

План подготовки к отопительному периоду 2025- 2026 г.г.
в соответствии с Приказом Минэнерго России № 2234 от 13.11.2024
ООО «УК СЕРВИСГРАД» 10 апреля 2025г. Московский район

№ n/n	Наименование	Описание	Примечание
1. Общие сведения по объекту			
1.1	Адрес объекта	ул. Эльблонгская,9-11	
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	1973	
1.6	Год проведения капитального ремонта/реконструкции	Данные отсутствуют	
1.7	Количество подъездов	два	
1.8	Материал стен	кирпич	
1.9	Наличие подвала/подполья, цокольного этажа	подвал	
1.10	Наличие чердака	отсутствует	
2. Характеристика объекта			
2.1	Количество жилых помещений	164	
2.2.	Количество нежилых помещений	один	
2.3	Общая площадь объекта (включая подвалы, чердаки, МОП)	3873,4	
2.4	Общая площадь жилых помещений	2552,5	
2.5	Общая площадь нежилых помещений	24,4,	
2.6	Отапливаемый объем	16934 м3	
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	2-х трубная/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	имеется	

№ n/n	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, два (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	
	газоснабжение	централизованная/нецентрализованна	
5. Анализ прохождения предыдущих трех отопительных периодов			
5.1	Начало отопительного сезона		
	2022-2023 г.г.	-МКД не обслуживали	
	2023-2024 г.г.	Жалоб не было, октябрь 2023г.	
	2024-2025 г.г.	Жалоб не было, октябрь 2024г.	
5.2	Завершение отопительного сезона		
	2022-2023 г.г.	МКД не обслуживали	
	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 обслуживали
	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:-	

№ n/n	Наименование	Описание	Примечание
		(месяц, количество дней) - осадки 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.	- дом не обслуживался	
	2023-204 г.г.	367,45	
	2024-2025г.	738,97	
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 «ЖТС»
	2023-2024 г.г.	- несоблюдение температурного графика котельными, срезка графика: - аварийный останов котельных: - изменение расхода теплоносителя в магистральных теплосетях: - аварии на магистральных разводящих сетях:	ЦТП «ЖТС»

№ n/n	Наименование	Описание	Примечание
		- 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: - некорректная работа насосов, теплообменников:	Дом не обл.
	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: - самовольное вмешательство посторонних лиц в работу системы отопления/ГВС:нет	

№ n/n	Наименование	Описание	Примечание
		- некорректная работа насосов, теплообменников: кап. ремонт системы водоснабжения	
	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: - некачественно выполненные ремонтные работы: - самовольное вмешательство посторонних лиц в работу системы отопления/ГВС: - некорректная работа насосов, теплообменников:	Капитальный ремонт КТВП, замена на ПВП. выполнено
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: 57,76,89,32,25,20 - отопительные приборы (радиаторы, конвекторы, ребристые трубы): - одностороннее/разностороннее подключение отопительных приборов: - оборудование (циркуляционные насосы, водоподогреватели, теплообменники): - автоматические (погодозависимые) регуляторы,	В 2022г.2023г. (1 половина) Дом не обслуживался

№ n/n	Наименование	Описание	Примечание
		смесительные установки (насосы, элеваторы, ТРЖ): - ГВС с циркуляцией /тупиковое ГВС:	
	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, 32, 20, 25 - отопительные приборы (радиаторы, конвекторы, ребристые трубы): - одностороннее/разностороннее подключение отопительных приборов: - оборудование (циркуляционные насосы, водоподогреватели, теплообменники): - автоматические (погодозависимые) регуляторы, смесительные установки (насосы, элеваторы, ТРЖ): - ГВС с циркуляцией /тупиковое ГВС:	Кап.ремонт КТВП-«ФКР»
	2024-2025 г.г.	- тупиковое/попутное движение теплоносителя: - с верхней разводкой подающей магистрали/с нижней разводкой обеих магистралей: - скрытая/открытая прокладка труб в помещениях:	

№ n/n	Наименование	Описание	Примечание
		- изолированные/неизолированные стояки: - диаметры трубопроводов: 57, 76, 89, 32, 20, 25 - отопительные приборы (радиаторы, конвекторы, ребристые трубы): - одностороннее/разностороннее подключение отопительных приборов: - оборудование (циркуляционные насосы, водоподогреватели, теплообменники): - автоматические (погодозависимые) регуляторы, смесительные установки (насосы, элеваторы, ТРЖ): - ГВС с циркуляцией /тупиковое ГВС:	Замена КТВП на ПВП — выполнено в 2025г апрель
5.9		Режимные условия	
	2022-2023 г.г.	Зависимые от погоды и нормативных параметров микроклимата в помещениях:	МКД не обслуживали
		- давление теплоносителя	
		- расход теплоносителя	
		- температура теплоносителя	
	2023-2024 г.г.	—	
	2024-2025 г.г.	—	
5.10		Наличие обращений по качеству параметров микроклимата в помещениях, теплоносителя	
	2022-2023 г.г.	-МКД не обслуживали	
	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.:	-МКД не обслуживал и
	2023-2024 г.г.	протечки запорной арматуры, трубопроводов и т.п.:	Не было
	2024-2025 г.г.	протечки запорной арматуры, трубопроводов и т.п.:	Не было

№ n/n	Наименование	Описание	Примечание
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 10.06.25г. По 30.06.25г.	
6.2	Синхронизация плана подготовки к отопительному периоду с таковым ЕТО (ТСО)	Срок выполнения: с 10.06.25г. По 30.06.25г.	
6.3	Подготовка организационно-распорядительных документов организации о назначении ответственных лиц за безопасную эксплуатацию тепловых энергоустановок для объектов, не являющихся ОПО	Срок выполнения: с 10.06.25г. По 20.08.25г.	
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 10.06.25г. По 20.08.25г.	
6.6	Разработка эксплуатационных инструкций объектов теплоснабжения (МКД, ИТП)	Срок выполнения: -	
6.7	Организация и проведение периодической проверки узла учета	Срок выполнения: с 01.04.25г. По 20.05.25г.	
6.8	Составление актов сверки расчетов с ЕТО (ТСО)	Срок выполнения: с 01.04.25г. 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.	
6.10	Установка пломб на дроссельных (ограничительных) устройствах во внутренних системах с составлением акта. Ревизия	Срок выполнения: с 10.06.25г. По 20.08.25г.	
6.11	Обеспечение выполнения требований пожарной безопасности, наличие инструкций	Срок выполнения: с _____ 20__ г. по _____ 20__ г.	
6.12	Разработка эксплуатационных режимов, а также мероприятий по	Срок выполнения:	п.11.1 ПТЭТЭ

№ п/п	Наименование	Описание	Примечание
	их внедрению		(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 10.06.25г. 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 10.06.25г. 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 01.07.25г. По 15.07.25г..	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)	Срок выполнения:	
7.5	Шурфовки, вырезки из трубопроводов для определения коррозионного износа металла труб	Срок выполнения: с _____ 20__ г. по _____ 20__ г.	п.11.1 ПТЭТЭ (Приказ №115 от 24.03.2003)
7.6	Замена запорной арматуры	Срок выполнения: с 10.06.25г. По 20.08.25г.	-
7.7	Замена теплоизоляции	Срок выполнения: с 10.06.25г. По 20.08.25г.	-
7.8	Обеспечение освещения помещений подвала	Срок выполнения: с 02.06.25г. По 31.12.25г.	-
7.9	Проведение обследования дымовых и вентиляционных каналов	Срок выполнения: с 01.06.25г. По 01.10.25г.	
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 (дом кирпичный)	Срок выполнения: с _____ 20__ г. по _____ 20__ г.	Не требуется
8.2	Замена контурного уплотнителя входных дверей	Срок выполнения: с 20.06.25г.	

№ n/n	Наименование	Описание	Примечание
		По 20.08.25г	
8.3	Ремонт кровли	Срок выполнения: с _____ 20__ г. по _____ 20__ г.	Не требуется
8.4	Замена оконных блоков на современные энергоэффективные	Срок выполнения: с _____ 20__ г. по _____ 20__ г.	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: с _____ 20__ г. по _____ 20__ г.	Не требуется
8.6	Замена/ремонт заполнений подвальных окон	Срок выполнения: с _____ 20__ г. по _____ 20__ г.	Не требуется
8.7	Ремонт отмостки	Срок выполнения:	По решению собрания

Ответственный руководитель

генеральный директор

(должность)

Место печати

Грицук Н.К.

Главный инженер Грицук Н.К.

(наименование обслуживающей организации или собственника здания)

Серпионов А.Б.

(фамилия, инициалы)

Серпионов А.Б.

(подпись)

« 10 » 08 2025 года

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

1.

Давыдов С.В.
(фамилия, имя, отчество)

Давыдов С.В.
(подпись)

Согласовано:

МП «Калининградтеплосеть» _____