

План подготовки к отопительному периоду 2025- 2026 г.г.
 в соответствии с Приказом Минэнерго России № 2234 от 13.11.2024
 ООО «УК СЕРВИСГРАД» 2 апреля 2025г. Ленинградский район

№ n/n	Наименование	Описание	Примечание
1. Общие сведения по объекту			
1.1	Адрес объекта	Звездная 27-31	СОГЛАСОВАНО
1.2	Муниципальное образование	Городской Калининград	Начальник отдела тепловая инспекция округ МП «Калининградтеплосеть»
1.3	Назначение объекта (жилой, промышленный, административный)	Жилой дом	Ю.В.Мокеев «25» 09 2025 г.
1.4	Единая теплоснабжающая организация	МП «Калининградтеплосеть»	
1.5	Год постройки	1969	
1.6	Год проведения капитального ремонта/реконструкции	Данные отсутствуют	
1.7	Количество подъездов	3\2	
1.8	Материал стен	ж\б, блочные	
1.9	Наличие подвала/подполья, цокольного этажа	отсутствует	
1.10	Наличие чердака	отсутствует	
2. Характеристика объекта			
2.1	Количество жилых помещений	98	
2.2.	Количество нежилых помещений	один	
2.3	Общая площадь объекта (включая подвалы, чердаки, МОП)	3522,5 кв.м.	
2.4	Общая площадь жилых помещений	2427,6 кв.м.	
2.5	Общая площадь нежилых помещений	99,0	
2.6	Отапливаемый объем	12485 кв.м.	
3. Инженерные системы и оборудование объекта			
3.1	Тепловой ввод	один (наличие, количество)	
3.2	Тепловой пункт	отсутствует (наличие, количество)	
3.3	Тип системы теплоснабжения	закрыва (открытая/закрыва)	
3.4	Схема подключения	зависимая (зависимая/независимая)	
3.5	Внутридомовая система отопления	четырёхтрубная (двухтрубная/однотрубная)	
3.6	Наличие циркуляции ГВС	нет _____ (есть/)	
3.7	Наличие оборудованного узла учета (ТЭ, ТН)	отсутствует	
3.8	Материал трубопроводов	_____ (сталь (ВГП), металлополимер, полимер)	
3.9	Водопроводный ввод	один (наличие, количество)	
3.10	Водомерный узел	отсутствует	

№ 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	(наличие, количество) 3 шт.	
3.15	Система АППЗ и дымоудаления	отсутствует	
3.16	Система приточно-вытяжной вентиляции	отсутствует	
3.17	Лифты, подъемники	имеются	
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.	МКД не обслуж.	
	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 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 обслуж
	2023-2024 г.г.	- нестабильная температура наружного воздуха: +3,1, 02-0,1, 03-+5,8 (месяц, количество дней) - аномально низкая температура наружного воздуха: 08.01.24г.	

№ n/n	Наименование	Описание	Примечание
		(месяц, количество дней) - осадки с сильным ветром: +3,1, 02-0,1, 03- +5,8	
	2024-2025 г.г.	(месяц, количество дней) - нестабильная температура наружного воздуха: +3,1, 02-0,1,03- +5,8 (месяц, количество дней) - аномально низкая температура наружного воздуха: 08.01.24г. (месяц, количество дней) - осадки с сильным ветром: 24.01.24г., 06.08.24г., 16.12.24г. .26.01.25г. (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.	Не обслуж.	
	2023-2024 г.г.	норматив	
	2024-2025 г.г.	норматив	
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: - аварии на магистральных	ЦТП «КТС»

№ n/n	Наименование	Описание	Примечание
		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: отказ - некачественно выполненные ремонтные работы: - самовольное вмешательство посторонних лиц в работу системы отопления/ГВС: нет - некорректная работа насосов, теплообменников: нет	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: отказ - некачественно выполненные ремонтные работы: - самовольное вмешательство	

№ n/n	Наименование	Описание	Примечание
		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 - 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: 57,76,89,32,25,20 - отопительные приборы (радиаторы, конвекторы, ребристые трубы): - одностороннее/разностороннее подключение отопительных приборов: - оборудование (циркуляционные насосы, водоподогреватели, теплообменники):	Не обслуж.

№ n/n	Наименование	Описание	Примечание
		- 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, 76,89,32,25,20 - 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 обеих магистралей:	

№ n/n	Наименование	Описание	Примечание
		- 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): 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 не обсл.
	2023-2024 г.г.	-/-	
	2024-2025 г.г.	-/-	
5.10	Наличие обращений по качеству параметров микроклимата в помещениях, теплоносителя		
	2022-2023 г.г.	Не обсл.	
	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, трубопроводов и т.п.:	Не было

№ n/n	Наименование	Описание	Примечание
	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.	Не обл.	
	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 20.06.25г.	
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 02.06.25г. 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 01.08.25г. По 29.08.25г.	
6.6	Разработка эксплуатационных инструкций объектов теплоснабжения (МКД, ИТП)	Срок выполнения:	
6.7	Организация и проведение периодической проверки узла учета	УУТЭ не установлен	
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	ТП отсутствует	
6.11	Обеспечение выполнения требований пожарной безопасности, наличие инструкций	Срок выполнения: с _____ 20__ г. по _____ 20__ г.	

№ n/n	Наименование	Описание	Примечание
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 01.06.25г. По 01.09.25г.	п.11.1 ПТЭТЭ (Приказ №115 от 24.03.2003)
7.2	Испытания оборудования тепловых пунктов и систем теплопотребления на плотность и прочность	ТП отсутствует	п.11.1 ПТЭТЭ (Приказ №115 от 24.03.2003)
7.3	Промывка тепловых пунктов и систем теплопотребления	ТП отсутствует	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: с _____ 20__ г. по _____ 20__ г.	ГВС нет
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 (профремонт) запорной арматуры	ТП отсутствует, нет подвала	-
7.7	Замена теплоизоляции	ТП отсутствует, нет подвала	-
7.8	Обеспечение освещения помещений подвала	ТП отсутствует, нет подвала	-
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 блочный	Срок выполнения: с _____ 20__ г. по _____ 20__ г.	Не требуется
8.2	Замена контурного уплотнителя	Срок выполнения:	-Не

№ n/n	Наименование	Описание	Примечание
	входных дверей	с _____ 20 ____ г. по _____ 20 ____ г.	требуется
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 общего собрания собственников
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.	По решению общего собрания собственников
8.6	Замена/ремонт заполнений подвальных окон	Срок выполнения: с _____ 20 ____ г. по _____ 20 ____ г.	Подвалы отсутствуют
8.7	Ремонт отмостки	Срок выполнения:	По решению общего собрания собственников

Ответственный руководитель

генеральный директор

(должность)

Место печати



Грицук

Главный инженер Грицук Н.К.

(наименование обслуживающей организации или собственника здания)

Серпионов

Серпионов А.Б.

(подпись)

(фамилия, инициалы)

« 02 » 04 2025 года

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

1. Сидорова В. П. д. 28
(фамилия, имя, отчество)

Зеленый
(подпись)

Согласовано:

МП «Калининградтеплосеть» _____