

Согласовано:

(М.П.)

« _____ » _____ 2025 г.

Утверждаю:

Генеральный директор

ООО «УК «Холмсервис»

И.И. Сидорова

(М.П.) Управляющая компания

« _____ » _____ 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	ул. Краснодарская, 39	
1.2	Назначение объекта (жилой, промышленный, административный)	МКД	
1.3	Единая теплоснабжающая организация	АО "Енисейская ТГК-13"	
1.4	Год постройки	2006	
1.5	Этажность дома	10	
1.6	Год проведения капитального ремонта/реконструкции		
1.7	Количество подъездов	4	
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	137	
2.2	Количество нежилых помещений	1	
2.3	Общая площадь объекта (включая подвалы, чердаки, МОП), м2	10454,9	
2.4	Общая площадь жилых помещений, м2	8 721,90	
2.5	Общая площадь нежилых помещений, м2	91,00	
2.6	Объем здания, м3	36451	
3. Инженерные системы и оборудование объекта			
3.1	Тепловой ввод(наличие, количество)	1 ввод	
3.2	Тепловой пункт(наличие, количество)	4 ИТП	
3.3	Тип системы теплоснабжения(открытая/закрытая)	Открытая	
3.4	Схема подключения(зависимая/независимая)	Зависимая	
3.5	Внутридомовая система отопления(двухтрубная/однотрубная/четырёхтрубная)	Двухтрубная	
3.6	Наличие циркуляции ГВС(есть/нет)	Есть	
3.7	Наличие оборудованного узла учета (ТЭ, ТН)	Есть	
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	4	
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	4	
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.	1654,825	
	2022-2023 г.г.	1838,1472	
	2023-2024 г.г.	1640,0478	
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)	09.09.2021-10.09.2021 с 10 до 20 (планируемая работа: врезка в постоянную схему (обратный трубопровод) 12.09.2021-13.09.2021 с 10 до 20 (планируемая работа: врезка в постоянную схему (подающий трубопровод) Продлена до 12:00 14.09.21. Устранение дефекта (Подающий трубопровод) 20.10.2021 с 10 до 18 Установка заглушек, врезка временного трубопровода (Обратный трубопровод) 25.05.2022 09:00 до 17:00 26.05.2022	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)	Врезка временного трубопровода (Подающий трубопровод) 03.05.2023 с 09:30 до 18 Врезка временного трубопровода (Обратный трубопровод) 04.05.2023 с 09:30 до 18 Врезка временного трубопровода (Подающий трубопровод) 03.05.2023 с 09:30 до 21 Устранение дефекта (Обратный трубопровод) 25.05.2023 с 11 до 20 Устранение дефекта (Обратный трубопровод) 26.05.2023 с 9 до 16	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)	Врезка трубопровода (Обратный трубопровод) 15.09.2023 с 9 до 20 Врезка трубопровода (Подающий трубопровод) 16.09.2023 с 9 до 20 Переврезка на постоянную схему (Обратный трубопровод) 28.09.2023 с 8 до 20 Переврезка на постоянную схему (Подающий трубопровод) 03.10.2023 с 8 до 20 Переврезка на постоянную схему	Согласно телефонограмм

№ п/п	Наименование	Описание	Примечание
		(Подводящий трубопровод) 04.10.2023 с 8 до 20 Устранение дефекта (Обратный трубопровод) 04.12.2023 с 6 до 22 Устранение дефекта (Обратный трубопровод) 27.03.2024 с 9 до 22	
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 магистрали/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 циркуляционные насосы на отопление и ГВС. -Установлен регулятор температуры ГВС. -Автоматические (погодозависимые) регуляторы. -Отопительные приборы: радиаторы/конвектора. -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 магистрали/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 циркуляционные насосы на отопление и ГВС. -Установлен регулятор температуры ГВС. -Автоматические (погодозависимые) регуляторы. -Отопительные приборы: радиаторы/конвектора. -Разводка отопления – вертикальная -Разводка ХГВС Стояки – вертикальная. -Циркуляционное движение теплоносителя. -Открытая прокладка труб в помещениях – отопление. -Открытая прокладка труб в помещениях – ХГВС.	

№ п/п	Наименование	Описание	Примечание
		-Боковое подключение отопительных приборов.	
	2023-2024 г.г. (тупиковое/попутное движение теплоносителя, с верхней разводкой подающей магистрали/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 циркуляционные насосы на отопление и ГВС. -Установлен регулятор температуры ГВС. -Автоматические (погодозависимые) регуляторы. -Отопительные приборы: радиаторы/конвектора. -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	Срок выполнения:	

№ п/п	Наименование	Описание	Примечание
	теплопотребления	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 том числе в высших (воздушники) и низших точках трубопровода (сбросники) и арматуры постоянного регулирования на предмет наличия и работоспособности, плотности (герметичности) сальниковых уплотнений.	Еженедельно	
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		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)

