

Утверждено
директор ООО УК «Союз-Комфорт»
Зайцев Д. А.



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

в соответствии с Приказом Минэнерго России № 2234 от 13.11.2024

№ n/n	Наименование	Описание	Примечание
1. Общие сведения по объекту			
1.1	Адрес объекта	Ленинградская область, Тосненский район, город Тельмана, ул. Парковая 6, корпус 2	
1.2	Муниципальное образование	Тельмановское городское поселение	
1.3	Назначение объекта (жилой, промышленный, административный)	Жилой дом	
1.4	Единая теплоснабжающая организация	АО «ТЭК СПб»	
1.5	Год постройки	2023	
1.6	Год проведения капитального ремонта/реконструкции	Не проводился	
1.7	Количество подъездов	1	
1.8	Материал стен	Железобетонные панели	
1.9	Наличие подвала/подполья, цокольного этажа	нет	
1.10	Наличие чердака	Да	
2. Характеристика объекта			
2.1	Количество жилых помещений	71	
2.2	Количество нежилых помещений	10	
2.3	Общая площадь объекта (включая подвалы, чердаки, МОП)	6524,5 кв.м.	
2.4	Общая площадь жилых помещений	4307,0 кв.м.	
2.5	Общая площадь нежилых помещений	1342,60 кв.м.	
2.6	Отапливаемый объем	22570 куб.м	
3. Инженерные системы и оборудование объекта			
3.1	Тепловой ввод	1	
3.2	Тепловой пункт	2	
3.3	Тип системы теплоснабжения	Закрытая	
3.4	Схема подключения	Независимая	
3.5	Внутридомовая система отопления	Двухтрубная	
3.6	Наличие циркуляции ГВС	Есть	
3.7	Наличие оборудованного узла учета (ТЭ, ТН)	Да	
3.8	Материал трубопроводов	Сталь(ВГП)	
3.9	Водопроводный ввод	Да	
3.10	Водомерный узел	Да	
3.11	Материал трубопроводов	Сталь(ВГП)	

№ n/n	Наименование	Описание	Примечание
3.12	Электрический ввод	Да	
3.13	Наличие прибора учета электроэнергии	Да	
3.14	Ввод газоснабжения	Нет	
3.15	Система АППЗ и дымоудаления	Да	
3.16	Система приточно-вытяжной вентиляции	Да	
3.17	Лифты, подъемники	Лифты	
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	Нет	
5. Анализ прохождения предыдущих трех отопительных периодов			
5.1	Начало отопительного сезона		
	2023-2024 г.г.	06.10.2023	
5.2	Завершение отопительного сезона		
	2023-2024 г.г.	17.05.2024	
5.3	Погодные условия		
	2023-2024 г.г.	- нестабильная температура наружного воздуха: Ноябрь-декабрь 2023 10 дней - аномально низкая температура наружного воздуха: Декабрь 2023 5 дней; январь 2024 7 дней - осадки с сильным ветром: Февраль-март 2024 12 дней	
5.4	Количество потребленной объектом тепловой энергии в течение отопительного периода по показаниям приборов учета/определенной расчетным методом при отсутствии приборов учета		
	2023-2024 г.г.	421,76	
5.6	Технологические нарушения по внешним причинам		
	2023-2024 г.г.	- 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		

№ n/n	Наименование	Описание	Примечание
	2023-2024 г.г.	<p>- физический износ и невозможность проведения ремонта из-за увеличения стоимости материалов при неизменном уровне финансирования, отказе собственников от повышения тарифа на текущий ремонт: <u>нет</u></p> <p>- некачественно выполненные ремонтные работы: <u>нет</u></p> <p>- самовольное вмешательство посторонних лиц в работу системы отопления/ГВС: <u>нет</u></p> <p>- некорректная работа насосов, теплообменников: <u>да</u></p>	
5.8	Схемные условия		
	2023-2024 г.г.	<p>- тупиковое движение теплоносителя;</p> <p>- с нижней разводкой обеих магистралей;</p> <p>- открытая прокладка труб в помещениях;</p> <p>- неизолированные стояки;</p> <p>- диаметры трубопроводов: ДУ80;65;50;40;32;25;20;15</p> <p>- отопительные приборы: Стальные радиаторы Оазис</p> <p>- одностороннее подключение отопительных приборов;</p> <p>- оборудование (циркуляционные насосы, водоподогреватели, теплообменники): <u>Циркуляционные насосы, теплообменники</u></p> <p>- автоматические (погодозависимые) регуляторы, смесительные установки (насосы, элеваторы, ТРЖ): <u>погодозависимые</u></p> <p>- ГВС с циркуляцией</p>	
5.9	Режимные условия		
	2023-2024 г.г.	<p>Зависимые от погоды и нормативных параметров микроклимата в помещениях:</p> <p>- расход теплоносителя 14,64/49,1/65,41/75/73,9/61,03/49,3/3,38</p> <p>- температура теплоносителя 95/70</p>	

№ n/n	Наименование	Описание	Примечание
5.10	Наличие обращений по качеству параметров микроклимата в помещениях, теплоносителя		
	2023-2024 г.г.	7	
5.11	Аварийные ситуации		
	2023-2024 г.г.	протечки запорной арматуры, трубопроводов и т.п.: 5	
5.12	Особенности функционирования объектов теплоснабжения и их оборудования		
	2023-2024 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 1 июня 2025г. по 29 августа 2025г.	
6.2	Синхронизация плана подготовки к отопительному периоду с таковым ЕТО (ТСО)	Срок выполнения: с 1 июня 2025г. по 29 августа 2025г.	
6.3	Подготовка организационно-распорядительных документов организации о назначении ответственных лиц за безопасную эксплуатацию тепловых энергоустановок для объектов, не являющихся ОПО	ИТП обслуживаются ООО «Мегахит-ТО» ИНН 7817063378	Договор прилагается
6.4	Разработка перечня документации эксплуатирующей организации для объектов, не являющихся ОПО	ИТП обслуживаются ООО «Мегахит-ТО» ИНН 7817063378	Договор прилагается
6.5	Обеспечение проведения обучения, проверки знаний лиц, отвечающих за обслуживание теплопотребляющих установок, в т.ч. знаний норм по охране труда	ИТП обслуживаются ООО «Мегахит-ТО» ИНН 7817063378 Проверка знаний проведена 25.03.2025г	Договор прилагается
6.6	Разработка эксплуатационных инструкций объектов теплоснабжения (МКД, ИТП)	Срок выполнения: с 1 июня 2025г. по 29 августа 2025г	
6.7	Организация и проведение периодической проверки узла учета	Срок выполнения: ежемесячно	
6.8	Составление актов сверки расчетов с ЕТО (ТСО)	Срок выполнения: по необходимости	
6.9	Организация проведения отбора проб горячей воды/теплоносителя и химико-биологического анализа	Срок выполнения: по необходимости	
6.10	Установка пломб на дроссельных (ограничительных) устройствах во внутренних системах с составлением акта	Срок выполнения: по требованию ЕТО	
6.11	Обеспечение выполнения требований пожарной безопасности, наличие инструкций	Срок выполнения: Ежегодно	

№ n/n	Наименование	Описание	Примечание
6.12	Разработка эксплуатационных режимов, а также мероприятий по их внедрению	Срок выполнения: с 1 июня 2025г. по 29 августа 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: незамедлительно	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: При подготовке к ОЗП	п.11.1 ПТЭТЭ (Приказ №115 от 24.03.2003)
7.3	Промывка тепловых пунктов и систем теплопотребления	Срок выполнения: При подготовке к ОЗП	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: При подготовке к ОЗП	
7.5	Шурфовки, вырезки из трубопроводов для определения коррозионного износа металла труб	Срок выполнения: по требованию ЕТО	п.11.1 ПТЭТЭ (Приказ №115 от 24.03.2003)
7.6	Замена запорной арматуры	Срок выполнения: незамедлительно	36 ед.
7.7	Замена теплоизоляции	Срок выполнения: при необходимости	0 м.п
7.8	Обеспечение освещения помещений подвала	Срок выполнения: не требуется	Нет подвалов
7.9	Проведение обследования дымовых и вентиляционных каналов	Срок выполнения: два раза в год	
7.10	Проведение осмотра и обслуживания ВДГО и ВКГО	Срок выполнения: отсутствует	
8. Подготовка к отопительному периоду теплового контура здания			
8.1	Ремонт монтажных (межпанельных) швов	Срок выполнения: по необходимости	
8.2	Замена контурного уплотнителя входных дверей	Срок выполнения: по необходимости	
8.3	Ремонт кровли	Срок выполнения: по необходимости	

№ n/n	Наименование	Описание	Примечание
8.4	Замена оконных блоков на современные энергоэффективные	Энергоэффективные окна смонтированы застройщиком	
8.5	Ремонт и восстановление отделки фасада и цоколя (облицовочных панелей/плит, штукатурного слоя и окрасочного), гидрофобизация цокольных стеновых панелей	Срок выполнения: по необходимости	
8.6	Замена/ремонт заполнений подвальных окон	Срок выполнения: Не требуется	Нет подвалов
8.7	Ремонт отмостки	Срок выполнения: с 02 июня 2025г. по 29 августа 2025г.	

Ответственный руководитель

ООО УК "Союз-Комфорт"

(наименование обслуживающей организации или собственника здания)

директор
(должность)

Зайцев Д.А.

(фамилия, инициалы)

[Подпись]

(подпись)

Место печати



«*29*» *04*

2025 года

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

1. _____ (фамилия, имя, отчество) _____ (подпись)
2. _____ (фамилия, имя, отчество) _____ (подпись)
3. _____ (фамилия, имя, отчество) _____ (подпись)
4. _____ (фамилия, имя, отчество) _____ (подпись)