

«Согласовано»

Начальник

Отдела Теплового инспекция

МП «Калининградтеплосеть»

Ю.В. Мокеев

«18» 09 2026г



ООО «ЖКМР»
(наименование организации)

Директор
(должность)

О.Н. КИСЛЬИЙ
(подпись) (фамилия, инициалы)
«20» 09 2026г

План подготовки к отопительному периоду 2026- 2027 г.г.
в соответствии с Приказом Минэнерго России № 2234 от 13.11.2024

| № n/n | Наименование | Описание | Примечание |
|---|--|---|------------|
| 1. Общие сведения по объекту | | | |
| 1.1 | Адрес объекта | Ул. Шевцовой 41 | |
| 1.2 | Муниципальное образование | Городской округ «Город Калининград» | |
| 1.3 | Назначение объекта (жилой, промышленный, административный) | Жилой многоквартирный дом | |
| 1.4 | Единая теплоснабжающая организация | МП «Калининградтеплосеть» | |
| 1.5 | Год постройки | 1990г. | |
| 1.6 | Год проведения капитального ремонта/реконструкции | 2023г. – замена ГВС, ХВС, канализации 2026г. ремонт отмостки | |
| 1.7 | Количество подъездов | 4 | |
| 1.8 | Материал стен | Железобетонные панели | |
| 1.9 | Наличие подвала/подполья, цокольного этажа | Техническое подполье | |
| 1.10 | Наличие чердака | нет | |
| 2. Характеристика объекта | | | |
| 2.1 | Количество жилых помещений | 60 | |
| 2.2 | Количество нежилых помещений | - | |
| 2.3 | Общая площадь объекта (включая подвалы, чердаки, МОП) | 3091,3 | |
| 2.4 | Общая площадь жилых помещений | 1788,8 | |
| 2.5 | Общая площадь нежилых помещений | - | |
| 2.6 | Отапливаемый объем | 11728 | |
| 3. Инженерные системы и оборудование объекта | | | |
| 3.1 | Тепловой ввод | <u>1</u> (наличие, количество) | |
| 3.2 | Тепловой пункт | <u>нет</u> (наличие, количество) | |
| 3.3 | Тип системы теплоснабжения | <u>закрытая</u> (открытая/закрытая) | |
| 3.4 | Схема подключения | <u>независимая</u> (зависимая/независимая) | |

| № n/n | Наименование | Описание | Примечание |
|--|--|---|------------|
| 3.5 | Внутридомовая система отопления | <u>двухтрубная</u> (двухтрубная/однотрубная) | |
| 3.6 | Наличие циркуляции ГВС | <u>есть</u> (есть/нет) | |
| 3.7 | Наличие оборудованного узла учета (ТЭ, ТН) | Оборудован узел учёта ТЭ | |
| 3.8 | Материал трубопроводов | <u>сталь</u> (сталь (ВГП), металлополимер, полимер) | |
| 3.9 | Водопроводный ввод | <u>1</u> (наличие, количество) | |
| 3.10 | Водомерный узел | оборудован | |
| 3.11 | Материал трубопроводов | <u>Сталь, металлополимер</u> (сталь (ВГП), металлополимер, полимер) | |
| 3.12 | Электрический ввод | оборудован | |
| 3.13 | Наличие прибора учета электроэнергии | есть | |
| 3.14 | Ввод газоснабжения | <u>4 ввода газоснабжения</u> (наличие, количество) | |
| 3.15 | Система АППЗ и дымоудаления | нет | |
| 3.16 | Система приточно-вытяжной вентиляции | Приточно-вытяжная вентиляция | |
| 3.17 | Лифты, подъемники | нет | |
| 4. Схема подачи ресурса на объект | | | |
| 4.1 | теплоснабжение | <u>централизованная</u> централизованная/нецентрализованная | |
| 4.2 | водоснабжение | <u>централизованная</u> централизованная/нецентрализованная | |
| 4.3 | водоотведение | <u>централизованная</u> централизованная/нецентрализованная | |
| 4.4 | электроснабжение | <u>централизованная</u> централизованная/нецентрализованная | |
| 4.5 | газоснабжение | <u>централизованная</u> централизованная/нецентрализованная | |
| 5. Анализ прохождения предыдущих трех отопительных периодов | | | |
| 5.1 | Начало отопительного сезона | | |
| | 2023-2024 г.г. | Удовл. | |
| | 2024-2025 г.г. | Удовл. | |
| | 2025-2026 г.г. | Удовл. | |
| 5.2 | Завершение отопительного сезона | | |
| | 2023-2024 г.г. | Удовл. | |
| | 2024-2025 г.г. | Удовл. | |
| | 2025-2026 г.г. | Удовл. | |
| 5.3 | Погодные условия | | |
| | 2023-2024 г.г. | - нестабильная температура наружного воздуха: наблюдения не велись. (месяц, количество дней) - аномально низкая температура | |

| № п/п | Наименование | Описание | Примечание |
|----------|---|---|------------|
| | | наружного воздуха: <u>наблюдения не вели</u> <i>(месяц, количество дней)</i> - осадки с сильным ветром: <u>наблюдения не вели</u> <i>(месяц, количество дней)</i> | |
| | 2024-2025 г.г. | - нестабильная температура наружного воздуха: <u>наблюдения не вели</u> <i>(месяц, количество дней)</i> - аномально низкая температура наружного воздуха: <u>наблюдения не вели</u> <i>(месяц, количество дней)</i> - осадки с сильным ветром: <u>наблюдения не вели</u> <i>(месяц, количество дней)</i> | |
| | 2025-2026 г.г. | - нестабильная температура наружного воздуха: <u>наблюдения не вели</u> <i>(месяц, количество дней)</i> - аномально низкая температура наружного воздуха: <u>наблюдения не вели</u> <i>(месяц, количество дней)</i> - осадки с сильным ветром: <u>наблюдения не вели</u> <i>(месяц, количество дней)</i> | |
| 5.4 | Количество потребленной объектом тепловой энергии в течение отопительного периода по показаниям приборов учета/определенной расчетным методом при отсутствии приборов учета | | |
| | 2023-2024 г.г. | По показаниям прибора учёта | |
| | 2024-2025 г.г. | По показаниям прибора учёта | |
| | 2025-2026 г.г. | По показаниям прибора учёта | |
| 5.6 | Технологические нарушения по внешним причинам | | |
| | 2023-2024 г.г. | - несоблюдение температурного графика котельными, срезка графика: <u>нет данных</u> - аварийный останов котельных: <u>нет данных</u> - изменение расхода теплоносителя в магистральных теплосетях: <u>нет данных</u> - аварии на магистральных разводящих сетях: <u>нет данных</u> - резкие перепады давления, гидроудар: <u>нет данных</u> | |
| | 2024-2025 г.г. | - несоблюдение температурного | |

| № n/n | Наименование | Описание | Примечание |
|----------|--|--|------------|
| | | графика котельными, срезка графика: <u>нет данных</u> - аварийный останов котельных: <u>нет данных</u> - изменение расхода теплоносителя в магистральных теплосетях: <u>нет данных</u> - аварии на магистральных разводящих сетях: <u>нет данных</u> - резкие перепады давления, гидроудар: <u>нет данных</u> | |
| | 2025-2026 г.г. | - несоблюдение температурного графика котельными, срезка графика: <u>нет данных</u> - аварийный останов котельных: <u>нет данных</u> - изменение расхода теплоносителя в магистральных теплосетях: <u>нет данных</u> - аварии на магистральных разводящих сетях: <u>нет данных</u> - резкие перепады давления, гидроудар: <u>нет данных</u> | |
| 5.7 | Технологические нарушения по внутренним причинам | | |
| | 2023-2024 г.г. | - физический износ и невозможность проведения ремонта из-за увеличения стоимости материалов при неизменном уровне финансирования, отказе собственников от повышения тарифа на текущий ремонт: <u>нет</u> - некачественно выполненные ремонтные работы: <u>нет</u> - самовольное вмешательство посторонних лиц в работу системы отопления/ГВС: <u>нет</u> - некорректная работа насосов, теплообменников: <u>нет</u> | |
| | 2024-2025 г.г. | - физический износ и невозможность проведения ремонта из-за увеличения стоимости | |

| № n/n | Наименование | Описание | Примечание |
|----------|-----------------|--|------------|
| | | <p>материалов при неизменном уровне финансирования, отказе собственников от повышения тарифа на текущий ремонт:</p> <p><u>нет</u></p> <p>- некачественно выполненные ремонтные работы:</p> <p><u>нет</u></p> <p>- самовольное вмешательство посторонних лиц в работу системы отопления/ГВС:</p> <p><u>нет</u></p> <p>- некорректная работа насосов, теплообменников:</p> <p><u>нет</u></p> | |
| | 2025-2026 г.г. | <p>- физический износ и невозможность проведения ремонта из-за увеличения стоимости материалов при неизменном уровне финансирования, отказе собственников от повышения тарифа на текущий ремонт:</p> <p><u>нет</u></p> <p>- некачественно выполненные ремонтные работы:</p> <p><u>нет</u></p> <p>- самовольное вмешательство посторонних лиц в работу системы отопления/ГВС:</p> <p><u>нет</u></p> <p>- некорректная работа насосов, теплообменников:</p> <p><u>нет</u></p> | |
| 5.8 | Схемные условия | | |
| | 2023-2024 г.г. | <p>- тупиковое/попутное движение теплоносителя:</p> <p><u>тупиковое</u></p> <p>- с верхней разводкой подающей магистрали/с нижней разводкой обеих магистралей:</p> <p><u>Нижняя разводка</u></p> <p>- скрытая/открытая прокладка труб в помещениях:</p> <p><u>открытая</u></p> <p>- изолированные/неизолированные стояки:</p> <p><u>неизолированные</u></p> <p>- диаметры трубопроводов:</p> <p><u>От 15 мм до 32 мм</u></p> <p>- отопительные приборы (радиаторы, конвекторы, ребристые трубы):</p> | |

| № n/n | Наименование | Описание | Примечание |
|----------|----------------|---|------------|
| | | <p><u>радиаторы</u></p> <p>- одностороннее/разностороннее подключение отопительных приборов:</p> <p><u>одностороннее</u></p> <p>- оборудование (циркуляционные насосы, водоподогреватели, теплообменники):</p> <p><u>нет</u></p> <p>- автоматические (погодозависимые) регуляторы, смесительные установки (насосы, элеваторы, ТРЖ):</p> <p><u>нет</u></p> <p>- ГВС с циркуляцией /тупиковое ГВС:</p> <p><u>циркуляция</u></p> | |
| | 2024-2025 г.г. | <p>- тупиковое/попутное движение теплоносителя:</p> <p><u>тупиковое</u></p> <p>- с верхней разводкой подающей магистрали/с нижней разводкой обеих магистралей:</p> <p><u>Нижняя разводка</u></p> <p>- скрытая/открытая прокладка труб в помещениях:</p> <p><u>Открытая прокладка</u></p> <p>- изолированные/неизолированные стояки:</p> <p><u>Не изолированные</u></p> <p>- диаметры трубопроводов:</p> <p><u>От 15 мм до 32 мм</u></p> <p>- отопительные приборы (радиаторы, конвекторы, ребристые трубы):</p> <p><u>радиаторы</u></p> <p>- одностороннее/разностороннее подключение отопительных приборов:</p> <p><u>одностороннее</u></p> <p>- оборудование (циркуляционные насосы, водоподогреватели, теплообменники):</p> <p><u>нет</u></p> <p>- автоматические (погодозависимые) регуляторы, смесительные установки (насосы, элеваторы, ТРЖ):</p> <p><u>нет</u></p> <p>- ГВС с циркуляцией /тупиковое ГВС:</p> <p><u>циркуляция</u></p> | |

| № n/n | Наименование | Описание | Примечание |
|----------|---|--|------------|
| | 2025-2026 г.г. | <ul style="list-style-type: none"> - тупиковое/попутное движение теплоносителя: <u>тупиковое</u> - с верхней разводкой подающей магистрали/с нижней разводкой обеих магистралей: <u>Нижняя разводка</u> - скрытая/открытая прокладка труб в помещениях: <u>открытая</u> - изолированные/неизолированные стояки: <u>неизолированные</u> - диаметры трубопроводов: <u>От 15мм до 32 мм</u> - отопительные приборы (радиаторы, конвекторы, ребристые трубы): <u>радиаторы</u> - одностороннее/разностороннее подключение отопительных приборов: <u>одностороннее</u> - оборудование (циркуляционные насосы, водоподогреватели, теплообменники): <u>нет</u> - автоматические (погодозависимые) регуляторы, смесительные установки (насосы, элеваторы, ТРЖ): <u>нет</u> - ГВС с циркуляцией /тупиковое ГВС: <u>циркуляция</u> | |
| 5.9 | Режимные условия | | |
| | 2023-2024 г.г. | Зависимые от погоды и нормативных параметров микроклимата в помещениях: <ul style="list-style-type: none"> - давление теплоносителя - расход теплоносителя - температура теплоносителя | |
| | 2024-2025 г.г. | -- | |
| | 2025-2026 г.г. | -- | |
| 5.10 | Наличие обращений по качеству параметров микроклимата в помещениях, теплоносителя | | |
| | 2023-2024 г.г. | нет | |
| | 2024-2025 г.г. | нет | |
| | 2025-2026 г.г. | нет | |
| 5.11 | Аварийные ситуации | | |
| | 2023-2024 г.г. | протечки запорной арматуры, | |

| № n/n | Наименование | Описание | Примечание |
|--|--|--|---|
| | | трубопроводов и т.п.: <u>нет</u> | |
| | 2024-2025 г.г. | протечки запорной арматуры, трубопроводов и т.п.: <u>нет</u> | |
| | 2025-2026 г.г. | протечки запорной арматуры, трубопроводов и т.п.: <u>нет</u> | |
| 5.12 | Особенности функционирования объектов теплоснабжения и их оборудования | | |
| | 2023-2024 г.г. | в штатном режиме | |
| | 2024-2025 г.г. | в штатном режиме | |
| | 2025-2026 г.г. | в штатном режиме | |
| 6. Мероприятия организационного характера | | | |
| 6.1 | Проведение совместного осмотра объекта (с участием собственников объекта теплоснабжения, теплопотребляющей установки) | Срок выполнения: с 01.04. 2026г. по 01.09.2026г. | |
| 6.2 | Синхронизация плана подготовки к отопительному периоду с таковым ЕТО (ТСО) | Срок выполнения: с 01.04. 2026г. по 01. 09. 2026г. | |
| 6.3 | Подготовка организационно-распорядительных документов организации о назначении ответственных лиц за безопасную эксплуатацию тепловых энергоустановок для объектов, не являющихся ОПО | Срок выполнения: с 01.04. 2026г. по 01.09. 2026г. | |
| 6.4 | Разработка перечня документации эксплуатирующей организации для объектов, не являющихся ОПО | Срок выполнения: с 01.04. 2026 г. по 01.09. 2026 г. | |
| 6.5 | Обеспечение проведения обучения, проверки знаний лиц, отвечающих за обслуживание теплопотребляющих установок, в т.ч. знаний норм по охране труда | Срок выполнения: с 01.04.2026г. по 01.09. 2026г. | |
| 6.6 | Разработка эксплуатационных инструкций объектов теплоснабжения (МКД, ИТП) | Срок выполнения: с 01.04. 2026г. по 01.09. 2026г. | |
| 6.7 | Организация и проведение периодической проверки узла учета | Срок выполнения: с 01.04. 2026г. по 01.09. 2026г. | |
| 6.8 | Организация и проведение периодической проверки КИПиА | Срок выполнения: с 01.04. 2026г. по 01.09. 2026г. | п.395 ПТЭТЭ (приказ №511 от 14.05.2025г.) |
| 6.9 | Составление актов сверки расчётов с ЕТО (ТСО) | Срок выполнения: с 01.04. 2026г. по 01.09. 2026г. | |
| 6.10 | Организация проведения отбора проб горячей воды/теплоносителя и химико-биологического анализа | Срок выполнения: с 01.04.2026г. по 01.09.2026г. | |
| 6.11 | Установка пломб на дроссельных (ограничительных) устройствах во | Срок выполнения: с 01.04. 2026г. | |

| № п/п | Наименование | Описание | Примечание |
|--|---|---|---------------------------|
| | внутренних системах с составлением акта/ ревизия АРТ | по 01.09.2026г. | |
| 6.12 | Обеспечение выполнения требований пожарной безопасности, наличие инструкций | Срок выполнения: с 01.04. 2026г. по 01.09.2026г. | |
| 6.13 | Разработка эксплуатационных режимов, а также мероприятий по их внедрению | Срок выполнения: с 01.04.2026г. по 01.09.2026г. | |
| 7. Мероприятия технического характера | | | |
| 7.1 | Устранение выявленных нарушений в тепловых и гидравлических режимах работы теплопотребляющих установок | Срок выполнения: с 01.05.2026г. по 01.09.2026г. | |
| 7.2 | Испытания оборудования тепловых пунктов и систем теплопотребления на плотность и прочность | Срок выполнения: с 01.05. 2026г. по 01.09. 2026г. | |
| 7.3 | Промывка тепловых пунктов и систем теплопотребления | Срок выполнения: с 01.05.2026г. по 01.09.2026г. | |
| 7.4 | Синхронизация ремонтных работ, требующих отключения горячего водоснабжения, заполнения теплопотребляющих установок сетевой водой после выполнения таких работ с ЕТО (ТСО) | Срок выполнения: с 01.05.2026г. по 01.09.2026г. | |
| 7.5 | Шурфовки, вырезки из трубопроводов для определения коррозионного износа металла труб | Срок выполнения: с 01.05.2026г. по 01.09.2026г. | |
| 7.6 | Замена запорной арматуры | Срок выполнения: с 01.05.2026г. по 01.09.2026г. | ревизия запорной арматуры |
| 7.7 | Замена теплоизоляции | Срок выполнения: с 01.05.2026г. по 01.09.2026г. | |
| 7.8 | Обеспечение освещения помещений подвала | Срок выполнения: с 01.05.2026г. по 01.05.2026г. | |
| 7.9 | Проведение обследования дымовых и вентиляционных каналов | Срок выполнения: с 01.05.2026г. по 01.09.2026г. | |
| 7.10 | Проведение осмотра и | Срок выполнения: | |

| № n/n | Наименование | Описание | Примечание |
|---|---|--|------------|
| | обслуживания ВДГО и ВКГО | с 01.05.2026г. по 01.09. 2026г. | |
| 8. Подготовка к отопительному периоду теплового контура здания | | | |
| 8.1 | Ремонт монтажных (межпанельных) швов | Срок выполнения: с 01.05.2026г. по 01.09.2026г. | |
| 8.2 | Замена контурного уплотнителя входных дверей | Срок выполнения: с 01.05. 2026г. по 01.09.2026г. | |
| 8.3 | Ремонт кровли | Срок выполнения: с 01.05.2026г. по 01.09. 2026г. | |
| 8.4 | Замена оконных блоков на современные энергоэффективные | Срок выполнения: с 01.05.2026г. по 01.09. 2026г. | |
| 8.5 | Ремонт и восстановление отделки фасада и цоколя (облицовочных панелей/плит, штукатурного слоя и окрасочного), гидрофобизация цокольных стеновых панелей | Срок выполнения: с 01.05.2026г. по 01.09. 2026г. | |
| 8.6 | Замена/ремонт заполнений подвальных окон | Срок выполнения: с 01.05.2026г. по 01.09. 2026г. | |
| 8.7 | Ремонт отмостки | Срок выполнения: с 01.05.2026г. по 01.09. 2026г. | |

Ответственный руководитель

ООО «ЖКМР»

(наименование обслуживающей организации или собственника здания)



Генеральный директор

Кислый О. Н.
(фамилия, инициалы)

(подпись)

« » 2026 года

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

1. Митина Л. С.
(фамилия, имя, отчество) (подпись)
2. Кутыгина Е. И.
(фамилия, имя, отчество) (подпись)
3. Кислый О. О.
(фамилия, имя, отчество) (подпись)
4. Герасименко М. В.
(фамилия, имя, отчество) (подпись)