

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

в соответствии с Приказом Минэнерго России № 2234 от 13.11.2024

СОГЛАСОВАНО

Начальник отдела тепловой инспекция

МП «Калининградтеплосеть»

Описание

Примечание
Ю.В.Мокеев

№ n/n	Наименование	Описание	Примечание
1. Общие сведения по объекту			
1.1	Адрес объекта	г. Калининград, ул. 9 Апреля, д.102	2025 г.
1.2	Муниципальное образование	Калининградская обл.	
1.3	Назначение объекта (жилой, промышленный, административный)	Жилой	
1.4	Единая теплоснабжающая организация	МУП «Калининградтеплосеть»	
1.5	Год постройки	1985 - 2002	
1.6	Год проведения капитального ремонта/реконструкции	Не проводился.	
1.7	Количество подъездов	1 (один), + 1(запасной выход)	
1.8	Материал стен	кирпич	
1.9	Наличие подвала/подполья, цокольного этажа	Цокольный этаж	
1.10	Наличие чердака	В наличии	
2. Характеристика объекта			
2.1	Количество жилых помещений	101 (сто одно)	
2.2	Количество нежилых помещений	3 (три)	
2.3	Общая площадь объекта (включая подвалы, чердаки, МОП)	7430 м.кв.	
2.4	Общая площадь жилых помещений	5606,2 м.кв.	
2.5	Общая площадь нежилых помещений	404,4 м.кв.	
2.6	Отапливаемый объем		
3. Инженерные системы и оборудование объекта			
3.1	Тепловой ввод	В наличии	
3.2	Тепловой пункт	В наличии	
3.3	Тип системы теплоснабжения	закрытая	
3.4	Схема подключения	независимая	
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	В наличии	
3.10	Водомерный узел	В наличии	
3.11	Материал трубопроводов	сталь (ВГП), металлополимер (ХВС)	
3.12	Электрический ввод	В наличии	
3.13	Наличие прибора учета электроэнергии	В наличии	
3.14	Ввод газоснабжения	отсутствует (наличие, количество)	
3.15	Система АППЗ и дымоудаления	В наличии	

№ n/n	Наименование	Описание	Примечание
3.16	Система приточно-вытяжной вентиляции	В наличии	
3.17	Лифты, подъемники	В наличии (2 лифта)	
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	нет	
5. Анализ прохождения предыдущих трех отопительных периодов			
5.1	Начало отопительного сезона		
	2022-2023 г.г.	Согласно графика МУП «Теплосеть»	
	2023-2024 г.г.	Согласно графика МУП «Теплосеть»	
	2024-2025 г.г.	Согласно графика МУП «Теплосеть»	
5.2	Завершение отопительного сезона		
	2021-2022 г.г.	Согласно графика МУП «Теплосеть»	
	2022-2023 г.г.	Согласно графика МУП «Теплосеть»	
	2023-2024 г.г.	Согласно графика МУП «Теплосеть»	
5.3	Погодные условия		
	2022-2023 г.г.	- нестабильная температура наружного воздуха: Согл. статистики Гидрометцентра (месяц, количество дней) - аномально низкая температура наружного воздуха: Согл. статистики Гидрометцентра (месяц, количество дней) - осадки с сильным ветром: Согл. статистики Гидрометцентра (месяц, количество дней)	
	2023-2024 г.г.	- нестабильная температура наружного воздуха: Согл. статистики Гидрометцентра (месяц, количество дней) - аномально низкая температура наружного воздуха: Согл. статистики Гидрометцентра (месяц, количество дней) - осадки с сильным ветром: Согл. статистики Гидрометцентра (месяц, количество дней)	
	2024-2025 г.г.	- нестабильная температура наружного воздуха: Согл. статистики Гидрометцентра (месяц, количество дней) - аномально низкая температура наружного воздуха: Согл. статистики Гидрометцентра (месяц, количество дней) - осадки с сильным ветром: Согл. статистики Гидрометцентра (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.	688,835	
	2023-2024 г.г.	786,282	
	2024-2025 г.г.	741,382	
5.6	Технологические нарушения по внешним причинам		
	2022-2023 г.г.	- несоблюдение температурного графика котельными, срезка графика: Согласно статистики МУП «Теплосеть - аварийный останов котельных: Согласно статистики МУП «Теплосеть - изменение расхода теплоносителя в магистральных теплосетях: Согласно	

№ n/n	Наименование	Описание	Примечание
		статистики МУП «Теплосеть» - аварии на магистральных разводящих сетях: Согласно статистики МУП «Теплосеть» - резкие перепады давления, гидроудар: Согласно статистики МУП «Теплосеть»	
	2023-2024 г.г.	- несоблюдение температурного графика котельными, срезка графика: Согласно статистики МУП «Теплосеть» - аварийный останов котельных: Согласно статистики МУП «Теплосеть» - изменение расхода теплоносителя в магистральных теплосетях: Согласно статистики МУП «Теплосеть» - аварии на магистральных разводящих сетях: Согласно статистики МУП «Теплосеть» - резкие перепады давления, гидроудар: Согласно статистики МУП «Теплосеть»	
	2024-2025 г.г.	- несоблюдение температурного графика котельными, срезка графика: Согласно статистики МУП «Теплосеть» - аварийный останов котельных: Согласно статистики МУП «Теплосеть» - изменение расхода теплоносителя в магистральных теплосетях: Согласно статистики МУП «Теплосеть» - аварии на магистральных разводящих сетях: Согласно статистики МУП «Теплосеть» - резкие перепады давления, гидроудар: Согласно статистики МУП «Теплосеть»	
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: нет - некачественно выполненные ремонтные работы: нет - самовольное вмешательство посторонних лиц в работу системы отопления/ГВС: нет - некорректная работа насосов, теплообменников: нет	
	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: нет - некачественно выполненные ремонтные работы: нет - 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: нет	

№ п/п	Наименование	Описание	Примечание
		уровне финансирования, отказе собственников от повышения тарифа на текущий ремонт: нет - некачественно выполненные ремонтные работы: нет - 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: нет - с верхней разводкой подающей магистрали/с нижней разводкой обеих магистралей: нет - скрытая/открытая прокладка труб в помещениях: нет - изолированные/неизолированные стояки: нет - диаметры трубопроводов: нет - отопительные приборы (радиаторы, конвекторы, ребристые трубы): нет - одностороннее/разностороннее подключение отопительных приборов: нет - оборудование (циркуляционные насосы, водоподогреватели, 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: нет - с верхней разводкой подающей магистрали/с нижней разводкой обеих магистралей: нет - скрытая/открытая прокладка труб в помещениях: нет - изолированные/неизолированные стояки: нет - диаметры трубопроводов: нет - отопительные приборы (радиаторы, конвекторы, ребристые трубы): нет - одностороннее/разностороннее подключение отопительных приборов: нет - оборудование (циркуляционные насосы, водоподогреватели, теплообменники): нет - автоматические (погодозависимые) регуляторы, смесительные установки (насосы, элеваторы, ТРЖ): нет - ГВС с циркуляцией /тупиковое ГВС: нет	
	2024-2025 г.г.	- тупиковое/попутное движение теплоносителя: нет - с верхней разводкой подающей магистрали/с нижней разводкой обеих магистралей: нет - скрытая/открытая прокладка труб в помещениях: нет - изолированные/неизолированные стояки: нет - диаметры трубопроводов: нет - отопительные приборы (радиаторы,	

№ n/n	Наименование	Описание	Примечание
		конвекторы, ребристые трубы): нет - одностороннее/разностороннее подключение отопительных приборов: нет - 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 нет	
	2023-2024 г.г.	нет	
	2024-2025 г.г.	нет	
5.10	Наличие обращений по качеству параметров микроклимата в помещениях, теплоносителя		
	2022-2023 г.г.	нет	
	2023-2024 г.г.	нет	
	2024-2025 г.г.	нет	
5.11	Аварийные ситуации		
	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	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: сент. 2025г.	
6.2	Синхронизация плана подготовки к отопительному периоду с таковым ЕТО (ТСО)	По плану ЕТО (ТСО)	
6.3	Подготовка организационно-распорядительных документов организации о назначении ответственных лиц за безопасную эксплуатацию тепловых энергоустановок для объектов, не являющихся ОПО	Срок выполнения: Январь 2025 г.	
6.4	Разработка перечня документации эксплуатирующей организации для объектов, не являющихся ОПО	С 15.04. до 30.04 2025 г.	
6.5	Обеспечение проведения обучения, проверки знаний лиц, отвечающих за обслуживание теплопотребляющих установок, в т.ч. знаний норм по охране труда	Срок выполнения: Июнь 2025 г.	
6.6	Разработка эксплуатационных инструкций объектов теплоснабжения (МКД, ИТП)	12.06 -23.06.2025 г.	

№ п/п	Наименование	Описание	Примечание
6.7	Организация и проведение периодической проверки узла учета	До 20.06.2025 г.	
6.8	Составление актов сверки расчетов с ЕТО (ТСО)	25.08 – 30.09. 2025	
6.9	Организация проведения отбора проб горячей воды/теплоносителя и химико-биологического анализа	20.05-30.05.2025 г.	
6.10.	Установка пломб на дроссельных (ограничительных) устройствах во внутренних системах с составлением акта/ремонт, регулировка, ревизия насосного оборудования, автоматическое регулирование СО и ГВС.	21.06-30.07.2025 г.	
8.11	Обеспечение выполнения требований пожарной безопасности, наличие инструкций	22.07-30.07.2025 г.	
8.12	Разработка эксплуатационных режимов, а также мероприятий по их внедрению	23.05-30.05.2025 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	23.06-30.06.2025 г.	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: 18 – 19 июня 2025 г.	п.11.1 ПТЭТЭ (Приказ №115 от 24.03.2003)
7.3	Промывка тепловых пунктов и систем теплопотребления	Срок выполнения: 18 – 19 июня 2025 г.	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)	20.05-30.05.2025 г.	
7.5	Шурфовки, вырезки из трубопроводов для определения коррозионного износа металла труб	20.05-30.05.2025 г.	п.11.1 ПТЭТЭ (Приказ №115 от 24.03.2003)
7.6	Замена запорной арматуры	26.05-30.05.2025 г.	
7.7	Замена теплоизоляции	28.05-30.05.2025 г.	
7.8	Обеспечение освещения помещений подвала	27.05-30.05.2025 г.	
7.9	Проведение обследования дымовых и вентиляционных каналов	Срок выполнения: Авг. 2025 г.	
7.10	Проведение осмотра и обслуживания ВДГО и ВКГО	Не требуется	
8. Подготовка к отопительному периоду теплового контура здания			
8.1	Ремонт монтажных (межпанельных) швов	27.07.25	
8.2	Замена контурного уплотнителя входных дверей	1.06.2025	
8.3	Ремонт кровли	2.07.25	
8.4	Замена оконных блоков на современные энергоэффективные	31.07.25	
8.5	Ремонт и восстановление отделки фасада и цоколя (облицовочных панелей/плит, штукатурного слоя и окрасочного), гидрофобизация цокольных стеновых панелей	15.05.25	
8.6	Замена/ремонт заполнений подвальных окон	14.04.25- 28.04.25	

№ п/п	Наименование	Описание	Примечание
8.7	Ремонт отмостки	Не требуется	

Председатель ТСЖ «9 апреля-102»
(должность)

(подпись)

В. Лазарев
(фамилия, инициалы)

Место печати «28» апреля 2025 года



Члены правления ТСЖ

1. Лемеш В.В.
(фамилия, имя, отчество)

(подпись)

2. Сычугов В.Н.
(фамилия, имя, отчество)

(подпись)

3. Семioxин И.А.
(фамилия, имя, отчество)

(подпись)

4. Бычик В.Н.
(фамилия, имя, отчество)

(подпись)