

УТВЕРЖДАЮ
Генеральный директор
ООО «УК «ЗОЛОТОЙ ФЕНИКС»

В.А. Дерюгин

План
подготовки к отопительному периоду 2025-2026 годов жилищного фонда
ООО «УК «ЗОЛОТОЙ ФЕНИКС» в МО «Зеленоградский
муниципальный округ Калининградской области»
по адресу: Калининградская обл., п. Переславское, ул. Лесная, д. 1

п. Переславское, 2025

План подготовки к отопительному периоду 2025-2026 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	Калининградская обл., Зеленоградский р-н, п. Переславское, ул. Лесная, д. 1	
1.2	Муниципальное образование	МО «Зеленоградский муниципальный округ»	
1.3	Назначение объекта	МКД	
1.4	Единая теплоснабжающая организация	Филиал ФГБУ "ЦЖ-КУ" МО (по ВКС) ЖКС № 2 (г. Санкт-Петербург) производственный участок № 2/2 (г. Пионерский)	
1.5	Год постройки	1967	
1.6	Год проведения капитального ремонта/реконструкции	-	
1.7	Количество подъездов	2	
1.8	Материал стен	Кирпич	
1.9	Наличие подвала/подполья, цокольного этажа	Подвал	
1.10	Наличие чердака	Технический	
2. Характеристика объекта			
2.1	Количество жилых помещений	38	
2.2.	Количество нежилых помещений	0	
2.3	Общая площадь объекта (включая подвалы, чердаки, МОП)	2033,2	
2.4	Общая площадь жилых помещений	1663,55	
2.5	Общая площадь нежилых помещений	0	
2.6	Отапливаемый объем	4325	
3. Инженерные системы и оборудование объекта			
3.1	Тепловой ввод	_____1_____ (наличие, количество)	
3.2	Тепловой пункт	_____1_____ (наличие, количество)	
3.3	Тип системы теплоснабжения	_____закрытая_____ (открытая/закрытая)	
3.4	Схема подключения	_____зависимая_____ (зависимая/независимая)	
3.5	Внутридомовая система отопления	_____однотрубная_____ (двухтрубная/однотрубная)	
3.6	Наличие циркуляции ГВС	_____нет_____ (есть/нет)	
3.7	Наличие оборудованного узла учета (ТЭ, ТН)	_____нет_____	
3.8	Материал трубопроводов	_____сталь, полимер_____ (сталь (ВГП), металлополимер, полимер)	
3.9	Водопроводный ввод	_____1_____ (наличие, количество)	

№ п/п	Наименование	Описание	Примечание
3.10	Водомерный узел	нет	
3.11	Материал трубопроводов	сталь, полимер <i>(сталь (ВГП), металлополимер, полимер)</i>	
3.12	Электрический ввод	1	
3.13	Наличие прибора учета электроэнергии	нет	
3.14	Ввод газоснабжения	1 <i>(наличие, количество)</i>	
3.15	Система АППЗ и дымоудаления	отсутствует	
3.16	Система приточно-вытяжной вентиляции	естественная	
3.17	Лифты, подъемники	нет	
4. Схема подачи ресурса на объект			
4.1	теплоснабжение	_____ централизованная _____ <i>централизованная/нецентрализованная</i>	
4.2	водоснабжение	_____ централизованная _____ <i>централизованная/нецентрализованная</i>	
4.3	водоотведение	_____ централизованная _____ <i>централизованная/нецентрализованная</i>	
4.4	электроснабжение	_____ централизованная _____ <i>централизованная/нецентрализованная</i>	
4.5	газоснабжение	_____ централизованная _____ <i>централизованная/нецентрализованная</i>	
5. Анализ прохождения предыдущих трех отопительных периодов			
5.1	Начало отопительного сезона		
	2021-2022 г.г.	нет данных	УО приступила к управлению МКД с 01.03.2025
	2022-2023 г.г.	нет данных	
	2023-2024 г.г.	нет данных	
5.2	Завершение отопительного сезона		
	2021-2022 г.г.	нет данных	УО приступила к управлению МКД с 01.03.2025
	2022-2023 г.г.	нет данных	
	2023-2024 г.г.	нет данных	
5.3	Погодные условия		
	2021-2022 г.г.	- нестабильная температура наружного воздуха: _____ <i>(месяц, количество дней)</i> - аномально низкая температура наружного воздуха: _____ <i>(месяц, количество дней)</i> - осадки с сильным ветром: _____ <i>(месяц, количество дней)</i>	
	2022-2023 г.г.	- нестабильная температура наружного воздуха: _____ <i>(месяц, количество дней)</i> - аномально низкая температура наружного воздуха: _____ <i>(месяц, количество дней)</i> - _____	

№ п/п	Наименование	Описание	Примечание
		(месяц, количество дней) - осадки с сильным ветром: _____ (месяц, количество дней)	
	2023-2024 г.г.	- нестабильная температура наружного воздуха: _____ (месяц, количество дней) - аномально низкая температура наружного воздуха: _____ (месяц, количество дней) - осадки с сильным ветром: _____ (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		
	2021-2022 г.г.	нет данных	УО приступила к управлению МКД с 01.03.2025
	2022-2023 г.г.	нет данных	
	2023-2024 г.г.	нет данных	
5.6	Технологические нарушения по внешним причинам		
	2021-2022 г.г.	- несоблюдение температурного графика котельными, срезка графика: _____ - аварийный останов котельных: _____ - изменение расхода теплоносителя в магистральных теплосетях: _____ - аварии на магистральных разводящих сетях: _____ - резкие перепады давления, гидроудар: _____	
	2022-2023 г.г.	- несоблюдение температурного графика котельными, срезка графика: _____ - аварийный останов котельных: _____ - изменение расхода теплоносителя в магистральных теплосетях: _____ - аварии на магистральных разводящих сетях: _____ - резкие перепады давления, гидроудар: _____	
	2023-2024 г.г.	- несоблюдение температурного графика котельными, срезка графика: _____ - аварийный останов котельных: _____	

<i>№ n/n</i>	<i>Наименование</i>	<i>Описание</i>	<i>Примечание</i>
		_____ - _____ - изменение расхода теплоносителя в магистральных теплосетях: _____ - _____ - аварии на магистральных разводящих сетях: _____ - _____ - резкие перепады давления, гидроудар: _____ - _____	
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: _____ - _____ - некачественно выполненные ремонтные работы: _____ - _____ - самовольное вмешательство посторонних лиц в работу системы отопления/ГВС: _____ - _____ - некорректная работа насосов, теплообменников: _____ - _____	
	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: _____ - _____ - некачественно выполненные ремонтные работы: _____ - _____ - самовольное вмешательство посторонних лиц в работу системы отопления/ГВС: _____ - _____ - некорректная работа насосов, теплообменников: _____ - _____	
	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: _____ - _____ - некачественно выполненные ремонтные	

<i>№ п/п</i>	<i>Наименование</i>	<i>Описание</i>	<i>Примечание</i>
		работы: _____ - _____ - самовольное вмешательство посторонних лиц в работу системы отопления/ГВС: _____ - _____ - некорректная работа насосов, теплообменников: _____ - _____	
5.8	Схемные условия		
	2021-2022 г.г.	- тупиковое/попутное движение теплоносителя: _____ - _____ - с верхней разводкой подающей магистральной/с нижней разводкой обеих магистралей: _____ - _____ - скрытая/открытая прокладка труб в помещениях: _____ - _____ - изолированные/неизолированные стояки: _____ - _____ - диаметры трубопроводов: _____ - _____ - отопительные приборы (радиаторы, конвекторы, ребристые трубы): _____ - _____ - одностороннее/разностороннее подключение отопительных приборов: _____ - _____ - оборудование (циркуляционные насосы, водоподогреватели, теплообменники): _____ - _____ - автоматические (погодозависимые) регуляторы, смесительные установки (насосы, элеваторы, ТРЖ): _____ - _____ - ГВС с циркуляцией /тупиковое ГВС: _____ - _____	
	2022-2023 г.г.	- тупиковое/попутное движение теплоносителя: _____ - _____ - с верхней разводкой подающей магистральной/с нижней разводкой обеих магистралей: _____ - _____ - скрытая/открытая прокладка труб в помещениях: _____ - _____ - изолированные/неизолированные стояки:	

№ п/п	Наименование	Описание	Примечание
		_____ - _____ - диаметры трубопроводов: _____ - _____ - отопительные приборы (радиаторы, конвекторы, ребристые трубы): _____ - _____ - _____ одностороннее/разностороннее подключение отопительных приборов: _____ - _____ - оборудование (циркуляционные насосы, водоподогреватели, теплообменники): _____ - _____ - автоматические (погодозависимые) регуляторы, смесительные установки (насосы, элеваторы, ТРЖ): _____ - _____ - ГВС с циркуляцией /тупиковое ГВС: _____ - _____	
	2023-2024 г.г.	- тупиковое/попутное движение теплоносителя: _____ - _____ - с верхней разводкой подающей магистрали/с нижней разводкой обеих магистралей: _____ - _____ - скрытая/открытая прокладка труб в помещениях: _____ - _____ - изолированные/неизолированные стояки: _____ - _____ - диаметры трубопроводов: _____ - _____ - отопительные приборы (радиаторы, конвекторы, ребристые трубы): _____ - _____ - _____ одностороннее/разностороннее подключение отопительных приборов: _____ - _____ - оборудование (циркуляционные насосы, водоподогреватели, теплообменники): _____ - _____ - автоматические (погодозависимые) регуляторы, смесительные установки (насосы, элеваторы, ТРЖ): _____ - _____ - ГВС с циркуляцией /тупиковое ГВС: _____ - _____	
5.9	Режимные условия		
	2021-2022 г.г.	Зависимые от погоды и нормативных параметров микроклимата в помещениях: - давление теплоносителя	

№ п/п	Наименование	Описание	Примечание
		- расход теплоносителя - температура теплоносителя	
	2022-2023 г.г.	==	
	2023-2024 г.г.	==	
5.10	Наличие обращений по качеству параметров микроклимата в помещениях, теплоносителя		
	2021-2022 г.г.	нет данных	
	2022-2023 г.г.	нет данных	
	2023-2024 г.г.	нет данных	
5.11	Аварийные ситуации		
	2021-2022 г.г.	протечки запорной арматуры, трубопроводов и т.п.: нет данных	
	2022-2023 г.г.	протечки запорной арматуры, трубопроводов и т.п.: нет данных	
	2023-2024 г.г.	протечки запорной арматуры, трубопроводов и т.п.: нет данных	
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: 31.05.2025 г.	
6.2	Синхронизация плана подготовки к отопительному периоду с таковым ЕТО (ТСО)	Срок выполнения: 30.04.2025 г.	
6.3	Подготовка организационно-распорядительных документов организации о назначении ответственных лиц за безопасную эксплуатацию тепловых энергоустановок для объектов, не являющихся ОПО	Срок выполнения: 30.06.2025 г.	
6.4	Разработка перечня документации эксплуатирующей организации для объектов, не являющихся ОПО	Срок выполнения: 30.06.2025 г.	
6.5	Обеспечение проведения обучения, проверки знаний лиц, отвечающих за обслуживание теплопотребляющих установок, в т.ч. знаний норм по охране труда	Срок выполнения: 15.06.2025 г.	
6.6	Разработка эксплуатационных инструкций объектов теплоснабжения (МКД, ИТП)	Срок выполнения: 30.06.2025 г.	
6.7	Составление актов сверки	Срок выполнения:	

<i>№ п/п</i>	<i>Наименование</i>	<i>Описание</i>	<i>Примечание</i>
	расчетов с ЕТО (ТСО)	30.06.2025 г.	
6.9.	Установка пломб на дроссельных (ограничительных) устройствах во внутренних системах с составлением акта	Срок выполнения: с _____ 20__ г. по _____ 20__ г.	
6.10	Обеспечение выполнения требований пожарной безопасности, наличие инструкций	Срок выполнения: 31.05.2025 г.	
6.11	Разработка эксплуатационных режимов, а также мероприятий по их внедрению	Срок выполнения: 31.05.2025 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: 30.06.2025 г.	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: 30.06.2025 г.	п.11.1 ПТЭТЭ (Приказ №115 от 24.03.2003)
7.3	Промывка тепловых пунктов и систем теплопотребления	Срок выполнения: 30.06.2025 г.	п.11.1 ПТЭТЭ (Приказ №115 от 24.03.2003)
7.4	Замена запорной арматуры	Срок выполнения: в течение 1-го месяца с момента обнаружения неисправности	При необходимости в рамках Постановления администрации МО «Зеленоградский муниципальный округ» №299 от 30.01.2025
7.5	Замена теплоизоляции		
7.6	Обеспечение освещения помещений подвала		
7.7	Проведение обследования дымовых и вентиляционных каналов	Срок выполнения: 30.06.2025 г.	
7.8	Проведение осмотра и обслуживания ВДГО и ВКГО	Срок выполнения: 31.07.2025 г.	
8. Подготовка к отопительному периоду теплового контура здания			
8.1	Ремонт монтажных (межпанельных) швов	Срок выполнения:	0 м.п
8.2	Замена контурного уплотнителя входных дверей	Срок выполнения:	0 м.п
8.3	Ремонт кровли	Срок выполнения:	0 м²
8.4	Замена оконных блоков на	Срок выполнения:	0 шт.

