

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

в соответствии с Приказом Министерства Российской Федерации № 2234 от 13.11.2021

ООО «Московский Дом Проекта»
Генеральный директор
Член Ассоциации строительных компаний
Член Ассоциации строительных инженеров
Член Ассоциации строительных инспекторов

СОГЛАСОВАНО

Заместитель начальника отдела тепловая инспекция
МП «Калининградтеплосеть»

Ю.В.Макеев
Ставрович
2025 г.

№ п/п	Наименование	1. Общие сведения по объекту	
1.1	Адрес объекта	г.Калининград, ул.Невского д.188, з/корпус	
1.2	Муниципальное образование	Городской округ «Город Калининград»	
1.3	Назначение объекта (жилой, промышленный, административный)	жилой	
1.4	Единая теплоснабжающая организация	МП «Калининградтеплосеть»	
1.5	Год постройки	1980 г.	
1.6	Год проведения капитального ремонта/реконструкции	нет	
1.7	Количество подъездов	2 подъезда	
1.8	Материал стен	кирпич	
1.9	Наличие подвала/подполья, цокольного этажа	подвал	
1.10	Наличие чердака	В наличии	
2. Характеристика объекта			
2.1	Количество жилых помещений	120	
2.2	Количество нежилых помещений	0	
2.3	Общая площадь объекта (включая подвалы, чердаки, МОН)	6196,7 м ²	
2.4	Общая площадь жилых помещений	4246,7 м ²	
2.5	Общая площадь нежилых помещений	0	
2.6	Отапливаемый объем	5147,3 м ³	
3. Инженерные системы и оборудование объекта			
3.1	Тепловой ввод	1 ввод	
3.2	Тепловой пункт	(наличие, количество) нет	
3.3	Тип системы теплоснабжения	(наличие, количество) закрыта	
3.4	Схема подключения	(открытая/закрытая) зависимая	
3.5	Внутридомовая система отопления	(зависимая/независимая) 2х трубная	
3.6	Наличие циркуляции ГВС	(обратно-противоточная) нет	
3.7	Наличие оборудованного узла учета (ГД, ТИ)	В наличии	
3.8	Материал трубопроводов	Сталь, полимер (сталь (ВГД), металлокомпозит, полимер)	
3.9	Водопроводный ввод	1 ввод	

<i>№ n/n</i>	<i>Наименование</i>	<i>Описание</i>	<i>Примечание</i>
3.10	Водомерный узел	1 узел	
3.11	Материал трубопроводов	Сталь, полимер (сталь (ВГП), металлокомпозит, полимер)	
3.12	Электрический ввод	1 ввод	
3.13	Наличие прибора учета электроэнергии	В наличии	
3.14	Ввод газоснабжения	нет (наличие, количество)	
3.15	Система АППЗ и дымоудаления	нет	
3.16	Система приточно-вытяжной вентиляции	нет	
3.17	Лифты, подъемники	нет	

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	отсутствует централизованная/нецентрализованная

5. Анализ прохождения предыдущих трех отопительных периодов

5.1		Начало отопительного сезона
	2022-2023 г.г.	
	2023-2024 г.г.	
	2024-2025 г.г.	08.10.2024 г.
5.2		Завершение отопительного сезона
	2022-2023 г.г.	
	2023-2024 г.г.	
	2024-2025 г.г.	17.04.2025 г.
5.3		Погодные условия
	2022-2023 г.г.	<ul style="list-style-type: none"> - нестабильная температура наружного воздуха: (месяц, количество дней) - аномально низкая температура наружного воздуха: (месяц, количество дней) - осадки с сильным ветром: (месяц, количество дней)
	2023-2024 г.г.	<ul style="list-style-type: none"> - нестабильная температура наружного воздуха: (месяц, количество дней) - аномально низкая температура

<i>№</i> <i>n/n</i>	<i>Наименование</i>	<i>Описание</i>	<i>Примечание</i>
		<p>наружного воздуха:</p> <hr/> <p style="text-align: right;">(месяц, количество дней)</p> <p>- осадки с сильным ветром:</p> <hr/> <p style="text-align: right;">(месяц, количество дней)</p>	
	2024-2025 г.г.	<p>- нестабильная температура наружного воздуха:</p> <hr/> <p style="text-align: right;">(месяц, количество дней)</p> <p>- аномально низкая температура наружного воздуха:</p> <p>Февраль-7 дней</p> <hr/> <p style="text-align: right;">(месяц, количество дней)</p> <p>- осадки с сильным ветром:</p> <p>Октябрь-3д.,ноябрь-6д.,декабрь-9д.,февраль-12д.,март-3 д.</p> <hr/> <p style="text-align: right;">(месяц, количество дней)</p>	
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.		
	2023-2024 г.г.		
	2024-2025 г.г.	система1-362Гкал,система2-238Гкал	
5.6	Технологические нарушения по внешним причинам		
	2022-2023 г.г.	<ul style="list-style-type: none"> - несоблюдение температурного графика котельными, срезка графика: <hr/> - аварийный останов котельных: <hr/> - изменение расхода теплоносителя в магистральных теплосетях: <hr/> - аварии на магистральных разводящих сетях: <hr/> - резкие перепады давления, гидроудар: 	
	2023-2024 г.г.	<ul style="list-style-type: none"> - несоблюдение температурного графика котельными, срезка графика: <hr/> - аварийный останов котельных: <hr/> - изменение расхода теплоносителя в магистральных теплосетях: <hr/> - аварии на магистральных разводящих сетях: 	

№ n/n	Наименование	Описание	Примечание
		<ul style="list-style-type: none"> - резкие перепады давления, гидроудар: 	
	2024-2025 г.г.	<ul style="list-style-type: none"> - несоблюдение температурного графика котельными, срезка графика: нет - аварийный останов котельных: нет - изменение расхода теплоносителя в магистральных теплосетях: нет - аварии на магистральных разводящих сетях: нет - резкие перепады давления, гидроудар: нет 	
5.7	Технологические нарушения по внутренним причинам		
	2022-2023 г.г.	<ul style="list-style-type: none"> - 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: 	
	2023-2024 г.г.	<ul style="list-style-type: none"> - 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 	

№ n/n	Наименование	Описание	Примечание
		отопления/ГВС: - некорректная работа насосов, теплообменников:	
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: нет - самовольное вмешательство посторонних лиц в работу системы отопления/ГВС: нет - некорректная работа насосов, теплообменников: нет	
5.8	2022-2023 г.г.	Схемные условия - 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: - отопительные приборы (радиаторы, конвекторы, ребристые трубы): - одностороннее/разностороннее подключение отопительных приборов: - оборудование (циркуляционные насосы, водоподогреватели, теплообменники):	

№ n/n	Наименование	Описание	Примечание
		<ul style="list-style-type: none"> - автоматические (погодозависимые) регуляторы, смесительные установки (насосы, элеваторы, ТРЖ); - ГВС с циркуляцией /тупиковое ГВС; 	
2023-2024 г.г.		<ul style="list-style-type: none"> - 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: - 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; 	
2024-2025 г.г.		<ul style="list-style-type: none"> - тупиковое/попутное движение теплоносителя: попутное - с верхней разводкой подающей магистрали/с нижней разводкой обеих магистралей: нижняя - скрытая/открытая прокладка труб в 	

<i>№ n/n</i>	<i>Наименование</i>	<i>Описание</i>	<i>Примечание</i>
		<p>помещениях:</p> <p>открытая</p> <ul style="list-style-type: none"> - изолированные/неизолированные стояки: <p>_____ неизолированные _____</p> <ul style="list-style-type: none"> - диаметры трубопроводов: <p>_____</p> <ul style="list-style-type: none"> - отопительные приборы (радиаторы, конвекторы, ребристые трубы): <p>_____ радиаторы _____</p> <ul style="list-style-type: none"> - одностороннее/разностороннее подключение отопительных приборов: <p>_____ одностороннее _____</p> <ul style="list-style-type: none"> - оборудование (циркуляционные насосы, водоподогреватели, теплообменники): <p>_____ нет _____</p> <ul style="list-style-type: none"> - автоматические (погодозависимые) регуляторы, смесительные установки (насосы, элеваторы, ТРЖ): <p>_____ нет _____</p> <ul style="list-style-type: none"> - ГВС с циркуляцией /тупиковое ГВС: <p>_____ с циркуляцией от котельной</p>	
5.9		Rежимные условия	
	2022-2023 г.г.	<p>Зависимые от погоды и нормативных параметров микроклимата в помещениях:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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.		
	2023-2024 г.г.		
	2024-2025 г.г.	нет	
5.11		Аварийные ситуации	
	2022-2023 г.г.	протечки запорной арматуры, трубопроводов и т.п.:	
	2023-2024 г.г.	протечки запорной арматуры, трубопроводов и т.п.:	
	2024-2025 г.г.	протечки запорной арматуры, трубопроводов и т.п.:	

<i>№ n/n</i>	<i>Наименование</i>	<i>Описание</i>	<i>Примечание</i>
		16раз в аварийном режиме производились ремонтные работы по замене розлива и стояков отопления и ГВС	
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: с 14.04.2025г. по 17.04.2025г.	
6.2	Синхронизация плана подготовки к отопительному периоду с таковым ЕТО (TCO)	Срок выполнения: с 15.04.2025г. по 30.04.2025г.	
6.3	Подготовка организационно-распорядительных документов организаций о назначении ответственных лиц за безопасную эксплуатацию тепловых энергоустановок для объектов, не являющихся ОПО	Срок выполнения: с 05.05. 2025г. по 14.05.2025г.	
6.4	Разработка перечня документации эксплуатирующей организации для объектов, не являющихся ОПО	Срок выполнения: с 21.04.2025г. по 25.04.2025г.	
6.5	Обеспечение проведения обучения, проверки знаний лиц, отвечающих за обслуживание теплопотребляющих установок, в т.ч. знаний норм по охране труда	Срок выполнения: с 12.05.2025г. по 05.06.2025г.	
6.6	Разработка эксплуатационных инструкций объектов теплоснабжения (МКД, ИТП)	Срок выполнения: с 07.05.2025г. по 19.05.2025г.	
6.7	Организация и проведение периодической проверки узла учета	Срок выполнения: с 14.07.2025г. по 21.07.2025г.	
6.8	Составление актов сверки расчетов с ЕТО (TCO)	Срок выполнения: с _____ 20 ____ г. по _____ 20 ____ г.	
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	Срок выполнения: с 04.08.2025г. по 14.08.2025г.	
8.11	Обеспечение выполнения требований пожарной безопасности, наличие инструкций	Срок выполнения: с 28.04.2025г. по 26.05.2025г.	

<i>№ n/n</i>	<i>Наименование</i>	<i>Описание</i>	<i>Примечание</i>
8.12	Разработка эксплуатационных режимов, а также мероприятий по их внедрению	Срок выполнения: с 28.04.2025г. по 19.05.2025г.	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 09.07.2025г. по 21.07.2025г.	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 08.08.2025г. по 15.08.2025г.	п.11.1 ПТЭТЭ (Приказ №115 от 24.03.2003)
7.3	Промывка тепловых пунктов и систем теплопотребления	Срок выполнения: с 12.08.2025г. по 19.08.2025г.	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 (TCO)	Срок выполнения: с 01.07.2025г. по 31.07.2025г.	Планируем капремонт системы отопления и ГВС
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 01.07.2025г. по 31.07.2025г.	96 ед.
7.7	Замена теплоизоляции	Срок выполнения: с 17.07.2025г. по 30.07.2025г.	354 м.п
7.8	Обеспечение освещения помещений подвала	Срок выполнения: с 23.06.2025г. по 27.06.2025г.	1060,3 м ²
7.9	Проведение обследования дымовых и вентиляционных каналов	Срок выполнения: с 02.06.2025г. по 03.06.2025г.	
7.10	Проведение осмотра и обслуживания ВДГО и ВКГО	Срок выполнения: с _____ 20 ____ г. по _____ 20 ____ г.	Нет газа

8. Подготовка к отопительному периоду теплового контура здания

8.1	Ремонт монтажных (межпанельных) швов	Срок выполнения: с _____ 20 ____ г.	
-----	--------------------------------------	--	--

<i>№ n/n</i>	<i>Наименование</i>	<i>Описание</i>	<i>Примечание</i>
		по 20 г.	
8.2	Замена контурного уплотнителя входных дверей	Срок выполнения: с 14.07.2025г. по 18.07.2025г.	
8.3	Ремонт кровли	Срок выполнения: с 07.07.2025г. по 28.07.2025г.	116м ²
8.4	Замена оконных блоков на современные энергоэффективные	Срок выполнения: с 01.08.2025г. по 18.08.2025г.	10 шт.
8.5	Ремонт и восстановление отделки фасада и цоколя (облицовочных панелей/плит, штукатурного слоя и окрасочного), гидрофобизация цокольных стеновых панелей	Срок выполнения: с 03.07.2025г. по 24.07.2025г.	
8.6	Замена/ремонт заполнений подвальных окон	Срок выполнения: с 13.08.2025г. по 22.08.2025г.	
8.7	Ремонт отмостки	Срок выполнения: с 05.08.2025г. по 19.08.2025г.	

Ответственный руководитель



ООО «Многоквартирный Дом Перспектива»

(наименование обслуживающей организации или собственника здания)

Коломиец Н.В.
(фамилия, инициалы)

(подпись)

« 18 » апреля 2025 года

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

1. Беленикое Анастасия
(фамилия, имя, отчество)

(подпись)

2. Владимирович Константин Николаевич
(фамилия, имя, отчество)

(подпись)

3. _____
(фамилия, имя, отчество)

(подпись)

4. _____
(фамилия, имя, отчество)

(подпись)