

План подготовки к отопительному периоду 2026 - 2027 г.г.

МКД по адресу:

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	Ленинградская область, Всеволожский район, г.Кудрово, Европейский пр., д. 13к.5	
1.2	Муниципальное образование	Заневское городское поселение Всеволожского муниципального района Ленинградской области.	
1.3	Назначение объекта (жилой, промышленный, административный)	Многоквартирный жилой	
1.4	Единая теплоснабжающая организация	ООО «Балтийский Дом»	
1.5	Год постройки	2017	
1.6	Год проведения капитального ремонта/реконструкции	Капитальный ремонт не проводился	
1.7	Количество подъездов	2	
1.8	Материал стен	Монолитный железобетон, кирпич, декоративные навесные фасадные системы.	
1.9	Наличие подвала/подполья, цокольного этажа	Цокольный этаж	
1.10	Наличие чердака	Технический этаж	
2. Характеристика объекта			
2.1	Количество жилых помещений	424	
2.2.	Количество нежилых помещений	10	
2.3	Общая площадь объекта (включая подвалы, чердаки, МОП)	27 194,40	
2.4	Общая площадь жилых помещений	16,418,8 м2;	
2.5	Общая площадь нежилых помещений	1166,2	
2.6	Отапливаемый объем	27 194,40	
3. Инженерные системы и оборудование объекта			
3.1	Тепловой ввод	Один (наличие, количество)	
3.2	Тепловой пункт	Один (наличие, количество)	
3.3	Тип системы теплоснабжения	Закрытая (открытая/закрытая)	
3.4	Схема подключения	Независимая_ (зависимая/независимая)	
3.5	Внутридомовая система отопления	двухтрубная (двухтрубная/однотрубная)	

№ n/n	Наименование	Описание	Примечание
3.6	Наличие циркуляции ГВС	Есть (есть/нет)	
3.7	Наличие оборудованного узла учета (ТЭ, ТН)	УУТЭ в наличии	
3.8	Материал трубопроводов	Полимер (сталь (ВГП), металлополимер, полимер)	
3.9	Водопроводный ввод	Два ввода (наличие, количество)	
3.10	Водомерный узел	Один водомерный узел.	
3.11	Материал трубопроводов	Полимер (сталь (ВГП), металлополимер, полимер)	
3.12	Электрический ввод	Два ввода	
3.13	Наличие прибора учета электроэнергии	В наличии	
3.14	Ввод газоснабжения	Отсутствует (наличие, количество)	
3.15	Система АППЗ и дымоудаления	Есть	
3.16	Система приточно-вытяжной вентиляции	Есть	
3.17	Лифты, подъемники	5 лифтов	
4. Схема подачи ресурса на объект			
4.1	теплоснабжение	Централизованная централизованная/нецентрализованная	
4.2	водоснабжение	Централизованная централизованная/нецентрализованная	
4.3	водоотведение	Централизованная централизованная/нецентрализованная	
4.4	электроснабжение	Централизованная централизованная/нецентрализованная	
4.5	газоснабжение	Отсутствует централизованная/нецентрализованная	
5. Анализ прохождения предыдущих трех отопительных периодов			
5.1	Начало отопительного сезона		
	2023-2024 г.г.	6 октября	
	2024-2025 г.г.	14 октября	
	2025-2026 г.г.	01 октября	
5.2	Завершение отопительного сезона		
	2023-2024 г.г.	17 мая	
	2024-2025 г.г.	16 мая	
	2025-2026 г.г.		
5.3	Погодные условия		
	2023-2024 г.г.	- нестабильная температура наружного воздуха:	

№ n/n	Наименование	Описание	Примечание
		Октябрь, апрель (месяц, количество дней) - аномально низкая температура наружного воздуха: Январь, 15 дней (месяц, количество дней) - осадки с сильным ветром: февраль (месяц, количество дней)	
	2024-2025 г.г.	- нестабильная температура наружного воздуха: Ноябрь, апрель (месяц, количество дней) - аномально низкая температура наружного воздуха: Февраль, 5 дней (месяц, количество дней) - осадки с сильным ветром: Октябрь, 2 дня, январь. 14 дней (месяц, количество дней)	
	2025-2026 г.г.	- нестабильная температура наружного воздуха: Ноябрь, февраль (месяц, количество дней) - аномально низкая температура наружного воздуха: Февраль, 7 дней (месяц, количество дней) - осадки с сильным ветром: Октябрь, 15 дней, январь, 14 дней (месяц, количество дней)	
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.г.	2530,30	Всего: 6911,69
	2023-2024 г.г.	2546,74	
	2024-2025 г.г.	1834,65	
5.6	Технологические нарушения по внешним причинам		
	2023-2024 г.г.	Технологических нарушений не происходило	
	2024-2025 г.г.	Технологических нарушений не происходило	
	2025-2026 г.г.	Технологических нарушений не происходило	
5.7	Технологические нарушения по внутренним причинам		

<i>№ n/n</i>	<i>Наименование</i>	<i>Описание</i>	<i>Примечание</i>
	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: <i>отсутствует</i> - некачественно выполненные ремонтные работы: <i>Отсутствует</i> самовольное вмешательство посторонних лиц в работу системы отопления/ГВС: <i>отсутствует</i> - некорректная работа насосов, теплообменников: <i>Некорректная работа одного из спаренных циркуляционных насосов</i>	
	2024-2025 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: <i>отсутствует</i> - некачественно выполненные ремонтные работы: <i>отсутствует</i> - самовольное вмешательство посторонних лиц в работу системы отопления/ГВС: <i>отсутствует</i> - некорректная работа насосов, теплообменников: <i>отсутствует</i>	
	2025-2026 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: <i>отсутствует</i>	Ремонт электропривода

№ n/n	Наименование	Описание	Примечание
		- некачественно выполненные ремонтные работы: <i>отсутствует</i> - самовольное вмешательство посторонних лиц в работу системы отопления/ГВС: <i>отсутствует</i> - некорректная работа насосов, теплообменников: <i>отсутствует</i>	
5.8	Схемные условия		
	2023-2024 г.г. 2024-2025 г.г. 2025-2026 г.г. Схемные условия за период с 2022 г. по 2026 г. не изменялись	- тупиковое/попутное движение теплоносителя: <i>попутное</i> - с верхней разводкой подающей магистрали/с нижней разводкой обеих магистралей: <i>Верхняя разводка</i> - скрытая/открытая прокладка труб в помещениях: <i>открытая</i> - изолированные/неизолированные стояки: <i>Неизолированные стояки</i> - диаметры трубопроводов: <i>15, 25 и 32</i> - отопительные приборы (радиаторы, конвекторы, ребристые трубы): <i>Радиаторы</i> - одностороннее/разностороннее подключение отопительных приборов: <i>одностороннее</i> - оборудование (циркуляционные насосы, водоподогреватели, теплообменники): <i>Циркуляционные насосы, теплообменники</i> - автоматические (погодозависимые) регуляторы, смесительные установки (насосы, элеваторы, ТРЖ):	

№ п/п	Наименование	Описание	Примечание
		Автоматические (погодозависимые) регуляторы - ГВС с циркуляцией /тупиковое ГВС: ГВС с циркуляцией	
5.9	Режимные условия		
	2023-2024 г.г.	Зависимые от погоды и нормативных параметров микроклимата в помещениях: - давление теплоносителя - расход теплоносителя - температура теплоносителя	
	2024-2025 г.г.	—	
	2025-2026 г.г.	—	
5.10	Наличие обращений по качеству параметров микроклимата в помещениях, теплоносителя		
	2023-2024 г.г.	3 обращения	
	2024-2025 г.г.	1 обращения	
	2025-2026 г.г.	2 обращения	
5.11	Аварийные ситуации		
	2023-2024 г.г. 2024-2025 г.г. 2025-2026 г.г.	протечек запорной арматуры, трубопроводов и т.п. не происходило _____	
5.12	Особенности функционирования объектов теплоснабжения и их оборудования		
	2023-2024 г.г. 2024-2025 г.г. 2025-2026 г.г.	в штатном режиме	
6. Мероприятия организационного характера			
6.1	Проведение совместного осмотра объекта (с участием собственников объекта теплоснабжения, телопотребляющей установки)	Срок выполнения: С 15 апреля 2026г. по 25 мая 2026г.	
6.2	Синхронизация плана подготовки к отопительному периоду с таким ЕТО (ТСО)	Срок выполнения: С 29 марта 2026 г. по 29 апреля 2026г.	
6.3	Подготовка организационно- распорядительных документов организации о назначении ответственных лиц за безопасную эксплуатацию тепловых энергоустановок для объектов, не являющихся ОПО	Срок выполнения: С 07 июня 2026г. по 20 июня 2026г.	
6.4	Разработка перечня документации эксплуатирующей организации для объектов, не являющихся ОПО	Срок выполнения: С 01 июля 2026г. по 31 июля 2026г.	

<i>№ n/n</i>	<i>Наименование</i>	<i>Описание</i>	<i>Примечание</i>
6.5	Обеспечение проведения обучения, проверки знаний лиц, отвечающих за обслуживание теплотребляющих установок, в т.ч. знаний норм по охране труда	Срок выполнения: С 1 августа 2026г. по 30 августа 2026г.	Имеется действующие обучение до 11.07.2026 г.
6.6	Разработка эксплуатационных инструкций объектов теплоснабжения (МКД, ИТП)	Срок выполнения: с 15 июня 2026 г. по 31 июля 2026г.	
6.7	Организация и проведение периодической проверки узла учета	Срок выполнения: с 15 мая 2026 г. по 15 июня 2026 г.	
6.8	Составление актов сверки расчетов с ЕТО (ТСО)	Срок выполнения: С 15 июня 2026г. по 31 июля 2026г.	
6.9	Обеспечение выполнения требований пожарной безопасности, наличие инструкций	Срок выполнения: С 15 июня 2026 г. по 01 июля 2026 г.	
6.10	Разработка эксплуатационных режимов, а также мероприятий по их внедрению	Срок выполнения: с 01 июня 2026 г. по 01 июля 2026 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 теплотребляющих установок	Срок выполнения: с 14 мая 2026 г. по 01 июня 2026 г.	п.11.1 ПТЭТЭ (Приказ №115 от 24.03.2003)
7.2	Испытания оборудования тепловых пунктов и систем теплоснабжения на плотность и прочность	Срок выполнения: с 07 июня 2026 г. по 01 июля 2026 г.	п.11.1 ПТЭТЭ (Приказ №115 от 24.03.2003)
7.3	Промывка тепловых пунктов и систем теплоснабжения	Срок выполнения: с 07 июня 2026 г. по 01 июля 2026 г.	п.11.1 ПТЭТЭ (Приказ №115 от 24.03.2003)
7.4	Синхронизация ремонтных работ, требующих отключения горячего водоснабжения, заполнения теплотребляющих установок сетевой водой после выполнения таких работ с ЕТО (ТСО)	Срок выполнения: с 07 июня 2026 г. по 01 июля 2026 г.	
7.5	Визуальный осмотр трубопроводов для определения коррозионного износа металла труб	Срок выполнения: с 07 июня 2026 г. по 01 июля 2026 г.	п.11.1 ПТЭТЭ (Приказ №115 от 24.03.2003)
7.6	Замена запорной арматуры	Срок выполнения: с 01 июня 2026 г. по 01 июля 2026 г.	2 ед.
7.7	Замена теплоизоляции	Срок выполнения: с 01 июня 2025г. по 01 июля 2025г.	40 м.п

№ n/n	Наименование	Описание	Примечание
7.8	Обеспечение освещения помещений подвала (замена ламп)	Срок выполнения: с 01 июля 2026г. по 15 июля 2026г.	7 шт.
7.9	Проведение обследования вентиляционных каналов	Срок выполнения: с 01 июня 2026г. по 15 июля 2026г.	23шт.
8. Подготовка к отопительному периоду теплового контура здания			
8.1	Ремонт монтажных (межпанельных) швов	-<<-	
8.2	Замена контурного уплотнителя входных дверей	Срок выполнения: с 01 августа 2026г. по 31 августа 2026г.	1 шт.
8.3	Ремонт кровли (Капитальный ремонт)	-<<-	удовлетворительно
8.4	Ремонт и восстановление отделки фасада и цоколя (облицовочных панелей/плит, штукатурного слоя и окрасочного), гидрофобизация цокольных стеновых панелей	Срок выполнения: с 15 мая 2026г. по 01 июня 2026г.	Замена фасадной плитки 2 штук
8.5	Замена/ремонт заполнений подвальных окон	Срок выполнения: с 01 августа 2026г. по 31 августа 2026г.	
8.6	Ремонт отмостки		Удовлетворительно

Ответственный руководитель -

М.В. Галицкий Директор

(наименование обслуживающей организации или собственника здания)

Управляющий

(должность)

Гусев Д.В.

(фамилия, инициалы)

Гусев

(подпись)

Место печати



«14» 04 2026 года