

СОГЛАСОВАННО

Генеральный директор
ООО «Всеволожская Тепловая Компания»

Яков



Яковский Д.О.

УТВЕРЖДАЮ

Генеральный директор
ООО «ЭТАЖИ»



Крылова А.Г.

План подготовки к отопительному периоду 2026- 2027 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	Г. Мурино, Всеволожский р-н, пр. Авиаторов Балтики 25	
1.2	Назначение объекта (жилой, промышленный, административный)	Жилой дом	
1.3	Единая теплоснабжающая организация	ООО «Всеволожская Тепловая Компания»	С1.01. 2023г.
1.5	Год постройки	2022г.	
1.6	Год проведения капитального ремонта/реконструкции	Не проводился	
1.7	Количество подъездов	шесть	
1.7	Количество этажей/секций	17-19/6	
1.8	Материал стен	Каркас – железобетонный Ограждение – кирпичная кладка из полнотелого кирпича Вентилируемый фасад	
1.9	Наличие подвала/подполья, цокольного этажа	В наличии	
1.10	Наличие чердака	нет	
2. Характеристика объекта			
2.1	Количество жилых помещений	1709	
2.2.	Количество нежилых помещений	16	
2.3	Общая площадь объекта (включая подвалы, чердаки, МОП)	82625,8 м.кв.	
2.4	Общая площадь жилых помещений	51682,9 м.кв.	
2.5	Общая площадь нежилых помещений	1998,2 м.кв.	
2.6	Отапливаемый объем	252939,5 м. куб.	
3. Инженерные системы и оборудование объекта			
3.1	Тепловой ввод	в наличие, один	

№ п/п	Наименование	Описание	Примечание
3.2	Тепловой пункт	в наличие, два	
3.3	Тип системы теплоснабжения	закрытый	
3.4	Схема подключения	независимая	
3.5	Внутридомовая система отопления	двухтрубная	
3.6	Наличие циркуляции ГВС	есть	
3.7	Наличие оборудованного узла учета	есть	
3.8	Материал трубопроводов	сталь	
3.9	Водопроводный ввод	два	
3.10.	Водомерный узел	два	
3.11	Материал трубопроводов	Нержавеющая сталь, полипропилен	
3.12	Электрический ввод	два	
3.13	Наличие прибора учета электроэнергии	да	
3.14	Ввод газоснабжения	нет	
3.15	Система АППЗ и дымоудаления	В наличие	
3.16	Система приточно-вытяжной вентиляции	В наличие	
3.17	Лифты, подъемники	18 лифтов	
4. Схема подачи ресурса на объект			
4.1	теплоснабжение	централизованное	
4.2	водоснабжение	централизованное	
4.3	водоотведение	централизованное	
4.4	электроснабжение	централизованное	
4.5	газоснабжение	отсутствует	
5. Анализ прохождения предыдущих трех отопительных периодов			
5.1	Начало отопительного сезона		
	2023-2024 г.	04.10.2023г.	
	2024-2025 г.	14.10.2024г.	
	2025-2026 г.		
5.2	Завершение отопительного сезона		
	2023-2024 г.	15.05.2024	
	2024-2025г.	14.05.2025г	
	2025-2026 г.		

№ п/п	Наименование	Описание	Примечание
5.3	Погодные условия		
	2023-2024 г.	- 27 ⁰ С январь – один день.	
	2024-2025 г.	- 15 ⁰ С январь, февраль – два дня.	
	2025-2026 г.	- 17 ⁰ С январь, февраль – три дня.	
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.	7795,73	
	2024-2025 г.	6307,05	
	2025-2026г.		
5.6	Технологические нарушения по внешним причинам		
	2023-2024 г.	Нарушений не было	
	2024-2025 г.	Нарушений не было	
	2025-2026 г.	Нарушений не было	
5.7	Технологические нарушения по внутренним причинам		
	2023-2024 г.	- несоблюдение температурного графика котельными, срезка графика: <u>нет</u> - аварийный останов котельных: <u>нет</u> - изменение расхода теплоносителя в магистральных теплосетях: <u>нет</u> - аварии на магистральных разводящих сетях: <u>нет</u> - резкие перепады давления, гидроудар: <u>нет</u>	
	2024-2025 г.	- несоблюдение температурного графика котельными, срезка графика: <u>нет</u> - аварийный останов котельных: <u>нет</u> - изменение расхода теплоносителя в магистральных теплосетях: <u>нет</u> - аварии на магистральных разводящих сетях: <u>нет</u> - резкие перепады давления, гидроудар: <u>нет</u>	
	2025-2026 г.	- несоблюдение температурного графика котельными, срезка	

№ п/п	Наименование	Описание	Примечание
		графика: <u>нет</u> - аварийный останов котельных: <u>нет</u> - изменение расхода теплоносителя в магистральных теплосетях: <u>нет</u> - аварии на магистральных разводящих сетях: <u>нет</u> - резкие перепады давления, гидроудар: <u>нет</u>	
5.8	Схемные условия		
	2023-2024 г.	- тупиковое/попутное движение теплоносителя: <u>тупиковое</u> - с верхней разводкой подающей магистрали/с нижней разводкой обеих магистралей: <u>с нижней разводкой обеих магистралей</u> - скрытая/открытая прокладка труб в помещениях: <u>открытая прокладка труб в помещениях</u> - изолированные/неизолированные стояки: <u>неизолированные стояки:</u> - диаметры трубопроводов: <u>32-100 мм</u> - отопительные приборы (радиаторы, конвекторы, ребристые трубы): <u>Радиаторы</u> - одностороннее/разностороннее подключение отопительных приборов: <u>Одностороннее</u> - оборудование (циркуляционные насосы, водоподогреватели, теплообменники): <u>циркуляционные насосы</u>	

№ п/п	Наименование	Описание	Примечание
		<u>теплообменники</u> - автоматические (погодозависимая) регуляторы, смесительные установки (насосы, элеваторы, ТРЖ): <u>Автоматические (погодозависимая)</u> - ГВС с циркуляцией /тупиковое ГВС: <u>ГВС с циркуляцией</u>	
	2024-2025 г.	- тупиковое/попутное движение теплоносителя: <u>тупиковое</u> - с верхней разводкой подающей магистрали/с нижней разводкой обеих магистралей: <u>с нижней разводкой обеих магистралей</u> - скрытая/открытая прокладка труб в помещениях: <u>открытая прокладка труб в помещениях</u> - изолированные/неизолированные стояки: <u>неизолированные стояки:</u> - диаметры трубопроводов: <u>32-100 мм</u> - отопительные приборы (радиаторы, конвекторы, ребристые трубы): <u>Радиаторы</u> - одностороннее/разностороннее подключение отопительных приборов: <u>Одностороннее</u> - оборудование (циркуляционные насосы, водоподогреватели, теплообменники): <u>циркуляционные насосы</u> <u>теплообменники</u> - автоматические (погодозависимая)	

№ п/п	Наименование	Описание	Примечание
		регуляторы, смесительные установки (насосы, элеваторы, ТРЖ): <u>Автоматические (погодозависимая)</u> - ГВС с циркуляцией /тупиковое ГВС: <u>ГВС с циркуляцией</u>	
	2025-2026 г.	- тупиковое/попутное движение теплоносителя: <u>тупиковое</u> - с верхней разводкой подающей магистрали/с нижней разводкой обеих магистралей: <u>с нижней разводкой обеих магистралей</u> - скрытая/открытая прокладка труб в помещениях: <u>открытая прокладка труб в помещениях</u> - изолированные/неизолированные стояки: <u>неизолированные стояки:</u> - диаметры трубопроводов: <u>32-100 мм</u> - отопительные приборы (радиаторы, конвекторы, ребристые трубы): <u>Радиаторы</u> - одностороннее/разностороннее подключение отопительных приборов: <u>Одностороннее</u> - оборудование (циркуляционные насосы, водоподогреватели, теплообменники): <u>циркуляционные насосы</u> <u>теплообменники</u> - автоматические (погодозависимая) регуляторы, смесительные установки (насосы, элеваторы, ТРЖ):	

№ п/п	Наименование	Описание	Примечание
		<u>Автоматические</u> <u>(погодозависимая)</u> - ГВС с циркуляцией /тупиковое ГВС: <u>ГВС с циркуляцией</u>	
5.9	Режимные условия		
	2023-2024 г.	Зависимые от погоды и нормативных параметров микроклимата в помещениях: - расход теплоносителя - температура теплоносителя	
	2024-2025 г.	Зависимые от погоды и нормативных параметров микроклимата в помещениях: - расход теплоносителя - температура теплоносителя	
	2025-2026 г.	Зависимые от погоды и нормативных параметров микроклимата в помещениях: - расход теплоносителя - температура теплоносителя	
5.10	Наличие обращений по качеству параметров микроклимата в помещениях, теплоносителя		
	2023-2024 г.	Нет	
	2024-2025 г.	Нет	
	2025-2026 г.	Нет	
5.11	Аварийные ситуации		
	2023-2024 г.	протечки запорной арматуры, трубопроводов: да	
	2024-2025 г.	протечки запорной арматуры, трубопроводов: да	
	2025-2026 г.	протечки запорной арматуры, трубопроводов: да	
5.12	Особенности функционирования объектов теплоснабжения и их оборудования		
	2023-2024 г.	в штатном режиме	
	2024-2025 г.	в штатном режиме	
	2025-2026 г.	в штатном режиме	
6. Мероприятия организационного характера			
6.1	Проведение совместного осмотра	Срок выполнения:	акт

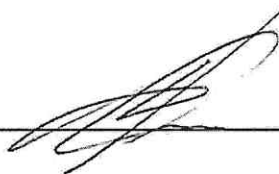
№ п/п	Наименование	Описание	Примечание
	объекта (с участием собственников объекта теплоснабжения, теплопотребляющей установки)	Весна май 2026г Осень сентябрь 2026.	
6.2	Синхронизация плана подготовки к отопительному периоду с таковым ЕТО (ТСО)	Срок выполнения: с <u>12 мая 2026г.</u> по <u>15 июля 2026г.</u>	
6.3	Разработка перечня документации эксплуатирующей организации для объектов, не являющихся ОПО	Срок выполнения: с <u>12 мая 2026г.</u> по <u>15 июля 2026г.</u>	
6.4	Проведение наладки режимов потребления тепловой энергии ИТП	Срок выполнения: с <u>10 октября 2026г.</u> по <u>15 октября 2026г.</u>	акт
6.5	Проверка герметичности запорной арматуры, сальниковых уплотнений, теплоизоляции, целостность пломб приборов контроля.	Срок выполнения: с <u>12 мая 2026г.</u> по <u>15 июля 2026г.</u>	акт
6.6	Разработка инструкции по безопасной эксплуатации оборудования тепловых сетей с учетом защиты систем теплопотребления.	Срок выполнения: с <u>12 мая 2026г.</u> по <u>15 июля 2026г.</u>	
6.7	Разработка (корректировка) эксплуатационных инструкций тепловых сетей.	Срок выполнения: с <u>12 мая 2026г.</u> по <u>15 июля 2026г.</u>	
6.8	Проверка паспортов ИТП	Срок выполнения: с <u>12 мая 2026г.</u> по <u>15 июля 2026г.</u>	паспорт
6.9	Корректировка Договоров на техническое обслуживание привлеченными организациями..	Срок выполнения: с <u>12 мая 2026г.</u> по <u>15 июля 2026г.</u>	договор
6.10	Проверка работоспособности автоматических регуляторов температуры воды ГВС, а так же проверка настроечных характеристик системы регулирования температуры и давления теплоносителя отопления	Срок выполнения: с <u>10 октября 2026г.</u> по <u>15 октября 2026г.</u>	Акт.
6.11	Осмотр теплопотребляющих установок на предмет отсутствия несанкционированных врезок для разбора сетевой воды или потребления тепловой энергии.	Срок выполнения: с <u>20 мая 2026г.</u> по <u>30 августа 2026г</u>	Акт

<i>№ п/п</i>	<i>Наименование</i>	<i>Описание</i>	<i>Примечание</i>
6.12	Подготовка и подписание представителем теплоснабжающей организации Акта проверки технической готовности к отопительному сезону	Срок выполнения: <u>2026г.</u>	Акт
6.13	Обеспечение отсутствия задолженности за поставляемую тепловую энергию.	Срок выполнения: с <u>12 мая 2026г.</u> по <u>15 июля 2026г.</u>	Акт сверки
6.14	Составление актов сверки расчетов	Срок выполнения: с <u>12 мая 2026г.</u> по <u>15 июля 2026г.</u>	Акт
6.15	Копия заключенного договора оказания услуг по теплоснабжению	Срок выполнения: с <u>12 мая 2026г.</u> по <u>15 июля 2026г.</u>	Копия договора
6.16	Проверить учет тепловой энергии теплоносителя, в соответствии с требованиями ст.19 Закона о теплоснабжении (п.4 часть 6 ст 20 ФЗ о теплоснабжении)	Срок выполнения: с <u>12 мая 2026г.</u> по <u>15 июля 2026г.</u>	Акт сверки
6.17	Оформить Акт проверки узла учета, составленный в соответствии с ст. 73 Правил коммерческого учета, утвержденных ГП РФ от 18.02.2013 №1034	Срок выполнения: с <u>12 мая 2026г.</u> по <u>15 июля 2026г.</u>	Акт готовности узла учета
6.18	Подготовить документы поверки приборов КИП и А	Срок выполнения: с <u>12 мая 2026г.</u> по <u>15 июля 2026г.</u>	Акт со ссылкой на «Аршин»
6.19	Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда	Срок выполнения: с <u>12 мая 2026г.</u> по <u>15 июля 2026г.</u>	Правило
6.20	Подготовить Акт выполненных (если есть потребность) работ ремонта теплового контура здания в соответствии п.2.6.10. правил №170	Срок выполнения: с <u>12 мая 2026г.</u> по <u>15 июля 2026г.</u>	Акт
6.21	Подготовить Акты промывки системы отопления, ГВС	Срок выполнения: с <u>12 мая 2026г.</u> по <u>15 июля 2026г.</u>	Акт
6.22	Акт осмотра вентиляционных каналов	Срок выполнения: с <u>12 мая 2026г.</u> по <u>15 июля 2026г.</u>	Акт
6.23	Обеспечение выполнения требований пожарной	Срок выполнения: с <u>12 мая 2026г.</u>	Акты, инструкции.

№ п/п	Наименование	Описание	Примечание
	безопасности, наличие инструкций	по <u>15 июля 2026г.</u>	
7. Мероприятия технического характера			
7.1	Устранение выявленных нарушений в тепловых и гидравлических режимах работы теплопотребляющих установок	Срок выполнения: с <u>12 мая 2026г.</u> по <u>15 июля 2026г.</u>	п.11.1 ПТЭТЭ (Приказ №115 от 24.03.2003) Акт
7.2	Испытания оборудования тепловых пунктов и систем теплопотребления на плотность и прочность	Срок выполнения: с <u>12 мая 2026г.</u> по <u>15 июля 2026г.</u>	п.11.1 ПТЭТЭ (Приказ №115 от 24.03.2003) Акт
7.3	Промывка тепловых пунктов и систем отопления(закрытая) и ГВС	Срок выполнения: с <u>12 мая 2026г.</u> по <u>15 июля 2026г.</u>	п.11.1 ПТЭТЭ (Приказ №115 от 24.03.2003) Акт
7.4	Промывка системы ГВС	Срок выполнения: с <u>01 июля 2026г.</u> по <u>15 июля 2026г.</u>	Акт
7.5	Синхронизация ремонтных работ, требующих отключения горячего водоснабжения, заполнения теплопотребляющих установок сетевой водой	Срок выполнения: с <u>12 мая 2026г.</u> по <u>15 июля 2026г.</u>	
7.6	Замена запорной арматуры	Срок выполнения: с <u>12 мая 2026г.</u> по <u>15 июля 2026г.</u>	2 ед. (после осмотра)
7.7	Замена теплоизоляции	Срок выполнения: с <u>12 мая 2026г.</u> по <u>15 июля 2026г.</u>	10 м.п
7.8	Обеспечение освещения помещений подвала	Срок выполнения: с <u>12 мая 2026г.</u> по <u>15 июля 2026г.</u>	Замена 18 светильников
7.9	Проведение обследования вентиляционных каналов	Срок выполнения: с <u>12 мая 2026г.</u> по <u>15 июля 2026г.</u>	Акт
8. Подготовка к отопительному периоду теплового контура здания			

<i>№ п/п</i>	<i>Наименование</i>	<i>Описание</i>	<i>Примечание</i>
8.1	Ремонт вентилируемого фасада.	Срок выполнения: с <u>12 мая 2026г.</u> по <u>15 июля 2026г.</u>	После дефектовки
8.2	Замена контурного уплотнителя входных дверей	Срок выполнения: с <u>20 мая 2026г.</u> по <u>30 августа 2026г</u>	После дефектовки
8.3	Ремонт элементов кровли	Срок выполнения: с <u>20 мая 2026г.</u> по <u>30 августа 2026г</u>	После дефектовки
8.4	Ремонт проходок сетей в цокольной части здания. Устранение фильтрации грунтовых вод в подвал.	Срок выполнения: с <u>20 мая 2026г.</u> по <u>30 августа 2026г</u>	Гарантийные обязательства

Управляющий ЖК «Авиатор»
(наименование обслуживающей организации)



С.Н. Карпов

