

План подготовки к отопительному периоду 2025- 2026 г.г.

ТСЖ «сельма-2»

СОГЛАСОВАНО

в соответствии с Приказом Минэнерго России № 4254 от 13.11.2024

Начальник отдела тепловых инспекция
МП «Калининградтеплосеть»

Описание

Примечание

18

04

Ю.В.Мокеев

1. Общие сведения по объекту

2025 г.

| | | | |
|------|--|---------------------------|--|
| 1.1 | Адрес объекта | Согласия 27 | |
| 1.2 | Муниципальное образование | Ленинградский район | |
| 1.3 | Назначение объекта (жилой, промышленный, административный) | жилой | |
| 1.4 | Единая теплоснабжающая организация | МП «Калининградтеплосеть» | |
| 1.5 | Год постройки | 1995 год | |
| 1.6 | Год проведения капитального ремонта/реконструкции | Не проводилось | |
| 1.7 | Количество подъездов | 4 | |
| 1.8 | Материал стен | железобетонные панели | |
| 1.9 | Наличие подвала/подполья, цокольного этажа | подвал | |
| 1.10 | Наличие чердака | нет | |

2. Характеристика объекта

| | | | |
|-----|---|--------|--|
| 2.1 | Количество жилых помещений | 45 | |
| 2.2 | Количество нежилых помещений | 1 | |
| 2.3 | Общая площадь объекта (включая подвалы, чердаки, МОП) | 3686.6 | |
| 2.4 | Общая площадь жилых помещений | 2786.8 | |
| 2.5 | Общая площадь нежилых помещений | 14.1 | |
| 2.6 | Отапливаемый объем | 2700.9 | |

3. Инженерные системы и оборудование объекта

| | | | |
|------|--|---|--|
| 3.1 | Тепловой ввод | один (наличие, количество) | |
| 3.2 | Тепловой пункт | один (наличие, количество) | |
| 3.3 | Тип системы теплоснабжения | закрытая (открытая/закрытая) | |
| 3.4 | Схема подключения | зависимая (зависимая/независимая) | |
| 3.5 | Внутридомовая система отопления | двухтрубная (двухтрубная/однотрубная) | |
| 3.6 | Наличие циркуляции ГВС | есть | |
| 3.7 | Наличие оборудованного узла учета (ТЭ, ТН) | «ТВ-7-04.1М» | |
| 3.8 | Материал трубопроводов | сталь (сталь (ВГП), металлополимер, полимер) | |
| 3.9 | Водопроводный ввод | один (наличие, количество) | |
| 3.10 | Водомерный узел | один (наличие, количество) | |
| 3.11 | Материал трубопроводов | сталь (сталь (ВГП), металлополимер, полимер) | |
| 3.12 | Электрический ввод | один | |
| 3.13 | Наличие прибора учета электроэнергии | в наличии | |
| 3.14 | Ввод газоснабжения | четыре ввода | |

| № n/n | Наименование | Описание | Примечание |
|--|--------------------------------------|---|------------|
| | | (наличие, количество) | |
| 3.15 | Система АППЗ и дымоудаления | нет | |
| 3.16 | Система приточно-вытяжной вентиляции | есть | |
| 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 | | |
| | 2022-2023 г.г. | 05.10.22 | |
| | 2023-2024 г.г. | 12.10.23 | |
| | 2024-2025 г.г. | 12.10.24 | |
| 5.2 | Завершение отопительного сезона | | |
| | 2022-2023 г.г. | 11.05.23 | |
| | 2023-2024 г.г. | 20.04.24 | |
| | 2024-2025 г.г. | 17.04.25 | |
| 5.3 | Погодные условия | | |
| | 2022-2023 г.г. | - нестабильная температура наружного воздуха: <u>наблюдения отсутствуют</u> (месяц, количество дней) - аномально низкая температура наружного воздуха: <u>наблюдения отсутствуют</u> (месяц, количество дней) - осадки с сильным ветром: <u>наблюдения отсутствуют</u> (месяц, количество дней) | |
| | 2023-2024 г.г. | - нестабильная температура наружного воздуха: <u>наблюдения отсутствуют</u> (месяц, количество дней) - аномально низкая температура наружного воздуха: <u>наблюдения отсутствуют</u> (месяц, количество дней) - осадки с сильным ветром: <u>наблюдения отсутствуют</u> (месяц, количество дней) | |
| | 2024-2025 г.г. | - нестабильная температура наружного воздуха: <u>наблюдения отсутствуют</u> (месяц, количество дней) - аномально низкая температура наружного воздуха: <u>наблюдения отсутствуют</u> (месяц, количество дней) - осадки с сильным ветром: <u>наблюдения отсутствуют</u> | |

| № n/n | Наименование | Описание | Примечание |
|----------|---|---|------------|
| | | (месяц, количество дней) | |
| 5.4 | Количество потребленной объектом тепловой энергии в течение отопительного периода по показаниям приборов учета/определенной расчетным методом при отсутствии приборов учета | | |
| | 2022-2023 г.г. | Приборы учета | |
| | 2023-2024 г.г. | Приборы учета | |
| | 2024-2025 г.г. | Приборы учета | |
| 5.6 | Технологические нарушения по внешним причинам | | |
| | 2022-2023 г.г. | <ul style="list-style-type: none"> - несоблюдение температурного графика котельными, срезка графика: нет - аварийный останов котельных: нет - изменение расхода теплоносителя в магистральных теплосетях: нет - аварии на магистральных разводящих сетях: нет - резкие перепады давления, гидроудар: нет | |
| | 2023-2024 г.г. | <ul style="list-style-type: none"> - несоблюдение температурного графика котельными, срезка графика: нет - аварийный останов котельных: нет - изменение расхода теплоносителя в магистральных теплосетях: нет - аварии на магистральных разводящих сетях: нет - резкие перепады давления, гидроудар: нет | |
| | 2024-2025 г.г. | <ul style="list-style-type: none"> - несоблюдение температурного графика котельными, срезка графика: нет - аварийный останов котельных: нет - изменение расхода теплоносителя в магистральных теплосетях: нет - аварии на магистральных разводящих сетях: нет - резкие перепады давления, гидроудар: | |
| 5.7 | Технологические нарушения по внутренним причинам | | |
| | 2022-2023 г.г. | - физический износ и невозможность проведения ремонта из-за | |

| № n/n | Наименование | Описание | Примечание |
|----------|-----------------|---|------------|
| | | <p>увеличения стоимости материалов при неизменном уровне финансирования, отказе собственников от повышения тарифа на текущий ремонт:</p> <p>нет</p> <p>- некачественно выполненные ремонтные работы:</p> <p>нет</p> <p>- самовольное вмешательство посторонних лиц в работу системы отопления/ГВС:</p> <p>нет</p> <p>- некорректная работа насосов, теплообменников:</p> <p>нет</p> | |
| | 2023-2024 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>нет</p> <p>- некачественно выполненные ремонтные работы:</p> <p>нет</p> <p>- самовольное вмешательство посторонних лиц в работу системы отопления/ГВС:</p> <p>нет</p> <p>- некорректная работа насосов, теплообменников:</p> <p>нет</p> | |
| | 2024-2025 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>нет</p> <p>- некачественно выполненные ремонтные работы:</p> <p>нет</p> <p>- самовольное вмешательство посторонних лиц в работу системы отопления/ГВС:</p> <p>нет</p> <p>- некорректная работа насосов, теплообменников:</p> <p>нет</p> | |
| 5.8 | Схемные условия | | |
| | 2022-2023 г.г. | <p>- тупиковое/попутное движение теплоносителя:</p> <p>тупиковое</p> | |

| № n/n | Наименование | Описание | Примечание |
|----------|----------------|--|------------|
| | | <ul style="list-style-type: none"> - с верхней разводкой подающей магистрали/с нижней разводкой обеих магистралей: с нижней - скрытая/открытая прокладка труб в помещениях: открытая - изолированные/неизолированные стояки: неизолированные - диаметры трубопроводов: 22; 28; 50 мм. - отопительные приборы (радиаторы, конвекторы, ребристые трубы): радиаторы - одностороннее/разностороннее подключение отопительных приборов: одностороннее - оборудование (циркуляционные насосы, водоподогреватели, теплообменники): циркуляционные насосы, теплообменники - автоматические (погодозависимые) регуляторы, смесительные установки (насосы, элеваторы, ТРЖ): погодозависимые - ГВС с циркуляцией /тупиковое ГВС: с циркуляцией | |
| | 2023-2023 г.г. | <ul style="list-style-type: none"> - тупиковое/попутное движение теплоносителя: тупиковое - с верхней разводкой подающей магистрали/с нижней разводкой обеих магистралей: с верхней разводкой - скрытая/открытая прокладка труб в помещениях: открытая - изолированные/неизолированные стояки: неизолированные стояли - диаметры трубопроводов: 22; 28; 50 мм. -отопительные приборы (радиаторы, конвекторы, ребристые трубы): радиаторы - одностороннее/разностороннее подключение отопительных приборов: одностороннее - оборудование (циркуляционные | |

| № п/п | Наименование | Описание | Примечание |
|----------|------------------|--|------------|
| | | <p>насосы, теплообменники): циркуляционные насосы, теплообменники.</p> <p>- автоматические (погодозависимые) регуляторы, смесительные установки (насосы, элеваторы, ТРЖ):</p> <p>погодозависимые</p> <p>- ГВС с циркуляцией /тупиковое ГВС:</p> <p>с циркуляцией</p> | |
| | 2024-2025 г.г. | <p>- тупиковое/попутное движение теплоносителя:</p> <p>тупиковое</p> <p>- с верхней разводкой подающей магистральной/с нижней разводкой обеих магистралей:</p> <p>нижней разводкой обеих магистралей</p> <p>- скрытая/открытая прокладка труб в помещениях:</p> <p>открытая</p> <p>- изолированные/неизолированные стояки:</p> <p>неизолированные</p> <p>- диаметры трубопроводов: 22; 28; 50 мм.</p> <p>- отопительные приборы (радиаторы, конвекторы, ребристые трубы):</p> <p>радиаторы</p> <p>- одностороннее/разностороннее подключение отопительных приборов:</p> <p>одностороннее</p> <p>- оборудование (циркуляционные насосы, водоподогреватели, теплообменники):</p> <p>циркуляционные насосы, теплообменники.</p> <p>- автоматические (погодозависимые) регуляторы, смесительные установки (насосы, элеваторы, ТРЖ):</p> <p>погодозависимое</p> <p>- ГВС с циркуляцией /тупиковое ГВС:</p> <p>с циркуляцией</p> | |
| 5.9 | Режимные условия | | |
| | 2022-2023 г.г. | <p>Зависимые от погоды и нормативных параметров микроклимата в помещениях:</p> <p>- давление теплоносителя</p> <p>- расход теплоносителя</p> <p>- температура теплоносителя</p> <p><u>нет</u></p> | |

| № п/п | Наименование | Описание | Примечание |
|--|--|---|------------|
| | 2023-2024 г.г. | --- <u>нет</u> | |
| | 2024-2025 г.г. | --- <u>нет</u> | |
| 5.10 | Наличие обращений по качеству параметров микроклимата в помещениях, теплоносителя | | |
| | 2022-2023 г.г. | <u>нет</u> | |
| | 2023-2024 г.г. | <u>нет</u> | |
| | 2024-2025 г.г. | <u>нет</u> | |
| 5.11 | Аварийные ситуации | | |
| | 2022-2023 г.г. | протечки запорной арматуры, трубопроводов и т.п.: <u>нет</u> | |
| | 2023-2024 г.г. | протечки запорной арматуры, трубопроводов и т.п.: <u>нет</u> | |
| | 2024-2025 г.г. | протечки запорной арматуры, трубопроводов и т.п.: <u>нет</u> | |
| 5.12 | Особенности функционирования объектов теплоснабжения и их оборудования | | |
| | 2022-2023 г.г. | в штатном режиме | |
| | 2023-2024 г.г. | в штатном режиме | |
| | 2024-2025 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 01.04.2025г. по 20.04.2025г. | |
| 6.2 | Синхронизация плана подготовки к отопительному периоду с таковым ЕТО (ТСО) | Срок выполнения: с 20.04.2025г. по 30.04.2025г. | |
| 6.3 | Подготовка организационно-распорядительных документов организации о назначении ответственных лиц за безопасную эксплуатацию тепловых энергоустановок для объектов, не являющихся ОПО | Срок выполнения: с 05.05.2025г. по 01.08.2025г. | |
| 6.4 | Разработка перечня документации эксплуатирующей организации для объектов, не являющихся ОПО | Срок выполнения: с 05.05.2025г. по 01.08.2025г. | |
| 6.5 | Обеспечение проведения обучения, проверки знаний лиц, отвечающих за обслуживание теплопотребляющих установок, в т.ч. знаний норм по охране труда | Срок выполнения: с 02.06.2025г. по 01.07.2025г. | |
| 6.6 | Разработка эксплуатационных инструкций объектов теплоснабжения (МКД, ИТП) | Срок выполнения: с 01.07.2025г. по 31.07.2025г. | |
| 6.7 | Организация и проведение периодической проверки узла учета | Срок выполнения: с 20.04.2025г. по 30.04.2025г. | |
| 6.8 | Составление актов сверки расчетов с ЕТО (ТСО) | Срок выполнения: с 01.05.2025г. по 20.05.2025г. | |
| 6.9 | Организация проведения отбора проб горячей воды/теплоносителя и химико-биологического анализа | не проводится | |
| 6.10 | Установка пломб на дроссельных | | |

| № п/п | Наименование | Описание | Примечание |
|---|---|--|--|
| . | (ограничительных) устройствах во внутренних системах с составлением акта | с 05.05.2025г. по 01.09.2025г. | |
| 6.11 | Обеспечение выполнения требований пожарной безопасности, наличие инструкций | Срок выполнения: с 05.05.2025г. по 30.05.2025г. | |
| 6.12 | Разработка эксплуатационных режимов, а также мероприятий по их внедрению | Срок выполнения: с 05.05.2025 г. по 01.09.2025 г. | п.11.1 ПТЭТЭ (Приказ №115 от 24.03.2003) |
| 7. Мероприятия технического характера | | | |
| 7.1 | Устранение выявленных нарушений в тепловых и гидравлических режимах работы теплопотребляющих установок | Срок выполнения: с 05.05.2025г. по 01.09.2025г. | п.11.1 ПТЭТЭ (Приказ №115 от 24.03.2003) |
| 7.2 | Испытания оборудования тепловых пунктов и систем теплопотребления на плотность и прочность | Срок выполнения: с 05.05.2025г. по 01.09.2025г. | п.11.1 ПТЭТЭ (Приказ №115 от 24.03.2003) |
| 7.3 | Промывка тепловых пунктов и систем теплопотребления | Срок выполнения: с 05.05.2025г. по 01.09.2025г. | п.11.1 ПТЭТЭ (Приказ №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 (ТСО) | Срок выполнения: не планируется | |
| 7.5 | Шурфовки, вырезки из трубопроводов для определения коррозионного износа металла труб | Срок выполнения: не планируется | п.11.1 ПТЭТЭ (Приказ №115 от 24.03.2003) |
| 7.6 | Замена запорной арматуры | Срок выполнения: с 01.07.2025г. по 31.07.25г. | 2 ед. |
| 7.7 | Замена теплоизоляции | Срок выполнения: с 04.08.2025г. по 29.08.205г. | 4 м.п |
| 7.8 | Обеспечение освещения помещений подвала | Срок выполнения: с 02.06.2025г. по 30.06.2025г. | 160 м² |
| 7.9 | Проведение обследования дымовых и вентиляционных каналов | Срок выполнения: с 14.04. 2025 г. по 14.04. 2025 г. | 45 кв. |
| 7.10 | Проведение осмотра и обслуживания ВДГО и ВКГО | Срок выполнения: с 01.06.2025г. по 30.06.2025г. | 45 кв. |
| 8. Подготовка к отопительному периоду теплового контура здания | | | |
| 8.1 | Ремонт монтажных (межпанельных) швов | Срок выполнения: с 01.04.2025г. по 01.08.2025г. | 8 м.п |
| 8.2 | Замена контурного уплотнителя входных дверей | Срок выполнения: с 12.05.2025г. по 30.05.2025г. | 4 шт. |
| 8.3 | Ремонт кровли | Срок выполнения: с 02.06.2025г. по 31.07.2025г. | 10 м² |

| № n/n | Наименование | Описание | Примечание |
|----------|---|--|------------|
| 8.4 | Замена оконных блоков на современные энергоэффективные | Срок выполнения: Все окна заменены в 2018 год | 20 шт. |
| 8.5 | Ремонт и восстановление отделки фасада и цоколя (облицовочных панелей/плит, штукатурного слоя и окрасочного), гидрофобизация цокольных стеновых панелей | Срок выполнения: с 01.04.2025г. по 31.05.2025г. | |
| 8.6 | Замена/ремонт заполнений подвальных окон | Срок выполнения: с 01.04.2025г. по 30.04.2025г. | 4 шт. |
| 8.7 | Ремонт отмостки | Срок выполнения: отмостка отсутствует. | |

Ответственный руководитель

ТСЖ «Сельма-«2
(наименование обслуживающей организации или собственника здания)

Председатель правления:
(должность)

Абушаев А..Г.
(фамилия, инициалы)

Место печати

«18» апреля 2025 года.

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

1. Слющенко В.В.
(фамилия, имя, отчество)

2. Монид С.Н.
(фамилия, имя, отчество)

3. Дроздова О.А.
(фамилия, имя, отчество)

«Согласованно»

МП «Калининградтеплосеть»

1. _____
должность

фамилия, имя, отчество

(подпись)

2. _____
должность

фамилия, имя, отчество

(подпись)

3. _____
должность

фамилия, имя, отчество

(подпись)