

План подготовки к отопительному периоду 2025- 2026 г.г.
 в соответствии с Приказом Минэнерго России № 2234 от 13.11.2024
ООО «УК СЕРВИСГРАД» 14 апреля 2025г. Московский район

№ n/n	Наименование	Описание	Примечание
1. Общие сведения по объекту			
1.1	Адрес объекта	ул. Серпуховская, 23- 27	
1.2	Муниципальное образование	Городской округ «Город Калининград»	
1.3	Назначение объекта (жилой, промышленный, административный)	Жилой дом	СОГЛАСОВАНО Начальник отдела тепловая инспекция МП «Калининградтеплосеть»  Ю.В.Мокеев «18» 04 2025 г.
1.4	Единая теплоснабжающая организация	МП «КТС»	
1.5	Год постройки	1967	
1.6	Год проведения капитального ремонта/реконструкции	Данные отсутствуют	
1.7	Количество подъездов	три	
1.8	Материал стен	ж\б	
1.9	Наличие подвала/подполья, цокольного этажа	ПОДПОЛЬЕ ограниченное	
1.10	Наличие чердака	отсутствует	
2. Характеристика объекта			
2.1	Количество жилых помещений	133	
2.2	Количество нежилых помещений	нет	
2.3	Общая площадь объекта (включая подвалы, чердаки, МОП)	3136,6	
2.4	Общая площадь жилых помещений	2034,1	
2.5	Общая площадь нежилых помещений	-	
2.6	Отапливаемый объем	10575 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 наличии	

№ n/n	Наименование	Описание	Примечание
3.11	Материал трубопроводов	<u>(сталь (ВГП), металлополимер, полимер)</u>	
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/нецентрализованная	
4.2	водоснабжение	централизованная/нецентрализованная	
4.3	водоотведение	централизованная/нецентрализованная	
4.4	электроснабжение	централизованная/нецентрализованная	
4.5	газоснабжение	централизованная	
5. Анализ прохождения предыдущих трех отопительных периодов			
5.1	Начало отопительного сезона		
	2022-2023 г.г.	-	
	2023-2024 г.г.	Жалоб не было, октябрь 2024г.	
	2024-2025 г.г.	Жалоб не было, октябрь 2025г.	
5.2	Завершение отопительного сезона		
	2022-2023 г.г.	МКД не обл.	
	2023-2024 г.г.	Май 2024г	
	2024-2025 г.г.	Апрель 2025г.	
5.3	Погодные условия		
	2022-2023 г.г.	- нестабильная температура наружного воздуха: <u>(месяц, количество дней)</u> - аномально низкая температура наружного воздуха: <u>(месяц, количество дней)</u> - осадки с сильным ветром: <u>(месяц, количество дней)</u>	МКД не обслуживался
	2023-2024 г.г.	- нестабильная температура наружного воздуха: август- август-н\д- +23\15, сентябрь — +22\14, окт.- +13\7, нояб.-+6\5, дек.-+4\3 <u>(месяц, количество дней)</u> - аномально низкая температура наружного воздуха: :08.01.24г.	

№ n/n	Наименование	Описание	Примечание
		(месяц, количество дней) - осад26.01.25г; 24.01.24г.,16.12.24г. ,июнь,август 24г. с сильным ветром:	
	2024-2025 г.г.	(месяц, количество дней) - 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.	203,45	НЕ УПРАВЛЯЛИ
	2024-2025 г.г.	419,04	
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:	
	2023-2024 г.г.	- несоблюдение температурного графика котельными, срезка графика: - аварийный останов котельных: - изменение расхода теплоносителя в магистральных теплосетях:	

№ n/n	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:	
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:	Данных нет, дом не обслуживался
		- некачественно выполненные ремонтные работы:	
		- самовольное вмешательство посторонних лиц в работу системы отопления/ГВС:	
		- некорректная работа насосов, теплообменников:	
	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:	

№ n/n	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,	

№ n/n	Наименование	Описание	Примечание
		теплообменники): - 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	
	2024-2025 г.г.	- тупиковое/попутное движение теплоносителя: - с верхней разводкой подающей магистрали/с нижней разводкой	

№ 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.:нет	
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 _____ 20 ____ г. по _____ 20 ____ г.	
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: с сентября 2027г.	
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: с _____ 20 ____ г.	

№ n/n	Наименование	Описание	Примечание
	требований пожарной безопасности, наличие инструкций	по _____ 20__ г.	
6.12	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	-кап.ремонт 2019г. 1 этажа	-
7.7	Замена теплоизоляции	-кап.ремонт 2019г. 1 этажа	
	Обеспечение освещения помещений подвала	-нет подвала	-
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 Калинингра дгазификац ия
8. Подготовка к отопительному периоду теплового контура здания			
8.1	Ремонт монтажных (межпанельных) швов	-кирпичный дом, требуется кап.рем. Фасада	

№ n/n	Наименование	Описание	Примечание
8.2	Замена контурного уплотнителя входных дверей	- Срок выполнения: с 02.06.2025г. По 20.08.25г.	
8.3	Ремонт кровли	-Срок выполнения:	Не требуется
8.4	Замена оконных блоков на современные энергоэффективные	Срок выполнения: с 02.06.2025г. По 20.08.25г.	По решению собрания
8.5	Ремонт и восстановление отделки фасада и цоколя (облицовочных панелей/плит, штукатурного слоя и окрасочного), гидрофобизация цокольных стеновых панелей	Срок выполнения:	Не требуется
8.6	Замена/ремонт заполнений подвальных окон	Нет окон	Не требуется
8.7	Ремонт отмостки		По решению собрания

Ответственный руководитель

генеральный директор

(должность)

Место печати

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

Серпионов А.Б.

(подпись)

(фамилия, инициалы)

«14» 04 2025 года

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

1. Жагемов З.
(фамилия, имя, отчество)

Д.Д.Д.
(подпись)

Согласовано:

МП «Калининградтеплосеть»

подпись