План подготовки к отопительному периоду 2025- 2026гг.

ООО «Город Мастеров»

СОГЛАСОВАНО
Начальник отдела тепловая инспекция
МП «Калининградтеплосеть»
Ю.В.Мокеев
«24» 04 2025 г.

№ п/п	Наименование	Описание	Примечание
1. Общие сведения по объекту			
1.1	Адрес объекта	г. Калининград, ул. Багратиона, д. 98-104	
1.2	Муниципальное образование	ГО «Город Калининград» Московский район	
1.3	Назначение объекта (жилой, промышленный, административный)	Жилой	
1.4	Единая теплоснабжающая организация	МП «Калининградтеплосеть»	
1.5	Год постройки	1965г.	
1.6	Год проведения капитального ремонта/реконструкции		
1.7	Количество подъездов	4	
1.8	Материал стен	Железобетонные, блочные, перегородки – гипсолитовые, кирпичные	
1.9	Наличие подвала/подполья, цокольного этажа	имеется	
1.10	Наличие чердака	имеется	
2. Характеристика объекта			
2.1	Количество жилых помещений	74 квартиры	
2.2.	Количество нежилых помещений	5	
2.3	Общая площадь объекта (включая подвалы, чердаки, МОП)	4255,3 м. кв.	
2.4	Общая площадь жилых помещений	2597,3 м. кв.	
2.5	Общая площадь нежилых помещений	1111, 4 м. кв.	
2.6	Отапливаемый объем	15224 м. куб.	
3. Инженерные системы и оборудование объекта			
3.1	Тепловой ввод	В наличие, 1 *(наличие, количество)*	
3.2	Тепловой пункт	В наличии, 1 *(наличие, количество)*	
3.3	Тип системы теплоснабжения	Открытая *(открытая/закрытая)*	
3.4	Схема подключения	Зависимая *(зависимая/независимая)*	
3.5	Внутридомовая система отопления	Двухтрубная *(двухтрубная/однотрубная)*	
3.6	Наличие циркуляции ГВС	Есть *(есть/нет)*	
3.7	Наличие оборудованного узла учета (ТЭ, ТН)	Есть	
3.8	Материал трубопроводов	Сталь *(сталь (ВГП), металлополимер, полимер)*	
3.9	Водопроводный ввод	1	

№ п/п	Наименование	Описание	Примечание
		(наличие, количество)	
3.10.	Водомерный узел	1	
3.11	Материал трубопроводов	Сталь *(сталь (ВГП), полимер)*	
3.12	Электрический ввод	1	
3.13	Наличие прибора учета электроэнергии	В наличие, выведен из эксплуатации	
3.14	Ввод газоснабжения	Да, 4 *(наличие, количество)*	
3.15	Система АППЗ и дымоудаления	Нет	
3.16	Система приточно-вытяжной вентиляции	Да	
3.17	Лифты, подъемники	Нет	
4. Схема подачи ресурса на объект			
4.1	теплоснабжение	централизованная *централизованная/нецентрализованная*	
4.2	водоснабжение	централизованная *централизованная/нецентрализованная*	
4.3	водоотведение	централизованная *централизованная/нецентрализованная*	
4.4	электроснабжение	централизованная *централизованная/нецентрализованная*	
4.5	газоснабжение	Централизованная *централизованная/нецентрализованная*	
5. Анализ прохождения предыдущих трех отопительных периодов			
5.1	Начало отопительного сезона		
	2022-2023гг.	05.10.2022	
	2023-2024гг.	12.10.2023	
	2024-2025гг.	08.10.2024	
5.2	Завершение отопительного сезона		
	2022-2023гг.	25.04.2022	
	2023-2024гг.	20.04.2023	
	2024-2025гг.	17.04.2024	
5.3	Погодные условия		
	2022-2023гг.	- нестабильная температура наружного воздуха: **+13,-13°С, декабрь, 2** *(месяц, количество дней)* - аномально низкая температура наружного воздуха: **-13°С, декабрь, 1** *(месяц, количество дней)* - осадки с сильным ветром: **февраль1, апрель 1,** *(месяц, количество дней)*	
	2023-2024гг.	- нестабильная температура наружного воздуха: **+5,-11°С, январь, 2** *(месяц, количество дней)* - аномально низкая температура наружного воздуха: **-11°С, январь, 1** *(месяц, количество дней)* - осадки с сильным ветром: **март, 1**	

№ п/п	Наименование	Описание	Примечание
		(месяц, количество дней)	
	2024-2025гг.	- нестабильная температура наружного воздуха: **-1, +14°С, ноябрь, 2** *(месяц, количество дней)* - аномально низкая температура наружного воздуха: **-17°С, январь, 1** *(месяц, количество дней)* - осадки с сильным ветром: **декабрь 2, январь 3** *(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		
	2022-2023гг.	ОДПУ - 325 Гкал	23773
	2023-2024гг.	ОДПУ - 320 Гкал	24206
	2024-2025гг.	ОДПУ - 311 Гкал	24783
5.6	Технологические нарушения по внешним причинам		
	2022-2023гг.	- 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**	
	2023-2024гг.	- 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**	
	2024-2025гг.	- несоблюдение температурного графика котельными, срезка графика: **нет** - аварийный останов котельных: **нет** - изменение расхода теплоносителя в магистральных теплосетях: **нет** - аварии на магистральных разводящих сетях: **нет**	

№ п/п	Наименование	Описание	Примечание
		- резкие перепады давления, гидроудар: **нет**	
5.7	Технологические нарушения по внутренним причинам		
	2022-2023гг.	- 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**	
	2023-2024гг.	- 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**	
	2024-2025гг.	- 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	Схемные условия		

№ п/п	Наименование	Описание	Примечание
	2022-2023гг.	- тупиковое/попутное движение теплоносителя: **попутное движение теплоносителя** - с верхней разводкой подающей магистрали/с нижней разводкой обеих магистралей: **верхняя** - скрытая/открытая прокладка труб в помещениях: **открытая** - изолированные/неизолированные стояки: **изолированные** - диаметры трубопроводов: **80,50,32** - отопительные приборы (радиаторы, конвекторы, ребристые трубы): **чугунные, металлические** - одностороннее/разностороннее подключение отопительных приборов: **одностороннее** - оборудование (циркуляционные насосы, водоподогреватели, теплообменники): - автоматические (погодозависимые) регуляторы, смесительные установки (насосы, элеваторы, ТРЖ): - ГВС с циркуляцией /тупиковое ГВС: **Газовые колонки**	
	2023-2024гг.	- тупиковое/попутное движение теплоносителя: **попутное движение теплоносителя** - с верхней разводкой подающей магистрали/с нижней разводкой обеих магистралей: **верхняя** - скрытая/открытая прокладка труб в помещениях: **открытая** - изолированные/неизолированные стояки: **изолированные** - диаметры трубопроводов: **80,50,32** - отопительные приборы (радиаторы, конвекторы, ребристые трубы): **чугунные, металлические** - одностороннее/разностороннее подключение отопительных приборов: **одностороннее** - оборудование (циркуляционные насосы, водоподогреватели, теплообменники): **циркуляционные насосы 2шт., водоподогреватели пластинчатые 2шт.,**	

№ п/п	Наименование	Описание	Примечание
		- автоматические (погодозависимые) регуляторы, смесительные установки (насосы, элеваторы, ТРЖ): **погодозависимая автоматика** - ГВС с циркуляцией /тупиковое ГВС: **ГВС с циркуляцией**	
	2024-2025гг.	- тупиковое/попутное движение теплоносителя: **попутное движение теплоносителя** - с верхней разводкой подающей магистрали/с нижней разводкой обеих магистралей: **верхняя** - скрытая/открытая прокладка труб в помещениях: **открытая** - изолированные/неизолированные стояки: **изолированные** - диаметры трубопроводов: **80,50,32** - отопительные приборы (радиаторы, конвекторы, ребристые трубы): **чугунные, металлические** - одностороннее/разностороннее подключение отопительных приборов: **одностороннее** - оборудование (циркуляционные насосы, водоподогреватели, теплообменники): **циркуляционные насосы 2шт., водоподогреватели пластинчатые 2шт.,** - автоматические (погодозависимые) регуляторы, смесительные установки (насосы, элеваторы, ТРЖ): **погодозависимая автоматика** - ГВС с циркуляцией /тупиковое ГВС: **ГВС с циркуляцией**	
5.9	Режимные условия		
	2022-2023гг.	Зависимые от погоды и нормативных параметров микроклимата в помещениях: 4- давление теплоносителя 23773 - расход теплоносителя 57- температура теплоносителя	
	2023-2024гг.	Зависимые от погоды и нормативных параметров микроклимата в помещениях: 4- давление теплоносителя 24206 - расход теплоносителя 57- температура теплоносителя	
	2024-2025гг.	Зависимые от погоды и нормативных параметров микроклимата в помещениях: 4- давление теплоносителя 24783 - расход теплоносителя 57- температура теплоносителя	
5.10	Наличие обращений по качеству параметров микроклимата в помещениях, теплоносителя		
	2022-2023гг.	8	

№ п/п	Наименование	Описание	Примечание
	2024-2025гг.	6	
	2022-2023гг.	2	
5.11	Аварийные ситуации		
	2022-2023гг.	протечки запорной арматуры, трубопроводов и т.п.: 1	
	2023-2024гг.	протечки запорной арматуры, трубопроводов и т.п.: 1	
	2024-2025гг.	протечки запорной арматуры, трубопроводов и т.п.: 1	
5.12	Особенности функционирования объектов теплоснабжения и их оборудования		
	2022-2023гг.	в штатном режиме	
	2023-2024гг.	в штатном режиме	
	2024-2025гг.	в штатном режиме	
6. Мероприятия организационного характера			
6.1	Проведение совместного осмотра объекта (с участием собственников объекта теплоснабжения, теплопотребляющей установки)	Срок выполнения: с 01.04.2025г. по 30.05.2025г.	
6.2	Синхронизация плана подготовки к отопительному периоду с таковым ЕТО (ТСО)	Срок выполнения: с 15.04.2025г. по 30.04.2025г.	
6.3	Подготовка организационно-распорядительных документов организации о назначении ответственных лиц за безопасную эксплуатацию тепловых энергоустановок для объектов, не являющихся ОПО	Срок выполнения: с 01.06.2025г. по 30.09.2025г.	
6.4	Разработка перечня документации эксплуатирующей организации для объектов, не являющихся ОПО	Срок выполнения: с 01.06.2025г. по 30.09.2025г.	
6.5	Обеспечение проведения обучения, проверки знаний лиц, отвечающих за обслуживание теплопотребляющих установок, в т.ч. знаний норм по охране труда	Срок выполнения: с 01.06.2025г. по 30.09.2025г.	
6.6	Разработка эксплуатационных инструкций объектов теплоснабжения (МКД, ИТП)	Срок выполнения: с 01.06.2025г. по 30.09.2025г.	
6.7	Организация и проведение периодической проверки узла учета	Срок выполнения: с 01.06.2025г. по 30.09.2025г.	
6.8	Составление актов сверки расчетов с ЕТО (ТСО)	Срок выполнения: с 01.06.2025г. по 30.09.2025г.	
6.9	Организация проведения отбора проб горячей воды/теплоносителя и химико-биологического анализа	Срок выполнения: с 01.06.2025г. по 30.09.2025г.	
6.10.	Установка пломб на дроссельных (ограничительных) устройствах во внутренних системах с составлением акта	Срок выполнения: с 01.06.2025г. по 30.09.2025г.	

№ п/п	Наименование	Описание	Примечание
8.11	Обеспечение выполнения требований пожарной безопасности, наличие инструкций	Срок выполнения: с 01.06.2025г. по 30.09.2025г.	
8.12	Разработка эксплуатационных режимов, а также мероприятий по их внедрению	Срок выполнения: с 01.06.2025г. по 30.09.2025г.	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 01.06.2025г. по 30.09.2025г.	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 01.06.2025г. по 30.09.2025г.	п.11.1 ПТЭТЭ (Приказ №115 от 24.03.2003)
7.3	Промывка тепловых пунктов и систем теплопотребления	Срок выполнения: с 01.06.2025г. по 30.09.2025г.	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 (ТСО)	Срок выполнения: с 01.06.2025г. по 30.09.2025г.	
7.5	Шурфовки, вырезки из трубопроводов для определения коррозионного износа металла труб	Срок выполнения: с 01.06.2025г. по 30.09.2025г.	п.11.1 ПТЭТЭ (Приказ №115 от 24.03.2003)
7.6	Замена запорной арматуры	Срок выполнения: с 01.06.2025г. по 30.09.2025г.	1 шт.
7.7	Замена теплоизоляции	Срок выполнения: с 01.06.2025г. по 30.09.2025г.	20 м.п.
7.8	Обеспечение освещения помещений подвала	Срок выполнения: с 01.06.2025г. по 30.09.2025г.	Не требуется
7.9	Проведение обследования дымовых и вентиляционных каналов	Срок выполнения: Согласно графику, 3 раза, не позднее 7-ми дней до отопительного сезона, в середине, и не позднее 7-ми дней по окончанию. август, декабрь, апрель.	п. 12 Правил № 410
7.10	Проведение осмотра и обслуживания ВДГО и ВКГО	Срок выполнения: 1 раз в год	
8. Подготовка к отопительному периоду теплового контура здания			

№ п/п	Наименование	Описание	Примечание
8.1	Ремонт монтажных (межпанельных) швов	Срок выполнения: -	Не требуется
8.2	Замена контурного уплотнителя входных дверей	Срок выполнения: -	Утеплены
8.3	Ремонт кровли	Срок выполнения:	Требуется кап. ремонт кровли
8.4	Замена оконных блоков на современные энергоэффективные	Срок выполнения:	
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	Срок выполнения: -	Целые не требуется
8.7	Ремонт отмостки	Срок выполнения: -	Не требуется

План подготовлен в соответствии с Приказом Минэнерго России № 2234 от 13.11.2024г.

Управляющая организация - Общество с ограниченной ответственностью «Город Мастеров»
(наименование обслуживающей организации)
ИНН 3906369018; ОГРН 1183926013270; КПП390601001, т. 611-170 г. Калининград, ул. 1812 года, 67
e-mail: uk-gorodmasterov@bk.ru

Руководитель организации:
Генеральный директор (должность) Тихонова Наталья Владимировна (фамилия, инициалы) (подпись)

Ответственное лицо за исполнение плана:
Заместитель генерального директора (должность) Балдицын Виталий Алексеевич (фамилия, инициалы) (подпись)

М. П.

«23» апреля 2025г.

Выборные представители собственников объекта теплоснабжения - Совет МКД:

1. Мазур Юрий Алексеевич – Председатель Совета МКД
(фамилия, имя, отчество) (подпись)