

«Согласовано»

Начальник

Отдела Тепловая инспекция

МПИ «Калининградтеплосеть»

Ю.В. Мокеев

«27» апреля 2025г.

«Утверждаю»

Генеральный директор

ООО «УК ТЕПЛОСЕРВИС»

И.В.Димитренко

«17» апреля 2025г.

План подготовки к отопительному периоду 2025- 2026 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.Багратиона, 1-13	
1.2	Муниципальное образование	ГО «Город Калининград»	
1.3	Назначение объекта (жилой, промышленный, административный)	Жилой многоквартирный дом	
1.4	Единая теплоснабжающая организация	МП «Калининградтеплосеть»	
1.5	Год постройки	1977	
1.6	Год проведения капитального ремонта/реконструкции	2013г. - крыша, сети отопления, ГВС, ХВС	
1.7	Количество подъездов	7	
1.8	Материал стен	ж/б панели	
1.9	Наличие подвала/подполья, цокольного этажа	подвал	
1.10	Наличие чердака	нет	
2. Характеристика объекта			
2.1	Количество жилых помещений	252	
2.2.	Количество нежилых помещений	1	
2.3	Общая площадь объекта (включая подвалы, чердаки, МОП)	17278,1	
2.4	Общая площадь жилых помещений	13372,3	
2.5	Общая площадь нежилых помещений, м2	87,4	
2.6	Отапливаемый объем, м3	39251	
3. Инженерные системы и оборудование объекта			
3.1	Тепловой ввод	1 (наличие, количество)	
3.2	Тепловой пункт	1 (наличие, количество)	
3.3	Тип системы теплоснабжения	закрытая (открытая/закрытая)	
3.4	Схема подключения	независимая (зависимая/независимая)	
3.5	Внутридомовая система отопления	двухтрубная (двухтрубная/однотрубная)	
3.6	Наличие циркуляции ГВС	есть	

№ n/n	Наименование	Описание	Примечание
		(есть/нет)	
3.7	Наличие оборудованного узла учета (ТЭ, ТН)	<u>в наличии</u>	
3.8	Материал трубопроводов	Сталь, ППР (сталь (ВГП), металлополимер, полимер)	
3.9	Водопроводный ввод	1 (наличие, количество)	
03.1 0.25	Водомерный узел	оборудован	
3.11	Материал трубопроводов	Сталь, ППР (сталь (ВГП), металлополимер, полимер)	
3.12	Электрический ввод	1	
3.13	Наличие прибора учета электроэнергии	в наличии	
3.14	Ввод газоснабжения	7 (наличие, количество)	
3.15	Система АППЗ и дымоудаления	отсутствует	
3.16	Система приточно-вытяжной вентиляции	имеется	
3.17	Лифты, подъемники	3	
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 г.	
	2023-2024 г.г.	12.10.2023 г.	
	2024-2025 г.г.	08.10.2024г.	
5.2	Завершение отопительного сезона		
	2022-2023 г.г.	20.04.2023 г.	
	2023-2024 г.г.	10.04.2024 г.	
	2024-2025 г.г.	17.04.2025г.	
5.3	Погодные условия		
	2022-2023 г.г.	- нестабильная температура наружного воздуха: (месяц, количество дней) - аномально низкая температура наружного воздуха: (месяц, количество дней) - осадки с сильным ветром: (месяц, количество дней)	
	2023-2024 г.г.	- нестабильная температура наружного воздуха:	

№ n/n	Наименование	Описание	Примечание
		(месяц, количество дней) - аномально низкая температура наружного воздуха: (месяц, количество дней) - осадки с сильным ветром: (месяц, количество дней)	
	2024-2025 г.г.	- нестабильная температура наружного воздуха: (месяц, количество дней) - аномально низкая температура наружного воздуха: (месяц, количество дней) - осадки с сильным ветром: (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.	По показаниям ПУ	
	2023-2024 г.г.	По показаниям ПУ	
	2024-2025 г.г.	По показаниям ПУ	
5.5	Технологические нарушения по внешним причинам		
	2022-2023 г.г.	- несоблюдение температурного графика котельными, срезка графика: _____ нет _____ - аварийный останов котельных: _____ - изменение расхода теплоносителя в магистральных теплосетях: _____ нет _____ - аварии на магистральных разводящих сетях: нет _____ - резкие перепады давления, гидроудар: нет	
	2023-2024 г.г.	- 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: _____	

№ n/n	Наименование	Описание	Примечание
		нет	
	2024-2025 г.г.	- 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	
5.6	Технологические нарушения по внутренним причинам		
	2022-2023 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: нет - некачественно выполненные ремонтные работы: нет - самовольное вмешательство посторонних лиц в работу системы отопления/ГВС: нет - некорректная работа насосов, теплообменников: нет	
	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: нет - некачественно выполненные ремонтные работы: нет - самовольное вмешательство посторонних лиц в работу системы отопления/ГВС: нет - некорректная работа насосов, теплообменников: нет	
	2024-2025 г.г.	- физический износ и невозможность	

№ n/n	Наименование	Описание	Примечание
		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>	
5.7	Схемные условия		
	2022-2023 г.г.	- тупиковое движение теплоносителя - с нижней разводкой - открытая прокладка труб в помещениях - неизолированные стояки - диаметры трубопроводов: <u>15мм - 100мм</u> - отопительные приборы: <u>радиаторы, конвекторы</u> - одностороннее подключение отопительных приборов - оборудование: циркуляционные насосы, теплообменники - автоматические погодозависимые регуляторы - ГВС с циркуляцией	
	2023-2024 г.г.	- тупиковое движение теплоносителя - с нижней разводкой подающей магистрали - открытая прокладка труб в помещениях	

№ n/n	Наименование	Описание	Примечание
		- неизолированные стояки - диаметры трубопроводов: <u>15мм - 100мм</u> - отопительные приборы: <u>радиаторы, конвекторы</u> - одностороннее подключение отопительных приборов - оборудование: циркуляционные насосы, теплообменники - автоматические погодозависимые регуляторы - ГВС с циркуляцией	
	2024-2025 г.г.	- тупиковое движение теплоносителя - с нижней разводкой подающей магистрали - открытая прокладка труб в помещениях - неизолированные стояки - диаметры трубопроводов: <u>15мм - 100мм</u> - отопительные приборы <u>-радиаторы, конвекторы</u> - одностороннее подключение отопительных приборов - оборудование: циркуляционные насосы, теплообменники - автоматические погодозависимые регуляторы - ГВС с циркуляцией	
5.8	Режимные условия		
	2022-2023 г.г.	Зависимые от погоды и нормативных параметров микроклимата в помещениях: - давление теплоносителя - расход теплоносителя	

№ п/п	Наименование	Описание	Примечание
		- температура теплоносителя	
	2023-2024 г.г.	==	
	2024-2025 г.г.	==	
5.9	Наличие обращений по качеству параметров микроклимата в помещениях, теплоносителя		
	2022-2023 г.г.	нет	
	2023-2024 г.г.	нет	
	2024-2025 г.г.	нет	
5.10	Аварийные ситуации		
	2022-2023 г.г.	нет	
	2023-2024 г.г.	протечки запорной арматуры	
	2024-2025 г.г.	протечки запорной арматуры	
5.11	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 01.09.2025г.	
6.2	Синхронизация плана подготовки к отопительному периоду с таковым ЕТО (ТСО)	Срок выполнения: с 15.04.2025г. 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 01.04.2025г. по 01.09.2025г.	
6.5	Обеспечение проведения обучения, проверки знаний лиц, отвечающих за обслуживание теплопотребляющих установок, в т.ч. знаний норм по охране труда	Срок выполнения: с 01.04.2025г. по 01.09.2025г.	
6.6	Разработка эксплуатационных инструкций объектов теплоснабжения (МКД, ИТП)	Срок выполнения: с 01.04.2025г. по 01.09.2025г.	
6.7	Организация и проведение периодической проверки узла учета	Срок выполнения: с 08.06.2025г. по 08.08.2025г.	
6.8	Организация и проведение	Срок выполнения:	п.11.5.15,

№ п/п	Наименование	Описание	Примечание
	периодической проверки КИПиА	с 05.05.2025г. по 01.09.2025г.	п.11.5.10 Приказ от 13.11.2024 № 2234
6.9	Составление актов сверки расчетов с ЕТО (ТСО)	Срок выполнения: с 05.05.2025г. по 01.09.2025г.	
6.10	Организация проведения отбора проб горячей воды/теплоносителя и химико-биологического анализа	Срок выполнения: с 01.05.2025г. по 01.09.2025г.	При необходимос ти
6.11	Установка пломб на дроссельных (ограничительных) устройствах во внутренних системах с составлением акта	Не требуется	
6.12	Обеспечение выполнения требований пожарной безопасности, наличие инструкций	Срок выполнения: с 01.04.2025г. по 01.09.2025г.	
6.13	Разработка эксплуатационных режимов, а также мероприятий по их внедрению	разработаны	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 01.05.2025г.	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: с 05.05.2025г. по 01.09.2025г.	
7.5	Шурфовки, вырезки из трубопроводов для определения коррозионного износа металла труб	Срок выполнения необходимости при с 05.05.2025г. по 01.09.2025г.	п.11.1 ПТЭТЭ (Приказ №115 от 24.03.2003)
7.6	Замена запорной арматуры	Срок выполнения: с 05.05.2025г.	3 шт.

№ n/n	Наименование	Описание	Примечание
		по 01.09.2025г.	
7.7	Замена теплоизоляции	Срок выполнения: с 05.05.2025г. по 01.09.2025г.	При необходимос ти
7.8	Обеспечение освещения технических помещений	Срок выполнения: с 05.05.2025г. по 01.09.2025г.	
7.9	Проведение обследования вентиляционных каналов	Срок выполнения: с 01.07.2025г. по 31.07.2025г.	По графику
7.10	Проведение осмотра и обслуживания ВДГО и ВКГО	апрель 2025г.	По графику
8. Подготовка к отопительному периоду теплового контура здания			
8.1	Ремонт монтажных (межпанельных) швов	Срок выполнения: с 05.05.2025г. по 01.09.2025г.	При необходимос ти
8.2	Замена контурного уплотнителя входных дверей	Срок выполнения: с 05.05.2025г. по 01.05.2025г.	При необходимос ти
8.3	Ремонт кровли	Срок выполнения: с 01.04.2025г. по 01.09.2025г.	5,0 м2
8.4	Замена оконных блоков на современные энергоэффективные	не планируется	Состояние удовлетвори тельное
8.5	Ремонт и восстановление отделки фасада и цоколя (облицовочных панелей/плит, штукатурного слоя и окрасочного), гидрофобизация цокольных стеновых панелей	Не требуется	Фасад без отделки
8.6	Замена/ремонт заполнений подвальных окон	Срок выполнения: с 05.05.2025г. по 01.09.2025г.	При необходимос ти
8.7	Ремонт отмостки	Не требуется	Состояние удовлетвори тельное

Ответственный руководитель

ООО «УК ТЕПЛОСЕРВИС»

(наименование обслуживающей организации или собственника здания)

генеральный директор
(должность)

Димитренко И.В.
(фамилия, инициалы)

(подпись)

Место печати

«11» апреля 2025 года

Представители собственников объекта теплоснабжения, теплопотребляющей установки

1. гл. инженер ООО «УК ТЕПЛОСЕРВИС» Белякова А.В.

2. мастер ООО «УК ТЕПЛОСЕРВИС» Еговцев Д.Н.

3. мастер ООО «УК ТЕПЛОСЕРВИС» Михайлов Р.А.