План подготовки к отопительному периоду 2025- 2026 г.г.

в соответствии с Приказом Минэнерго России № 2234 от 13.11.2024

ООО «УК СЕРВИСГРАД» 08 апреля 2025г. Центральный район

№ п/п	Наименование	Описание	Примечание
1. Общие сведения по объекту			
1.1	Адрес объекта	**ул. Красная,135-139**	
1.2	Муниципальное образование	**Городской округ «Город Калининград»**	
1.3	Назначение объекта (жилой, промышленный, административный)	**Жилой дом**	СОГЛАСОВАНО Начальник отдела тепловая инспекция МП « Калининградтеплосеть»
1.4	Единая теплоснабжающая организация	**МП «КТС»**	Ю.В.Мокеев «18» 04 2025 г.
1.5	Год постройки	**1972**	
1.6	Год проведения капитального ремонта/реконструкции	**Данных нет**	
1.7	Количество подъездов	**три**	
1.8	Материал стен	**ж\б**	
1.9	Наличие подвала/подполья, цокольного этажа	**отсутствует**	
1.10	Наличие чердака	**отсутствует**	
2. Характеристика объекта			
2.1	Количество жилых помещений	**169**	
2.2.	Количество нежилых помещений	**нет**	
2.3	Общая площадь объекта (включая подвалы, чердаки, МОП)	**4043,2**	
2.4	Общая площадь жилых помещений	**3105,1**	
2.5	Общая площадь нежилых помещений	**нет**	
2.6	Отапливаемый объем	**14751 куб.м.**	
3. Инженерные системы и оборудование объекта			
3.1	Тепловой ввод	**один** *(наличие, количество)*	
3.2	Тепловой пункт	***Один*** *(наличие, количество)*	
3.3	Тип системы теплоснабжения	**закрытая** *(открытая/закрытая)*	
3.4	Схема подключения	**зависимая** *(зависимая/независимая)*	
3.5	Внутридомовая система отопления	***(двухтрубная**/однотрубная)*	
3.6	Наличие циркуляции ГВС	_____ *(есть/**нет**)*	
3.7	Наличие оборудованного узла учета (ТЭ, ТН)	**ИМЕЕТСЯ**	
3.8	Материал трубопроводов	_____ ***(сталь (ВГП)**, металлополимер, полимер)*	
3.9	Водопроводный ввод	**один** *(наличие, количество)*	
3.10	Водомерный узел	**В наличие**	

№ п/п	Наименование	Описание	Примечание
3.11	Материал трубопроводов	_____ *(**сталь (ВГП)**, металлополимер, полимер)*	
3.12	Электрический ввод	**один**	
3.13	Наличие прибора учета электроэнергии	**имеется**	
3.14	Ввод газоснабжения	**имеется** *(наличие, количество)*	
3.15	Система АППЗ и дымоудаления	**отсутствует**	
3.16	Система приточно-вытяжной вентиляции	**отсутствует**	
3.17	Лифты, подъемники	**отсутствуют**	
4. Схема подачи ресурса на объект			
4.1	теплоснабжение	***централизованная**/нецентрализованна*	
4.2	водоснабжение	***централизованная**/нецентрализованна*	
4.3	водоотведение	***централизованная**/нецентрализованна*	
4.4	электроснабжение	***централизованная**/нецентрализованна*	
4.5	газоснабжение	***централизованная***	
5. Анализ прохождения предыдущих трех отопительных периодов			
5.1		Начало отопительного сезона	
	2022-2023 г.г.	- Н\обсл.	
	2023-2024 г.г.	**Жалоб не было**	
	2024-2025 г.г.	**Жалоб не было**	
5.2		Завершение отопительного сезона	
	2022-2023 г.г.	МКД не обслуж.	
	2023-2024 г.г.	**Май 2024г**	
	2024-2025 г.г.	**Апрель 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)*	**МКД не обслуживался**
	2023-2024 г.г.	- нестабильная температура наружного воздуха: август- н\д-+23\15, сентябрь — +22\14, окт.-+13\7, нояб.-+6\5,дек.-+4\3 _____ *(месяц, количество дней)* - аномально низкая температура наружного воздуха::08.01.24г.	

№ п/п	Наименование	Описание	Примечание
		(месяц, количество дней) -осад.26.01.25г; 24.01.24г.,16.12.24г. ,июнь,август 24г. с сильным ветром: _____ *(месяц, количество дней)*	
	2024-2025 г.г.	- нестабильная температура наружного воздуха: янв.-+3,1, фев.--0,1, март.-+5,8, апрель- + 7,3 _____ *(месяц, количество дней)* - аномально низкая температура наружного воздуха:08.01.24г. _____ *(месяц, количество дней)* - осадки с сильным ветром:26.01.25г; 24.01.24г.,16.12.24г. ,июнь,август 24г. *(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.	-	ДОМОМ
	2023-2024 г.г.	**Отопление,с октября 2024г.** 95,8	НЕ УПРАВЛЯЛИ
	2024-2025 г.г.	**190,68**	
5.6	Технологические нарушения по внешним причинам		
	2022-2023 г.г.	- несоблюдение температурного графика котельными, срезка графика: _____ - аварийный останов котельных: _____ - изменение расхода теплоносителя в магистральных теплосетях: _____ - аварии на магистральных разводящих сетях: _____ - резкие перепады давления, гидроудар:	ЦТП «КТС»
	2023-2024 г.г.	- несоблюдение температурного графика котельными, срезка графика: _____ - аварийный останов котельных: _____ - изменение расхода теплоносителя в магистральных теплосетях:	ЦТП «КТС»

№ п/п	Наименование	Описание	Примечание
		- аварии на магистральных разводящих сетях: _____ - резкие перепады давления, гидроудар:	
	2024-2025 г.г.	- несоблюдение температурного графика котельными, срезка графика: _____ - аварийный останов котельных: _____ - изменение расхода теплоносителя в магистральных теплосетях: _____ - аварии на магистральных разводящих сетях: _____ - резкие перепады давления, гидроудар:	ЦТП «КТС»
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: _____ - некачественно выполненные ремонтные работы: _____ - самовольное вмешательство посторонних лиц в работу системы отопления/ГВС:нет _____ - некорректная работа насосов, теплообменников:нет	**Данных нет, дом не обслуживался**
	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:**отказ** _____ - некачественно выполненные ремонтные работы:	

№ п/п	Наименование	Описание	Примечание
		- самовольное вмешательство посторонних лиц в работу системы отопления/ГВС:**нет** _____ - некорректная работа насосов, теплообменников:**нет**	
	2024-2025 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:**отказ** _____ - некачественно выполненные ремонтные работы: _____ - самовольное вмешательство посторонних лиц в работу системы отопления/ГВС:**нет** _____ - некорректная работа насосов, теплообменников:**нет**	
5.8		Схемные условия	
	2022-2023 г.г.	- **тупиковое**/попутное движение теплоносителя: _____ - **с** верхней разводкой подающей магистрали/с **нижней разводкой обеих магистралей:** _____ - скрытая/**открытая прокладка труб** в помещениях: _____ - изолированные/**неизолированные стояки:** _____ - диаметры трубопроводов: **57,76,89, 25,20** - отопительные приборы (**радиаторы**, конвекторы, ребристые трубы): _____ - одностороннее/разностороннее подключение отопительных приборов: _____ - оборудование (циркуляционные насосы, водоподогреватели,	

№ п/п	Наименование	Описание	Примечание
		теплообменники):**нет** - автоматические (погодозависимые) регуляторы, смесительные установки (насосы, элеваторы, ТРЖ):**нет** - ГВС с циркуляцией /тупиковое ГВС:**нет**	
	2023-2024 г.г.	- **тупиковое**/попутное движение теплоносителя: - **с** верхней разводкой подающей магистрали/с **нижней разводкой обеих магистралей:** - скрытая/**открытая прокладка труб** в помещениях: - изолированные/**неизолированные стояки:** - диаметры трубопроводов:**57, 76,89,20,25** - отопительные приборы **(радиаторы,** конвекторы, ребристые трубы): - **одностороннее**/разностороннее подключение отопительных приборов: - оборудование (циркуляционные насосы, водоподогреватели, теплообменники):**нет** - автоматические (погодозависимые) регуляторы, смесительные установки (насосы, элеваторы, ТРЖ):**нет** - ГВС с циркуляцией /тупиковое ГВС:**нет**	ГВС нет
	2024-2025 г.г.	- **тупиковое**/попутное движение теплоносителя: - **с** верхней разводкой подающей магистрали/с **нижней разводкой**	ГВС нет

№ п/п	Наименование	Описание	Примечание
		обеих магистралей: _____ - скрытая/**открытая прокладка труб** в помещениях: _____ - изолированные/**неизолированные стояки:** _____ - диаметры трубопроводов:**57,76,89,20,25** _____ - отопительные приборы (**радиаторы**, конвекторы, ребристые трубы): _____ - **одностороннее**/разностороннее подключение отопительных приборов: _____ - оборудование (циркуляционные насосы, водоподогреватели, теплообменники):нет _____ - автоматические (погодозависимые) регуляторы, смесительные установки (насосы, элеваторы, ТРЖ):нет _____ - ГВС с циркуляцией /тупиковое ГВС:нет	
5.9	Режимные условия		
	2022-2023 г.г.	Зависимые от погоды и нормативных параметров микроклимата в помещениях: - давление теплоносителя - расход теплоносителя - температура теплоносителя	МКД н\обс.
	2023-2024 г.г.	-=-	
	2024-2025 г.г.	-=-	
5.10	Наличие обращений по качеству параметров микроклимата в помещениях, теплоносителя		
	2022-2023 г.г.	-	
	2023-2024 г.г.	**отсутствуют**	
	2024-2025 г.г.	**отсутствуют**	
5.11	Аварийные ситуации		
	2022-2023 г.г.	протечки запорной арматуры, трубопроводов и т.п.:	**Не было**
	2023-2024 г.г.	протечки запорной арматуры,	**Не было**

№ п/п	Наименование	Описание	Примечание
		трубопроводов и т.п.:	
	2024-2025 г.г.	протечки запорной арматуры, трубопроводов и т.п.:	**Не было**
5.12	Особенности функционирования объектов теплоснабжения и их оборудования		
	2022-2023 г.г.	-	
	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 11.06.2025г.** **По 25.06.25г.**	
6.2	Синхронизация плана подготовки к отопительному периоду с таковым ЕТО (ТСО)	**Срок выполнения:** **с 30.06. по 10.07.25г.**	
6.3	Подготовка организационно-распорядительных документов организации о назначении ответственных лиц за безопасную эксплуатацию тепловых энергоустановок для объектов, не являющихся ОПО	**Срок выполнения:** **с 11.06.2025г.** **По 25.06.25г.**	
6.4	Разработка перечня документации эксплуатирующей организации для объектов, не являющихся ОПО	**Срок выполнения:**	
6.5	Обеспечение проведения обучения, проверки знаний лиц, отвечающих за обслуживание теплопотребляющих установок, в т.ч. знаний норм по охране труда	**Срок выполнения:** **с 01.08.2025г.** **По 29.08.25г.**	
6.6	Разработка эксплуатационных инструкций объектов теплоснабжения (МКД, ИТП)	**Срок выполнения:**	
6.7	Организация и проведение периодической проверки узла учета	**Срок выполнения:** **май 2029г.**	
6.8	Составление актов сверки расчетов с ЕТО (ТСО)	**Срок выполнения:** **с 01.04.2025г.** **По 31.12.25г.**	
6.9	Организация проведения отбора проб горячей воды/теплоносителя и химико-биологического анализа	Срок выполнения: с _____20___г. по _____20__г.	**ГВС нет**
6.10	Установка пломб на дроссельных (ограничительных) устройствах во внутренних системах с составлением акта	**Срок выполнения:** **с 01.08.2025г.** **По 29.08.25г.**	
6.11	Обеспечение выполнения	Срок выполнения:	

№ п/п	Наименование	Описание	Примечание
	требований пожарной безопасности, наличие инструкций	с _____20___г. по _____20__ г.	
8.12	Разработка эксплуатационных режимов, а также мероприятий по их внедрению	Срок выполнения: с _____20___г. по _____20__г.	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 02.06.2025г. По 20.08.25г.**	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 02.06.2025г. По 20.08.25г.**	п.11.1 ПТЭТЭ (Приказ №115 от 24.03.2003)
7.3	Промывка тепловых пунктов и систем теплопотребления	**-Срок выполнения: с 02.06.2025г. По 20.08.25г.**	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)	-	**-ГВС нет**
7.5	Шурфовки, вырезки из трубопроводов для определения коррозионного износа металла труб	-	п.11.1 ПТЭТЭ (Приказ №115 от 24.03.2003)
7.6	Замена запорной арматуры	Состояние удовлетворительное	-
7.7	Замена теплоизоляции	Состояние удовлетворительное	
	Обеспечение освещения помещений 1 этажа	Не требуется	-
7.9	Проведение обследования дымовых и вентиляционных каналов	**Срок выполнения: с 01.06.25г. По 01.11.25г.**	
7.10	Проведение осмотра и обслуживания ВДГО и ВКГО	Срок выполнения: с _____20___г. по _____20__г.	**АО Калининградгазификация**
8. Подготовка к отопительному периоду теплового контура здания			
8.1	Ремонт монтажных (межпанельных) швов	**Состояние удовлетворительное, жалоб нет**	
8.2	Замена контурного уплотнителя входных дверей	**Ремонт металлических дверей**	

№ п/п	Наименование	Описание	Примечание
		срок выполния с 20.07.25г по 31.08.25г.	
8.3	Ремонт кровли	**Не требуется**	
8.4	Замена оконных блоков на современные энергоэффективные	**По решению общего собрания собственников**	
8.5	Ремонт и восстановление отделки фасада и цоколя (облицовочных панелей/плит, штукатурного слоя и окрасочного), гидрофобизация цокольных стеновых панелей	**По решению общего собрания собственников**	
8.6	Замена/ремонт заполнений подвальных окон	**Нет подвала**	
8.7	Ремонт отмостки	**удовлетворительное**	

Ответственный руководитель Главный инженер Грицук Н.К.
(наименование обслуживающей организации или собственника здания)

генеральный директор Серпионов А.Б.
(должность) (фамилия, инициалы) (подпись)

Место печати «08» 04 2025 года

Выборные представители собственников объекта теплоснабжения, теплопотребляющей установки (совет дома): **старший по дому:**

1. Лобанова М. (фамилия, имя, отчество) (подпись)

Согласовано:

МП «Калининградтеплосеть» _____
подпись