

«Согласовано»

Начальник

Отдела Тепловая инспекция

МП «Калининградтеплосеть»

Ю.В. Моисеев

«09» 04 2026г



«Утверждаю»

ООО «УК 25 ЖЭК»

(наименование организации)

директор

(должность)

/ Копылов А.А.

(фамилия, инициалы)

«10» апреля 2026г



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

№ п/п	Наименование	Описание	Примечание
<b>1. Общие сведения по объекту</b>			
1.1	Адрес объекта	Ул. Ген Павлова, д.10-10А	
1.2	Муниципальное образование	ГО «Город Калининград»	
1.3	Назначение объекта (жилой, промышленный, административный)	Жилой	
1.4	Единая теплоснабжающая организация	МП «Калининградтеплосеть»	
1.5	Год постройки	1989	
1.6	Год проведения капитального ремонта/реконструкции	Нет данных	
1.7	Количество подъездов	1	
1.8	Материал стен	ж/б блоки	
1.9	Наличие подвала/подполья, цокольного этажа	есть	
1.10	Наличие чердака	нет	
<b>2. Характеристика объекта</b>			
2.1	Количество жилых помещений	36	
2.2	Количество нежилых помещений	3	
2.3	Общая площадь объекта (включая подвалы, чердаки, МОП)	3508,4	
2.4	Общая площадь жилых помещений	2137,3	
2.5	Общая площадь нежилых помещений	863,8	
2.6	Отапливаемый объем	9853	
<b>3. Инженерные системы и оборудование объекта</b>			
3.1	Тепловой ввод	(наличие, количество)	
3.2	Тепловой пункт	один (наличие, количество)	ИТП
3.3	Тип системы теплоснабжения	закрытая (открытая/закрытая)	

№ n/n	Наименование	Описание	Примечание
3.4	Схема подключения	<u>зависимая</u> (зависимая/независимая)	
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)	есть	ТЭМ-104
3.8	Материал трубопроводов	<u>сталь ППР</u> (сталь (ВГП), металлополимер, полимер)	
3.9	Водопроводный ввод	<u>имеется, один</u> (наличие, количество)	
3.10	Водомерный узел	имеется	TU1
3.11	Материал трубопроводов	<u>сталь, ППР</u> (сталь (ВГП), металлополимер, полимер)	
3.12	Электрический ввод	имеется	
3.13	Наличие прибора учета электроэнергии	имеется	GAMMA 300
3.14	Ввод газоснабжения	<u>0</u> (наличие, количество)	
3.15	Система АППЗ и дымоудаления	нет	
3.16	Система приточно-вытяжной вентиляции	<u>естественная</u>	
3.17	Лифты, подъемники	есть	
<b>4. Схема подачи ресурса на объект</b>			
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>отсутствует</u> централизованная/нецентрализованная	
<b>5. Анализ прохождения предыдущих трех отопительных периодов</b>			
5.1	Начало отопительного сезона		
	2023-2024 г.г.	12.10.2023	
	2024-2025 г.г.	08.10.2024	
	2025-2026 г.г.	02.10.2025	
5.2	Завершение отопительного сезона		
	2023-2024 г.г.	10.04.2024	
	2024-2025 г.г.	17.04.2025	
	2025-2026 г.г.		
5.3	Погодные условия		
	2023-2024 г.г.	- нестабильная температура наружного воздуха: <b>Декабрь 10; январь 15</b>	

№ n/n	Наименование	Описание	Примечание
		<p>(месяц, количество дней)</p> <p>- аномально низкая температура наружного воздуха: <b>нет</b></p> <hr/> <p>(месяц, количество дней)</p> <p>- осадки с сильным ветром: <b>Декабрь 5; январь 10</b></p> <p>(месяц, количество дней)</p>	
	2024-2025 г.г.	<p>- нестабильная температура наружного воздуха: <b>Декабрь 5, январь 20</b></p> <p>(месяц, количество дней)</p> <p>- аномально низкая температура наружного воздуха: <b>отсутствовало</b></p> <p>(месяц, количество дней)</p> <p>- осадки с сильным ветром: <b>Декабрь 2, январь 3</b></p> <p>(месяц, количество дней)</p>	
	2025-2026 г.г.	<p>- нестабильная температура наружного воздуха: <b>Январь 20; февраль 20</b></p> <p>(месяц, количество дней)</p> <p>- аномально низкая температура наружного воздуха: <b>Январь 20, февраль 15</b></p> <p>(месяц, количество дней)</p> <p>- осадки с сильным ветром: <b>Январь 30, февраль 20</b></p> <p>(месяц, количество дней)</p>	
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.	457,08	
	2024-2025 г.г.	406,25	
	2025-2026 г.г.	200,27	
5.6	Технологические нарушения по внешним причинам		
	2023-2024 г.г.	<p>- несоблюдение температурного графика котельными, срезка графика: <b>нет</b></p> <hr/> <p>- аварийный останов котельных: <b>нет</b></p> <hr/> <p>- изменение расхода теплоносителя в магистральных теплосетях: <b>нет</b></p> <hr/> <p>- аварии на магистральных разводящих сетях: <b>нет</b></p> <hr/> <p>- резкие перепады давления, гидроудар:</p>	

№ n/n	Наименование	Описание	Примечание
	2024-2025 г.г.	<p style="text-align: center;">нет</p> <p>- несоблюдение температурного графика котельными, срезка графика: <u>нет</u></p> <p>- аварийный останов котельных: <u>нет</u></p> <p>- изменение расхода теплоносителя в магистральных теплосетях: <u>нет</u></p> <p>- аварии на магистральных разводящих сетях: <u>нет</u></p> <p>- резкие перепады давления, гидроудар: нет</p>	
	2025-2026 г.г.	<p>- несоблюдение температурного графика котельными, срезка графика: <u>нет</u></p> <p>- аварийный останов котельных: <u>нет</u></p> <p>- изменение расхода теплоносителя в магистральных теплосетях: <u>нет</u></p> <p>- аварии на магистральных разводящих сетях: <u>нет</u></p> <p>- резкие перепады давления, гидроудар: нет</p>	
5.7	<b>Технологические нарушения по внутренним причинам</b>		
	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: <u>не имеется</u></p> <p>- некачественно выполненные ремонтные работы: <u>не имеется</u></p> <p>- самовольное вмешательство посторонних лиц в работу системы отопления/ГВС: <u>не имеется</u></p> <p>- некорректная работа насосов, теплообменников: <u>не имеется</u></p>	



№ п/п	Наименование	Описание	Примечание
		<p align="center"><u>15-100</u></p> <p>- отопительные приборы (радиаторы, конвекторы, ребристые трубы):</p> <p align="center"><u>радиаторы</u></p> <p>- одностороннее/разностороннее подключение отопительных приборов:</p> <p align="center"><u>разностороннее</u></p> <p>- оборудование (циркуляционные насосы, водоподогреватели, теплообменники):</p> <p align="center"><u>нет</u></p> <p>- автоматические (погодозависимые) регуляторы, смесительные установки (насосы, элеваторы, ТРЖ):</p> <p align="center"><u>есть</u></p> <p><u>циркуляцией /тупиковое ГВС:</u> <u>ГВС с циркуляцией</u></p>	<p>Контроллер TRM 132 насос Grundfoss 40/120</p> <p>Насос Wilo TOP Z 25/7</p>
	2024-2025 г.г.	<p>- тупиковое/попутное движение теплоносителя:</p> <p align="center"><u>тоже</u></p> <p>- с верхней разводкой подающей магистральной/с нижней разводкой обеих магистралей:</p> <p align="center"><u>тоже</u></p> <p>- скрытая/открытая прокладка труб в помещениях:</p> <p align="center"><u>тоже</u></p> <p>изолированные/неизолированные стояки:</p> <p align="center"><u>тоже</u></p> <p>диаметры трубопроводов:</p> <p align="center"><u>тоже</u></p> <p>- отопительные приборы (радиаторы, конвекторы, ребристые трубы):</p> <p align="center"><u>тоже</u></p> <p>- одностороннее/разностороннее подключение отопительных приборов:</p> <p align="center"><u>Тоже</u></p> <p>оборудование (циркуляционные насосы, водоподогреватели, теплообменники):</p> <p align="center"><u>тоже</u></p> <p>- автоматические (погодозависимые) регуляторы, смесительные</p>	

№ п/п	Наименование	Описание	Примечание
		установки (насосы, элеваторы, ТРЖ): <u>тоже</u> - ГВС с циркуляцией /тупиковое ГВС: <u>тоже</u>	
	2025-2026 г.г.	- тупиковое/попутное движение теплоносителя: <u>тоже</u> - с верхней разводкой подающей магистрали/с нижней разводкой обеих магистралей: <u>Тоже</u> - скрытая/открытая прокладка труб в помещениях: <u>тоже</u> - изолированные/неизолированные стояки: <u>тоже</u> - диаметры трубопроводов: <u>Тоже</u> - отопительные приборы (радиаторы, конвекторы, ребристые трубы): <u>тоже</u> - одностороннее/разностороннее подключение отопительных приборов: <u>Тоже</u> - оборудование (циркуляционные насосы, водоподогреватели, теплообменники): <u>Тоже</u> - автоматические (погодозависимые) регуляторы, смесительные установки (насосы, элеваторы, ТРЖ): <u>тоже</u> - ГВС с циркуляцией /тупиковое ГВС: <u>тоже</u>	
5.9		Режимные условия	
	2023-2024 г.г.	Зависимые от погоды и нормативных параметров микроклимата в помещениях: - давление теплоносителя - расход теплоносителя - температура теплоносителя	4,0 30363,39 74,6
	2024-2025 г.г.	-/-	4,7 43377,4

№ п/п	Наименование	Описание	Примечание
	2025-2026 г.г.		73,66
		--	5.1 400.27 74
5.10	Наличие обращений по качеству параметров микроклимата в помещениях, теплоносителя		
	2023-2024 г.г.	1	
	2024-2025 г.г.	1	
	2025-2026 г.г.	1	
5.11	Аварийные ситуации		
	2023-2024 г.г.	протечки запорной арматуры, трубопроводов и т.п.: <b>ОТСУТСТВУЮТ</b>	
	2024-2025 г.г.	протечки запорной арматуры, трубопроводов и т.п.: <b>ОТСУТСТВУЮТ</b>	
	2025-2026 г.г.	протечки запорной арматуры, трубопроводов и т.п.: <b>ОТСУТСТВУЮТ</b>	
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	
<b>6. Мероприятия организационного характера</b>			
6.1	Проведение совместного осмотра объекта (с участием собственников объекта теплоснабжения, теплопотребляющей установки)	Срок выполнения: с марта 2026г. по сентябрь 2026г.	
6.2	Синхронизация плана подготовки к отопительному периоду с таковым ЕТО (ТСО)	Срок выполнения: с мая 2026г. по сентябрь 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 апреля 2026г. по сентябрь 2026г.	
6.4	Разработка перечня документации эксплуатирующей организации для объектов, не являющихся ОПО	Срок выполнения: С апреля 2026г. по август 2026г.	
6.5	Обеспечение проведения обучения, проверки знаний лиц, отвечающих за обслуживание теплопотребляющих установок, в т.ч. знаний норм по охране труда	Срок выполнения: с февраля 2026г. по август 2026г.	
6.6	Разработка эксплуатационных инструкций объектов теплоснабжения (МКД, ИТП)	Срок выполнения: с января 2026г. по декабрь 2026г.	
6.7	Организация и проведение периодической проверки узла учета	Срок выполнения: с января 2026г.	

№ n/n	Наименование	Описание	Примечание
		по декабрь 2026г.	
6.8	Организация и проведение периодической проверки КИПиА	Срок выполнения: С января 2026г. по декабрь 2026г.	п.395 ПТЭТЭ (Приказ №511 от 14.05.2025)
6.8	Составление актов сверки расчетов с ЕТО (ТСО)	Срок выполнения:	Прямые договора между собств. и РСО
6.9	Организация проведения отбора проб горячей воды/теплоносителя и химико-биологического анализа	Срок выполнения:	Не проводится
6.10	Установка пломб на дроссельных (ограничительных) устройствах во внутренних системах с составлением акта/ремонт, регулировка, ревизия насосного оборудования, автоматических регуляторов СО и ГВС	Срок выполнения: с января 2026г. по декабрь 2026г.	
8.11	Обеспечение выполнения требований пожарной безопасности, наличие инструкций	Срок выполнения: с января 2026г. по декабрь 2026г.	
8.12	Разработка эксплуатационных режимов, а также мероприятий по их внедрению	Срок выполнения: с января 2026г. по декабрь 2026г.	п.378-440,447 ПТЭТЭ (Приказ №511 от 14.05.2025)
<b>7. Мероприятия технического характера</b>			
7.1	Устранение выявленных нарушений в тепловых и гидравлических режимах работы теплопотребляющих установок	Срок выполнения: с января 2026г. по декабрь 2026г.	п.378-440,447 ПТЭТЭ (Приказ №511 от 14.05.2025)
7.2	Испытания оборудования тепловых пунктов и систем теплопотребления на плотность и прочность	Срок выполнения: с мая 2026г. по август 2026г.	п.332-333, 450 ПТЭТЭ (Приказ №511 от 14.05.2025)
7.3	Промывка тепловых пунктов и систем теплопотребления	Срок выполнения: с мая 2026г. по июнь 2026г.	п.332-333,450 ПТЭТЭ (Приказ №511 от 14.05.2025)
7.4	Синхронизация ремонтных работ, требующих отключения горячего	Срок выполнения: с июнь 2026г.	

№ п/п.	Наименование	Описание	Примечание
	водоснабжения, заполнения теплопотребляющих установок сетевой водой после выполнения таких работ с ЕТО (ТСО)	по июль 2026г.	
7.5	Шурфовки, вырезки из трубопроводов для определения коррозионного износа металла труб	Срок выполнения: с май 2026г. по сентябрь 2026г.	п.368 ПТЭТЭ (Приказ №511 от 14.05.2025)
7.6	Замена запорной арматуры	Срок выполнения: с май 2026г. по сентябрь 2026г.	3 ед.
7.7	Замена теплоизоляции	Срок выполнения: с май 2026г. по август 2026г.	1 м.п
7.8	Обеспечение освещения помещений подвала	Срок выполнения:	3 м <sup>2</sup>
7.9	Проведение обследования дымовых и вентиляционных каналов	Срок выполнения: с январь 2026г. по декабрь 2026г.	Не менее 3 раз в год
7.10	Проведение осмотра и обслуживания ВДГО и ВКГО	Срок выполнения: с январь 2026г. по декабрь 2026г.	Не менее один раз в год
<b>8. Подготовка к отопительному периоду теплового контура здания</b>			
8.1	Ремонт монтажных (межпанельных) швов	Срок выполнения: с май 2026г. по июль 2026г.	2 м.п
8.2	Замена контурного уплотнителя входных дверей	Срок выполнения: с май 2026г. по июль 2026г..	2 п/м.
8.3	Ремонт кровли	Срок выполнения: Срок выполнения: с май 2026г. по июль 2026г.	1,5 м <sup>2</sup>
8.4	Замена оконных блоков на современные энергоэффективные	Срок выполнения:	Не требуется
8.5	Ремонт и восстановление отделки фасада и цоколя (облицовочных панелей/плит, штукатурного слоя и окрасочного), гидрофобизация цокольных стеновых панелей	Срок выполнения:	Не требуется
8.6	Замена/ремонт заполнений подвальных окон	Срок выполнения:	Не требуется
8.7	Ремонт отмостки	Срок выполнения:	Требуется капитальный ремонт

Ответственный руководитель

**ООО «УК 25 ЖЭК»**

(наименование обслуживающей организации или собственника здания)

