План подготовки к отопительному периоду 2025- 2026 гг.

ООО «Город Мастеров»

СОГЛАСОВАНО
Начальник отдела тепловая инспекция
МП « Калининградтеплосеть»
_____ Ю.В.Мокеев
29 / 04 2025 г.

№ п/п	Наименование	Описание	Примечание
1. Общие сведения по объекту			
1.1	Адрес объекта	г. Калининград, ул. Зарайская, д.1-3, 5	
1.2	Муниципальное образование	ГО «Город Калининград» Ленинградский район	
1.3	Назначение объекта (жилой, промышленный, административный)	Жилой	
1.4	Единая теплоснабжающая организация	МП «Калининградтеплосеть»	
1.5	Год постройки	1978г.	
1.6	Год проведения капитального ремонта/реконструкции	2009г.	
1.7	Количество подъездов	2/1	
1.8	Материал стен	Железобетонные, блочные, перегородки панели	
1.9	Наличие подвала/подполья, цокольного этажа	В наличии	
1.10	Наличие чердака	отсутствует	
2. Характеристика объекта			
2.1	Количество жилых помещений	72/36 квартиры	
2.2.	Количество нежилых помещений	1/0	
2.3	Общая площадь объекта (включая подвалы, чердаки, МОП)	4390,8 м. кв./2440,7 м. кв.	
2.4	Общая площадь жилых помещений	3751,7 м. кв./2196,9 м. кв.	
2.5	Общая площадь нежилых помещений	104,8/0 м. кв.	
2.6	Отапливаемый объем	15577 м. куб./9057 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		
3.13	Наличие прибора учета электроэнергии	В наличие, выведен из эксплуатации	
3.14	Ввод газоснабжения	Да, 3 *(наличие, количество)*	
3.15	Система АППЗ и дымоудаления	Нет	
3.16	Система приточно-вытяжной вентиляции	Да	
3.17	Лифты, подъемники	Да, лифт пассажирский 3	
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	нет	
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.	25.04.2023	
	2023-2024гг.	20.04.2024	
	2024-2025гг.	17.04.2025	
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** *(месяц, количество дней)*	

№ п/п	Наименование	Описание	Примечание
	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 - 2757 Гкал	18244
	2023-2024гг.	ОДПУ - 2673 Гкал	17806
	2024-2025гг.	ОДПУ - 2899 Гкал	20493
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** - резкие перепады давления, гидроудар:	

№ п/п	Наименование	Описание	Примечание
		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		
	2022-2023гг.	- тупиковое/попутное движение	

№ n/n	Наименование	Описание	Примечание
		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**	
	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,	

№ n/n	Наименование	Описание	Примечание
		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**	
	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: 5 - давление теплоносителя 18244- расход теплоносителя 70 - температура теплоносителя	
	2023-2024гг.	Зависимые от погоды и нормативных параметров микроклимата в помещениях: 5 - давление теплоносителя 17806 - расход теплоносителя	

№ п/п	Наименование	Описание	Примечание
		70 - температура теплоносителя	
	2024-2025гг.	Зависимые от погоды и нормативных параметров микроклимата в помещениях: 5 - давление теплоносителя 20493 - расход теплоносителя 70 - температура теплоносителя	
5.10	Наличие обращений по качеству параметров микроклимата в помещениях, теплоносителя		
	2022-2023гг.	2	
	2023-2024гг.	2	
	2024-2025гг.	0	
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.: 0	
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	Срок выполнения:	

№ п/п	Наименование	Описание	Примечание
	ЕТО (ТСО)	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 РЕВИЗИЯ АВТОМАТИКИ	Срок выполнения: с 01.06.2025г. по 30.09.2025г.	
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.	Не требуется
7.7	Замена теплоизоляции	Срок выполнения: с 01.06.2025г. по 30.09.2025г.	Не требуется
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			
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: -	Не требуется
8.4	Замена оконных блоков на	Срок выполнения:	

№ п/п	Наименование	Описание	Примечание
	современные энергоэффективные		
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. Лепкин Сергей Леонидович – Председатель Совета МКД (фамилия, имя, отчество) _____ (подпись)