



Комитет государственного жилищного  
надзора и контроля ЛО

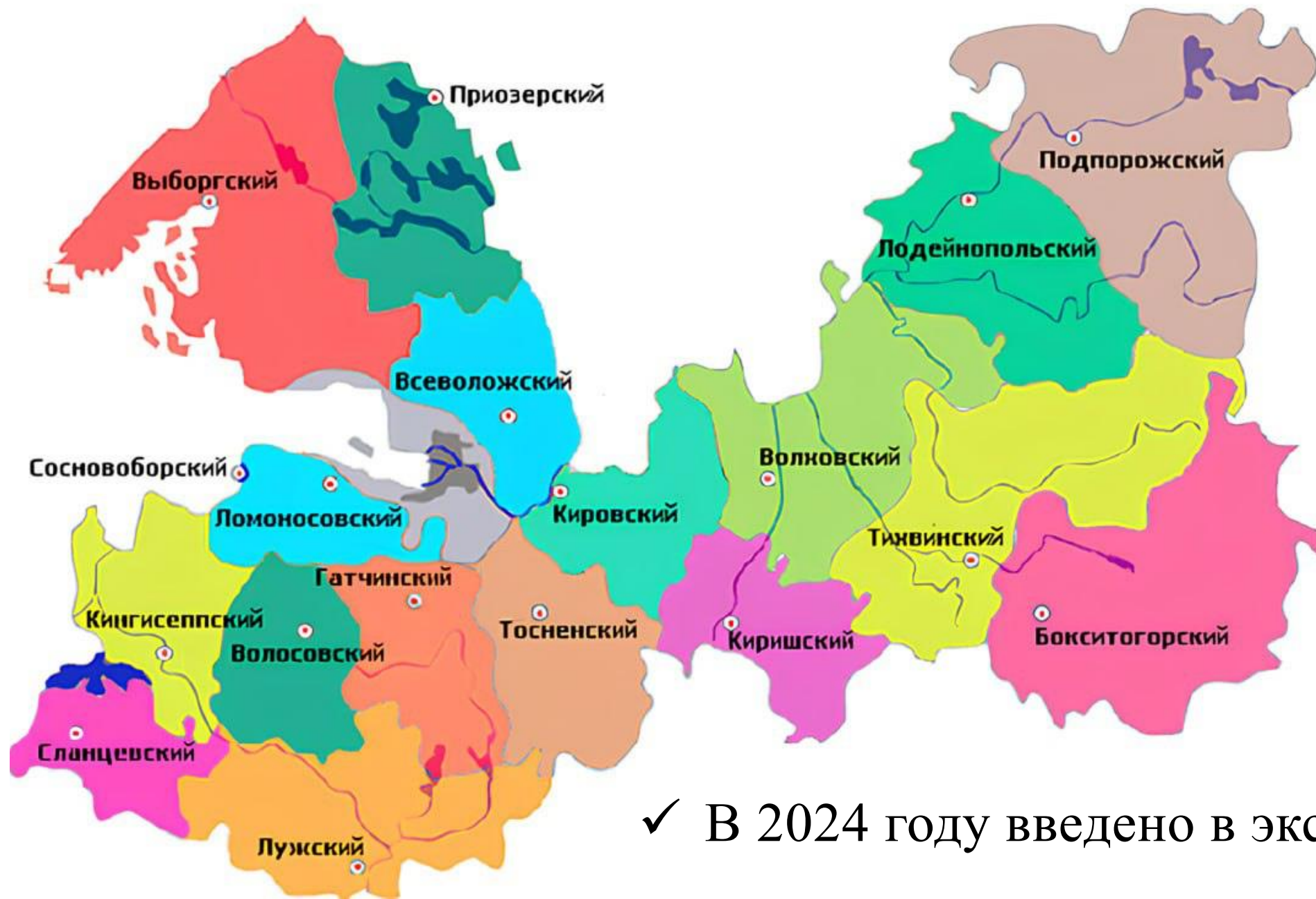
# АКТУАЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ СИСТЕМЫ УПРАВЛЕНИЯ ЖИЛИЩНЫМ ФОНДОМ НА ТЕРРИТОРИИ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

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 м<sup>2</sup>

- 352 управляющих организации – 13 865 МКД площадью 43,5 млн м<sup>2</sup>
- 563 ТСЖ, ТСН, ЖСК, ЖК – 973 МКД площадью 5,25 млн м<sup>2</sup>
- 1 785 МКД – в непосредственном управлении площадью 0,7 млн м<sup>2</sup>

- ✓ В 2024 году введено в эксплуатацию 126 МКД общей площадью 1,06 млн м<sup>2</sup>
- ✓ Расселено 73 аварийных дома общей площадью 50,8 тыс. м<sup>2</sup>
- ✓ На территории ЛО работают 134 ресурсоснабжающих организации

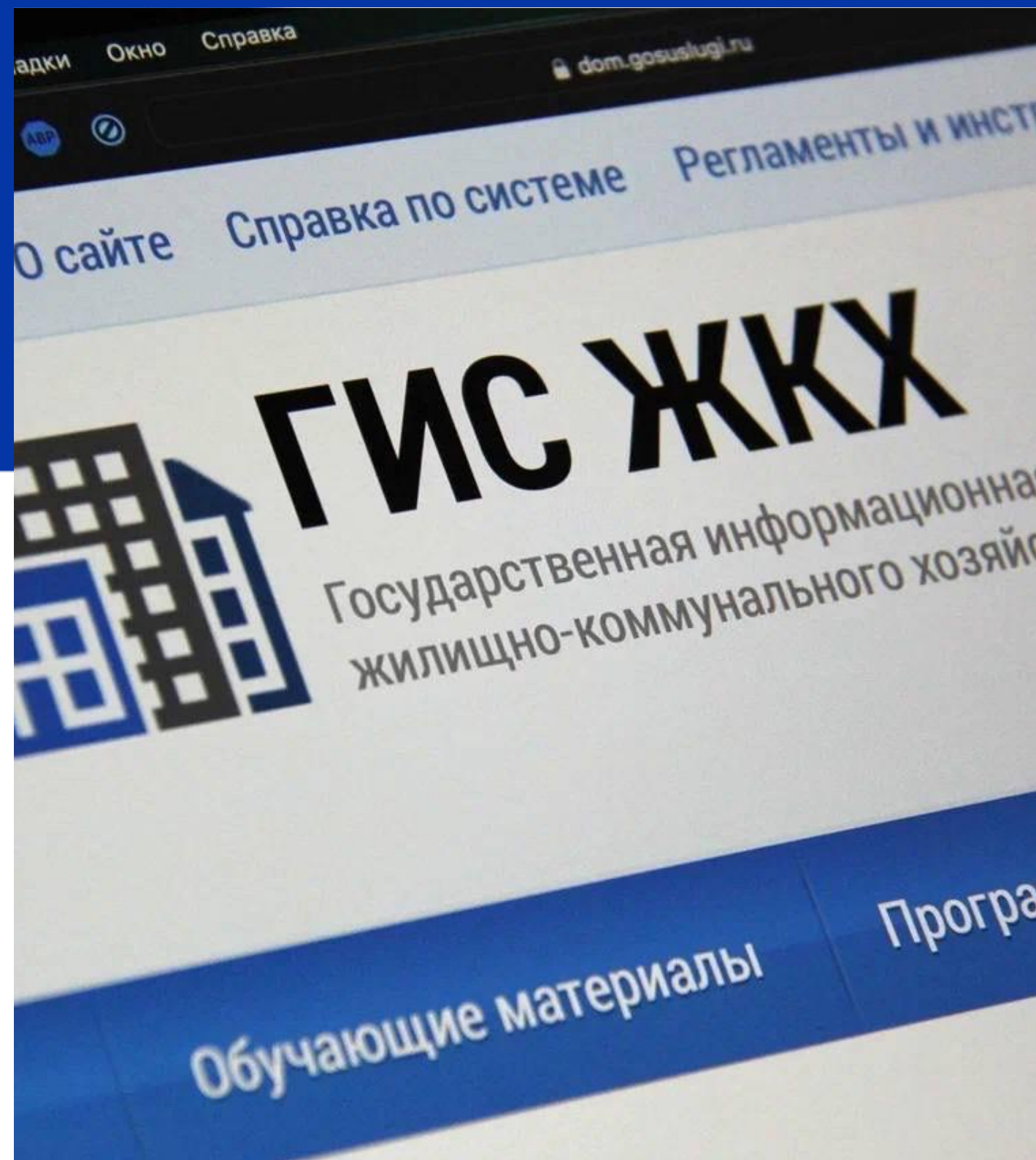
# ГИС ЖКХ: МОБИЛЬНОЕ ПРИЛОЖЕНИЕ «ГОСУСЛУГИ.ДОМ»

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.



# 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)

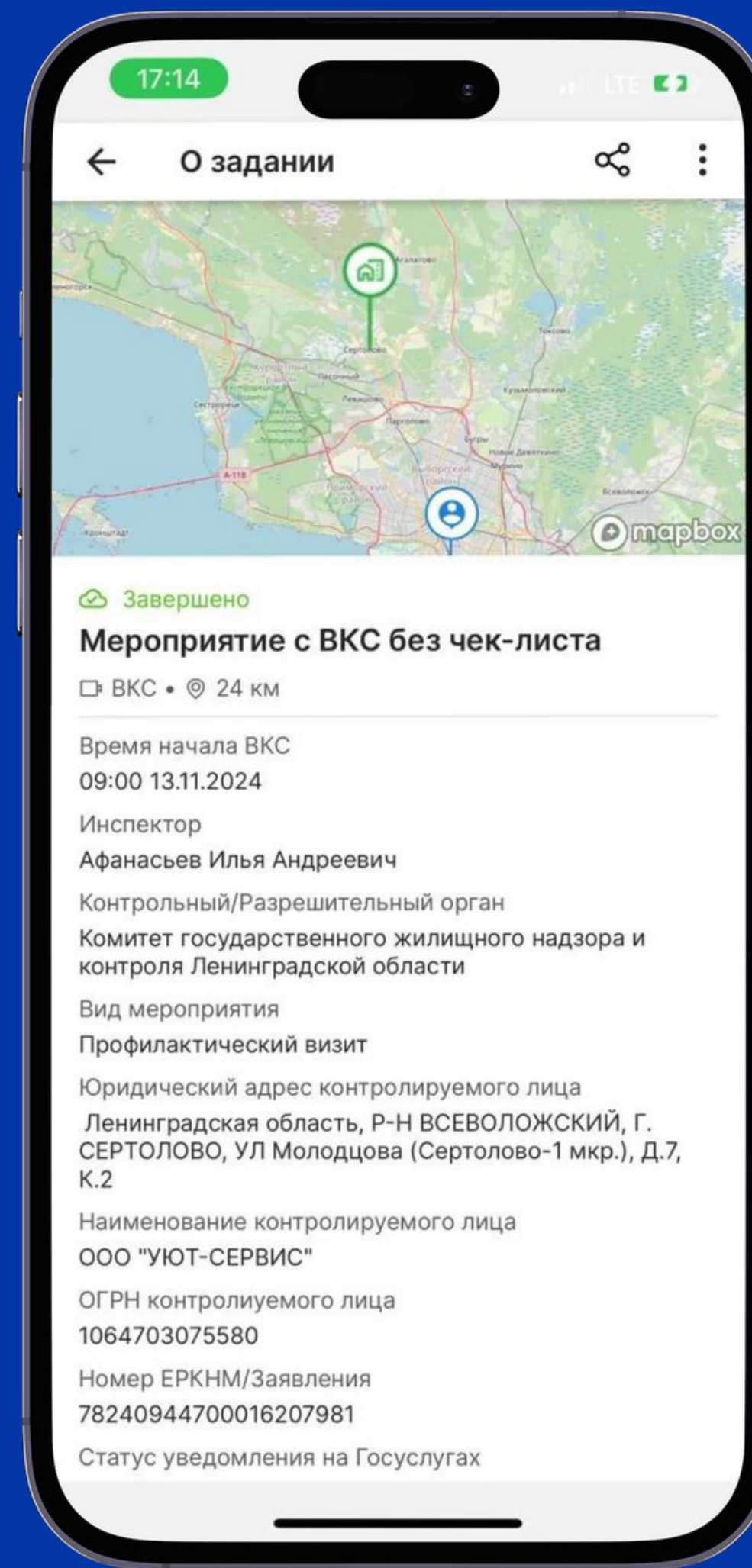
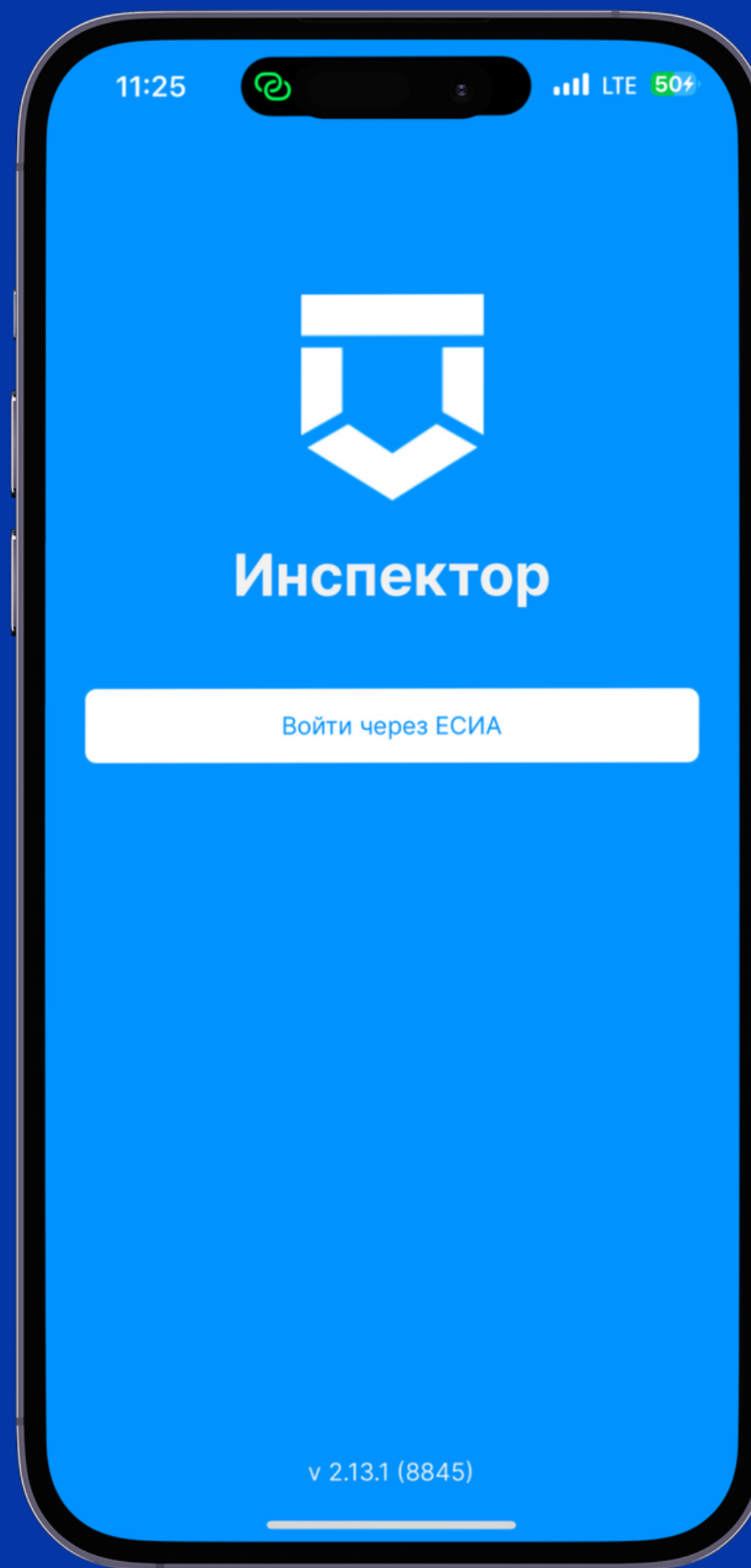
РАСШИФРОВКА СЧЕТА ДЛЯ ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЫ ПО ВИДАМ УСЛУГ											
Код орг.	Виды услуг	Остаток на начало месяца с учетом оплаты	Ед. изм.	Показания		Объем услуг	Тариф, руб.	Всего начисл. за период	Пере-расчеты	Льготы, субсидии	Итого к оплате, руб.
				От	До						
<b>СОДЕРЖАНИЕ ПОМЕЩЕНИЯ</b>											
3676	Содержание жилого помещения	0,00	кв.м			72.600000	26.01	1888,33	0,00	0,00	1888,33
<b>Коммунальные ресурсы, потребляемые при содержании общего имущества в МКД:</b>											
3676	ГВС СОИ (К-т на тепловую энергию)	0,00	Гкал			0.019347	2039,47	39,46	0,00	0,00	39,46
3676	ГВС СОИ (К-т на теплоноситель)	0,00	куб.м			0.268711	47,43	12,74	0,00	0,00	12,74
3676	Электроэнергия СОИ	0,00	кВтч			19.871549	4,29	84,39	0,00	0,00	84,39
<b>ВЗНОС НА КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ</b>											
2425	Взнос на капитальный ремонт	0,00	кв.м			72.600000	13,66	991,72	0,00	0,00	991,72
<b>КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ</b>											
150	ГВС (К-т на тепловую энергию)	0,00	Гкал			0.841520	2039,47	1308,36	0,00	0,00	1308,36
150	ГВС (К-т на теплоноситель)	0,00	куб.м			8.910000	47,43	422,60	0,00	0,00	422,60
150	Отопление	0,00	Гкал			1.205160	3000,00	3615,46	0,00	0,00	3615,46
345	Обращение с ТКО	18350,37	куб.м			0.494890	1014,15	501,89	0,00	0,00	18852,26
1146	Электроэнергия ПСК. Диапазон 1	6768,98	кВтч	0,000	0,000	0.000000	4,29	0,00	0,00	0,00	6768,98
<b>Доп/аванс перед предыдущими исполнителями/услугами:</b>											
106	АО "Управляющая компания"	70920,17						0,00	0,00	0,00	70920,17
<b>ИТОГО:</b>								8864,97	0,00	0,00	104905,14
<b>СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЯХ/ПОЛУЧАТЕЛЯХ</b>											
№ 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		
1	150	ООО "Мир техники"	р/сч 40702810855300176742, ИНН 7810034240, БИК 044030653,	10692,88	0,00	10692,88	0,00	5346,44	0,00	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@uklo.ru, сайт: http://www.uko-lenobl.ru/	18350,37	0,00	0,00	0,00	501,89	0,00	18852,26	
3	1146	АО "Петербургская сбытовая компания" АБ.№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@pesc.ru, сайт: http://www.pesc.ru/	6768,98	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	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	2716,70	
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	2,38	5782,38	
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	
<b>ИТОГО:</b>				112212,46	4463,34	16172,94	0,00	8864,97	-6792,96	104905,14	

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

# МОБИЛЬНОЕ ПРИЛОЖЕНИЕ «ИНСПЕКТОР»

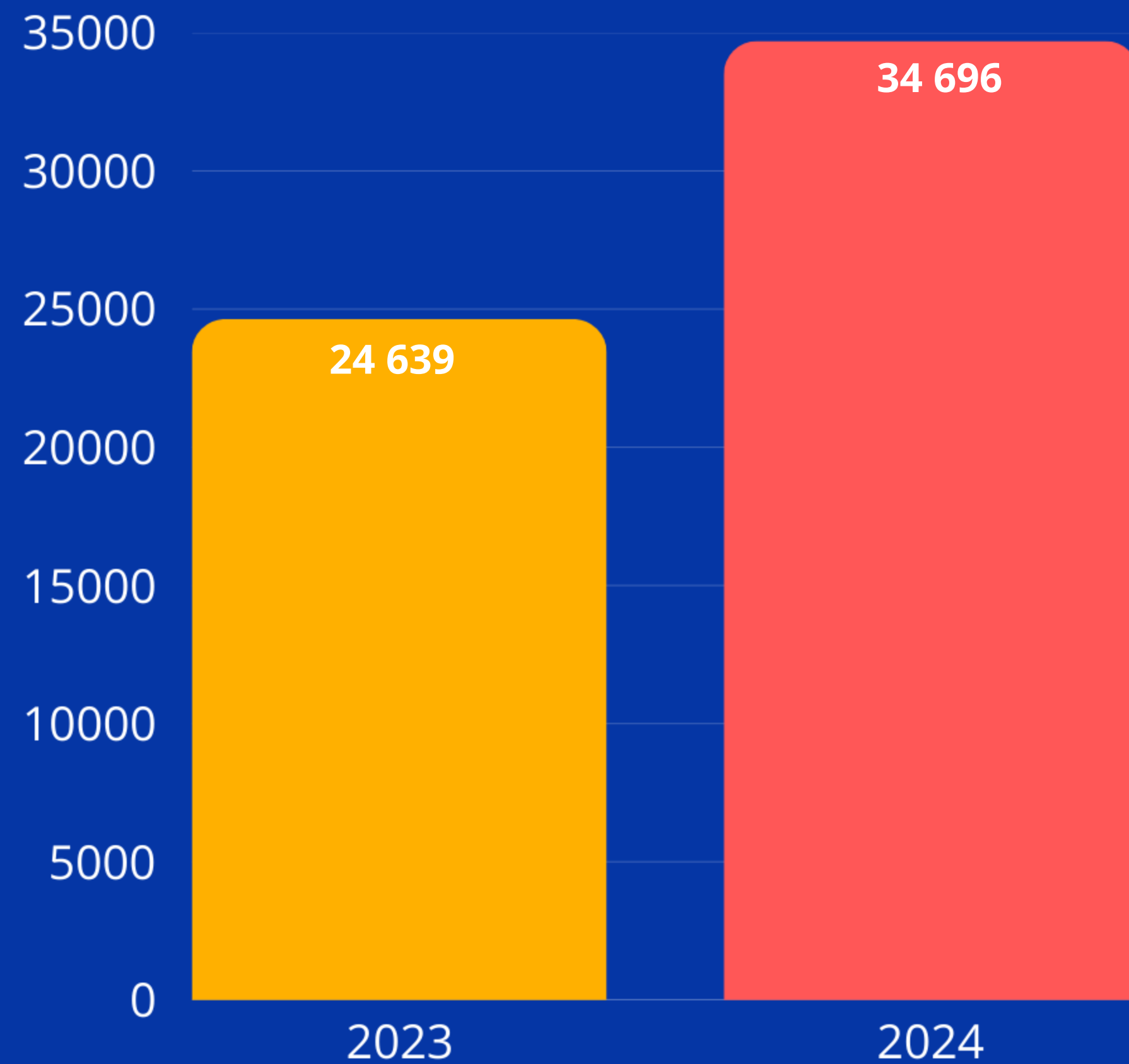
Мобильное приложение предназначено для проведения оценки соответствия и контрольных (надзорных) мероприятий в дистанционном режиме (ВКС)

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

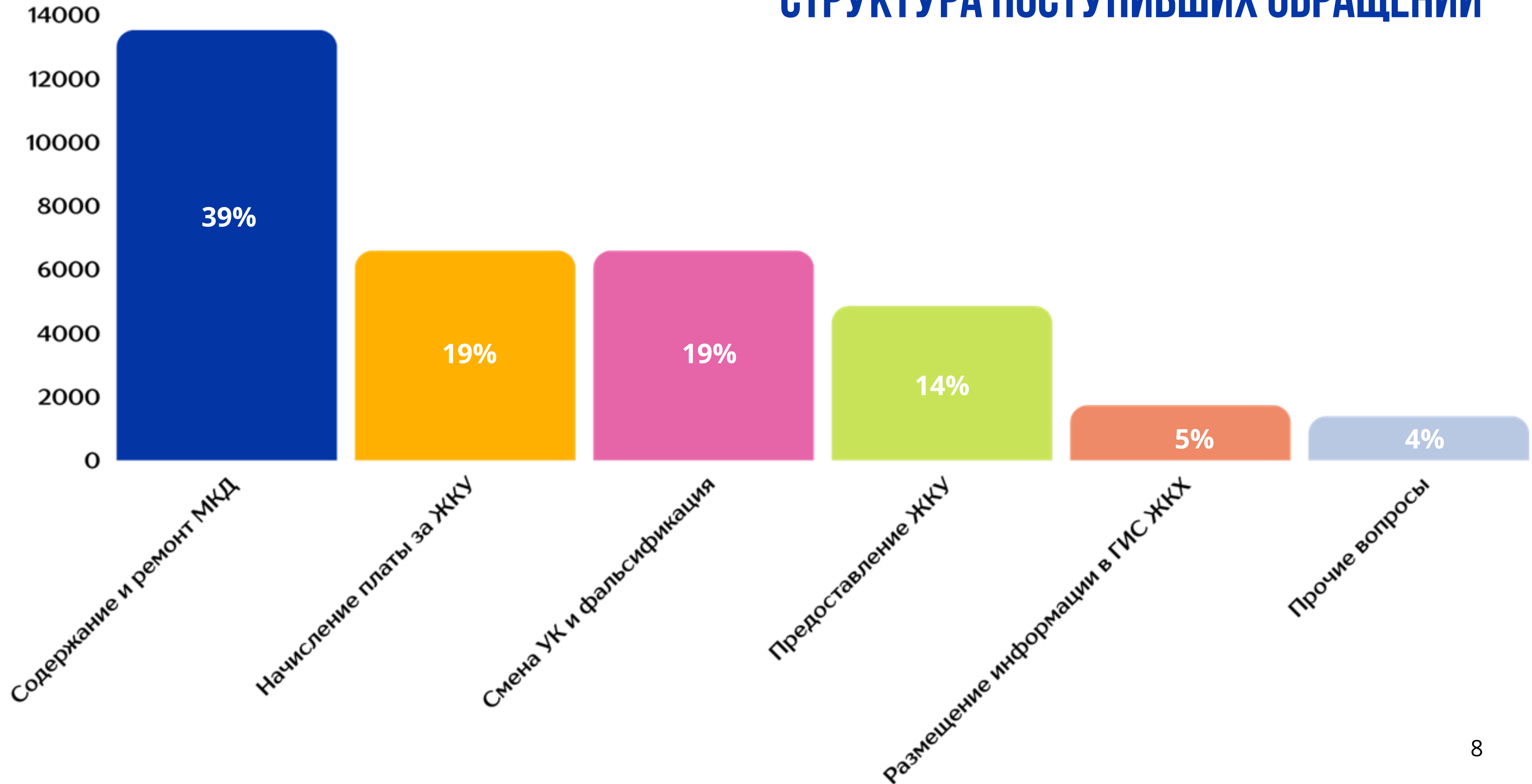


# КОЛИЧЕСТВО ПОСТУПИВШИХ ОБРАЩЕНИЙ

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](mailto: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



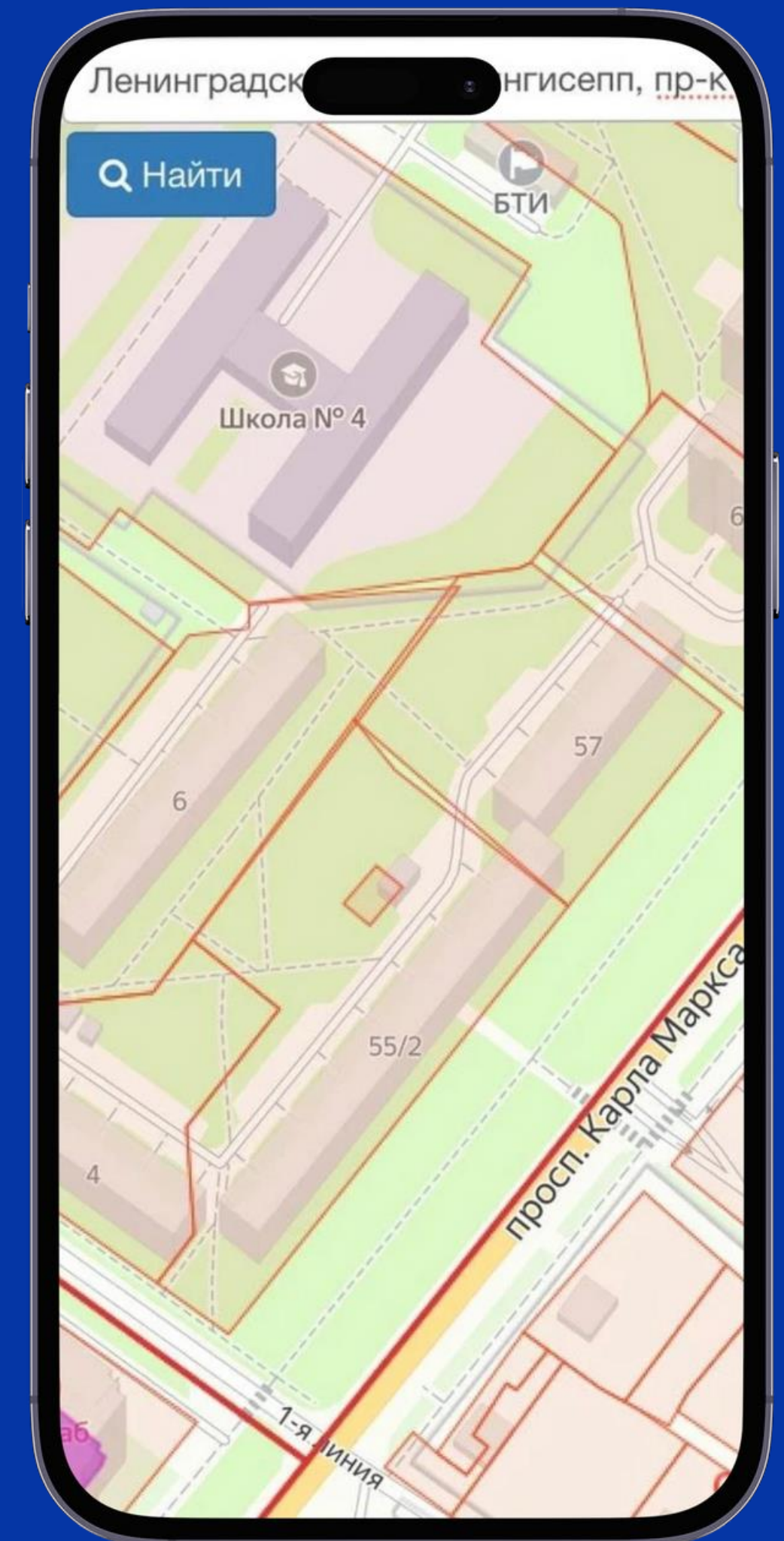
- ❖ Хозяйствующие субъекты, в том числе лица, осуществляющие управление МКД, обязаны обеспечить производственный контроль качества холодной и горячей воды, подаваемой в помещения МКД, путем разработки и исполнения программы производственного контроля качества воды
- ❖ Неисполнение влечет наказание в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

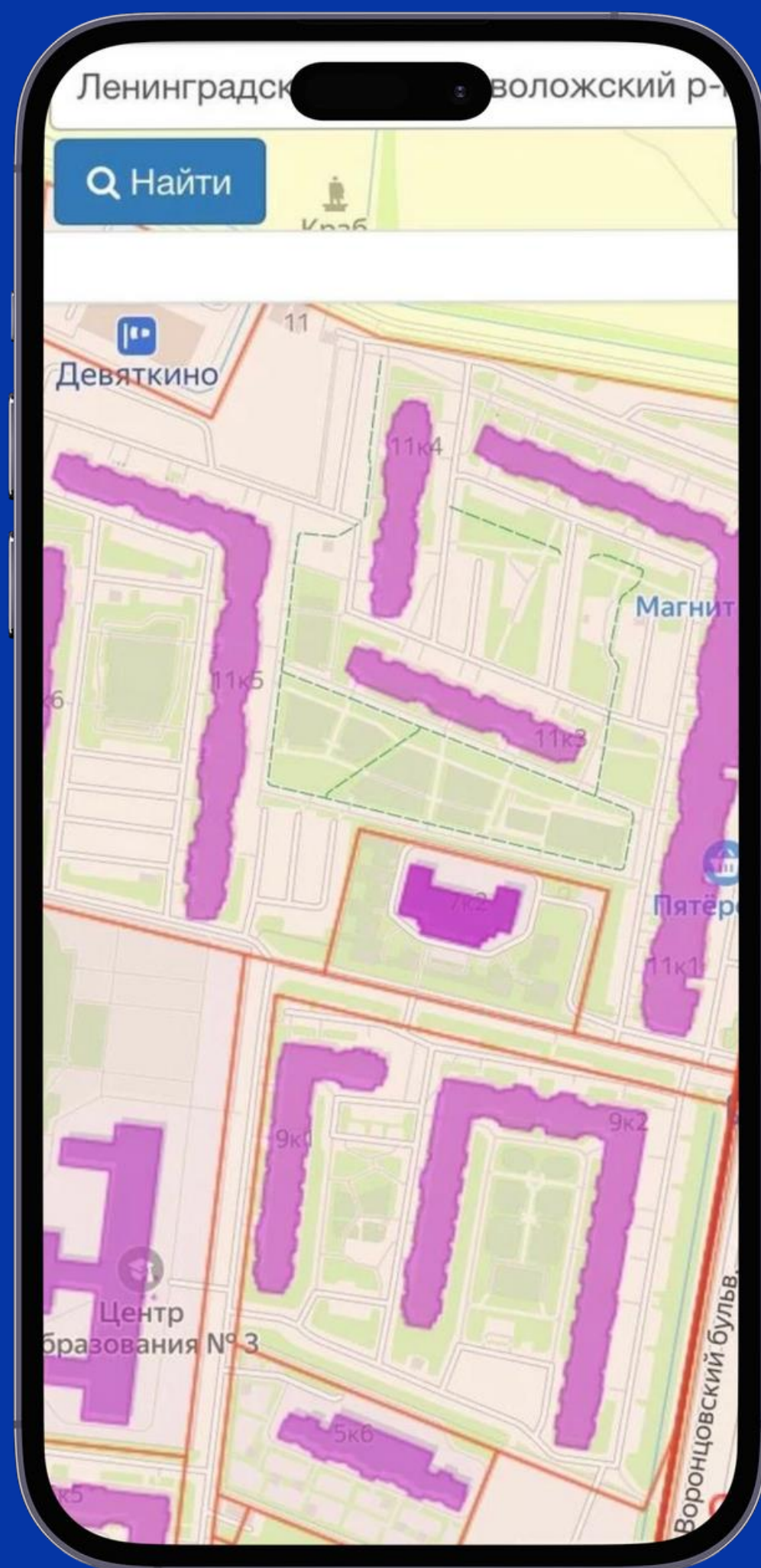


**Подтверждено:** Апелляционным определением Апелляционной коллегии Верховного Суда РФ от 10.09.2024 № АПЛ24-327 «Об оставлении без изменения Решения Верховного Суда РФ от 17.06.2024 N АКПИ24-122, которым отказано в удовлетворении заявления о признании недействующими пункта 77 Санитарных правил и норм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

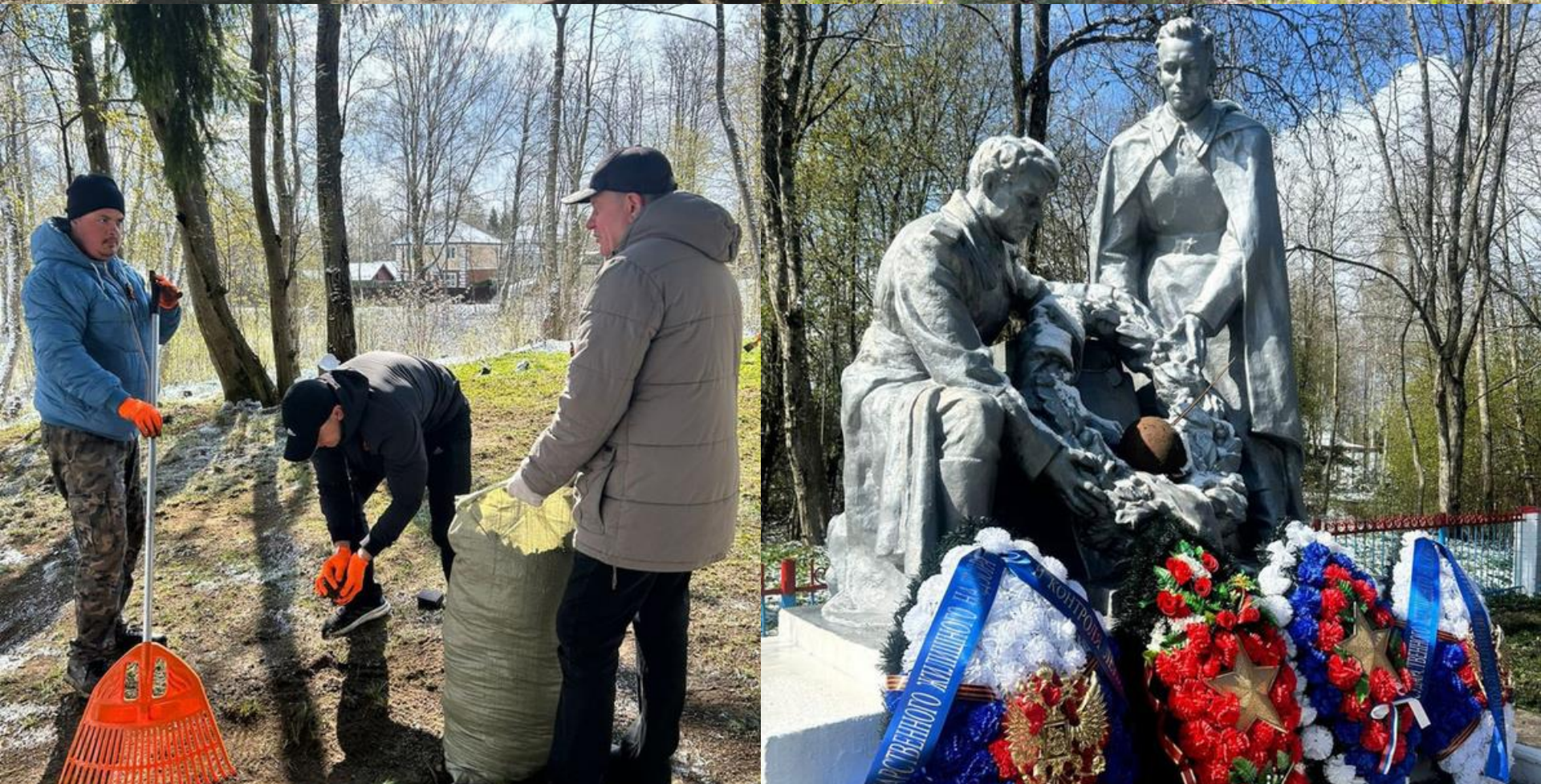


- ❖ г. Кировск, ул. Ладожская, д. 22
- ❖ г. Кудрово, ул. Областная, д. 3
- ❖ г. Мурино, ул. Авиаторов Балтики, д. 13
- ❖ с. Павлово, ул. Быкова, д. 25а

# 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)



# ОСНОВНЫЕ ЗАДАЧИ КОМИТЕТА

- ❖ Усилить контроль за соблюдением требований по перерасчету платы за ЖКУ при предоставлении услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.
- ❖ Уменьшить количество обращений жителей, связанных с ошибками управляющих организаций при расчетах платы за ЖКУ. Провести обучающие семинары с управляющими организациями по вопросам соблюдения законодательства в части правомерности начислений платы за ЖКУ.
- ❖ Обеспечить достижение всех показателей цифровой зрелости выше целевых показателей, установленных по РФ.
- ❖ Расширить использование статей КоАП РФ комитетом, в том числе по привлечению должностных лиц к административной ответственности.
- ❖ Увеличить на 10% проведение профилактических мероприятий, которые определены Федеральным законом № 248-ФЗ в качестве приоритетных по отношению к проведению КНМ.
- ❖ Провести не менее 15% КНМ от общего количества таких мероприятий с использованием мобильного приложения «Инспектор» с целью снижения временных и трудовых затрат комитета и контролируемых лиц.



Комитет государственного жилищного  
надзора и контроля ЛО

**СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!**

