

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

МКД по адресу: пр. Ветеранов 175

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	Санкт-Петербург, пр. Ветеранов дом 175	
1.2	Муниципальное образование	МО № 65	
1.3	Назначение объекта (жилой, промышленный, административный)	Многоквартирный жилой дом	
1.4	Единая теплоснабжающая организация	ООО «ТЕПЛОЭНЕРГО»	
1.5	Год постройки	2020	
1.6	Год проведения капитального ремонта/реконструкции	Капитальный ремонт не проводился	
1.7	Количество подъездов	16	
1.8	Материал стен	Монолитный железобетон, керамический камень, газобетон.	
1.9	Наличие подвала/подполья, цокольного этажа	Подвал	
1.10	Наличие чердака	Технический этаж	
2. Характеристика объекта			
2.1	Количество жилых помещений	1468	
2.2.	Количество нежилых помещений	12	
2.3	Общая площадь объекта (включая подвалы, чердаки, МОП)	112954,9м ²	
2.4	Общая площадь жилых помещений	48357,9 м ²	
2.5	Общая площадь нежилых помещений	1068,3 м ²	
2.6	Отапливаемый объем	97735,78,2м ²	
3. Инженерные системы и оборудование объекта			
3.1	Тепловой ввод	7 (наличие, количество)	
3.2	Тепловой пункт	7 (наличие, количество)	
3.3	Тип системы теплоснабжения	Закрытая	
3.4	Схема подключения	Независимая_ (зависимая/независимая)	
3.5	Внутридомовая система отопления	двухтрубная	
3.6	Наличие циркуляции ГВС	Есть	
3.7	Наличие оборудованного узла учета (ТЭ, ТН)	УУТЭ в наличии	
3.8	Материал трубопроводов	Сталь, полимер (сталь (ВГП), металлополимер,	

<i>№ п/п</i>	<i>Наименование</i>	<i>Описание</i>	<i>Примечание</i>
		<i>полимер)</i>	
3.9	Водопроводный ввод	4 ввода <i>(наличие, количество)</i>	
3.10	Водомерный узел	четыре водомерных узла	
3.11	Материал трубопроводов	Сталь, Полимер <i>(сталь (ВГП), металлополимер, полимер)</i>	
3.12	Электрический ввод	Два ввода	
3.13	Наличие прибора учета электроэнергии	В наличии	
3.14	Ввод газоснабжения	Отсутствует	
3.15	Система АППЗ и дымоудаления	В наличии	
3.16	Система приточно-вытяжной вентиляции	В наличии	
3.17	Лифты, подъемники	32 лифтов	
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	Отсутствует	
5. Анализ прохождения предыдущих трех отопительных периодов			
5.1	Начало отопительного сезона		
	2023-2024 гг.	<i>6 октября</i>	
	2024-2025 гг.	<i>14 октября</i>	
	2025-2026	<i>14 октября</i>	
5.2	Завершение отопительного сезона		
	2023-2024 гг.	<i>17 мая</i>	
	2024-2025 гг.	<i>19 мая</i>	
	2025-2026 гг.		
5.3	Погодные условия		
	2023-2024 г.г.	- нестабильная температура наружного воздуха: <i>Ноябрь, март</i> <i>(месяц, количество дней)</i> - аномально низкая температура наружного воздуха: <i>Ноябрь, 10 дней, декабрь 5 дней</i> <i>(месяц, количество дней)</i> - осадки с сильным ветром: <i>Декабрь 14 дней</i> <i>(месяц, количество дней)</i>	
	2024-2025 г.г.	- нестабильная температура наружного воздуха: <i>Октябрь, апрель</i> <i>(месяц, количество дней)</i>	

№ n/n	Наименование	Описание	Примечание
		<ul style="list-style-type: none"> - аномально низкая температура наружного воздуха: <i>Январь, 15 дней</i> <i>(месяц, количество дней)</i> - осадки с сильным ветром: <i>февраль</i> <i>(месяц, количество дней)</i> 	
	2025-2026 г.г.	<ul style="list-style-type: none"> - нестабильная температура наружного воздуха: <i>Ноябрь, апрель</i> <i>(месяц, количество дней)</i> - аномально низкая температура наружного воздуха: <i>Февраль, 5 дней</i> <i>(месяц, количество дней)</i> - осадки с сильным ветром: <i>Октябрь, 2 дня, январь. 14 дней</i> <i>(месяц, количество дней)</i> 	
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.	7006,28	
	2024-2025 г.г.	6689,77	
5.6	Технологические нарушения по внешним причинам		
	2023-2024 гг.	Технологическое нарушение на тепловых сетях ООО «ТЕПЛОЭНЕРГО»	Устранено в нормативный срок
	2024-2025 гг.	Технологические нарушения на тепловых сетях ООО «ТЕПЛОЭНЕРГО»	Устранены в нормативный срок
	2025-2026 гг.	Технологические нарушения на тепловых сетях ООО «ТЕПЛОЭНЕРГО»	
5.7	Технологические нарушения по внутренним причинам		
	2023-2024 гг.	<ul style="list-style-type: none"> - 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: 	

№ n/n	Наименование	Описание	Примечание
		<i>Некорректная работа одного из спаренных циркуляционных насосов</i>	<i>Заменен насос</i>
	2024-2025 г.г.	<ul style="list-style-type: none"> - 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.	<ul style="list-style-type: none"> - 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> 	
5.8	Схемные условия		
	2023-2024 г.г. 2024-2025 г.г. 2025-2026 г.г. Схемные условия за период с 2023 г. по 2026 г. не изменялись	<ul style="list-style-type: none"> - тупиковое/попутное движение теплоносителя: <i>заккрытая</i> - с нижней разводкой обеих магистралей: - скрытая/открытая прокладка труб в помещениях: - изолированные стояки: - диаметры трубопроводов: <i>25 и 32</i> - отопительные приборы (радиаторы, конвекторы): 	

<i>№ n/n</i>	<i>Наименование</i>	<i>Описание</i>	<i>Примечание</i>
		<p><i>Радиаторы</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - одностороннее подключение отопительных приборов: <p><i>одностороннее</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - оборудование (циркуляционные насосы, водоподогреватели, теплообменники): <p><i>Циркуляционные насосы, теплообменники</i></p> <p><i>-Автоматические (погодозависимые) регуляторы</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - ГВС с циркуляцией 	
5.9	Режимные условия		
	2023-2024 гг.	Зависимые от погоды и нормативных параметров микроклимата в помещениях: <ul style="list-style-type: none"> - давление теплоносителя - расход теплоносителя - температура теплоносителя 	
	2024-2025 гг.	≠≠	
	2025-2026 гг.	≠≠	
5.10	Наличие обращений по качеству параметров микроклимата в помещениях, теплоносителя		
	202-2024 гг.	<i>4 обращения</i>	
	2024-2025 г.г.	<i>2 обращения</i>	
	2025-2026 г.г.	<i>2 обращения</i>	
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, теплопотребляющей установки)	Срок выполнения: с мая 2026г. по июнь 2026г.	
6.2	Синхронизация плана подготовки к отопительному периоду с таковым ЕТО (ТСО)	Срок выполнения: с 20 марта 2026г. по 10 апреля 2026г.	
6.3	Подготовка организационно-распорядительных документов организации о назначении ответственных лиц за безопасную эксплуатацию тепловых энергоустановок для объектов, не являющихся ОПО	Приказ № 5/202504 от 21.04.2025г.	

<i>№ п/п</i>	<i>Наименование</i>	<i>Описание</i>	<i>Примечание</i>
6.4	Разработка перечня документации эксплуатирующей организации для объектов, не являющихся ОПО	МКД не является ОПО	
6.5	Обеспечение проведения обучения, проверки знаний лиц, отвечающих за обслуживание теплопотребляющих установок, в т.ч. знаний норм по охране труда	Срок выполнения: с 25. 07. 2025г. по 24.08.2026г.	
6.6	Разработка эксплуатационных инструкций объектов теплоснабжения (МКД, ИТП)	Разработаны, на объекте	
6.7	Организация и проведение периодической проверки узла учета	Срок выполнения до октября 2027г.	
6.8	Составление актов сверки расчетов с ЕТО (ТСО)	Срок выполнения: Ежемесячно, ежеквартально.	
6.9	Обеспечение выполнения требований пожарной безопасности, наличие инструкций	Инструкция в наличии на объекте. Требования пожарной безопасности выполняются.	
6.10	Разработка эксплуатационных режимов, а также мероприятий по их внедрению	Срок выполнения: Регулирует автоматика	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: Срок выполнения при выявлении аварий.	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 мая 2025г. по июль 2025г.	п.11.1 ПТЭТЭ (Приказ №115 от 24.03.2003)
7.3	Промывка тепловых пунктов и систем теплоснабжения	Срок выполнения: с мая 2025г. по июнь 2025г.	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: По необходимости	

<i>№ п/п</i>	<i>Наименование</i>	<i>Описание</i>	<i>Примечание</i>
7.5	Визуальный осмотр трубопроводов для определения коррозионного износа металла труб	Срок выполнения: с марта 2026г. по апрель 2026г.	п.11.1 ПТЭТЭ (Приказ №115 от 24.03.2003)
7.6	Замена запорной арматуры	Срок выполнения: с мая 2026 г. по июль 2026г.	11 ед.
7.7	Замена теплоизоляции	Срок выполнения: с мая 2026г. по июль 2026г.	45 м.п
7.8	Обеспечение освещения помещений подвала (замена ламп)	Срок выполнения: По мере выхода из строя осветительного оборудования	15 шт.
7.9	Проведение обследования вентиляционных каналов	Срок выполнения: с апреля 2026 по май 2026	387шт.
8. Подготовка к отопительному периоду теплового контура здания			
8.1	Ремонт монтажных (межпанельных) швов	Срок выполнения:	<i>не требуется</i>
8.2	Замена контурного уплотнителя входных дверей	Срок выполнения: с мая 2026г. по июль 2026г.	16 штук
8.3	Ремонт кровли (Капитальный ремонт)	Срок выполнения: .	<i>не требуется</i>
8.4	Ремонт и восстановление отделки фасада и цоколя (облицовочных панелей/плит, штукатурного слоя и окрасочного), гидрофобизация цокольных стеновых панелей	Срок выполнения: с мая 2025г. по август 2025г.	
8.5	Замена/ремонт заполнений подвальных окон	Срок выполнения:	<i>не требуется</i>
8.6	Ремонт отмостки	Срок выполнения: с июня 2026г. по август 2026г.	<i>не требуется</i>

Ответственный руководитель УК ООО «Цивилизация»

Управляющий

Кондауров И.А.

Место печати

« 15 » апреля 2026 года