

План подготовки к отопительному периоду 2025-2026 г.г.
в соответствии с Приказом Минэнерго России № 225 от 19.07.2019 г.

СОГЛАСОВАНО

Начальник отдела тепловой инспекции
МП «Калининград Теплосеть»

Ю.В.Мокеев
2025 г.

№ n/n	Наименование	Утверждено МП «Калининград Теплосеть» »	Примечание
1. Общие сведения по объекту			
1.1	Адрес объекта	Калининград, ул. Эпроновская 25-29	
1.2	Муниципальное образование		
1.3	Назначение объекта (жилой, промышленный, административный)	Жилой дом	
1.4	Единая теплоснабжающая организация	МП «Калининград Теплосеть»	
1.5	Год постройки	1977	
1.6	Год проведения капитального ремонта/реконструкции	2014, 2019	
1.7	Количество подъездов	3	
1.8	Материал стен	Железобетонные, панельные	
1.9	Наличие подвала/подполья, цокольного этажа	подвал	
1.10	Наличие чердака	нет	
2. Характеристика объекта			
2.1	Количество жилых помещений	119	
2.2.	Количество нежилых помещений	1	
2.3	Общая площадь объекта (включая подвалы, чердаки, МОП)	7815,8 кв м	
2.4	Общая площадь жилых помещений	6319,0 кв м	
2.5	Общая площадь нежилых помещений	1496,8 кв м	
2.6	Отапливаемый объем	6319,0 кв м	
3. Инженерные системы и оборудование объекта			
3.1	Тепловой ввод	1 (наличие, количество)	
3.2	Тепловой пункт	1	
3.3	Тип системы теплоснабжения	(закрытая	
3.4	Схема подключения	/независимая)	
3.5	Внутридомовая система отопления	(двухтрубная/	
3.6	Наличие циркуляции ГВС	(есть/	
3.7	Наличие оборудованного узла учета (ТЭ, ТН)	В наличии	
3.8	Материал трубопроводов	, полимер)	
3.9	Водопроводный ввод	1	
3.10	Водомерный узел	имеется	
3.11	Материал трубопроводов	полимер)	
3.12	Электрический ввод	1	
3.13	Наличие прибора учета электроэнергии	имеется	
3.14	Ввод газоснабжения	1	
3.15	Система АППЗ и дымоудаления		
3.16	Система приточно-вытяжной вентиляции	имеется	
3.17	Лифты, подъемники	3	

№ n/n	Наименование	Описание	Примечание
4. Схема подачи ресурса на объект			
4.1	теплоснабжение	централизованная/	
4.2	водоснабжение	централизованная/	
4.3	водоотведение	централизованная/	
4.4	электроснабжение	централизованная/	
4.5	газоснабжение	централизованная/	
5. Анализ прохождения предыдущих трех отопительных периодов			
5.1	Начало отопительного сезона		
	2021-2022 г.г.	октябрь	
	2022-2023 г.г.	октябрь	
	2023-2024 г.г.	октябрь	
	2024-2025	октябрь	
5.2	Завершение отопительного сезона		
	2021-2022 г.г.	апрель	
	2022-2023 г.г.	апрель	
	2023-2024 г.г.	апрель	
	2024-2025	апрель	
5.3	Погодные условия		
	2021-2022 г.г.	Нестабильной температуры не было, аномально низкой не было	
	2022-2023 г.г.	- Нестабильной температуры не было, аномально низкой не было - осадки с сильным ветром: Не было	
	2023-2024 г.г.	- Нестабильной температуры не было, аномально низкой не было - осадки с сильным ветром: не было	
5.4	Количество потребленной объектом тепловой энергии в течение отопительного периода по показаниям приборов учета/определенной расчетным методом при отсутствии приборов учета		
	2021-2022 г.г.	863,48 ГКал	
	2022-2023 г.г.	877,39 ГКал	
	2023-2024 г.г.	875,89 ГКал	
	2024-2025	830,21 ГКал	
5.6	Технологические нарушения по внешним причинам		
	2021-2022 г.г.	- несоблюдение температурного графика котельными, срезка графика: аварийный останов котельных - изменение расхода теплоносителя в магистральных теплосетях: магистральных разводящих сетях- резкие перепады давления, гидроудар	Не было
	2022-2023 г.г.	- несоблюдение температурного графика котельными, срезка график - аварийный останов котельных: - изменение расхода теплоносителя в магистральных теплосетях:	Не было

<i>№ п/п</i>	<i>Наименование</i>	<i>Описание</i>	<i>Примечание</i>
		<ul style="list-style-type: none"> - аварии на магистральных разводящих сетях: резкие перепады давления, гидроудар 	
	2023-2024 г.г.	<ul style="list-style-type: none"> - несоблюдение температурного графика котельными, срезка графика: - аварийный останов котельных: - изменение расхода теплоносителя в магистральных теплосетях: - аварии на магистральных разводящих сетях: - резкие перепады давления, гидроудар: 	Не было
	2024-2025	<ul style="list-style-type: none"> - несоблюдение температурного графика котельными, срезка графика: - аварийный останов котельных: - изменение расхода теплоносителя в магистральных теплосетях: - аварии на магистральных разводящих сетях: - резкие перепады давления, гидроудар: 	Не было
5.7	Технологические нарушения по внутренним причинам		
	2021-2022 г.г.	<ul style="list-style-type: none"> - физический износ и невозможность проведения ремонта из-за увеличения стоимости материалов при неизменном уровне финансирования, отказе собственников от повышения тарифа на текущий ремонт: - некачественно выполненные ремонтные работы: - самовольное вмешательство посторонних лиц в работу системы отопления/ГВС: - некорректная работа насосов, теплообменников: 	Не было
	2022-2023 г.г.	<ul style="list-style-type: none"> - физический износ и невозможность проведения ремонта из-за увеличения стоимости материалов при неизменном уровне финансирования, отказе собственников от повышения тарифа на текущий ремонт: - некачественно выполненные ремонтные работы: - самовольное вмешательство посторонних лиц в работу системы отопления/ГВС: 	Не было

<i>№ n/n</i>	<i>Наименование</i>	<i>Описание</i>	<i>Примечание</i>
		<ul style="list-style-type: none"> - некорректная работа насосов, теплообменника 	
	2023-2024 г.г.	<ul style="list-style-type: none"> - физический износ и невозможность проведения ремонта из-за увеличения стоимости материалов при неизменном уровне финансирования, отказе собственников от повышения тарифа на текущий ремонт: - некачественно выполненные ремонтные работы - самовольное вмешательство посторонних лиц в работу системы отопления/ГВ - некорректная работа насосов, теплообменников: 	Не было
	2024-2025	<ul style="list-style-type: none"> - физический износ и невозможность проведения ремонта из-за увеличения стоимости материалов при неизменном уровне финансирования, отказе собственников от повышения тарифа на текущий ремонт: - некачественно выполненные ремонтные работы - самовольное вмешательство посторонних лиц в работу системы отопления/ГВ - некорректная работа насосов, теплообменников: 	Не было
5.8		Схемные условия	
	2021-2022 г.г.	<ul style="list-style-type: none"> - тупиковое движение теплоносител - с нижней разводкой обеих магистралей: - открытая прокладка труб в помещениях: - неизолированные стояки: - диаметры трубопроводов: 20-63 мм - отопительные приборы (радиаторы) - одностороннее/разностороннее подключение отопительных приборов: - оборудование (циркуляционные насосы, водоподогреватели, теплообменники): - автоматические (погодозависимые) регуляторы, смесительные установки (насосы, элеваторы, ТРЖ): 	

<i>№ n/n</i>	<i>Наименование</i>	<i>Описание</i>	<i>Примечание</i>
	2022-2023 г.г.	<ul style="list-style-type: none"> - ГВС с циркуляцией ГВС: - тупиковое движение теплоносителя; - с нижней разводкой обеих магистралей; - открытая прокладка труб в помещениях; -неизолированные стояки: - диаметры трубопроводов: 20-63 мм - отопительные приборы (радиаторы,); - одностороннее/разностороннее подключение отопительных приборов; - оборудование (циркуляционные насосы, водоподогреватели, теплообменники); - автоматические (погодозависимые) регуляторы, смесительные установки (насосы, элеваторы, ТРЖ); - ГВС с циркуляцией 	
	2023-2024 г.г.	<ul style="list-style-type: none"> - тупиковое/ - с нижней разводкой обеих магистралей; -открытая прокладка труб в помещениях; - неизолированные стояки: - диаметры трубопроводов: 20-63 мм - отопительные приборы (радиаторы, _____) - одностороннее/разностороннее подключение отопительных приборов; - оборудование (циркуляционные насосы, водоподогреватели, теплообменники); - автоматические (погодозависимые) регуляторы, смесительные установки (насосы, элеваторы, ТРЖ); - ГВС с циркуляцией _____ 	
	2024-2025	<ul style="list-style-type: none"> - тупиковое движение теплоносителя; - с нижней разводкой обеих магистралей; - открытая прокладка труб в помещениях; -неизолированные стояки: - диаметры трубопроводов: 20-63 мм - отопительные приборы 	

<i>№ n/n</i>	<i>Наименование</i>	<i>Описание</i>	<i>Примечание</i>
		(радиаторы,): - одностороннее/разностороннее подключение отопительных приборов: - оборудование (циркуляционные насосы, водоподогреватели, теплообменники): - автоматические (погодозависимые) регуляторы, смесительные установки (насосы, элеваторы, ТРЖ): - ГВС с циркуляцией	
5.9		Режимные условия	
	2021-2022 г.г.	Зависимые от погоды и нормативных параметров микроклимата в помещениях: - давление теплоносителя – 4,0/3,5 кгс/м ² - расход теплоносителя- 31,1т/час - температура теплоносителя- 110/70	
	2022-2023 г.г.	давление теплоносителя – 4,0/3,5 кгс/м ² - расход теплоносителя- 31,1т/час - температура теплоносителя- 110/70	
	2023-2024 г.г.	давление теплоносителя – 4,0/3,5 кгс/м ² - расход теплоносителя- 31,1т/час - температура теплоносителя- 110/70	
	2024-2025	давление теплоносителя – 4,0/3,5 кгс/м ² - расход теплоносителя- 31,1т/час - температура теплоносителя- 110/70	
5.10	Наличие обращений по качеству параметров микроклимата в помещениях, теплоносителя		
	2021-2022 г.г.	Не было	
	2022-2023 г.г.	Не было	
	2023-2024 г.г.	Не было	
	2024-2025	Не было	
5.11		Аварийные ситуации	
	2021-2022 г.г.	протечки запорной арматуры, трубопроводов и т.п.: не было	
	2022-2023 г.г.	протечки запорной арматуры, трубопроводов и т.п.: не было	
	2023-2024 г.г.	протечки запорной арматуры, трубопроводов и т.п.: не было	
	2024-2025	протечки запорной арматуры, трубопроводов и т.п.: не было	
5.12	Особенности функционирования объектов теплоснабжения и их оборудования		
	2021-2022 г.г.	в штатном режиме	
	2022-2023 г.г.	в штатном режиме	

<i>№ n/n</i>	<i>Наименование</i>	<i>Описание</i>	<i>Примечание</i>
	2023-2024 г.г.	в штатном режиме	
	2024-2025	в штатном режиме	
6. Мероприятия организационного характера			
6.1	Проведение совместного осмотра объекта (с участием собственников объекта теплоснабжения, теплопотребляющей установки)	Срок выполнения: с <u>09.04</u> 2025г. по <u>10.04.25</u> г.	
6.2	Синхронизация плана подготовки к отопительному периоду с таковым ЕТО (TCO)	Срок выполнения: с <u>20</u> г. по <u>20</u> г.	
6.3	Подготовка организационно-распорядительных документов о назначении ответственных лиц за безопасную эксплуатацию тепловых энергостановок для объектов, не являющихся ОПО	Ответственное лицо ИП Шарапин (дог. От 2011г)	
6.4	Разработка перечня документации эксплуатирующей организации для объектов, не являющихся ОПО	Разработана документация	
6.5	Обеспечение проведения обучения, проверки знаний лиц, отвечающих за обслуживание теплопотребляющих установок, в т.ч. знаний норм по охране труда	Срок выполнения: с <u>01.08</u> 2025 г. по <u>31.08.</u> 2025 г.	
6.6	Разработка эксплуатационных инструкций объектов теплоснабжения (МКД, ИТП)	Инструкции разработаны	
6.7	Организация и проведение периодической проверки узла учета	Срок выполнения: с <u>01.07.</u> 2025 г. По <u>31.07.</u> 2025 г.	
6.8	Составление актов сверки расчетов с ЕТО (TCO)	Срок выполнения: с <u>20</u> г. по <u>20</u> г.	Просим выслать нам акты сверки
6.9	Организация проведения отбора проб горячей воды/теплоносителя и химико-биологического анализа	Срок выполнения: с <u>20</u> г. по <u>20</u> г.	Просим организовать проведение отбора проб
6.10	Установка пломб на дроссельных (ограничительных) устройствах во внутренних системах с составлением акта оборудования	Срок выполнения: с <u>20</u> г. по <u>20</u> г.	Не требуется
	Ремонт, регулировка, ревизия насосного оборудования, автоматич. регуляторов СО и ГВС	Проводится ежемесячно при необходимости <i>с 1.05.25 по 30.09.25</i>	
6.11	Обеспечение выполнения требований пожарной безопасности, наличие инструкций	Срок выполнения: с <u>20</u> г. по <u>20</u> г.	Инструкция имеется
6.12	Разработка эксплуатационных режимов, а также мероприятий по их внедрению	Режимы разработаны	п.11.1 ПТЭТЭ (Пр.№115 от

<i>№ n/n</i>	<i>Наименование</i>	<i>Описание</i>	<i>Примечание</i>
			24.03.2003)

7. Мероприятия технического характера

7.1	Устранение выявленных нарушений в тепловых и гидравлических режимах работы теплопотребляющих установок	Срок выполнения: с _____ 20 ____ г. по _____ 20 ____ г.	Нарушений не выявлено
7.2	Испытания оборудования тепловых пунктов и систем теплопотребления на плотность и прочность	Срок выполнения: с 01.07._____ 2025 ____ г. по 31.07._____ 2025 ____ г.	п.11.1 ПТЭТЭ (Пр. №115 от 24.03.2003)
7.3	Промывка тепловых пунктов и систем теплопотребления	Срок выполнения: с 01.07._____ 2025 ____ г. по 31.07._____ 2025 ____ г.	п.11.1 ПТЭТЭ (Пр. №115 от 24.03.2003)
7.4	Синхронизация ремонтных работ, требующих отключения горячего водоснабжения, заполнения теплопотребляющих установок сетевой водой после выполнения таких работ с ЕТО (TCO)	Срок выполнения: с 18.06._____ 2025 ____ г. по 01.07._____ 2025 ____ г.	
7.5	Шурфовки, вырезки из трубопроводов для определения коррозионного износа металла труб		Не требуется
7.6	Замена запорной арматуры		Не требуется
7.7	Замена теплоизоляции		Не требуется
7.8	Обеспечение освещения помещений подвала		обеспечено
7.9	Проведение обследования дымовых и вентиляционных каналов	Срок выполнения: с 01.04.2025 г. по 15.04.2025 ____ г.	
7.10	Проведение осмотра и обслуживания ВДГО и ВКГО	Срок выполнения: с 01.03.2025 ____ г. по 01.03._____ 2025 ____ г.	

8. Подготовка к отопительному периоду теплового контура здания

8.1	Ремонт монтажных (межпанельных) швов	Срок выполнения: с _____ 20 ____ г. по _____ 20 ____ г.	Не требуется
8.2	Замена контурного уплотнителя входных дверей	Срок выполнения: с _____ 20 ____ г. по _____ 20 ____ г.	Не требуется
8.3	Ремонт кровли	Капремонт кровли осуществлен в 2019г	Не требуется
8.4	Замена оконных блоков на современные энергоэффективные	Все оконные блоки заменены	Не требуется
8.5	Ремонт и восстановление отделки фасада и цоколя (облицовочных панелей/плит, штукатурного слоя и окрасочного), гидрофобизация цокольных стеновых панелей	Капремонт фасада и цоколя осуществлен в 2019г. Фасад утепленный, вентилируемый	Не требуется
8.6	Замена/ремонт заполнений подвальных окон	Все подвальные окна замкнуты	Не требуется

<i>№</i> <i>n/n</i>	<i>Наименование</i>	<i>Описание</i>	<i>Примечание</i>
7.5	Шурфовки, вырезки из трубопроводов для определения коррозионного износа металла труб		Не требуется
7.6	Замена запорной арматуры		Не требуется
7.7	Замена теплоизоляции		Не требуется
7.8	Обеспечение освещения помещений подвала		обеспечено
7.9	Проведение обследования дымовых и вентиляционных каналов	Срок выполнения: с 01.04. 2025 г. по 15.04. 2025 г.	
7.10	Проведение осмотра и обслуживания ВДГО и ВКГО	Срок выполнения: с 01.03 2025 г. по 01.03. 2025 г.	

8. Подготовка к отопительному периоду теплового контура здания

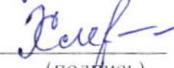
8.1	Ремонт монтажных (межпанельных) швов	Срок выполнения: с _____ 20 ____ г. по _____ 20 ____ г.	Не требуется
8.2	Замена контурного уплотнителя входных дверей	Срок выполнения: с _____ 20 ____ г. по _____ 20 ____ г.	Не требуется
8.3	Ремонт кровли	Капремонт кровли осуществлен в 2019г	Не требуется
8.4	Замена оконных блоков на современные энергоэффективные	Все оконные блоки заменены	Не требуется
8.5	Ремонт и восстановление отделки фасада и цоколя (облицовочных панелей/плит, штукатурного слоя и окрасочного), гидрофобизация цокольных стеновых панелей	Капремонт фасада и цоколя осуществлен в 2019г. Фасад утепленный, вентилируемый	Не требуется
8.6	Замена/ремонт заполнений подвальных окон	Все подвальные окна замкены	Не требуется
8.7	Ремонт отмостки	Капремонт отмостки осуществлен в 2019г	Не требуется

Ответственный руководитель ТСЖ «Эпроновская 25-29»
председатель правления Середина В.М. 
 (должность) (фамилия, инициалы) (подпись)

Место печати «_____» 20 _____ года



Выборные представители собственников объекта теплоснабжения, теплопотребляющей установки (совет дома):

1. Шарапин Ю.В. 
 (фамилия, имя, отчество) 
2. Крушельницкая С.Г. 
 (фамилия, имя, отчество)
3. Хлевнова Е.И. 
 (фамилия, имя, отчество)