«Утверждаю»
Генеральный директор
ООО «УК Ривьера»
_____/О.А.Миронова/
«20» марта 2025г.

План подготовки к отопительному периоду 2025- 2026 г.г.

в соответствии с Приказом Минэнерго России № 2234 от 13.11.2024
приказа Минэнерго России от 24 марта 2003 г. N 115;
Федерального закона от 27 июля 2010 г. N 190-ФЗ "О теплоснабжении".

№ п/п	Наименование	Описание	Примечание
1. Общие сведения по объекту			
1.1	Адрес объекта	г. Санкт-Петербург, ул. Александра Матросова д. 3, стр. 1	
1.2	Муниципальное образование	МО «Сампсониевское»	
1.3	Назначение объекта (жилой, промышленный, административный)	Жилой дом	
1.4	Единая теплоснабжающая организация	ООО «ТЕПЛОЭНЕРГО»	
1.5	Год постройки	2021	
1.6	Год проведения капитального ремонта/реконструкции	Не проводился	
1.7	Количество подъездов	23	
1.8	Материал стен	Газобетонные блоки	
1.9	Наличие подвала/подполья, цокольного этажа	Да	
1.10	Наличие чердака	нет	
2. Характеристика объекта			
2.1	Количество жилых помещений	871	
2.2.	Количество нежилых помещений	12	
2.3	Общая площадь объекта (включая подвалы, чердаки, МОП)	93643,8 кв. м	
2.4	Общая площадь жилых помещений	47383,2 кв. м	
2.5	Общая площадь нежилых помещений	28834,9 кв. м	
2.6	Отапливаемый объем	280929,2 куб. м	
3. Инженерные системы и оборудование объекта			
3.1	Тепловой ввод	5	
3.2	Тепловой пункт	8	
3.3	Тип системы теплоснабжения	Закрытая	
3.4	Схема подключения	Независимая	
3.5	Внутридомовая система отопления	Двухтрубная	
3.6	Наличие циркуляции ГВС	Есть	

№ п/п	Наименование	Описание	Примечание
3.7	Наличие оборудованного узла учета (ТЭ, ТН)	Есть	
3.8	Материал трубопроводов	Сталь	
3.9	Водопроводный ввод	Да, 5 шт.	
3.10.	Водомерный узел	Да	
3.11	Материал трубопроводов	Полипропилен	
3.12	Электрический ввод	Да	
3.13	Наличие прибора учета электроэнергии	Да	
3.14	Ввод газоснабжения	Нет	
3.15	Система АППЗ и дымоудаления	Да	
3.16	Система приточно-вытяжной вентиляции	Нет	
3.17	Лифты, подъемники	Да	
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	Нет	
5. Анализ прохождения предыдущих трех отопительных периодов			
5.1	Начало отопительного сезона		
	2021-2022 г.г.	20.09.2021	
	2022-2023 г.г.	03.10.2022	
	2023-2024 г.г.	06.10.2023	
5.2	Завершение отопительного сезона		
	2021-2022 г.г.	15.05.2022	
	2022-2023 г.г.	11.05.2023	
	2023-2024 г.г.	17.05.2024	
5.3	Погодные условия		
	2021-2022 г.г.	- нестабильная температура наружного воздуха: декабрь 2021 семь дней, - аномально низкая температура наружного воздуха: январь 2022 три дня - осадки с сильным ветром: ноябрь 2021 7 дней; январь 2022 4 дня	
	2022-2023 г.г.	- нестабильная температура наружного воздуха: январь-февраль 2023 13 дней; - аномально низкая температура наружного воздуха: январь 2023 2 дней; - осадки с сильным ветром: декабрь 2022 5 дней	
	2023-2024 г.г.	- нестабильная температура наружного воздуха: ноябрь-декабрь 2023 9 дней	

№ п/п	Наименование	Описание	Примечание
		- аномально низкая температура наружного воздуха: декабрь-январь 2023 5 дня; - осадки с сильным ветром: 15 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.	7287,46 Гкал	
	2022-2023 г.г.	6685,91 Гкал	
	2023-2024 г.г.	6837,74 Гкал	
5.6	Технологические нарушения по внешним причинам		
	2021-2022 г.г.	- несоблюдение температурного графика котельными, срезка графика: Нет - аварийный останов котельных: Нет - изменение расхода теплоносителя в магистральных теплосетях: Нет - аварии на магистральных разводящих сетях: Нет - резкие перепады давления, гидроудар: Нет	
	2022-2023 г.г.	- несоблюдение температурного графика котельными, срезка графика: Нет - аварийный останов котельных: Нет - изменение расхода теплоносителя в магистральных теплосетях: Нет - аварии на магистральных разводящих сетях: Нет - резкие перепады давления, гидроудар: Нет	
	2023-2024 г.г.	- несоблюдение температурного графика котельными, срезка графика: Нет - аварийный останов котельных: Нет - изменение расхода теплоносителя в магистральных теплосетях: Нет - аварии на магистральных разводящих сетях: Нет - резкие перепады давления, гидроудар: Нет	
5.7	Технологические нарушения по внутренним причинам		

№ п/п	Наименование	Описание	Примечание
	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: **Нет** - некачественно выполненные ремонтные работы**: Нет** - самовольное вмешательство посторонних лиц в работу системы отопления/ГВС: **Нет** - некорректная работа насосов, теплообменников: **Нет**	
	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: **Нет** - некачественно выполненные ремонтные работы: **Нет** - самовольное вмешательство посторонних лиц в работу системы отопления/ГВС: **Нет** - некорректная работа насосов, теплообменников: **Нет**	
	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: **Нет** - некачественно выполненные ремонтные работы: **Нет** - самовольное вмешательство посторонних лиц в работу системы отопления/ГВС: **Нет** - некорректная работа насосов, теплообменников: **Нет**	
5.8	Схемные условия		
	2021-2022 г.г.	- тупиковое/попутное движение теплоносителя: **циркуляция** - с нижней разводкой обеих магистралей; - скрытая прокладка труб в помещениях; - изолированные стояки: - диаметры трубопроводов: 40 мм	

№ п/п	Наименование	Описание	Примечание
		- отопительные приборы (радиаторы, конвекторы, ребристые трубы): Радиаторы Vogel&Noot -разностороннее подключение отопительных приборов; - оборудование (циркуляционные насосы, водоподогреватели, теплообменники): циркуляционные насосы, теплообменники. - автоматические (погодозависимые) регуляторы, смесительные установки (насосы, элеваторы, ТРЖ): насосы - ГВС с циркуляцией;	
	2022-2023 г.г.	- тупиковое/попутное движение теплоносителя: **циркуляция** - с нижней разводкой обеих магистралей; - скрытая прокладка труб в помещениях; - изолированные стояки: - диаметры трубопроводов: 40 мм - отопительные приборы (радиаторы, конвекторы, ребристые трубы): Радиаторы Vogel&Noot -разностороннее подключение отопительных приборов; - оборудование (циркуляционные насосы, водоподогреватели, теплообменники): циркуляционные насосы, теплообменники. - автоматические (погодозависимые) регуляторы, смесительные установки (насосы, элеваторы, ТРЖ): насосы - ГВС с циркуляцией;	
	2023-2024 г.г.	- тупиковое/попутное движение теплоносителя: **циркуляция** - с нижней разводкой обеих магистралей; - скрытая прокладка труб в помещениях; - изолированные стояки: - диаметры трубопроводов: 40 мм - отопительные приборы (радиаторы, конвекторы, ребристые трубы): Радиаторы Vogel&Noot -разностороннее подключение отопительных приборов; - оборудование (циркуляционные насосы, водоподогреватели,	

№ п/п	Наименование	Описание	Примечание
		теплообменники): циркуляционные насосы, теплообменники. - автоматические (погодозависимые) регуляторы, смесительные установки (насосы, элеваторы, ТРЖ): насосы - ГВС с циркуляцией;	
5.9	Режимные условия		
	2021-2022 г.г.	Зависимые от погоды и нормативных параметров микроклимата в помещениях: - давление теплоносителя 5,4/3,2 - расход теплоносителя т/ч 152,34 - температура теплоносителя 80/60	
	2022-2023 г.г.	-=-	
	2023-2024 г.г.	-=-	
5.10	Наличие обращений по качеству параметров микроклимата в помещениях, теплоносителя		
	2021-2022 г.г.	1	
	2022-2023 г.г.	1	
	2023-2024 г.г.	3	
5.11	Аварийные ситуации		
	2021-2022 г.г.	протечки запорной арматуры, трубопроводов и т.п.: 1	
	2022-2023 г.г.	протечки запорной арматуры, трубопроводов и т.п.: **1**	
	2023-2024 г.г.	протечки запорной арматуры, трубопроводов и т.п.: 4	
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: с 01.03 2025 г. по 30.04.2025 г.	
6.2	Синхронизация плана подготовки к отопительному периоду с таковым ЕТО (ТСО)	Срок выполнения: с 01.03.2025 г. по 31.03.2025 г.	
6.3	Подготовка организационно-распорядительных документов организации о назначении ответственных лиц за безопасную эксплуатацию тепловых энергоустановок для объектов, не являющихся ОПО	Срок выполнения: с 15.01.2025 г. по 28.02.2025 г.	

№ п/п	Наименование	Описание	Примечание
6.4	Разработка перечня документации эксплуатирующей организации для объектов, не являющихся ОПО	Срок выполнения: первый квартал 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: с 01.01.2025 г. по 20.03.2025 г.	
6.6	Разработка эксплуатационных инструкций объектов теплоснабжения (МКД, ИТП)	Срок выполнения: с 15.01.2025 г. по 15.03.2025 г.	
6.7	Организация и проведение периодической проверки узла учета	Срок выполнения: ежемесячно	
6.8	Составление актов сверки расчетов с ЕТО (ТСО)	Срок выполнения: ежеквартально	
6.9	Организация проведения отбора проб горячей воды/теплоносителя и химико-биологического анализа	Срок выполнения: по необходимости	
6.10.	Установка пломб на дроссельных (ограничительных) устройствах во внутренних системах с составлением акта	По требованию ЕТО	
8.11	Обеспечение выполнения требований пожарной безопасности, наличие инструкций	Срок выполнения: с 15.01.2025 г. по 15.02.2025 г.	
8.12	Разработка эксплуатационных режимов, а также мероприятий по их внедрению	Срок выполнения: с 15.01.2025 г. по 15.02.2025 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	Незамедлительно	п.11.1 ПТЭТЭ (Приказ №115 от 24.03.2003)
7.2	Испытания оборудования тепловых пунктов и систем теплопотребления на плотность и прочность	При подготовке к ОЗП	п.11.1 ПТЭТЭ (Приказ №115 от 24.03.2003)
7.3	Промывка тепловых пунктов и систем теплопотребления	При подготовке к ОЗП	п.11.1 ПТЭТЭ (Приказ №115 от 24.03.2003)
7.4	Синхронизация ремонтных работ, требующих отключения горячего водоснабжения, заполнения теплопотребляющих установок	При подготовке к ОЗП	

№ п/п	Наименование	Описание	Примечание
	сетевой водой после выполнения таких работ с ЕТО (ТСО)		
7.5	Шурфовки, вырезки из трубопроводов для определения коррозионного износа металла труб	По требованию ЕТО	п.11.1 ПТЭТЭ (Приказ №115 от 24.03.2003)
7.6	Замена запорной арматуры	Незамедлительно	7 ед.
7.7	Замена теплоизоляции	При необходимости	10 м.п
7.8	Обеспечение освещения помещений подвала	Срок выполнения: с 10.09.2025г. по 23.09.2025 г.	25 м²
7.9	Проведение обследования дымовых и вентиляционных каналов	Два раза в год	
7.10	Проведение осмотра и обслуживания ВДГО и ВКГО	Отсутствует	
8. Подготовка к отопительному периоду теплового контура здания			
8.1	Ремонт монтажных (межпанельных) швов	По необходимости.	0 м.п
8.2	Замена контурного уплотнителя входных дверей	По необходимости.	
8.3	Ремонт кровли	Не производился	0 м²
8.4	Замена оконных блоков на современные энергоэффективные	Не производился.	0 шт.
8.5	Ремонт и восстановление отделки фасада и цоколя (облицовочных панелей/плит, штукатурного слоя и окрасочного), гидрофобизация цокольных стеновых панелей	Срок выполнения: с 01.06.2025г. по 01.09.2025г.	
8.6	Замена/ремонт заполнений подвальных окон	Незамедлительно	
8.7	Ремонт отмостки	Летний период	

Ответственный руководитель ООО «УК Ривьера»

(наименование обслуживающей организации или собственника здания)

главный инженер В.А. Белкин

(должность) (фамилия, инициалы) (подпись)

Место печати «___» _____ 2025 года