

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»
Наименование

1. Общие сведения по объекту

№ n/n	Описание	Примечание
1.1	Адрес объекта	Г. Калининград ул. Чайковского 5-7
1.2	Муниципальное образование	Г. Калининград
1.3	Назначение объекта (жилой, промышленный, административный)	жилой
1.4	Единая теплоснабжающая организация	«КАЛИНИНГРАДТЕПЛОСЕТЬ»
1.5	Год постройки	1962
1.6	Год проведения капитального ремонта/реконструкции	нет
1.7	Количество подъездов	2
1.8	Материал стен	кирпич
1.9	Наличие подвала/подполья, цокольного этажа	имеется
1.10	Наличие чердака	есть

2. Характеристика объекта

2.1	Количество жилых помещений	29
2.2	Количество нежилых помещений	3
2.3	Общая площадь объекта (включая подвалы, чердаки, МОП)	1394,5
2.4	Общая площадь жилых помещений	1140,6
2.5	Общая площадь нежилых помещений	103,7
2.6	Отапливаемый объем	5661м3

3. Инженерные системы и оборудование объекта

3.1	Тепловой ввод	имеется 1 (наличие, количество)
3.2	Тепловой пункт	Имеется 1 (наличие, количество)
3.3	Тип системы теплоснабжения	открытая (открытая/закрытая)
3.4	Схема подключения	зависимая,
3.5	Внутридомовая система отопления	двухтрубная (двухтрубная/однотрубная)
3.6	Наличие циркуляции ГВС	нет (есть/нет)
3.7	Наличие оборудованного узла учета (ТЭ, ТН)	имеется
3.8	Материал трубопроводов	Сталь, ВГП (сталь (ВГП), металлополимер, полимер)
3.9	Водопроводный ввод	один (наличие, количество)
3.10	Водомерный узел	есть

№ п/п	Наименование	Описание	Примечание
3.11	Материал трубопроводов	сталь	
3.12	Электрический ввод	есть	
3.13	Наличие прибора учета электроэнергии	есть	
3.14	Ввод газоснабжения	есть (наличие, количество)	
3.15	Система АППЗ и дымоудаления	нет	
3.16	Система приточно-вытяжной вентиляции	есть	
3.17	Лифты, подъемники	Не предусмотрены	
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		
	2021-2022 г.г.	1,10,2021	
	2022-2023 г.г.	5,10,2022	
	2023-2024 г.г.	12,10,2023	
	2024-2025г.г.	17,10,2024	
5.2	Завершение отопительного сезона		
	2021-2022 г.г.	30,04,2022	
	2022-2023 г.г.	11,05,2023	
	2023-2024 г.г.	10,04,2024	
	2024-2025 г.г.	10,04,2025	
5.3	Погодные условия		
	2021-2022 г.г.	- нестабильная температура наружного воздуха: -не было (месяц, количество дней) - аномально низкая температура наружного воздуха: -не было (месяц, количество дней) - осадки с сильным ветром: - не было (месяц, количество дней)	
	2022-2023 г.г.	- нестабильная температура наружного воздуха: - не было (месяц, количество дней) - аномально низкая температура наружного воздуха:	

№ n/n	Наименование	Описание	Примечание
		- не было (месяц, количество дней) - осадки с сильным ветром: - не было (месяц, количество дней)	
	2023-2024 г.г.	- нестабильная температура наружного воздуха: - не было (месяц, количество дней) - аномально низкая температура наружного воздуха: - не было (месяц, количество дней) - осадки с сильным ветром: - не было (месяц, количество дней)	
	2024-2025г.г.	- нестабильная температура наружного воздуха: - не было (месяц, количество дней) - аномально низкая температура наружного воздуха: - не было (месяц, количество дней) - осадки с сильным ветром: - не было (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		
	2021-2022 г.г.	Нет данных	
	2022-2023 г.г.	Нет данных	
	2023-2024 г.г.	Нет данных	
	2024-2025г.г.	Нет данных	
5.6	Технологические нарушения по внешним причинам		
	2021-2022 г.г.	- несоблюдение температурного графика котельными, срезка графика: - не было - аварийный останов котельных: - не было - изменение расхода теплоносителя в магистральных теплосетях: - не было - аварии на магистральных разводящих сетях: - не было - резкие перепады давления, гидроудар: - не было	
	2022-2023 г.г.	- несоблюдение температурного	

№ п/п	Наименование	Описание	Примечание
		графика котельными, срезка графика: - не было - аварийный останов котельных: - не было - изменение расхода теплоносителя в магистральных теплосетях: - не было - аварии на магистральных разводящих сетях: - не было - резкие перепады давления, гидроудар: - не было	
	2023-2024 г.г.	- несоблюдение температурного графика котельными, срезка графика: - не было - аварийный останов котельных: - не было - изменение расхода теплоносителя в магистральных теплосетях: - не было - аварии на магистральных разводящих сетях: - не было - резкие перепады давления, гидроудар: - не было	
	2024-2025	- несоблюдение температурного графика котельными, срезка графика: - не было - аварийный останов котельных: - не было - изменение расхода теплоносителя в магистральных теплосетях: - не было - аварии на магистральных разводящих сетях: - не было - резкие перепады давления, гидроудар: - не было	
5.7	Технологические нарушения по внутренним причинам		
	2021-2022 г.г.	- физический износ и невозможность проведения ремонта из-за увеличения стоимости материалов при неизменном уровне финансирования, отказе собственников от повышения	

№ п/п	Наименование	Описание	Примечание
		тарифа на текущий ремонт: - не было - некачественно выполненные ремонтные работы: - не было - самовольное вмешательство посторонних лиц в работу системы отопления/ГВС: - не было - некорректная работа насосов, теплообменников: не было	
	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: - не было - некачественно выполненные ремонтные работы: - не было - самовольное вмешательство посторонних лиц в работу системы отопления/ГВС: - не было - некорректная работа насосов, теплообменников: не было	
	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: - не было - некачественно выполненные ремонтные работы: - не было - самовольное вмешательство посторонних лиц в работу системы отопления/ГВС: - не было - некорректная работа насосов, теплообменников: - не было	
	2024-2025	- физический износ и невозможность проведения ремонта из-за	

<i>№ п/п</i>	<i>Наименование</i>	<i>Описание</i>	<i>Примечание</i>
		увеличения стоимости материалов при неизменном уровне финансирования, отказе собственников от повышения тарифа на текущий ремонт: - не было - некачественно выполненные ремонтные работы: - не было - самовольное вмешательство посторонних лиц в работу системы отопления/ГВС: - не было - некорректная работа насосов, теплообменников: не было	
5.8	Схемные условия		
	2021-2022 г.г.	- тупиковое/попутное движение теплоносителя: - попутное - с верхней разводкой подающей магистрали/с нижней разводкой обеих магистралей: - верхняя разводка - скрытая/открытая прокладка труб в помещениях: _открытая -изолированные/неизолированные стояки: - изолированные - диаметры трубопроводов: _ 20мм,40мм -отопительные приборы (радиаторы, конвекторы, ребристые трубы): - радиаторы - одностороннее/разностороннее подключение отопительных приборов: - Одностороннее подключение_ - оборудование (циркуляционные насосы, водоподогреватели, теплообменники): - теплообменник - автоматические (погодозависимые) регуляторы, смесительные установки (насосы, элеваторы, ТРЖ): -элеватор - ГВС с циркуляцией /тупиковое ГВС:	

№ п/п	Наименование	Описание	Примечание
		-газовые колонки	
	2022-2023 г.г.	- тупиковое/попутное движение теплоносителя: - попутное - с верхней разводкой подающей магистрали/с нижней разводкой обеих магистралей: - нижняя разводка - скрытая/открытая прокладка труб в помещениях: - открытая - изолированные/неизолированные стояки: - неизолированные - диаметры трубопроводов: - 20мм,40мм - отопительные приборы (радиаторы, конвекторы, ребристые трубы): - радиаторы - одностороннее/разностороннее подключение отопительных приборов: - разностороннее - оборудование (циркуляционные насосы, водоподогреватели, теплообменники): - Элеваторный узел - автоматические (погодозависимые) регуляторы, смесительные установки (насосы, элеваторы, ТРЖ): - элеватор - ГВС с циркуляцией /тупиковое ГВС:	
	2023-2024 г.г.	-газовые колонки - тупиковое/попутное движение теплоносителя: -попутное - с верхней разводкой подающей магистрали/с нижней разводкой обеих магистралей: - нижняя разводка - скрытая/открытая прокладка труб в помещениях: - открытая - изолированные/неизолированные стояки: - неизолированные - диаметры трубопроводов: 20мм - отопительные приборы	

№ п/п	Наименование	Описание	Примечание
		(радиаторы, конвекторы, ребристые трубы): - радиаторы - одностороннее/разностороннее подключение отопительных приборов: - разностороннее (циркуляционные насосы, водоподогреватели, теплообменники): Элеваторный узел - автоматические (погодозависимые) регуляторы, смесительные установки (насосы, элеваторы, ТРЖ): - элеватор - ГВС с циркуляцией /тупиковое ГВС: Газовые колонки	
	2024-2025г.г.		
5.9	Режимные условия		
	2021-2022 г.г.	Зависимые от погоды и нормативных параметров микроклимата в помещениях: - давление теплоносителя - расход теплоносителя - температура теплоносителя	
	2022-2023 г.г.	--	
	2023-2024 г.г.	--	
	2024-2025г.г.	---	
5.10	Наличие обращений по качеству параметров микроклимата в помещениях, теплоносителя		
	2021-2022 г.г.	Замечаний не было	
	2022-2023 г.г.	Замечаний не было	
	2023-2024 г.г.	Замечаний не было	
	2024-2025г.г.	Замечаний не было	
5.11	Аварийные ситуации		
	2021-2022 г.г.	протечки запорной арматуры, трубопроводов и т.п.: не было	
	2022-2023 г.г.	протечки запорной арматуры, трубопроводов и т.п.: - не было	
	2023-2024 г.г.	протечки запорной арматуры, трубопроводов и т.п.: - не было- физический износ и невозможность проведения ремонта из-за увеличения стоимости материалов при неизменном уровне финансирования, отказе	

№ п/п	Наименование	Описание	Примечание
5.10	Наличие обращений по качеству параметров микроклимата в помещениях, теплоносителя		
	2021-2022 г.г.	Замечаний не было	
	2022-2023 г.г.	Замечаний не было	
	2023-2024 г.г.	Замечаний не было	
	2024-2025г.г.	Замечаний не было	
5.11	Аварийные ситуации		
	2021-2022 г.г.	протечки запорной арматуры, трубопроводов и т.п.: не было	
	2022-2023 г.г.	протечки запорной арматуры, трубопроводов и т.п.: - не было	
	2023-2024 г.г.	протечки запорной арматуры, трубопроводов и т.п.: - не было	
	2024-2025г.г.	Протечки запорной арматуры, трубопроводов не было	
5.12	Особенности функционирования объектов теплоснабжения и их оборудования		
	2021-2022 г.г.	в штатном режиме	
	2022-2023 г.г.	в штатном режиме	
	2023-2024 г.г.	в штатном режиме	
6. Мероприятия организационного характера			
6.1	Проведение совместного осмотра объекта (с участием собственников объекта теплоснабжения, теплопотребляющей установки)	2 раза в год(весна и осень)	
6.2	Синхронизация плана подготовки к отопительному периоду с таковым ЕТО (ТСО)	Согласно графика	
6.3	Подготовка организационно-распорядительных документов организации о назначении ответственных лиц за безопасную эксплуатацию тепловых энергоустановок для объектов, не являющихся ОПО	Срок выполнения: В соответствии с приказом	
6.4	Разработка перечня документации эксплуатирующей организации для объектов, не являющихся ОПО	Срок выполнения с 15,04,2025г. по октябрь 2025г.	
6.5	Обеспечение проведения обучения, проверки знаний лиц, отвечающих за обслуживание теплопотребляющих установок, в т.ч. знаний норм по охране труда	Каждые 6 месяцев	
6.6	Разработка эксплуатационных инструкций объектов теплоснабжения (МКД, ИТП)	Разработаны и утверждены	
6.7	Организация и проведение периодической проверки узла учета	С 15,04,2025г. по 01,10,2025г. ремонт и регулировка запорной арматуры, автоматическая	

№ п/п	Наименование	Описание	Примечание
	ответственных лиц за безопасную эксплуатацию тепловых энергоустановок для объектов, не являющихся ОПО		
6.4	Разработка перечня документации эксплуатирующей организации для объектов, не являющихся ОПО	Срок выполнения с 16.04.2025г. по октябрь 2025г.	
6.5	Обеспечение проведения обучения, проверки знаний лиц, отвечающих за обслуживание теплопотребляющих установок, в т.ч. знаний норм по охране труда	Каждые 6 месяцев	
6.6	Разработка эксплуатационных инструкций объектов теплоснабжения (МКД, ИТП)	Разработаны и утверждены	
6.7	Организация и проведение периодической проверки узла учета	С 15.04.2025г. по 1,10,2025г-ремонт, регулировка, ревизия. Автоматическая регулировка системы отопления и ГВС.	
6.8	Составление актов сверки расчетов с ЕТО (ТСО)	Не запланированы	
6.9	Организация проведения отбора проб горячей воды/теплоносителя и химико-биологического анализа	При необходимости	
6.10	Установка пломб на дроссельных (ограничительных) устройствах во внутренних системах с составлением акта ревизии автоматики	Срок выполнения с 15.04.2025г по октябрь 2025г.	
6.11	Обеспечение выполнения требований пожарной безопасности, наличие инструкций	Разработаны и утверждены	
6.12	Разработка эксплуатационных режимов, а также мероприятий по их внедрению	Разработаны и утверждены	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	Незамедлительно при выявлении,	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 15.04.2025г. по октябрь 2025г.	п.11.1 ПТЭТЭ (Приказ №115 от 24.03.2003)
7.3	Промывка тепловых пунктов и систем теплопотребления	Срок выполнения с 15.04.2025г. по	п.11.1 ПТЭТЭ

№ n/n	Наименование	Описание	Примечание
			24.03.2003)
7.4	Синхронизация ремонтных работ, требующих отключения горячего водоснабжения, заполнения теплопотребляющих установок сетевой водой после выполнения таких работ с ЕТО (ТСО)	Выполняется при необходимости <i>с 16.04.2025 по 16.10.2025г.</i>	
7.5	Шурфовки, вырезки из трубопроводов для определения коррозионного износа металла труб	Выполняется при необходимости	п.11.1 ПТЭТЭ (Приказ №115 от 24.03.2003)
7.6	Замена запорной арматуры	Производится при необходимости	12 ед.
7.7	Замена теплоизоляции	Производится при необходимости	
7.8	Обеспечение освещения помещений подвала	При необходимости	
7.9	Проведение обследования дымовых и вентиляционных каналов	Согласно графика ВДПО	
7.10	Проведение осмотра и обслуживания ВДГО и ВКГО	Согласно графика «Калининградгазификация»	
8. Подготовка к отопительному периоду теплового контура здания			
8.1	Ремонт монтажных (межпанельных) швов	по мере необходимости и поступления заявок	
8.2	Замена контурного уплотнителя входных дверей	- по мере необходимости	
8.3	Ремонт кровли	-по мере необходимости и поступления заявок.	
8.4	Замена оконных блоков на современные энергоэффективные	Только в МОП по решению собственников	
8.5	Ремонт и восстановление отделки фасада и цоколя (облицовочных панелей/плит, штукатурного слоя и окрасочного), гидрофобизация цокольных стеновых панелей	Срок выполнения с 16,04,2025г по 16,10, 2025г	
8.6	Замена/ремонт заполнений подвальных окон	Срок выполнения с 16,04,2025г. по 16,10,2025г	
8.7	Ремонт отмостки	Ремонт восстановительных работ по мере необходимости	

Ответственный руководитель

ООО УК «ЖИЛФОНД»

(наименование обслуживающей организации или собственника здания)

генеральный директор
(должность)

(фамилия, инициалы)

(подпись)

Место печати

20 года



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

1. Шурико А.И. 
(фамилия, имя, отчество) (подпись)
2. _____
(фамилия, имя, отчество) (подпись)
3. _____
(фамилия, имя, отчество) (подпись)
4. _____
(фамилия, имя, отчество) (подпись)