

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

Примечание

Ю.В.Мокеев

20 25 г.

№ n/n	Наименование	Описание	Примечание
1. Общие сведения по объекту			
1.1	Адрес объекта	г. Калининград, ул. А. Суворова, д. 25Б	
1.2	Муниципальное образование	Администрация ГО «Город Калининград»	
1.3	Назначение объекта (жилой, промышленный, административный)	жилой	
1.4	Единая теплоснабжающая организация	МП «Калининградтеплосеть»	
1.5	Год постройки	1993 год	
1.6	Год проведения капитального ремонта/реконструкции		
1.7	Количество подъездов	3	
1.8	Материал стен	кирпич	
1.9	Наличие подвала/подполья, цокольного этажа	имеется	
1.10	Наличие чердака	Технический этаж	
2. Характеристика объекта			
2.1	Количество жилых помещений	54	
2.2.	Количество нежилых помещений	одно	
2.3	Общая площадь объекта (включая подвалы, чердаки, МОП)	4459,6 м.кв.	
2.4	Общая площадь жилых помещений	3073,78 м.кв.	
2.5	Общая площадь нежилых помещений	95,6	
2.6	Отапливаемый объем	4459,6 м.кв.	
3. Инженерные системы и оборудование объекта			
3.1	Тепловой ввод	в наличии, один	
3.2	Тепловой пункт	в наличии, один	
3.3	Тип системы теплоснабжения	<u>закрытая</u> (открытая/закрытая)	
3.4	Схема подключения	<u>независимая</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)	В наличии	
3.8	Материал трубопроводов	сталь	
3.9	Водопроводный ввод	<u>В наличии</u> (наличие, количество)	
3.10	Водомерный узел	В наличии	
3.11	Материал трубопроводов	сталь	

№ n/n	Наименование	Описание	Примечание
		(сталь (ВГП), металлополимер, полимер)	
3.12	Электрический ввод	В наличии	
3.13	Наличие прибора учета электроэнергии	В наличии	
3.14	Ввод газоснабжения	В наличии, 3 (наличие, количество)	
3.15	Система АППЗ и дымоудаления		
3.16	Система приточно-вытяжной вентиляции	В наличии	
3.17	Лифты, подъемники	нет	
4. Схема подачи ресурса на объект			
4.1	теплоснабжение	централизованное	
4.2	водоснабжение	централизованное	
4.3	водоотведение	централизованное	
4.4	электроснабжение	централизованное	
4.5	газоснабжение	централизованное	
5. Анализ прохождения предыдущих трех отопительных периодов			
5.1	Начало отопительного сезона		
	2022-2023 г.г.	05.10.2022	
	2023-2024 г.г.	12.10.2023	
	2024-2025 г.г.	08.10.2024	
5.2	Завершение отопительного сезона		
	2022-2023 г.г.	17.04.2023	
	2023-2024 г.г.	02.05.2024	
	2024-2025 г.г.	17.04.2024	
5.3	Погодные условия		
	2022-2023 г.г.	- нестабильная температура наружного воздуха: В рамках климатических норм (месяц, количество дней) - аномально низкая температура наружного воздуха: В рамках климатических норм (месяц, количество дней) - осадки с сильным ветром: В рамках климатических норм (месяц, количество дней)	
	2023-2024 г.г.	- нестабильная температура наружного воздуха: В рамках климатических норм (месяц, количество дней) - аномально низкая температура наружного воздуха: В рамках климатических норм (месяц, количество дней) - осадки с сильным ветром: В рамках климатических норм (месяц, количество дней)	
	2024-2025 г.г.	- нестабильная температура наружного воздуха:	

№ n/n	Наименование	Описание	Примечание
		<u>В рамках климатических норм</u> (месяц, количество дней) - аномально низкая температура наружного воздуха: <u>В рамках климатических норм</u> (месяц, количество дней) - осадки с сильным ветром: <u>В рамках климатических норм</u> (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.	Нет сведений, прямые договора	
	2023-2024 г.г.	Нет сведений, прямые договора	
	2024-2025 г.г.	Нет сведений, прямые договора	
5.6	Технологические нарушения по внешним причинам		
	2022-2023 г.г.	- несоблюдение температурного графика котельными, срезка графика: <u>отсутствовали</u> - аварийный останов котельных: <u>отсутствовал</u> - изменение расхода теплоносителя в магистральных теплосетях: <u>отсутствовало</u> - аварии на магистральных разводящих сетях: <u>отсутствовали</u> - резкие перепады давления, гидроудар: <u>отсутствовали</u>	
	2023-2024 г.г.	- несоблюдение температурного графика котельными, срезка графика: <u>отсутствовали</u> - аварийный останов котельных: <u>отсутствовали</u> - изменение расхода теплоносителя в магистральных теплосетях: <u>отсутствовало</u> - аварии на магистральных разводящих сетях: <u>отсутствовали</u> - резкие перепады давления, гидроудар: <u>отсутствовали</u>	
	2024-2025 г.г.	- несоблюдение температурного графика котельными, срезка графика: <u>отсутствовали</u> - аварийный останов котельных:	

№ n/n	Наименование	Описание	Примечание
		<u>отсутствовал</u> - изменение расхода теплоносителя в магистральных теплосетях: <u>отсутствовало</u> - аварии на магистральных разводящих сетях: <u>отсутствовали</u> - резкие перепады давления, гидроудар: <u>отсутствовали</u>	
5.7	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: <u>отсутствовали</u> - некачественно выполненные ремонтные работы: <u>отсутствовали</u> - самовольное вмешательство посторонних лиц в работу системы отопления/ГВС: <u>отсутствовали</u> - некорректная работа насосов, теплообменников: <u>отсутствовали</u>	
	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: <u>отсутствовали</u> - некачественно выполненные ремонтные работы: <u>отсутствовали</u> - самовольное вмешательство посторонних лиц в работу системы отопления/ГВС: <u>отсутствовали</u> - некорректная работа насосов, теплообменников: <u>отсутствовали</u>	
	2024-2025 г.г.	- физический износ и невозможность проведения ремонта из-за увеличения стоимости материалов	

№ n/n	Наименование	Описание	Примечание
		при неизменном уровне финансирования, отказе собственников от повышения тарифа на текущий ремонт: <u>отсутствовали</u> - некачественно выполненные ремонтные работы: <u>отсутствовали</u> - самовольное вмешательство посторонних лиц в работу системы отопления/ГВС: <u>отсутствовали</u> - некорректная работа насосов, теплообменников: <u>отсутствовали</u>	
5.8	Схемные условия		
	2022-2023 г.г.	- тупиковое/попутное движение теплоносителя: <u>тупиковое движение теплоносителя</u> - с верхней разводкой подающей магистрали/с нижней разводкой обеих магистралей: <u>с верхней разводкой подающей магистрали</u> - скрытая/открытая прокладка труб в помещениях: <u>открытая прокладка труб в помещениях</u> - изолированные/неизолированные стояки: <u>неизолированные стояки</u> - диаметры трубопроводов: <u>диаметры трубопроводов: 110,50, 20, 25 мм</u> - отопительные приборы (радиаторы, конвекторы, ребристые трубы): <u>радиаторы</u> - одностороннее/разностороннее подключение отопительных приборов: <u>одностороннее и разностороннее подключение отопительных приборов</u> - оборудование (циркуляционные насосы, водоподогреватели, теплообменники): <u>циркуляционные насосы: теплообменник</u> - автоматические (погодозависимые) регуляторы, смесительные установки (насосы, элеваторы, ТРЖ): <u>насосы</u> - ГВС: <u>с циркуляцией</u>	

№ п/п	Наименование	Описание	Примечание
	2023-2024 г.г.	- тупиковое/попутное движение теплоносителя: <u>тупиковое движение теплоносителя</u> - с верхней разводкой подающей магистрали/с нижней разводкой обеих магистралей: <u>с верхней разводкой подающей магистрали</u> - скрытая/открытая прокладка труб в помещениях: <u>открытая прокладка труб в помещениях</u> - изолированные/неизолированные стояки: <u>неизолированные стояки</u> - диаметры трубопроводов: <u>диаметры трубопроводов: 110,50, 20, 25 мм</u> - отопительные приборы (радиаторы, конвекторы, ребристые трубы): <u>радиаторы</u> - одностороннее/разностороннее подключение отопительных приборов: <u>одностороннее и разностороннее подключение отопительных приборов</u> - оборудование (циркуляционные насосы, водоподогреватели, теплообменники): <u>циркуляционные насосы: теплообменник</u> - автоматические (погодозависимые) регуляторы, смесительные установки (насосы, элеваторы, ТРЖ): <u>насосы</u> - ГВС: <u>с циркуляцией</u>	
	2024-2025 г.г.	- тупиковое/попутное движение теплоносителя: <u>тупиковое движение теплоносителя</u> - с верхней разводкой подающей магистрали/с нижней разводкой обеих магистралей: <u>с верхней разводкой подающей магистрали</u> - скрытая/открытая прокладка труб в помещениях: <u>открытая прокладка труб в помещениях</u> - изолированные/неизолированные стояки: <u>неизолированные стояки</u> - диаметры трубопроводов: <u>диаметры трубопроводов: 110,50, 20, 25 мм</u> - отопительные приборы (радиаторы, конвекторы, ребристые трубы): <u>радиаторы</u>	

№ n/n	Наименование	Описание	Примечание
		- одностороннее/разностороннее подключение отопительных приборов: <u>одностороннее и разностороннее подключение отопительных приборов</u> - оборудование (циркуляционные насосы, водоподогреватели, теплообменники): <u>циркуляционные насосы: теплообменник</u> - автоматические (погодозависимые) регуляторы, смесительные установки (насосы, элеваторы, ТРЖ): <u>насосы</u> - ГВС: <u>с циркуляцией</u>	
5.9	Режимные условия		
	2022-2023 г.г.	Зависимые от погоды и нормативных параметров микроклимата в помещениях: - давление теплоносителя - расход теплоносителя - температура теплоносителя	
	2023-2024 г.г.	Зависимые от погоды и нормативных параметров микроклимата в помещениях: - давление теплоносителя - расход теплоносителя - температура теплоносителя	
	2024-2025 г.г.	Зависимые от погоды и нормативных параметров микроклимата в помещениях: - давление теплоносителя - расход теплоносителя - температура теплоносителя	
5.10	Наличие обращений по качеству параметров микроклимата в помещениях, теплоносителя		
	2022-2023 г.г.	да	
	2023-2024 г.г.	да	
	2024-2025 г.г.	да	
5.11	Аварийные ситуации		
	2022-2023 г.г.	протечки запорной арматуры, трубопроводов и т.п.: <u>протечки трубопроводов</u>	
	2023-2024 г.г.	протечки запорной арматуры, трубопроводов и т.п.: <u>протечки трубопроводов</u>	
	2024-2025 г.г.	протечки запорной арматуры, трубопроводов и т.п.: <u>протечки трубопроводов</u>	
5.12	Особенности функционирования объектов теплоснабжения и их оборудования		
	2022-2023 г.г.	в штатном режиме	

№ п/п	Наименование	Описание	Примечание
	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 мая 2025 г. по август 2025г.	
6.2	Синхронизация плана подготовки к отопительному периоду с таковым ЕТО (ТСО)	Срок выполнения: с мая 2025 г. по август 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 мая 2025 г. по август 2025г.	
6.4	Разработка перечня документации эксплуатирующей организации для объектов, не являющихся ОПО	Срок выполнения: с мая 2025 г. по август 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 мая 2025 г. по август 2025г.	
6.6	Разработка эксплуатационных инструкций объектов теплоснабжения (МКД, ИТП)	Срок выполнения: с мая 2025 г. по август 2025г.	
6.7	Организация и проведение периодической проверки узла учета	Срок выполнения: с мая 2025 г. по август 2025г.	
6.8	Составление актов сверки расчетов с ЕТО (ТСО)	Срок выполнения: с мая 2025 г. по август 2025г.	
6.9	Организация проведения отбора проб горячей воды/теплоносителя и химико-биологического анализа	Срок выполнения: с мая 2025 г. по август 2025г.	
6.10	Установка пломб на дроссельных (ограничительных) устройствах во внутренних системах с составлением акта/ревизия автоматики	Срок выполнения: с мая 2025 г. по август 2025г.	Ремонт, регулировка, ревизия насосного оборудования, автоматическая регулировка СО и ГВС
6.11	Обеспечение выполнения требований пожарной безопасности, наличие инструкций	Срок выполнения: с мая 2025 г. по август 2025г.	

№ n/n	Наименование	Описание	Примечание
6.12	Разработка эксплуатационных режимов, а также мероприятий по их внедрению	Срок выполнения: с мая 2025 г. по август 2025г.	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 мая 2025 г. по август 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 мая 2025 г. по август 2025г.	п.11.1 ПТЭТЭ (Приказ №115 от 24.03.2003)
7.3	Промывка тепловых пунктов и систем теплопотребления	Срок выполнения: с мая 2025 г. по август 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 мая 2025 г. по август 2025г.	
7.5	Шурфовки, вырезки из трубопроводов для определения коррозионного износа металла труб	Срок выполнения: с мая 2025 г. по август 2025г.	п.11.1 ПТЭТЭ (Приказ №115 от 24.03.2003)
7.6	Замена запорной арматуры	Срок выполнения: с мая 2025 г. по август 2025г.	2 ед.
7.7	Замена теплоизоляции	Срок выполнения: с мая 2025 г. по август 2025г.	10 м.п
7.8	Обеспечение освещения помещений подвала	Срок выполнения: с мая 2025 г. по август 2025г.	260 м ²
7.9	Проведение обследования дымовых и вентиляционных каналов	Срок выполнения: с мая 2025 г. по август 2025г.	
7.10	Проведение осмотра и обслуживания ВДГО и ВКГО	Срок выполнения: с мая 2025 г. по август 2025г.	
8. Подготовка к отопительному периоду теплового контура здания			
8.1	Ремонт монтажных (межпанельных) швов	-	

№ n/n	Наименование	Описание	Примечание
8.2	Замена контурного уплотнителя входных дверей		При условии финансирования
8.3	Ремонт кровли	Срок выполнения: с мая 2025 г. по август 2025г.	10 м.кв.
8.4	Замена оконных блоков на современные энергоэффективные		При условии финансирования
8.5	Ремонт и восстановление отделки фасада и цоколя (облицовочных панелей/плит, штукатурного слоя и окрасочного), гидрофобизация цокольных стеновых панелей		
8.6	Замена/ремонт заполнений подвальных окон		При условии финансирования
8.7	Ремонт отмостки		

Ответственный руководитель

ООО «ДОМ-СЕРВИС»
(наименование обслуживающей организации)

Директор Ходорович А.В.
(должность) (фамилия, инициалы)

(подпись)

Место печати



«25» апреля 2025 года