	668,3
9	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 **2153** многоквартирным домам, на территории Ленинградской области в соответствии с Приложением 1.

- С учетом высокой степени износа многоквартирных домов (более 70 %), в отношении **559** многоквартирных домов (Приложение 2), Комитет рекомендует провести обследование МКД специализированной организацией и по результатам полученных заключений принять решение о целесообразности проведения капитального ремонта.