

«Согласовано»
 Генеральный директор
 ООО «Приморский ДЭМ»
 Крылова А.Г.
 «» 2026г.



«Утверждаю»
 Генеральный директор
 ООО «Всеволожская Тепловая компания»
 Янковский Д.О.
 «» 2026г.



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 д. 31 | |
| 1.2 | Назначение объекта (жилой, промышленный, административный) | Жилой дом | |
| 1.3 | Единая теплоснабжающая организация | ООО «Всеволожская Тепловая Компания» | С01.01.2025г. |
| 1.5 | Год постройки | 2018г. | |
| 1.6 | Год проведения капитального ремонта/реконструкции | Не проводился | |
| 1.7 | Количество подъездов | два | |
| 1.7 | Количество этажей/секций | 17 | |
| 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 | 435 | |
| 2.2. | Количество нежилых помещений | есть | |
| 2.3 | Общая площадь объекта (включая подвалы, чердаки, МОП) | 19818,6м.кв. | |
| 2.4 | Общая площадь жилых помещений | 14447,6м.кв. | |
| 2.5 | Общая площадь нежилых помещений | 1195,3м.кв. | |
| 2.6 | Отапливаемый объем | 68193м. куб. | |
| 3. Инженерные системы и оборудование объекта | | | |
| 3.1 | Тепловой ввод | в наличие, один | |
| 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 наличии | |
| 3.16 | Система приточно-вытяжной вентиляции | В наличии | |
| 3.17 | Лифты, подъемники | 4 лифта | |
| 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. | 06.10.2023г. | |
| | 2024-2025 г. | 14.10.2024г. | |
| | 2025-2026 г. | 01.10.2025г. | |
| 5.2 | Завершение отопительного сезона | | |
| | 2023-2024 г. | 17.05.2024г. | |
| | 2024-2025 г. | 19.05.2025г. | |
| | 2025-2026 г. | | |
| 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. | 2279,70 | |
| | 2024-2025 г. | 2271,92 | |
| | 2025-2026 г. | | |

| | | | |
|-----|--|---|--|
| | | | |
| 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. | <p>- несоблюдение температурного графика котельными, срезка графика: <u>нет</u></p> <p>- аварийный останов котельных: <u>нет</u></p> <p>- изменение расхода теплоносителя в магистральных теплосетях: <u>нет</u></p> <p>- аварии на магистральных разводящих сетях: <u>нет</u></p> <p>- резкие перепады давления, гидроудар: <u>нет</u></p> | |
| | 2024-2025 г. | <p>- несоблюдение температурного графика котельными, срезка графика: <u>нет</u></p> <p>- аварийный останов котельных: <u>нет</u></p> <p>- изменение расхода теплоносителя в магистральных теплосетях: <u>нет</u></p> <p>- аварии на магистральных разводящих сетях: <u>нет</u></p> <p>- резкие перепады давления, гидроудар: <u>нет</u></p> | |
| | 2025-2026 г. | <p>- несоблюдение температурного графика котельными, срезка графика: <u>нет</u></p> <p>- аварийный останов котельных: <u>нет</u></p> <p>- изменение расхода теплоносителя в магистральных теплосетях: <u>нет</u></p> | |

| | | | |
|-----|--------------|--|--|
| | | <p>- аварии на магистральных разводящих сетях: <u>нет</u></p> <p>- резкие перепады давления, гидроудар: <u>нет</u></p> | |
| 5.8 | | Схемные условия | |
| | 2023-2024 г. | <p>- тупиковое/попутное движение теплоносителя: <u>тупиковое</u></p> <p>- с верхней разводкой подающей магистрали/с нижней разводкой обеих магистралей: <u>с нижней разводкой обеих магистралей</u></p> <p>- скрытая/открытая прокладка труб в помещениях: <u>открытая прокладка труб в помещениях</u></p> <p>- изолированные/неизолированные стояки: <u>неизолированные стояки:</u></p> <p>- диаметры трубопроводов: <u>25-100 мм</u></p> <p>- отопительные приборы (радиаторы, конвекторы, ребристые трубы): <u>Радиаторы</u></p> <p>- одностороннее/разностороннее подключение отопительных приборов: <u>Одностороннее</u></p> <p>- оборудование (циркуляционные насосы, водоподогреватели, теплообменники): <u>циркуляционные насосы</u> <u>теплообменники</u></p> <p>- автоматические (погодозависимая) регуляторы, смесительные установки (насосы, элеваторы, ТРЖ): <u>Автоматические</u> <u>(погодозависимая)</u></p> <p>- ГВС с циркуляцией /тупиковое ГВС:</p> | |

| | | | |
|--------------|--|--|--|
| | | <u>ГВС с циркуляцией</u> | |
| 2024-2025 г. | | <p>- тупиковое/попутное движение теплоносителя: <u>тупиковое</u></p> <p>- с верхней разводкой подающей магистрали/с нижней разводкой обеих магистралей: <u>с нижней разводкой обеих магистралей</u></p> <p>- скрытая/открытая прокладка труб в помещениях: <u>открытая прокладка труб в помещениях</u></p> <p>- изолированные/неизолированные стояки: <u>неизолированные стояки:</u></p> <p>- диаметры трубопроводов: <u>25-100 мм</u></p> <p>- отопительные приборы (радиаторы, конвекторы, ребристые трубы): <u>Радиаторы</u></p> <p>- одностороннее/разностороннее подключение отопительных приборов: <u>Одностороннее</u></p> <p>- оборудование (циркуляционные насосы, водоподогреватели, теплообменники): <u>циркуляционные насосы</u> <u>теплообменники</u></p> <p>- автоматические (погодозависимая) регуляторы, смесительные установки (насосы, элеваторы, ТРЖ): <u>Автоматические (погодозависимая)</u></p> <p>- ГВС с циркуляцией /тупиковое ГВС: <u>ГВС с циркуляцией</u></p> | |
| 2025-2026 г. | | <p>- тупиковое/попутное движение теплоносителя: <u>тупиковое</u></p> | |

| | | | |
|-----|------------------|--|--|
| | | <p>- с верхней разводкой подающей магистрали/с нижней разводкой обеих магистралей: <u>с нижней разводкой обеих магистралей</u></p> <p>- скрытая/открытая прокладка труб в помещениях: <u>открытая прокладка труб в помещениях</u></p> <p>- изолированные/неизолированные стояки: <u>неизолированные стояки:</u></p> <p>- диаметры трубопроводов: <u>25-100 мм</u></p> <p>- отопительные приборы (радиаторы, конвекторы, ребристые трубы): <u>Радиаторы</u></p> <p>- одностороннее/разностороннее подключение отопительных приборов: <u>Одностороннее</u></p> <p>- оборудование (циркуляционные насосы, водоподогреватели, теплообменники): <u>циркуляционные насосы</u> <u>теплообменники</u></p> <p>- автоматические (погодозависимая) регуляторы, смесительные установки (насосы, элеваторы, ТРЖ): <u>Автоматические</u> <u>(погодозависимая)</u></p> <p>- ГВС с циркуляцией /тупиковое ГВС: <u>ГВС с циркуляцией</u></p> | |
| 5.9 | Режимные условия | | |
| | 2023-2024 г. | <p>Зависимые от погоды и нормативных параметров микроклимата в помещениях: - расход теплоносителя - температура теплоносителя</p> | |
| | 2024-2025 г. | <p>Зависимые от погоды и нормативных параметров микроклимата в помещениях:</p> | |

| | | | |
|--|---|--|-----|
| | | - 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 объекта (с участием собственников объекта теплоснабжения, теплопотребляющей установки) | Срок выполнения: Весна апрель 2026г Осень сентябрь 2026. | акт |
| 6.2 | Синхронизация плана подготовки к отопительному периоду с таковым ЕТО (ТСО) | Срок выполнения: с <u>20 мая 2026г.</u> по <u>31 августа 2026г.</u> | |
| 6.3 | Разработка перечня документации эксплуатирующей организации для объектов, не являющихся ОПО | Срок выполнения: с <u>20 мая 2026г.</u> по <u>31 августа 2026г.</u> | |
| 6.4 | Проведение наладки режимов потребления тепловой энергии ИТП | Срок выполнения: с <u>09 октября 2026г.</u> по <u>16 октября 2026г.</u> | акт |
| 6.5 | Проверка герметичности запорной арматуры, сальниковых уплотнений, теплоизоляции, целостность пломб приборов | Срок выполнения: с <u>12 мая 2026г.</u> по <u>15 июля 2026г.</u> | акт |

| | | | |
|------|--|---|----------------|
| | контроля. | | |
| 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>09 октября 2026г.</u> по <u>16 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>31 августа 2026г</u> | Акт |
| 6.12 | Подготовка и подписание представителем теплоснабжающей организации Акта проверки технической готовности к отопительному сезону | Срок выполнения: с _____ по _____ | 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 | Срок выполнения: | Акт |

| | | | |
|--|---|---|---|
| | учета, составленный в соответствии с ст. 73 Правил коммерческого учета, утвержденных ПП РФ от 18.02.2013 №1034 | с _____ по _____ | 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>01 июля 2026г.</u> по <u>15 июля 2026г.</u> | Акт |
| 6.22 | Акт осмотра вентиляционных каналов | Срок выполнения: с <u>27.02.2026г.</u> по <u>27.05.2026г.</u> | Акт |
| 6.23 | Обеспечение выполнения требований пожарной безопасности, наличие инструкций | Срок выполнения: с <u>12 мая 2026г.</u> по <u>15 июля 2026г.</u> | Акты, инструкции. |
| 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>01 июля 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> | 3 ед. (после осмотра) |
| 7.7 | Замена теплоизоляции | Срок выполнения: с <u>12 мая 2026г.</u> по <u>15 июля 2026г.</u> | 6 м.п. |
| 7.8 | Обеспечение освещения помещений подвала | Срок выполнения: с <u>12 мая 2026г.</u> по <u>15 июля 2026г.</u> | Замена 6 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 | | | |
| 8.1 | Ремонт вентилируемого фасада. | Срок выполнения: с <u>20 мая 2026г.</u> по <u>31 августа 2026г.</u> | 1,2 м.п. |
| 8.2 | Замена контурного уплотнителя входных дверей | Срок выполнения: с <u>20 мая 2026г.</u> по <u>31 августа 2026г.</u> | После дефектовки |
| 8.3 | Ремонт элементов кровли | Срок выполнения: с <u>20 мая 2026г.</u> по <u>31 августа 2026г.</u> | 2 м ² |
| 8.4 | Ремонт проходок сетей в цокольной части здания. Устранение фильтрации грунтовых вод в подвал. | | |

Управляющий ЖК «Цвета Радуги»

(наименование обслуживающей организации или собственника здания)

Н.Д. Романова