

«Утверждаю»

Генеральный директор
ООО «УК Возрождение»

И.Н.Семенова

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	в управлении 363 МКД	
1.2	Муниципальное образование	М.О.№7	
1.3	Назначение объекта (жилой, промышленный, административный)	жилые	
1.4	Единая теплоснабжающая организация	ПАО «ТГК-1»	
1.5	Год постройки	- дома дореволюционной постройки - 328 МКД - 1930-1956 гг. – 20 МКД - 1957-1970 гг. – 6 МКД - 1971-1980 гг. – 1 МКД - после 1980 г. – 8 МКД	
1.6	Год проведения капитального ремонта/реконструкции	На сайте Фонд капитального ремонта Санкт-Петербурга (fkr-spb.ru)	
1.7	Количество подъездов	1117	
1.8	Материал стен	кирпичные	
1.9	Наличие подвала/подполья, цокольного этажа	Есть частично	
1.10	Наличие чердака	есть	
2. Характеристика объекта			
2.1	Количество жилых помещений	9308	
2.2	Количество нежилых помещений	1198	
2.3	Общая площадь объекта (включая подвалы, чердаки, МОП)	1080350.19	
2.4	Общая площадь жилых помещений	755169.99	
2.5	Общая площадь нежилых помещений	201930.4	
2.6	Отапливаемый объем	957100.39	
3. Инженерные системы и оборудование объекта			
3.1	Тепловой ввод	185 ввода	
3.2	Тепловой пункт	185 ввода	
3.3	Тип системы теплоснабжения	открытая	
3.4	Схема подключения	зависимая	
3.5	Внутридомовая система отопления	однотрубная, верхний розлив	

№ n/n	Наименование	Описание	Примечание
3.6	Наличие циркуляции ГВС	1 МКД	
3.7	Наличие оборудованного узла учета (ТЭ, ТН)	65 МКД	
3.8	Материал трубопроводов	сталь (ВГП), металлополимер, полимер	
3.9	Водопроводный ввод	254	
3.10	Водомерный узел	254	
3.11	Материал трубопроводов	сталь (ВГП), металлополимер, полимер	
3.12	Электрический ввод	365 ввода	
3.13	Наличие прибора учета электроэнергии	427 общедомовой прибор учета	
3.14	Ввод газоснабжения	353 вводов	
3.15	Система АППЗ и дымоудаления	1 систем	
3.16	Система приточно-вытяжной вентиляции	нет	
3.17	Лифты, подъемники	187	
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	централизованная	
5. Анализ прохождения предыдущих трех отопительных периодов			
5.1	Начало отопительного сезона		
	2021-2022 г.г.	20.09.2021г.	
	2022-2023 г.г.	03.10.2022г.	
	2023-2024 г.г.	06.10.2023г.	
5.2	Завершение отопительного сезона		
	2021-2022 г.г.	13.05.2022г.	
	2022-2023 г.г.	11.05.2023г.	
	2023-2024 г.г.	17.05.2024г.	
5.3	Погодные условия		
	2021-2022 г.г.	- нестабильная температура наружного воздуха: (месяц, количество дней) - аномально низкая температура наружного воздуха: (месяц, количество дней) - осадки с сильным ветром: (месяц, количество дней)	
	2022-2023 г.г.	- нестабильная температура наружного воздуха: (месяц, количество дней) - аномально низкая температура наружного воздуха:	

№ n/n	Наименование	Описание	Примечание
		(месяц, количество дней) - осадки с сильным ветром: (месяц, количество дней)	
	2023-2024 г.г.	- нестабильная температура наружного воздуха: (месяц, количество дней) - аномально низкая температура наружного воздуха: (месяц, количество дней) - осадки с сильным ветром: (месяц, количество дней)	
5.4	Количество потребленной объектом тепловой энергии в течение отопительного периода по показаниям приборов учета/определенной расчетным методом при отсутствии приборов		
	2021-2022 г.г.	177778 Гкал	
	2022-2023 г.г.	164311 Гкал	
	2023-2024 г.г.	172626 Гкал	
5.6	Технологические нарушения по внешним причинам		
	2021-2022 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:	
	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:	

<i>№ n/n</i>	<i>Наименование</i>	<i>Описание</i>	<i>Примечание</i>
	2023-2024 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:	
5.7	Технологические нарушения по внутренним причинам		
	2021-2022 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: отсутствуют - некачественно выполненные ремонтные работы: отсутствуют - самовольное вмешательство посторонних лиц в работу системы отопления/ГВС: отсутствуют - некорректная работа насосов, теплообменников: отсутствуют	
	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: отсутствуют - некачественно выполненные ремонтные работы: отсутствуют - самовольное вмешательство посторонних лиц в работу системы отопления/ГВС: отсутствуют	

<i>№ n/n</i>	<i>Наименование</i>	<i>Описание</i>	<i>Примечание</i>
		- некорректная работа насосов, теплообменников: отсутствуют	
	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: отсутствуют - некачественно выполненные ремонтные работы: отсутствуют - самовольное вмешательство посторонних лиц в работу системы отопления/ГВС: отсутствуют - некорректная работа насосов, теплообменников: отсутствуют	
5.8	Схемные условия		
	2021-2022 г.г.	- тупиковое движение теплоносителя - с верхней разводкой подающей магистрали/с нижней разводкой обеих магистралей - открытая прокладка труб в помещениях - неизолированные стояки - диаметры трубопроводов: Ду 80-Ду 15 - отопительные приборы: радиаторы, конвекторы - одностороннее подключение отопительных приборов - оборудование (циркуляционные насосы, водоподогреватели, теплообменники): 1 МКД - автоматические (погодозависимые) регуляторы, смесительные установки (насосы, элеваторы, ТРЖ): 59 МКД - тупиковое ГВС	
	2022-2023 г.г.	- тупиковое движение теплоносителя - с верхней разводкой подающей магистрали/с нижней разводкой обеих магистралей - открытая прокладка труб в помещениях	

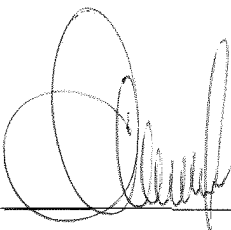
<i>№ n/n</i>	<i>Наименование</i>	<i>Описание</i>	<i>Примечание</i>
		- неизолированные стояки - диаметры трубопроводов: Ду 80-Ду 15 - отопительные приборы: радиаторы, конвекторы - одностороннее подключение отопительных приборов - оборудование (циркуляционные насосы, водоподогреватели, теплообменники): 1 МКД - автоматические (погодозависимые) регуляторы, смесительные установки (насосы, элеваторы, ТРЖ): 59 МКД - тупиковое ГВС	
	2023-2024 г.г.	- тупиковое движение теплоносителя - с верхней разводкой подающей магистрали/с нижней разводкой обеих магистралей - открытая прокладка труб в помещениях - неизолированные стояки - диаметры трубопроводов: Ду 80-Ду 15 - отопительные приборы: радиаторы, конвекторы - одностороннее подключение отопительных приборов - оборудование (циркуляционные насосы, водоподогреватели, теплообменники): 1 МКД - автоматические (погодозависимые) регуляторы, смесительные установки (насосы, элеваторы, ТРЖ): 59 МКД - тупиковое ГВС	
5.9	Режимные условия		
	2021-2022 г.г.	Зависимые от погоды и нормативных параметров микроклимата в помещениях: - давление теплоносителя - 8 кг/см² - расход теплоносителя - температура теплоносителя – в соответствии с температурным графиком	
	2022-2023 г.г.	Зависимые от погоды и нормативных параметров микроклимата в помещениях: - давление теплоносителя - 8 кг/см² - расход теплоносителя	

№ n/n	Наименование	Описание	Примечание
		- температура теплоносителя - в соответствии с температурным графиком	
	2023-2024 г.г.	Зависимые от погоды и нормативных параметров микроклимата в помещениях: - давление теплоносителя - 8 кг/см ² - расход теплоносителя - температура теплоносителя - в соответствии с температурным графиком	
5.10	Наличие обращений по качеству параметров микроклимата в помещениях, теплоносителя		
	2021-2022 г.г.	нет	
	2022-2023 г.г.	нет	
	2023-2024 г.г.	нет	
5.11	Аварийные ситуации		
	2021-2022 г.г.	отсутствовали	
	2022-2023 г.г.	отсутствовали	
	2023-2024 г.г.	отсутствовали	
5.12	Особенности функционирования объектов теплоснабжения и их оборудования		
	2021-2022 г.г.	в штатном режиме	
	2022-2023 г.г.	в штатном режиме	
	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 01.06.2025 г.-14.07.2025г. по 27.07.2025г.- 01.09.2025г.	
6.2	Синхронизация плана подготовки к отопительному периоду с таковым ЕТО (ТСО)	Срок выполнения: с 01.03.2025г. по 15.04.2025г	
6.3	Подготовка организационно-распорядительных документов организации о назначении ответственных лиц за безопасную эксплуатацию тепловых энергоустановок для объектов, не являющихся ОПО	Срок выполнения: с 10.01.2025г. по 01.02.2025г.	
6.4	Разработка перечня документации эксплуатирующей организации для объектов, не являющихся ОПО	Срок выполнения: с 10.01.2025г. по 01.02.2025г.	
6.5	Обеспечение проведения обучения, проверки знаний лиц, отвечающих за обслуживание теплопотребляющих установок, в т.ч. знаний норм по охране труда	Срок выполнения: Согласно окончанию проверки знаний протокола Ростехнадзора..	
6.6	Разработка эксплуатационных инструкций объектов теплоснабжения (МКД, ИТП)	Срок выполнения: с 10.01.2025г. по 01.02.2025г.	

<i>№ n/n</i>	<i>Наименование</i>	<i>Описание</i>	<i>Примечание</i>
6.7	Организация и проведение периодической проверки узла учета	Срок выполнения: с 01.06.2025 г.-14.07.2025г. по 27.07.2025г.- 01.09.2025г.	
6.8	Составление актов сверки расчетов с ЕТО (ТСО)	Срок выполнения: с 10.01.2025г. по 31.12.2025г.	
6.9	Организация проведения отбора проб горячей воды/теплоносителя и химико-биологического анализа	Не требуется.	
6.10	Установка пломб на дроссельных (ограничительных) устройствах во внутренних системах с составлением акта	Срок выполнения: с 01.06.2025 г.-14.07.2025г. по 27.07.2025г.- 01.09.2025г.	
8.11	Обеспечение выполнения требований пожарной безопасности, наличие инструкций	Срок выполнения: с 10.01.20 25г. по 01.06.2025г.	
8.12	Разработка эксплуатационных режимов, а также мероприятий по их внедрению	Срок выполнения: с 10.01.2025г. по 01.06.2025г.	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 01.06.2025 г.-14.07.2025г. по 27.07.2025г.- 01.09.2025г.	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 01.06.2025 г.-14.07.2025г. по 27.07.2025г.- 01.09.2025г.	п.11.1 ПТЭТЭ (Приказ №115 от 24.03.2003)
7.3	Промывка тепловых пунктов и систем теплопотребления	Срок выполнения: с 01.06.2025 г.-14.07.2025г. по 27.07.2025г.- 01.09.2025г.	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 01.06.2025 г.-14.07.2025г. по 27.07.2025г.- 01.09.2025г.	
7.5	Шурфовки, вырезки из трубопроводов для определения коррозионного износа металла труб	Срок выполнения: с 15.05.2025г. по 01.08.2025г.	п.11.1 ПТЭТЭ (Приказ №115 от 24.03.2003)
7.6	Замена запорной арматуры	Срок выполнения: с 15.04.2025г.	

<i>№ n/n</i>	<i>Наименование</i>	<i>Описание</i>	<i>Примечание</i>
		по 15.08.2025г.	
7.7	Замена теплоизоляции	Срок выполнения: с 15.04.2025г. по 15.08.2025г.	
7.8	Обеспечение освещения помещений подвала	Срок выполнения: с 15.04.2025г. по 15.08.2025г.	
7.9	Проведение обследования дымовых и вентиляционных каналов	Срок выполнения: с 10.01.2025г. по 31.12.2025г	
7.10	Проведение осмотра и обслуживания ВДГО и ВКГО	Срок выполнения: с 10.01.2025г. по 31.12.2025г	
8. Подготовка к отопительному периоду теплового контура здания			
8.1	Ремонт монтажных (межпанельных) швов	Срок выполнения: с 15.04.2025г. по 15.08.2025г.	
8.2	Замена контурного уплотнителя входных дверей	Срок выполнения: с 15.04.2025г. по 15.08.2025г.	
8.3	Ремонт кровли	Срок выполнения: с 15.04.2025г. по 15.08.2025г.	
8.4	Замена оконных блоков на современные энергоэффективные	Срок выполнения: с 10.03.2025г. по 01.09.2025г.	
8.5	Ремонт и восстановление отделки фасада и цоколя (облицовочных панелей/плит, штукатурного слоя и окрасочного), гидрофобизация цокольных стеновых панелей	Срок выполнения: с 15.04.2025г. по 15.08.2025г.	
8.6	Замена/ремонт заполнений подвальных окон	Срок выполнения: с 15.04.2025г. по 15.08.2025г.	
8.7	Ремонт отмостки	Срок выполнения: с 15.04.2025г. по 01.09.2025г.	

Главный инженер



А.А. Яблонский