

Согласовано:

(М.П.)

« _____ » _____ 2025 г.

Утверждаю:

Генеральный директор

ООО «УК «ХолмсСервис»

И.И. Сидорова

(М.П.)

« _____ » _____ 2025 г.

План подготовки к отопительному периоду 2025- 2026 г.г.
в соответствии с Приказом Минэнерго России № 2234 от 13.11.2024

№ п/п	Наименование	Описание	Примечание
1. Общие сведения по объекту			
1.1	Адрес объекта	пр.Комсомольский,7	
1.2	Назначение объекта (жилой, промышленный, административный)	МКД	
1.3	Единая теплоснабжающая организация	АО "Енисейская ТГК-13"	
1.4	Год постройки	1991	
1.5	Этажность дома	10	
1.6	Год проведения капитального ремонта/реконструкции		
1.7	Количество подъездов	6	
1.8	Материал стен	Панельные Ж/Б	
1.9	Наличие подвала/подполья, цокольного этажа	Есть	
1.10	Наличие чердака, технического этажа	Есть	
2. Характеристика объекта			
2.1	Количество жилых помещений	183	
2.2	Количество нежилых помещений	7	
2.3	Общая площадь объекта (включая подвалы, чердаки, МОП), м2	16 932,60	
2.4	Общая площадь жилых помещений, м2	12 177,10	
2.5	Общая площадь нежилых помещений, м2	445,30	
2.6	Объем здания, м3	47006	
3. Инженерные системы и оборудование объекта			
3.1	Тепловой ввод(наличие, количество)	1 ввод	
3.2	Тепловой пункт(наличие, количество)	3 элеваторных узла	
3.3	Тип системы теплоснабжения(открытая/закрытая)	Открытая	
3.4	Схема подключения(зависимая/независимая)	Зависимая	
3.5	Внутридомовая система отопления(двухтрубная/однотрубная/четырёхтрубная)	Четырёхтрубная	
3.6	Наличие циркуляции ГВС(есть/нет)	Есть	
3.7	Наличие оборудованного узла учета (ТЭ, ТН)	Нет	
3.8	Материал трубопроводов ГВС(сталь (ВГП), металлополимер, полимер, металлические и т.д.)	Металл	
3.9	Материал трубопроводов отопления (сталь (ВГП), металлополимер, полимер, металлические)	Металл	
3.10	Водопроводный ввод (наличие, количество)	1	
3.11	Водомерный узел	Есть	
3.12	Материал трубопроводов (сталь (ВГП), металлополимер, полимер, металл)	Металл	
3.13	Электрический ввод	2	
3.14	Наличие прибора учета электроэнергии	Есть	
3.15	Ввод газоснабжения (наличие, количество)	Отсутствует	
3.16	Система АППЗ и дымоудаления		
3.17	Система приточно-вытяжной вентиляции	Естественная	
3.18	Лифты, подъемники	6	
4. Схема подачи ресурса на объект			
4.1	Теплоснабжение (централизованная/нецентрализованная)	централизованная	
4.2	Водоснабжение (централизованная/нецентрализованная)	централизованная	
4.3	Водоотведение (централизованная/нецентрализованная)	централизованная	
4.4	Электроснабжение (централизованная/нецентрализованная)	централизованная	
4.5	Газоснабжение (централизованная/нецентрализованная)	-	
5. Анализ прохождения предыдущих трех отопительных периодов			
5.1	Начало отопительного сезона		
	2021-2022 г.г.	18 сентября 2021 г.	

№ п/п	Наименование	Описание	Примечание
	2022-2023 г.г.	19 сентября 2022 г.	
	2023-2024 г.г.	25 сентября 2023 г.	
5.2	Завершение отопительного сезона		
	2021-2022 г.г.	15 мая 2022 г.	
	2022-2023 г.г.	19 мая 2023 г.	
	2023-2024 г.г.	12 мая 2024 г.	
5.3	Погодные условия		
	2021-2022 г.г. (с сентября 2021 по май 2022) (приблизительно средняя температура наружного воздуха, град, количество отопительных дней)	Сентябрь: +7,1 град (13 дней) Октябрь: +3,8 град (31 день) Ноябрь: -3 град (30 дней) Декабрь: -10,1 град (31 день) Январь: -11,3 град (31 день) Февраль: -10,8 град (28 дней) Март: -4,9 град (31 день) Апрель: +6,1 град (30 дней) Май: +10,5 град (14 дней)	
	2022-2023 г.г. (с сентября 2022 по май 2023) (приблизительно средняя температура наружного воздуха, град, количество отопительных дней)	Сентябрь: +8,5 град (12 дней) Октябрь: +3,9 град (31 день) Ноябрь: -5,9 град (30 дней) Декабрь: -12,3 град (31 день) Январь: -12,9 град (31 день) Февраль: -11 град (28 дней) Март: -0,3 град (31 день) Апрель: +0,6 град (30 дней) Май: +8,6 град (19 дней)	
	2023-2024 г.г. (с сентября 2023 по май 2024) (приблизительно средняя температура наружного воздуха, град, количество отопительных дней)	Сентябрь: +8,1 град (6 дней) Октябрь: +6,3 град (31 день) Ноябрь: -6,3 град (30 дней) Декабрь: -14,3 град (31 день) Январь: -12,8 град (31 день) Февраль: -13,6 град (29 дней) Март: -1,9 град (31 день) Апрель: +4,5 град (30 дней) Май: +11,3 град (12 дней)	
5.4	Количество потребленной объектом тепловой энергии в течение отопительного периода по показаниям приборов учета/определенной расчетным методом при отсутствии приборов учета (Гкал)		
	2021-2022 г.г.	1862,391	норматив
	2022-2023 г.г.	1862,391	норматив
	2023-2024 г.г.	1862,391	норматив
5.5	Технологические нарушения по внешним причинам		
	2021-2022 г.г. (с сентября 2021 по май 2022) (случаи аварий/устранение дефектов на магистральных тепловых сетях, несоблюдение температурного графика котельными, срезка графика, перерывы в поставке теплоносителя, нарушение температурного режима тепловой энергии, снижение параметров давления теплоносителя и т.д)	Врезка временного трубопровода (Подающий трубопровод) 15.09.2021 9:30 до 20 Врезка временного трубопровода (Обратный трубопровод) 15.09.2021 9:30 до 20 Врезка временного трубопровода (Подающий трубопровод) 11.10.2021 9:00 до 20 Врезка временного трубопровода (Обратный трубопровод) 13.10.2021 9:00 до 20 Устранение дефекта (Подающий трубопровод) 14.05.2022 с 4:30 до 13	Согласно телефонограмм
	2022-2023 г.г. (с сентября 2022 по май 2023) (случаи аварий/устранение дефектов на магистральных тепловых сетях, несоблюдение температурного графика котельными, срезка графика, перерывы в поставке теплоносителя, нарушение температурного режима тепловой энергии, снижение параметров давления теплоносителя и т.д)	Переврезка на постоянную схему (Обратный трубопровод) 29.03.2023 с 4 до 20 (СНИЖЕННЫЕ ПАРАМЕТРЫ) Переврезка на постоянную схему (Подающий трубопровод) 06.04.2023 с 6 до 22 Врезка временного трубопровода (Обратный трубопровод) 11.04.2023 с 8 до 22 Врезка временного трубопровода (Обратный трубопровод) 29.05.2023 с 6 до 20 Врезка временного трубопровода (Подающий трубопровод) 31.05.2023 с 4 до 20	Согласно телефонограмм
	2023-2024 г.г. (с сентября 2023 по май 2024) (случаи аварий/устранение дефектов на магистральных тепловых сетях, несоблюдение температурного графика котельными, срезка графика, перерывы в поставке теплоносителя, нарушение температурного режима тепловой энергии, снижение параметров давления теплоносителя и т.д)	Устранение дефекта (Подающий и обратный трубопроводы отопления) 17.11.2023 с 9 до 15 Устранение дефекта (Подающий трубопровод ГВС) 17.11.2023 с 11 до 15 Переврезка на постоянную схему (Подающий трубопровод ГВС)	Согласно телефонограмм

№ п/п	Наименование	Описание	Примечание
		23.10.2023 с 9 до 13 Переврезка на постоянную схему (Обратный трубопровод ГВС) 23.10.2023 с 13 до 17 Устранение дефекта (Подающий трубопровод) 06.03.2024 с 10 до 20 Устранение дефекта (Подающий трубопровод) 03.2024 с 10 до 20	
5.6	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; - некачественно выполненные ремонтные работы; - самовольное вмешательство посторонних лиц в работу системы отопления/ГВС; - некорректная работа насосов, теплообменников и т.д.)	-	
	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; - некачественно выполненные ремонтные работы; - самовольное вмешательство посторонних лиц в работу системы отопления/ГВС; - некорректная работа насосов, теплообменников и т.д.)	-	
	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; - некачественно выполненные ремонтные работы; - самовольное вмешательство посторонних лиц в работу системы отопления/ГВС; - некорректная работа насосов, теплообменников и т.д.)	-	
5.7	Схемные условия		
	2021-2022 г.г. (тупиковое/попутное движение теплоносителя, с верхней разводкой подающей магистральной/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 и т.д.)	-Установлены элеваторные узлы -Отопительные приборы: конвектора/радиаторы. -Разводка отопления – вертикальная. – Разводка ХГВС стояки – вертикальная. -Циркуляционное движение теплоносителя. -Открытая прокладка труб в помещениях – отопление. -Открытая прокладка труб в помещениях – ХГВС. -Боковое подключение отопительных приборов.	
	2022-2023 г.г. (тупиковое/попутное движение теплоносителя, с верхней разводкой подающей магистральной/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 и т.д.)	-Установлены элеваторные узлы -Отопительные приборы: конвектора/радиаторы. -Разводка отопления – вертикальная. – Разводка ХГВС стояки – вертикальная. -Циркуляционное движение теплоносителя. -Открытая прокладка труб в помещениях – отопление. -Открытая прокладка труб в помещениях – ХГВС. -Боковое подключение отопительных приборов.	
	2023-2024 г.г. (тупиковое/попутное движение теплоносителя, с верхней разводкой подающей магистральной/с нижней разводкой обеих магистралей,	-Установлены элеваторные узлы -Отопительные приборы: конвектора/радиаторы.	

№ п/п	Наименование	Описание	Примечание
	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 и т.д.)	-Разводка отопления – вертикальная. – Разводка ХГВС стояки – вертикальная. -Циркуляционное движение теплоносителя. -Открытая прокладка труб в помещениях – отопление. -Открытая прокладка труб в помещениях – ХГВС. -Боковое подключение отопительных приборов.	
5.8	Режимные условия		
	2021-2022 г.г.	Зависимые от погоды и нормативных параметров микроклимата в помещениях: - давление теплоносителя - расход теплоносителя - температура теплоносителя	Согласно Температурных графиков от РСО, ПП РФ от 06.05.2011 №354 (Приложение 1)
	2022-2023 г.г.	Зависимые от погоды и нормативных параметров микроклимата в помещениях: - давление теплоносителя - расход теплоносителя - температура теплоносителя	Согласно Температурных графиков от РСО, ПП РФ от 06.05.2011 №354 (Приложение 1)
	2023-2024 г.г.	Зависимые от погоды и нормативных параметров микроклимата в помещениях: - давление теплоносителя - расход теплоносителя - температура теплоносителя	Согласно Температурных графиков от РСО, ПП РФ от 06.05.2011 №354 (Приложение 1)
5.9	Обращения/жалобы жителей на снижение качества/параметров услуги отопления и теплоносителя		
	2021-2022 г.г.	При запуске системы отопления, при изменениях температуры наружного воздуха	Соблюдение температурного режима тепловой энергии и теплоносителя
	2022-2023 г.г.	При запуске системы отопления, при изменениях температуры наружного воздуха	Соблюдение температурного режима тепловой энергии и теплоносителя
	2023-2024 г.г.	При запуске системы отопления, при изменениях температуры наружного воздуха	Соблюдение температурного режима тепловой энергии и теплоносителя
5.10	Аварийные ситуации		
	2021-2022 г.г. (протечки запорной арматуры, трубопроводов и т.п.)	-	
	2022-2023 г.г. (протечки запорной арматуры, трубопроводов и т.п.)	-	
	2023-2024 г.г. (протечки запорной арматуры, трубопроводов и т.п.)	-	
5.11	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 и технического характера			
6.1	Обеспечение проведения обучения, проверки знаний лиц, отвечающих за обслуживание теплопотребляющих установок	Срок выполнения: с апреля 2025 г. по май 2025 г.	
6.2	Организация и проведение периодической проверки узла учета	Срок выполнения: с мая 2025 г. по август 2025 г.	
6.3	Составление актов сверки расчетов с ЕТО (ТСО)	ежемесячно	
6.4	Организация проведения дезинфекции и отбора проб горячей воды/теплоносителя		При проведении капитального ремонта или текущего ремонт с заменой труб, согласно требования п.82 СанПиН 2.1.3684-21, п.9.2.9 «Правил технической эксплуатации тепловых энергоустановок» (2003)
6.5	Установка и пломбирование дроссельных (ограничительных) устройств во внутренних системах, включая элеваторы и шайбы	Срок выполнения: с мая 2025 г. по август 2025 г.	На основании данных АО «Енисейская ТГК (ТГК-13)»
6.6	Промывка тепловых пунктов и систем теплопотребления	Срок выполнения: с мая 2025 г. по август 2025 г.	
6.7	Испытания оборудования тепловых энергоустановок и систем теплопотребления на плотность и прочность	Срок выполнения: с мая 2025 г. по август 2025 г.	
6.8	Проведение наладки режимов потребления тепловой энергии/теплоносителя (в том числе тепловых и гидравлических режимов) теплового пункта, внутридомовых сетей и теплопотребляющих установок	Срок выполнения: с мая 2025 г. по август 2025 г.	
6.9	Проверка (осмотр) или замена запорной арматуры, в	Еженедельно	

№ п/п	Наименование	Описание	Примечание
	том числе в высших (воздушники) и низших точках трубопровода (сбросники) и арматуры постоянного регулирования на предмет наличия и работоспособности, плотности (герметичности) сальниковых уплотнений.		
6.10	Проверка (осмотр) или замена теплоизоляции	Срок выполнения: с мая 2025 г. по август 2025 г.	
6.11	Проверка контрольно-измерительных приборов в тепловом пункте/элеваторном узле	Срок выполнения: с мая 2025 г. по август 2025 г.	
6.12	Проведение осмотра подвального помещения на предмет освещения	регулярно	
6.13	Проведение обследования дымовых и вентиляционных каналов	По мере необходимости	
6.14	Проведение осмотра и обслуживания ВДГО и ВКГО		
7. Подготовка к отопительному периоду теплового контура здания			
7.1	Ремонт монтажных (межпанельных) швов	С июня 2025 по октябрь 2025	При обращении жителей МКД и тепловизионных обследований
7.2	Замена контурного уплотнителя входных дверей		Производится ремонт (замена) в ходе эксплуатации и обнаружения
7.3	Ремонт кровли		Производится ремонт (замена) в ходе эксплуатации и обнаружения
7.4	Замена оконных блоков на современные энергоэффективные		Выполнено
7.5	Ремонт и восстановление отделки фасада и цоколя (облицовочных панелей/плит, штукатурного слоя и окрасочного)		Производится ремонт (замена) в ходе эксплуатации и обнаружения
7.6	Замена/ремонт заполнений подвальных окон		Отсутствует необходимость
7.7	Ремонт отмостки		Производится ремонт (замена) в ходе эксплуатации и обнаружения
7.8	Замена внутридомовых трубопроводов:		
	Отопления		Производится ремонт (замена) в ходе эксплуатации и обнаружения
	Горячего водоснабжения		Производится ремонт (замена) в ходе эксплуатации и обнаружения
	Холодного водоснабжения		Производится ремонт (замена) в ходе эксплуатации и обнаружения
	Канализации		Производится ремонт (замена) в ходе эксплуатации и обнаружения

Технический директор Сидоренко Р.Н.
(фамилия, имя, отчество)

(подпись)

