

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

(в соответствии с Приказом Минэнерго России № 2234 от 13.11.2024)

по УК ООО «АРС ДОМик»

СОГЛАСОВАНО

Начальник отдела тепловой инспекции
МП «Калининградтеплосеть»
Описание
Ю.В.Мокеев
20.12.25 г.

№ n/n	Наименование	Примечание
1. Общие сведения по объекту		
1.1	Адрес объекта	ул. Полоцкая, д. 16-22
1.2	Муниципальное образование	ГО «Город Калининград»
1.3	Назначение объекта (жилой, промышленный, административный)	жилое
1.4	Единая теплоснабжающая организация	МП «Калининградтеплосеть»
1.5	Год постройки	1971 г
1.6	Год проведения капитального ремонта/реконструкции	нет
1.7	Количество подъездов	4
1.8	Материал стен	ж/б блоки
1.9	Наличие подвала/подполья, цокольного этажа	подвал
1.10	Наличие чердака	отсутствует
2. Характеристика объекта		
2.1	Количество жилых помещений	70
2.2	Количество нежилых помещений	нет
2.3	Общая площадь объекта (включая подвалы, чердаки, МОП)	3706,7 м2
2.4	Общая площадь жилых помещений	3382,4 м2
2.5	Общая площадь нежилых помещений	324,3 м2
2.6	Отапливаемый объем	12731 м3
3. Инженерные системы и оборудование объекта		
3.1	Тепловой ввод	<u>один</u> (наличие, количество)
3.2	Тепловой пункт	<u>имеется; один</u> (наличие, количество)
3.3	Тип системы теплоснабжения	<u>открытая</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)	<u>есть</u>
3.8	Материал трубопроводов	<u>металлополимер, полимер</u>
3.9	Водопроводный ввод	<u>имеется; один</u> (наличие, количество)
3.10	Водомерный узел	<u>Имеется; один</u>

№ n/n	Наименование	Описание	Примечание
3.11	Материал трубопроводов	<u>Полимер, металлополимер,</u> (сталь (ВГП)металлополимер, полимер)	
3.12	Электрический ввод	имеется	
3.13	Наличие прибора учета электроэнергии	имеется	
3.14	Ввод газоснабжения	<u>Имеется, один</u> (наличие, количество)	
3.15	Система АППЗ и дымоудаления	отсутствует	
3.16	Система приточно-вытяжной вентиляции	имеется	
3.17	Лифты, подъемники	отсутствуют	
4. Схема подачи ресурса на объект			
4.1	теплоснабжение	<u>централизованное</u> централизованная/нецентрализованная	
4.2	водоснабжение	<u>центральное</u> централизованная/нецентрализованная	
4.3	водоотведение	<u>центральное</u> централизованная/нецентрализованная	
4.4	электроснабжение	<u>центральное</u> централизованная/нецентрализованная	
4.5	газоснабжение	<u>центральное</u> централизованная/нецентрализованная	
5. Анализ прохождения предыдущих трех отопительных периодов			
5.1	Начало отопительного сезона		
	2021-2022 г.г.	С 01.10.2021 г.	
	2022-2023 г.г.	С 05.10.2022 г.	
	2023-2024 г.г.	С 12.10.2023 г.	
		и с 18.04.2024 г.	
	2024-2025 г.г.	С 08.10.2024 г.	
5.2	Завершение отопительного сезона		
	2021-2022 г.г.	по 25.04.2022 г.	
	2022-2023 г.г.	по 20.04.2023 г.	
	2023-2024 г.г.	по 10.04.2024 г.	
		по 02.05.2024 г.	
	2024-2025 г.г.	по 17.04.2025 г.	
5.3	Погодные условия		
	2022-2023 г.г.	- нестабильная температура наружного воздуха: <u>декабрь 2022 г. - 7 дней</u> (месяц, количество дней) - аномально низкая температура наружного воздуха: <u>нет</u> (месяц, количество дней) - осадки с сильным ветром: Шторма <u>Октябрь 2022г. -3 дня;</u> <u>январь 2023 г.-3 дня;</u> <u>февраль 2023 г.- 2 дня</u> (месяц, количество дней)	
	2023-2024 г.г.	- нестабильная температура наружного воздуха: <u>декабрь 2023 г.-12 дней,</u>	

№ n/n	Наименование	Описание	Примечание
		<u>январь 2024 г -15 дней</u> (месяц, количество дней) - аномально низкая температура наружного воздуха: <u>нет</u> (месяц, количество дней) - осадки с сильным ветром: <u>шторма</u> <u>ноябрь 2023г-2дня,</u> <u>декабрь 2023 г.- 5дней;</u> <u>январь 2024 г.-5 дней,</u> <u>февраль 2024г-6 дней</u> (месяц, количество дней)	
	2024-2025г.г.	- нестабильная температура наружного воздуха: <u>нет</u> (месяц, количество дней) - аномально низкая температура наружного воздуха: <u>нет</u> (месяц, количество дней) - осадки с сильным ветром: <u>шторма</u> <u>ноябрь 24 г. -2 дня;</u> <u>декабрь 2024 г-3 дня;</u> <u>январь 2025 г- 10 дней;</u> <u>март 2025 г -3 дня;</u> <u>апрель 2025 г-2 дня</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		
	2022-2023г.г.		
	2023-2024 г.г.		
	2024-2025 г.г.		
5.6	Технологические нарушения по внешним причинам		
	2022-2023 г.г.	- несоблюдение температурного графика котельными, срезка графика: <u>не наблюдалось</u> - аварийный останов котельных: <u>нет</u> - изменение расхода теплоносителя в магистральных теплосетях: <u>нет</u> - аварии на магистральных разводящих сетях: <u>отсутствуют</u> - резкие перепады давления, гидроудар: <u>не наблюдались</u>	
	2023-2024г.г.	- несоблюдение температурного графика котельными, срезка графика: <u>не наблюдалось</u> - аварийный останов котельных: <u>нет</u> - изменение расхода теплоносителя в магистральных теплосетях: <u>нет</u> - аварии на магистральных разводящих сетях: <u>отсутствуют</u> - резкие перепады давления, гидроудар: <u>не наблюдались</u>	

№ n/n	Наименование	Описание	Примечание
	2024-2025 г.г.	- несоблюдение температурного графика котельными, срезка графика: <u>не наблюдалось</u> - аварийный останов котельных <u>нет</u> - изменение расхода теплоносителя в магистральных теплосетях: <u>нет</u> - аварии на магистральных разводящих сетях: <u>отсутствуют</u> - резкие перепады давления, гидроудар: <u>не наблюдались</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>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>	
	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>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>	
	2024-2025г.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>нет</u> - некачественно выполненные ремонтные работы <u>нет</u> - самовольное вмешательство посторонних лиц в работу системы отопления/ГВС: <u>нет;</u>	

№ n/n	Наименование	Описание	Примечание
		- некорректная работа насосов, теплообменников: <u>нет</u>	
5.8	Схемные условия		
	2022-2023 г.г.	- тупиковое/попутное движение теплоносителя: <u>попутное</u> - с верхней разводкой подающей магистрали/с нижней разводкой обеих магистралей: <u>Нижняя разводка</u> - скрытая/открытая прокладка труб в помещениях: <u>открытая</u> - изолированные/неизолированные стояки: <u>Не изолированы</u> - диаметры трубопроводов: <u>Ø 25 до 80</u> - отопительные приборы (радиаторы, конвекторы, ребристые трубы): <u>радиаторы</u> - одностороннее/разностороннее подключение отопительных приборов: <u>одностороннее</u> - оборудование (циркуляционные насосы, водоподогреватели, теплообменники): <u>есть: - 1 цирк насос на гвс, 2 насоса по отоплению; 1 теплообменник на ГВС</u> - автоматические (погодозависимые) регуляторы, смесительные установки (насосы, элеваторы, ТРЖ): <u>погодозависимые регуляторы 1 экз</u> - ГВС с циркуляцией /тупиковое ГВС: <u>с циркуляцией</u>	
	2023-2024 г.г.	- тупиковое/попутное движение теплоносителя <u>попутное</u> - с верхней разводкой подающей магистрали/с нижней разводкой обеих магистралей: <u>Нижняя разводка</u> - скрытая/открытая прокладка труб в помещениях: <u>открытая</u> - изолированные/неизолированные стояки: <u>не изолированные</u> - диаметры трубопроводов: <u>Ø 25 до 80</u> - отопительные приборы (радиаторы, конвекторы, ребристые трубы): <u>радиаторы</u> - одностороннее/разностороннее подключение отопительных приборов: <u>одностороннее</u>	

№ n/n	Наименование	Описание	Примечание
		- оборудование (циркуляционные насосы, водоподогреватели, теплообменники): <u>есть: - 1 цирк насос на гвс, 2 насоса по отоплению; 1 теплообменник на ГВС</u> - автоматические (погодозависимые) регуляторы, смесительные установки (насосы, элеваторы, ТРЖ): <u>погодозависимые регуляторы 1 экз</u> - ГВС /тупиковое ГВС: <u>с циркуляцией</u>	
	2024-2025 г.г.	- тупиковое/попутное движение теплоносителя: <u>попутное</u> - с верхней разводкой подающей магистрали/с нижней разводкой обеих магистралей: <u>нижняя</u> - скрытая/открытая прокладка труб в помещениях: <u>открытая</u> - изолированные/неизолированные стояки: <u>неизолированные</u> - диаметры трубопроводов: <u>Ø 25 до 80</u> - отопительные приборы (радиаторы, конвекторы, ребристые трубы): <u>радиаторы</u> - одностороннее/разностороннее подключение отопительных приборов: <u>одностороннее</u> - оборудование (циркуляционные насосы, водоподогреватели, теплообменники):): <u>есть: - 1 цирк насос на гвс, 2 насоса по отоплению; 1 теплообменник на ГВС</u> - автоматические (погодозависимые) регуляторы, смесительные установки (насосы, элеваторы, ТРЖ): <u>Погодозависимые регуляторы 1 экз</u> - ГВС /тупиковое 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.	-/-	
	2024-2025 г.г.	-/-	

№ n/n	Наименование	Описание	Примечание
5.10	Наличие обращений по качеству параметров микроклимата в помещениях, теплоносителя		
	2022-2023 г.г.	отсутствуют	
	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.: <u>нет</u>	
	2023-2024 г.г.	протечки запорной арматуры, трубопроводов и т.п.: <u>нет</u>	
	2024-2025 г.г.	протечки запорной арматуры, трубопроводов и т.п.: <u>нет</u>	
5.12	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: <u>с 06. 2025г.</u> <u>по 09. 2025г.</u>	
6.2	Синхронизация плана подготовки к отопительному периоду с таковым ЕТО (ТСО)	Срок выполнения: <u>с 03.2025г.</u> <u>по 05.20 25г.</u>	
6.3	Подготовка организационно-распорядительных документов организации о назначении ответственных лиц за безопасную эксплуатацию тепловых энергоустановок для объектов, не являющихся ОПО	Срок выполнения: <u>с 04.2025 г.</u> <u>по 06.2025г.</u>	
6.4	Разработка перечня документации эксплуатирующей организации для объектов, не являющихся ОПО	Срок выполнения: с _____ 20__ г. по _____ 20__ г.	
6.5	Обеспечение проведения обучения, проверки знаний лиц, отвечающих за обслуживание теплопотребляющих установок, в т.ч. знаний норм по охране труда	Срок выполнения: <u>с 05.2025 г.</u> <u>по 07.2025г.</u>	
6.6	Разработка эксплуатационных инструкций объектов теплоснабжения (МКД, ИТП)	Срок выполнения: <u>с 05.2025 г.</u> <u>по 08.2025г.</u>	
6.7	Организация и проведение периодической проверки узла учета	Срок выполнения: <u>с 04.2025 г. по 09.2025 г.</u>	
6.8	Составление актов сверки расчетов с ЕТО (ТСО)	Срок выполнения: <u>с 06.2025 г. по 07.2025г.</u>	
6.9	Организация проведения отбора проб горячей воды/теплоносителя и химико-биологического анализа	Срок выполнения: с _____ 20__ г. по _____ 20__ г.	
6.10	Установка пломб на дроссельных (ограничительных) устройствах во	Срок выполнения:	

№ n/n	Наименование	Описание	Примечание
	внутренних системах с составлением акта / ремонт, регулировка, ревизия насосного оборудования, автоматических регуляторов системы отопления и ГВС	<u>с 05.2025г. по 09.2025 г.</u>	
6.11	Обеспечение выполнения требований пожарной безопасности, наличие инструкций	Срок выполнения: с 05. 2025 г. по _____ 20 ____ г.	
6.12	Разработка эксплуатационных режимов, а также мероприятий по их внедрению	Срок выполнения: с _____ 20 ____ г. по _____ 20 ____ г.	
7. Мероприятия технического характера			
7.1	Устранение выявленных нарушений в тепловых и гидравлических режимах работы теплопотребляющих установок	Срок выполнения: <u>с 06.2025г.</u> <u>по 09.2025 г.</u>	
7.2	Испытания оборудования тепловых пунктов и систем теплопотребления на плотность и прочность	Срок выполнения: <u>с 06. 2025 г.</u> <u>по 08. 2025 г.</u>	
7.3	Промывка тепловых пунктов и систем теплопотребления	Срок выполнения: <u>С 06. 2025 г. по 08. 2025 г.</u>	
7.4	Синхронизация ремонтных работ, требующих отключения горячего водоснабжения, заполнения теплопотребляющих установок сетевой водой после выполнения таких работ с ЕТО (ТСО)	Срок выполнения: <u>с 05.2025 г. по 09. 2025 г.</u>	
7.5	Шурфовки, вырезки из трубопроводов для определения коррозионного износа металла труб	Срок выполнения: с _____ 20 ____ г. по _____ 20 ____ г.	
7.6	Замена запорной арматуры/ ремонт з.а	Срок выполнения: <u>с 05.2025 г. по 09. 2025 г.</u>	6 шт
7.7	Замена теплоизоляции	Срок выполнения: <u>с 05.2025г. по 09.2025 г.</u>	4 м
7.8	Обеспечение освещения помещений подвала	Сроки выполнения: <u>с 01.2025г.</u> <u>по 01.2026 г.</u>	
7.9	Проведение обследования дымовых и вентиляционных каналов	Сроки выполнения: <u>с 01.2025г.</u> <u>по 01.2026 г.</u>	
7.10	Проведение осмотра и обслуживания ВДГО и ВКГО	Срок выполнения: <u>с 01. 2025г.</u> <u>по 01.2026 г.</u>	
8. Подготовка к отопительному периоду теплового контура здания			
8.1	Ремонт монтажных (межпанельных) швов	<u>с 05.2025 г.</u> <u>по 09. 2025 г.</u>	40 м ²
8.2	Замена контурного уплотнителя входных дверей	Срок выполнения: с _____ 20 ____ г. по _____ 20 ____ г.	

№ n/n	Наименование	Описание	Примечание
8.3	Ремонт кровли	Срок выполнения: с 20 г. по 20 г.	
8.4	Замена оконных блоков на современные энергоэффективные	Срок выполнения: с 20 г. по 20 г.	
8.5	Ремонт и восстановление отделки фасада и цоколя (облицовочных панелей/плит, штукатурного слоя и окрасочного), гидрофобизация цокольных стеновых панелей	Срок выполнения: с 20 г. по 20 г.	
8.6	Замена/ремонт заполнений подвальных окон	Срок выполнения: с 05.2025 г. по 09. 2025 г.	2м2
8.7	Ремонт отмостки	Срок выполнения: с 05.2025 г. по 09. 2025 г.	4 м2

Ответственный руководитель

ООО «АРС ДОМ»

(наименование обслуживающей организации или собственника здания)

генеральный директор

(должность)

Место печати

(подпись)

« 16 »

04

2025

Зинчук Д.В.

(фамилия, инициалы)

года

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

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