

# 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» 04 2025 г.

№ n/n	Наименование	Описание	Примечание
----------	--------------	----------	------------

## 1. Общие сведения по объекту

1.1	Адрес объекта	ул. 1812 года 31-37	
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	1971	
1.6	Год проведения капитального ремонта/реконструкции	нет	
1.7	Количество подъездов	4	
1.8	Материал стен	железобетонные блоки	
1.9	Наличие подвала/подполья, цокольного этажа	имеется	
1.10	Наличие чердака	имеется	

## 2. Характеристика объекта

2.1	Количество жилых помещений	170	
2.2.	Количество нежилых помещений	-	
2.3	Общая площадь объекта (включая подвалы, чердаки, МОП)	3456,6	
2.4	Общая площадь жилых помещений	2272,6	
2.5	Общая площадь нежилых помещений	-	
2.6	Отапливаемый объем	12509	

## 3. Инженерные системы и оборудование объекта

3.1	Тепловой ввод	один	
3.2	Тепловой пункт	один	
3.3	Тип системы теплоснабжения	закрытая	
3.4	Схема подключения	зависимая	
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	4	

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

#### 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.	10.04.2024г. 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.	84,12	
	2023-2024 г.г.	83,86	
	2024-2025 г.г.	77,90	
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>	

№ n/n	Наименование	Описание	Примечание
		<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, отказе 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, отказе 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, отказе 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>попутное</li> <li>- с верхней разводкой подающей магистрали/с нижней разводкой обеих магистралей:</li> <li>нижней</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>разностороннее</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>попутное</li> <li>- с верхней разводкой подающей магистрали/с нижней разводкой</li> </ul>	

№ n/n	Наименование	Описание	Примечание
		<p>обеих магистралей:</p> <p>нижней</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: от 15 до 89</li> <li>- отопительные приборы (<u>радиаторы</u>, конвекторы, ребристые трубы):</li> <li>- одностороннее/разностороннее подключение отопительных приборов:</li> </ul> <p>разностороннее</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> <li>- ГВС с циркуляцией</li> </ul>	
2024-2025 г.г.		<ul style="list-style-type: none"> <li>- тупиковое/попутное движение теплоносителя:</li> </ul> <p>попутное</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- с верхней разводкой подающей магистрали/с нижней разводкой обеих магистралей:</li> </ul> <p>нижней</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: от 15 до 89</li> <li>- отопительные приборы (<u>радиаторы</u>, конвекторы, ребристые трубы):</li> <li>- одностороннее/разностороннее подключение отопительных приборов:</li> </ul> <p>разностороннее</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	<b>Режимные условия</b>		
	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	<b>Наличие обращений по качеству параметров микроклимата в помещениях, теплоносителя</b>		
	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	<b>Аварийные ситуации</b>		
	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	<b>Особенности функционирования объектов теплоснабжения и их оборудования</b>		
	2022-2023 г.г.	в <u>штатном режиме</u>	
	2023-2024 г.г.	в <u>штатном режиме</u>	
	2024-2025 г.г.	в <u>штатном режиме</u>	

## **6. Мероприятия организационного характера**

№ n/n	Наименование	Описание	Примечание
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 энергостановок 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	Установка пломб на дроссельных (ограничительных) устройствах во внутренних системах с составлением акта	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
-----	--	---	---------------------------------------

<i>№ n/n</i>	<i>Наименование</i>	<i>Описание</i>	<i>Примечание</i>
			24.03.2003)
7.2	Испытания оборудования тепловых пунктов и систем теплопотребления на плотность и прочность	Срок выполнения: с 14.05.2025г. по 14.05.2025г.	п.11.1 ПТЭТЭ (Приказ №115 от 24.03.2003)
7.3	Промывка тепловых пунктов и систем теплопотребления	Срок выполнения: с 14.05.2025г. по 14.05.2025г.	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 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	2 ед.
7.7	Замена теплоизоляции	Срок выполнения: с 11.05 2025 года по 30.09.2025 года	3 м.п
7.8	Обеспечение освещения помещений подвала	Срок выполнения: с 11.05 2025 года по 30.09.2025 года	- 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.	- 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	

<i>№ n/n</i>	<i>Наименование</i>	<i>Описание</i>	<i>Примечание</i>
8.5	Ремонт и восстановление отделки фасада и цоколя (облицовочных панелей/плит, штукатурного слоя и окрасочного), гидрофобизация цокольных стеновых панелей	Срок выполнения: 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	1 шт.
8.7	Ремонт отмостки	Срок выполнения: с 11.05 2025 года по 30.09.2025 года	5 м.п.



ООО МКД Сервис

(наименование обслуживающей организации или собственника здания)

Киреев К. М.  
(фамилия, инициалы)

  
(подпись)

«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)