

# План подготовки к отопительному периоду 2025 – 2026 г.г.

в соответствии с Приказом Минэнерго России № 2234 от 13.11.2024

**СОГЛАСОВАНО**

Начальник отдела тепловая инспекция

МП «Калининградтеплосеть»

Описание

Ю.В. Мокеев

«23» 104

2025 г.

№ n/n	Наименование	Примечание
<b>1. Общие сведения по объекту</b>		
1.1	Адрес объекта	ул. Еловая аллея 59-63
1.2	Муниципальное образование	г. Калининград
1.3	Назначение объекта (жилой, промышленный, административный)	Жилой
1.4	Единая теплоснабжающая организация	МП «Калининградтеплосеть»
1.5	Год постройки	1996
1.6	Год проведения капитального ремонта/реконструкции	нет
1.7	Количество подъездов	3
1.8	Материал стен	железобетонные сборные панели
1.9	Наличие подвала/подполья, цокольного этажа	имеется
1.10	Наличие чердака	имеется

## 2. Характеристика объекта

2.1	Количество жилых помещений	215
2.2.	Количество нежилых помещений	-
2.3	Общая площадь объекта (включая подвалы, чердаки, МОП)	5326,7
2.4	Общая площадь жилых помещений	3135,6
2.5	Общая площадь нежилых помещений	-
2.6	Отапливаемый объем	21545

## 3. Инженерные системы и оборудование объекта

3.1	Тепловой ввод	один
3.2	Тепловой пункт	-
3.3	Тип системы теплоснабжения	закрытая
3.4	Схема подключения	независимая
3.5	Внутридомовая система отопления	двухтрубная
3.6	Наличие циркуляции ГВС	В наличии
3.7	Наличие оборудованного узла учета (ТЭ, ТН)	В наличии
3.8	Материал трубопроводов	Сталь (ВГП)
3.9	Водопроводный ввод	один
3.10	Водомерный узел	В наличии
3.11	Материал трубопроводов	Сталь (ВГП) полимер
3.12	Электрический ввод	В наличии
3.13	Наличие прибора учета электроэнергии	В наличии
3.14	Ввод газоснабжения	Три

№ n/n	Наименование	Описание	Примечание
3.15	Система АППЗ и дымоудаления	Отсутствует	
3.16	Система приточно-вытяжной вентиляции	В наличии	
3.17	Лифты, подъемники	В наличии	

#### 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		
	2022-2023 г.г.	05.10.2022 года	
	2023-2024 г.г.	12.10.2023 года	
	2024-2025 г.г.	18.04. 2024 г. и 12. 10. 2024 г.	
5.2	Завершение отопительного сезона		
	2022-2023 г.г.	20.04.2023 года	
	2023-2024 г.г.	10.04.2024 г. и 02.05.2024 г.	
	2024-2025 г.г.	17.04.2025 года	
5.3	Погодные условия		
	2022-2023 г.г.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- нестабильная температура наружного воздуха: не выявлено (месяц, количество дней)</li> <li>- аномально низкая температура наружного воздуха: не выявлено (месяц, количество дней)</li> <li>- осадки с сильным ветром: не выявлено (месяц, количество дней)</li> </ul>	
	2023-2024 г.г.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- нестабильная температура наружного воздуха: не выявлено (месяц, количество дней)</li> <li>- аномально низкая температура наружного воздуха: не выявлено (месяц, количество дней)</li> <li>- осадки с сильным ветром: не выявлено (месяц, количество дней)</li> </ul>	
	2024-2025 г.г.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- нестабильная температура наружного воздуха: не выявлено (месяц, количество дней)</li> </ul>	

<i>№ n/n</i>	<i>Наименование</i>	<i>Описание</i>	<i>Примечание</i>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>- аномально низкая температура наружного воздуха: не выявлено (месяц, количество дней)</li> <li>- осадки с сильным ветром: не выявлено (месяц, количество дней)</li> </ul>	
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.	372,06	
	2023-2024 г.г.	363,76	
	2024-2025 г.г.	330,13	
5.6	Технологические нарушения по внешним причинам		
	2022-2023 г.г.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- несоблюдение температурного графика котельными, срезка графика: отсутствовало</li> <li>- аварийный останов котельных: отсутствовало</li> <li>- изменение расхода теплоносителя в магистральных теплосетях: Не зафиксировано</li> <li>- аварии на магистральных разводящих сетях: Единоразово</li> <li>- резкие перепады давления, гидроудар: Не зафиксировано</li> </ul>	
	2023-2024 г.г.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- несоблюдение температурного графика котельными, срезка графика: отсутствовало</li> <li>- аварийный останов котельных: Единоразово</li> <li>- изменение расхода теплоносителя в магистральных теплосетях: Не зафиксировано</li> <li>- аварии на магистральных разводящих сетях: Единоразово</li> <li>- резкие перепады давления, гидроудар: Не зафиксировано</li> </ul>	
	2024-2025 г.г.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- несоблюдение температурного графика котельными, срезка графика: отсутствовало</li> <li>- аварийный останов котельных: Единоразово</li> <li>- изменение расхода теплоносителя</li> </ul>	

<i>№ n/n</i>	<i>Наименование</i>	<i>Описание</i>	<i>Примечание</i>
		<p>в магистральных теплосетях: Не зафиксировано</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- аварии на магистральных разводящих сетях: Единоразово</li> <li>- резкие перепады давления, гидроудар: Не зафиксировано</li> </ul>	
5.7	Технологические нарушения по внутренним причинам		
	2022-2023 г.г.	<p>- физический износ и невозможность проведения ремонта из-за увеличения стоимости материалов при неизменном уровне финансирования, отказ собственников от повышения тарифа на текущий ремонт:</p> <p style="text-align: center;">нет</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- некачественно выполненные ремонтные работы: не обнаружено</li> <li>- самовольное вмешательство посторонних лиц в работу системы отопления/ГВС: периодически собственники квартир</li> <li>- некорректная работа насосов, теплообменников: нет</li> </ul>	
	2023-2024 г.г.	<p>- физический износ и невозможность проведения ремонта из-за увеличения стоимости материалов при неизменном уровне финансирования, отказ собственников от повышения тарифа на текущий ремонт:</p> <p style="text-align: center;">нет</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- некачественно выполненные ремонтные работы: не обнаружено</li> <li>- самовольное вмешательство посторонних лиц в работу системы отопления/ГВС: периодически собственники квартир</li> <li>- некорректная работа насосов, теплообменников: нет</li> </ul>	
	2024-2025 г.г.	<p>- физический износ и невозможность проведения ремонта из-за увеличения стоимости материалов при неизменном уровне финансирования, отказ собственников от повышения</p>	

№ n/n	Наименование	Описание	Примечание
		<p>тарифа на текущий ремонт:</p> <p>нет</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- некачественно выполненные ремонтные работы:</li> <li>не обнаружено</li> <li>- самовольное вмешательство посторонних лиц в работу системы отопления/ГВС:</li> <li>периодически собственники квартир</li> <li>- некорректная работа насосов, теплообменников:</li> <li>нет</li> </ul>	
5.8		Схемные условия	
	2022-2023 г.г.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- тупиковое/попутное движение теплоносителя:</li> <li>тупиковое</li> <li>- с верхней разводкой подающей магистрали/с нижней разводкой обеих магистралей:</li> <li>верхней</li> <li>- скрытая/открытая прокладка труб в помещениях:</li> <li>Скрытая и открытая</li> <li>- изолированные/неизолированные стояки:</li> <li>изолированные</li> <li>- диаметры трубопроводов:</li> <li>от 15 до 89</li> <li>- отопительные приборы (<u>радиаторы</u>, конвекторы, ребристые трубы):</li> <li>- одностороннее/разностороннее подключение отопительных приборов:</li> <li>одностороннее</li> <li>- оборудование (<u>циркуляционные насосы</u>, <u>водоподогреватели</u>, <u>теплообменники</u>):</li> <li>- автоматические (<u>погодозависимые</u>) регуляторы, смесительные установки (насосы, элеваторы, ТРЖ):</li> <li>- ГВС с циркуляцией /тупиковое ГВС:</li> <li>с циркуляцией</li> </ul>	
	2023-2024 г.г.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- тупиковое/попутное движение теплоносителя:</li> <li>тупиковое</li> <li>- с верхней разводкой подающей магистрали/с нижней разводкой</li> </ul>	

<i>№ n/n</i>	<i>Наименование</i>	<i>Описание</i>	<i>Примечание</i>
		<p>обеих магистралей:</p> <p>верхней</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- скрытая/открытая прокладка труб в помещениях:</li> </ul> <p>Скрытая и открытая</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- изолированные/неизолированные стояки:</li> </ul> <p>изолированные</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- диаметры трубопроводов:</li> </ul> <p>от 15 до 89</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- отопительные приборы (<u>радиаторы</u>, конвекторы, ребристые трубы):</li> <li>- одностороннее/разностороннее подключение отопительных приборов:</li> </ul> <p>одностороннее</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- оборудование (<u>циркуляционные насосы</u>, <u>водоподогреватели</u>, <u>теплообменники</u>):</li> <li>- автоматические (<u>погодозависимые</u>) регуляторы, смесительные установки (насосы, элеваторы, ТРЖ):</li> <li>- ГВС с циркуляцией /тупиковое ГВС:</li> </ul> <p>с циркуляцией</p>	
2024-2025 г.г.		<ul style="list-style-type: none"> <li>- тупиковое/попутное движение теплоносителя:</li> </ul> <p>тупиковое</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- с верхней разводкой подающей магистрали/с нижней разводкой обеих магистралей:</li> </ul> <p>верхней</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- скрытая/открытая прокладка труб в помещениях:</li> </ul> <p>Скрытая и открытая</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- изолированные/неизолированные стояки:</li> </ul> <p>изолированные</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- диаметры трубопроводов:</li> </ul> <p>от 15 до 89</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- отопительные приборы (<u>радиаторы</u>, конвекторы, ребристые трубы):</li> <li>- одностороннее/разностороннее подключение отопительных приборов:</li> </ul> <p>одностороннее</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- оборудование (<u>циркуляционные насосы</u>, <u>водоподогреватели</u>,</li> </ul>	

<i>№ n/n</i>	<i>Наименование</i>	<i>Описание</i>	<i>Примечание</i>
		<p><u>теплообменники</u>):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- автоматические (<u>погодозависимые</u>) регуляторы, смесительные установки (насосы, элеваторы, ТРЖ):</li> <li>- ГВС с циркуляцией /тупиковое ГВС: с циркуляцией</li> </ul>	
5.9	Режимные условия		
	2022-2023 г.г.	<p>Зависимые от погоды и нормативных параметров микроклимата в помещениях:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- давление теплоносителя</li> <li>- расход теплоносителя</li> <li>- температура теплоносителя</li> </ul>	
	2023-2024 г.г.	<p>Зависимые от погоды и нормативных параметров микроклимата в помещениях:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- давление теплоносителя</li> <li>- расход теплоносителя</li> <li>- температура теплоносителя</li> </ul>	
	2024-2025 г.г.	<p>Зависимые от погоды и нормативных параметров микроклимата в помещениях:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- давление теплоносителя</li> <li>- расход теплоносителя</li> <li>- температура теплоносителя</li> </ul>	
5.10	Наличие обращений по качеству параметров микроклимата в помещениях, теплоносителя		
	2022-2023 г.г.	В процессе запуска отопительного сезона, по квартирное	
	2023-2024 г.г.	В процессе запуска отопительного сезона, по квартирное	
	2024-2025 г.г.	В процессе запуска отопительного сезона, по квартирное	
5.11	Аварийные ситуации		
	2022-2023 г.г.	протечки запорной арматуры, трубопроводов и т.п.: нет	
	2023-2024 г.г.	протечки запорной арматуры, трубопроводов и т.п.: нет	
	2024-2025 г.г.	протечки запорной арматуры, трубопроводов и т.п.: нет	
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	
<b>6. Мероприятия организационного характера</b>			

<i>№ n/n</i>	<i>Наименование</i>	<i>Описание</i>	<i>Примечание</i>
6.1	Проведение совместного осмотра объекта (с участием собственников объекта теплоснабжения, теплопотребляющей установки)	Срок выполнения: Согласно графика	
6.2	Синхронизация плана подготовки к отопительному периоду с таковым ЕТО (TCO)	Срок выполнения: Согласно графика	
6.3	Подготовка организационно-распорядительных документов организаций о назначении ответственных лиц за безопасную эксплуатацию тепловых энергоустановок для объектов, не являющихся ОПО	Срок выполнения: Согласно графика	
6.4	Разработка перечня документации эксплуатирующей организации для объектов, не являющихся ОПО	Срок выполнения: Согласно графика	
6.5	Обеспечение проведения обучения, проверки знаний лиц, отвечающих за обслуживание теплопотребляющих установок, в т.ч. знаний норм по охране труда	Срок выполнения: Согласно графика	
6.6	Разработка эксплуатационных инструкций объектов теплоснабжения (МКД, ИТП)	Срок выполнения: с 11.05.2025г. по 10.07.2025г.	
6.7	Организация и проведение периодической проверки узла учета	Срок выполнения: Согласно графика	
6.8	Составление актов сверки расчетов с ЕТО (TCO)	Срок выполнения: ежемесячно	
6.9	Организация проведения отбора проб горячей воды/теплоносителя и химико-биологического анализа	Срок выполнения: Согласно графика	
6.10	Ревизия и обслуживания элементов системы автоматики и КИП в ЦПП	Срок выполнения: с 11.05.2025г. по 10.08.2025г.	
8.11	Обеспечение выполнения требований пожарной безопасности, наличие инструкций	Срок выполнения: постоянно	
8.12	Разработка эксплуатационных режимов, а также мероприятий по их внедрению	Срок выполнения: постоянно	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 11.05.2025 года по 31.08.2025 года	п.11.1 ПТЭТЭ (Приказ №115 от 24.03.2003)
-----	--	---	--

<i>№ n/n</i>	<i>Наименование</i>	<i>Описание</i>	<i>Примечание</i>
7.2	Испытания оборудования тепловых пунктов и систем теплопотребления на плотность и прочность	Срок выполнения: с 06.06.2025г. по 06.06.2025г.	п.11.1 ПТЭТЭ (Приказ №115 от 24.03.2003)
7.3	Промывка тепловых пунктов и систем теплопотребления	Срок выполнения: -	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 (TCO)	Срок выполнения: с 11.09 2025 года по 12.10.2025 года	
7.5	Шурфовки, вырезки из трубопроводов для определения коррозионного износа металла труб	Срок выполнения: с 11.05 2025 года по 30.09.2025 года	п.11.1 ПТЭТЭ (Приказ №115 от 24.03.2003)
7.6	Замена запорной арматуры	Срок выполнения: с 11.05 2025 года по 30.09.2025 года	4 ед.
7.7	Замена теплоизоляции	Срок выполнения: с 11.05 2025 года по 30.09.2025 года	5 м.п
7.8	Обеспечение освещения помещений подвала	Срок выполнения: с 11.05 2025 года по 30.09.2025 года	20 м <sup>2</sup>
7.9	Проведение обследования дымовых и вентиляционных каналов	Срок выполнения: Согласно графика ООО «Газвентпрофи»	
7.10	Проведение осмотра и обслуживания ВДГО и ВКГО	Срок выполнения: Согласно графика ООО «Калининградгазафикация»	

#### **8. Подготовка к отопительному периоду теплового контура здания**

8.1	Ремонт монтажных (межпанельных) швов	Срок выполнения: с 11.05 2025 года по 30.09.2025 года	- м.п
8.2	Замена контурного уплотнителя входных дверей	Срок выполнения: с 11.05 2025 года по 30.09.2025 года.	10 м.п
8.3	Ремонт кровли	Срок выполнения: с 11.05 2025 года по 30.09.2025 года	- м <sup>2</sup>
8.4	Замена оконных блоков на современные энергоэффективные	Срок выполнения: По плану КР	
8.5	Ремонт и восстановление отделки	Срок выполнения: -	

<i>№ n/n</i>	<i>Наименование</i>	<i>Описание</i>	<i>Примечание</i>
	фасада и цоколя (облицовочных панелей/плит, штукатурного слоя и окрасочного), гидрофобизация цокольных стеновых панелей	с 11.05 2025 года по 30.09.2025 года	
8.6	Замена/ремонт заполнений подвальных окон	Срок выполнения: с 11.05 2025 года по 30.09.2025 года	- шт.
8.7	Ремонт отмостки	Срок выполнения: с 11.05 2025 года по 30.09.2025 года	10 м.п.

Ответственный руководитель

ООО МКД Сервис

(наименование обслуживающей организации или собственника здания)

генеральный директор  
(должность)

Киреев К. М.  
(фамилия, инициалы)



(подпись)

Место печати



«04» апреля 2025 года

Выборные представители собственников объекта теплоснабжения, тепло потребляющей установки (совет дома).

1.

(фамилия, имя, отчество)

(подпись)

2.

(фамилия, имя, отчество)

(подпись)

3.

(фамилия, имя, отчество)

(подпись)

4.

(фамилия, имя, отчество)

(подпись)