«Утверждаю»
Генеральный директор
ООО «УК Октавия»



А.В. Егоров
«11» марта 2025г.

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

в соответствии с Приказом Минэнерго России № 2234 от 13.11.2024
приказа Минэнерго России от 24 марта 2003 г. N 115;
Федерального закона от 27 июля 2010 г. N 190-ФЗ "О теплоснабжении".

№ п/п	*Наименование*	*Описание*	*Примечание*
1. Общие сведения по объекту			
1.1	Адрес объекта	Коломяги, Приморский район, г. Санкт-Петербург, Арцеуловская Аллея, д. 17	
1.2	Муниципальное образование	Коломяги	
1.3	Назначение объекта (жилой, промышленный, административный)	Жилой дом	
1.4	Единая теплоснабжающая организация	ООО «ТЕПЛОЭНЕРГО»	
1.5	Год постройки	2022	
1.6	Год проведения капитального ремонта/реконструкции	Не проводился	
1.7	Количество подъездов	11	
1.8	Материал стен	Газобетонные блоки/керамический кирпич	
1.9	Наличие подвала/подполья, цокольного этажа	Да	
1.10	Наличие чердака	Нет	
2. Характеристика объекта			
2.1	Количество жилых помещений	2260	
2.2.	Количество нежилых помещений	79	
2.3	Общая площадь объекта (включая подвалы, чердаки, МОП)	149228,3 кв. м	
2.4	Общая площадь жилых помещений	84265,5 кв. м	
2.5	Общая площадь нежилых помещений	1540,0 кв. м	
2.6	Отапливаемый объем	куб. м	

№ п/п	Наименование	Описание	Примечание
3. Инженерные системы и оборудование объекта			
3.1	Тепловой ввод	5	
3.2	Тепловой пункт	5	
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)	Есть	
3.8	Материал трубопроводов	Сталь	
3.9	Водопроводный ввод	Да	
3.10.	Водомерный узел	Да	
3.11	Материал трубопроводов	Полипропилен	
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	Да	
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		
	2021-2022 г.г.	20.09.21	
	2022-2023 г.г.	8.09.2022	
	2023-2024 г.г.	6.10.2023	
5.2	Завершение отопительного сезона		
	2021-2022 г.г.	23.05.2022	
	2022-2023 г.г.	11.05.2023	
	2023-2024 г.г.	20.05.2024	
5.3	Погодные условия		
	2021-2022 г.г.	- нестабильная температура наружного воздуха: декабрь 2021 восемь дней, - аномально низкая температура наружного воздуха: январь 2022 10 дней - осадки с сильным ветром: ноябрь 2021 10 дней; февраль 2022 8 дней	

№ п/п	Наименование	Описание	Примечание
	2022-2023 г.г.	- нестабильная температура наружного воздуха: январь-февраль 2023 15 дней; - аномально низкая температура наружного воздуха: январь 2023 6 дней; - осадки с сильным ветром: декабрь 2022 5 дней; февраль 2023 9 дней.	
	2023-2024 г.г.	- нестабильная температура наружного воздуха: ноябрь-декабрь 2023 10 дней - аномально низкая температура наружного воздуха: декабрь 2023 5 дня; январь 2024 3 дня; - 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		
	2021-2022 г.г.	-	
	2022-2023 г.г.	4648,7	
	2023-2024 г.г.	9819,99	
5.6	Технологические нарушения по внешним причинам		
	2021-2022 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_____	
	2022-2023 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_____	

№ п/п	*Наименование*	*Описание*	*Примечание*
	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		
	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: **Нет** - некачественно выполненные ремонтные работы**: Нет** - самовольное вмешательство посторонних лиц в работу системы отопления/ГВС: **Нет** - некорректная работа насосов, теплообменников: **Да** _____	
	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: **Нет** - некачественно выполненные ремонтные работы: **Нет** - самовольное вмешательство посторонних лиц в работу системы отопления/ГВС: **Нет** - некорректная работа насосов, теплообменников: **Да** _____	
	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: **Нет** - некачественно выполненные ремонтные работы: **Нет**	

№ п/п	Наименование	Описание	Примечание
		- самовольное вмешательство посторонних лиц в работу системы отопления/ГВС: **Нет** - некорректная работа насосов, теплообменников: **Да**	
5.8	Схемные условия		
	2021-2022 г.г.	- тупиковое/попутное движение теплоносителя: **Нет** - с нижней разводкой обеих магистралей; - скрытая прокладка труб в помещениях; - изолированные стояки: - диаметры трубопроводов: 50 мм - отопительные приборы (радиаторы, конвекторы, ребристые трубы): Радиаторы Purmo -разностороннее подключение отопительных приборов; - оборудование (циркуляционные насосы, водоподогреватели, теплообменники): циркуляционные насосы, теплообменники. - автоматические (погодозависимые) регуляторы, смесительные установки (насосы, элеваторы, ТРЖ): насосы - ГВС с циркуляцией;	
	2022-2023 г.г.	- тупиковое/попутное движение теплоносителя: **Нет** - с нижней разводкой обеих магистралей; - скрытая прокладка труб в помещениях; - изолированные стояки: - диаметры трубопроводов: 50 мм - отопительные приборы (радиаторы, конвекторы, ребристые трубы): Радиаторы Purmo -разностороннее подключение отопительных приборов; - оборудование (циркуляционные насосы, водоподогреватели, теплообменники): циркуляционные насосы, теплообменники. - автоматические (погодозависимые) регуляторы, смесительные установки (насосы, элеваторы, ТРЖ): насосы - ГВС с циркуляцией;	

№ п/п	Наименование	Описание	Примечание
	2023-2024 г.г.	_____- тупиковое/попутное движение теплоносителя: **Нет** - с нижней разводкой обеих магистралей; - скрытая прокладка труб в помещениях; - изолированные стояки: - диаметры трубопроводов: 50 мм - отопительные приборы (радиаторы, конвекторы, ребристые трубы): Радиаторы Purmo -разностороннее подключение отопительных приборов; - оборудование (циркуляционные насосы, водоподогреватели, теплообменники): циркуляционные насосы, теплообменники. - автоматические (погодозависимые) регуляторы, смесительные установки (насосы, элеваторы, ТРЖ): насосы - ГВС с циркуляцией; _____	
5.9	Режимные условия		
	2021-2022 г.г.	Зависимые от погоды и нормативных параметров микроклимата в помещениях: - давление теплоносителя 7,8/5,1 - расход теплоносителя 63,19/18,1/63,09/18,11/63,15 - температура теплоносителя 80/60	
	2022-2023 г.г.	Зависимые от погоды и нормативных параметров микроклимата в помещениях: - давление теплоносителя 7,8/5,1 - расход теплоносителя 63,19/18,1/63,09/18,11/63,15 - температура теплоносителя 80/60	
	2023-2024 г.г.	Зависимые от погоды и нормативных параметров микроклимата в помещениях: - давление теплоносителя 7,8/5,1 - расход теплоносителя 63,19/18,1/63,09/18,11/63,15 - температура теплоносителя 80/60	
5.10	Наличие обращений по качеству параметров микроклимата в помещениях, теплоносителя		
	2021-2022 г.г.	10	
	2022-2023 г.г.	8	
	2023-2024 г.г.	12	
5.11	Аварийные ситуации		

№ п/п	Наименование	Описание	Примечание
	2021-2022 г.г.	протечки запорной арматуры, трубопроводов и т.п.: **5**	
	2022-2023 г.г.	протечки запорной арматуры, трубопроводов и т.п.: **17**	
	2023-2024 г.г.	протечки запорной арматуры, трубопроводов и т.п.: **12**	
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 01.03.2025 г. по 30.04.2025 г.	
6.2	Синхронизация плана подготовки к отопительному периоду с таковым ЕТО (ТСО)	Срок выполнения: с 01.03.2025 г. по 31.03.2025 г.	
6.3	Подготовка организационно-распорядительных документов организации о назначении ответственных лиц за безопасную эксплуатацию тепловых энергоустановок для объектов, не являющихся ОПО	Срок выполнения: с 15.01.2025 г. по 28.02.2025 г.	
6.4	Разработка перечня документации эксплуатирующей организации для объектов, не являющихся ОПО	Срок выполнения: первый квартал 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 01.01.2025 г. по 20.03.2025 г.	
6.6	Разработка эксплуатационных инструкций объектов теплоснабжения (МКД, ИТП)	Срок выполнения: с 15.01.2025 г. по 15.03.2025 г.	
6.7	Организация и проведение периодической проверки узла учета	Срок выполнения: ежемесячно	
6.8	Составление актов сверки расчетов с ЕТО (ТСО)	Срок выполнения: ежеквартально	
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	По требованию ЕТО	

№ п/п	Наименование	Описание	Примечание
6.11	Обеспечение выполнения требований пожарной безопасности, наличие инструкций	Срок выполнения: с 15.01.2025 г. по 15.02.2025 г.	
6.12	Разработка эксплуатационных режимов, а также мероприятий по их внедрению	Срок выполнения: с 15.01.2025 г. по 15.02.2025 г.	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	100 м.п
7.8	Обеспечение освещения помещений подвала	Срок выполнения: с 12.11.2024г. по 23.11.2024г.	200 м²
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	Не производился	

№ п/п	Наименование	Описание	Примечание
8.4	Замена оконных блоков на современные энергоэффективные	Не производился	
8.5	Ремонт и восстановление отделки фасада и цоколя (облицовочных панелей/плит, штукатурного слоя и окрасочного), гидрофобизация цокольных стеновых панелей	Срок выполнения: с 01.06.2024г. по 01.09.2024г.	
8.6	Замена/ремонт заполнений подвальных окон	Срок выполнения: незамедлительно	
8.7	Ремонт отмостки	Срок выполнения: летний период	

Ответственный руководитель ООО «УК Октавия»

(наименование обслуживающей организации или собственника здания)

Главный инженер В.А. Белкин _____

(должность) (фамилия, инициалы) (подпись)

Место печати «11» марта 2025 года

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

1. _____ _____
(фамилия, имя, отчество) (подпись)

2. _____ _____
(фамилия, имя, отчество) (подпись)

3. _____ _____
(фамилия, имя, отчество) (подпись)

4. _____ _____
(фамилия, имя, отчество) (подпись)