

План подготовки к отопительному периоду 2025- 2026г.г.
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	г. Красноярск, ул.Авиаторов, д. 27	
1.2	Муниципальное образование	Красноярский край	
1.3	Назначение объекта (жилой, промышленный, административный)	Многоквартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями	
1.4	Единая теплоснабжающая организация	ТЭЦ 3	
1.5	Год постройки	2006 год	
1.6	Год проведения капитального ремонта/реконструкции	Не производился	
1.7	Количество подъездов	3	
1.8	Материал стен	Кирпич	
1.9	Наличие подвала/подполья, цокольного этажа	Имеется	
1.10	Наличие чердака	Имеется	
2. Характеристика объекта			
2.1	Количество жилых помещений	85	
2.2	Количество нежилых помещений	3	
2.3	Общая площадь объекта (включая подвалы, чердаки, МОП)	9434,3	
2.4	Общая площадь жилых помещений	5599,7	
2.5	Общая площадь нежилых помещений	2443,3	
2.6	Отапливаемый объем	38000	
3. Инженерные системы и оборудование объекта			
3.1	Тепловой ввод	Да, 1 (наличие, количество)	
3.2	Тепловой пункт	Да, 1 (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)	
3.6	Наличие циркуляции ГВС	Есть (есть/нет)	
3.7	Наличие оборудованного узла учета (ТЭ, ТН)	Установлен ОПУ ТЭ	
3.8	Материал трубопроводов	Сталь (сталь (ВГП), металлополимер, полимер)	
3.9	Водопроводный ввод	Да, 1 (наличие, количество)	
3.10	Водомерный узел	Имеется в наличии	

№ n/n	Наименование	Описание	Примечание
3.11	Материал трубопроводов	Сталь (сталь (ВГП), металлополимер, полимер)	
3.12	Электрический ввод	Да	
3.13	Наличие прибора учета электроэнергии	Да	
3.14	Ввод газоснабжения	Нет (наличие, количество)	
3.15	Система АППЗ и дымоудаления	Имеется	
3.16	Система приточно-вытяжной вентиляции	Имеется	
3.17	Лифты, подъемники	Имеется	
4. Схема подачи ресурса на объект			
4.1	теплоснабжение	Да централизованная/нецентрализованная	
4.2	водоснабжение	Да централизованная/нецентрализованная	
4.3	водоотведение	Да централизованная/нецентрализованная	
4.4	электроснабжение	Да централизованная/нецентрализованная	
4.5	газоснабжение	Нет централизованная/нецентрализованная	
5. Анализ прохождения предыдущих трех отопительных периодов			
5.1	Начало отопительного сезона		
	2021-2022 г.г.	18.09.2021	240 дней
	2022-2023 г.г.	19.09.2022	243 дня
	2023-2024 г.г.	25.09.2023	231 дней
5.2	Завершение отопительного сезона		
	2021-2022 г.г.	15.05.2022	240 дней
	2022-2023 г.г.	19.05.2023	243 дня
	2023-2024 г.г.	12.05.2024	231 дней
5.3	Погодные условия		
	2021-2022 г.г.	- нестабильная температура наружного воздуха: <u>В пределах климатической нормы</u> (месяц, количество дней) - аномально низкая температура наружного воздуха: <u>В пределах климатической нормы</u> (месяц, количество дней) - осадки с сильным ветром: <u>В пределах климатической нормы</u> (месяц, количество дней)	
	2022-2023 г.г.	- нестабильная температура наружного воздуха: <u>В пределах климатической нормы</u> (месяц, количество дней) - аномально низкая температура наружного воздуха: <u>В пределах климатической</u>	

№ п/п	Наименование	Описание	Примечание
		<u>нормы</u> (месяц, количество дней) - осадки с сильным ветром: <u>В пределах климатической</u> <u>нормы</u> (месяц, количество дней)	
	2023-2024 г.г.	- нестабильная температура наружного воздуха: <u>В пределах климатической</u> <u>нормы</u> (месяц, количество дней) - аномально низкая температура наружного воздуха: <u>В пределах климатической</u> <u>нормы</u> (месяц, количество дней) - осадки с сильным ветром: <u>В пределах климатической</u> <u>нормы</u> (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.		
	2022-2023 г.г.		
	2023-2024 г.г.		
5.6	Технологические нарушения по внешним причинам		
	2021-2022 г.г.	- несоблюдение температурного графика котельными, срезка графика: <u>Нет</u> - аварийный останов котельных: <u>Нет</u> - изменение расхода теплоносителя в магистральных теплосетях: <u>Нет</u> - аварии на магистральных разводящих сетях: <u>Нет</u> - резкие перепады давления, гидроудар:	
	2022-2023 г.г.	- несоблюдение температурного графика котельными, срезка графика: <u>Нет</u> - аварийный останов котельных: <u>Нет</u> - изменение расхода теплоносителя в магистральных теплосетях: <u>Нет</u> - аварии на магистральных разводящих сетях: <u>Нет</u> - резкие перепады давления,	

№ n/n	Наименование	Описание	Примечание
		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		
	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	

№ п/п	Наименование	Описание	Примечание
		- 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: Попутное - с верхней разводкой подающей магистрали/с нижней разводкой обеих магистралей: С нижней - скрытая/открытая прокладка труб в помещениях: Открытая - изолированные/неизолированные стояки: Неизолированные - диаметры трубопроводов: 20/25 - отопительные приборы (радиаторы, конвекторы, ребристые трубы): Алюминиевые радиаторы - одностороннее/разностороннее подключение отопительных приборов: Односторонняя - оборудование (циркуляционные насосы, водоподогреватели, теплообменники): Нет - автоматические (погодозависимые) регуляторы, смесительные	

№ n/n	Наименование	Описание	Примечание
		установки (насосы, элеваторы, ТРЖ): <u>Да</u> - ГВС с циркуляцией /тупиковое ГВС: <u>Циркуляция</u>	
	2022-2023 г.г.	- тупиковое/попутное движение теплоносителя: <u>Попутное</u> - с верхней разводкой подающей магистрали/с нижней разводкой обеих магистралей: <u>С нижней</u> - скрытая/открытая прокладка труб в помещениях: <u>Открытая</u> - изолированные/неизолированные стояки: <u>Неизолированные</u> - диаметры трубопроводов: <u>20/25</u> - отопительные приборы (радиаторы, конвекторы, ребристые трубы): <u>Алюминиевые радиаторы</u> - одностороннее/разностороннее подключение отопительных приборов: <u>Односторонняя</u> - оборудование (циркуляционные насосы, водоподогреватели, теплообменники): <u>Нет</u> - автоматические (погодозависимые) регуляторы, смесительные установки (насосы, элеваторы, ТРЖ): <u>Да</u> - ГВС с циркуляцией /тупиковое ГВС: <u>Циркуляция</u>	
	2023-2024 г.г.	- тупиковое/попутное движение теплоносителя: <u>Попутное</u> - с верхней разводкой подающей магистрали/с нижней разводкой обеих магистралей: <u>С нижней</u> - скрытая/открытая прокладка труб в помещениях: <u>Открытая</u>	

№ п/п	Наименование	Описание	Примечание
		- изолированные/неизолированные стояки: <u> Неизолированные </u> - диаметры трубопроводов: <u> 20/25 </u> - отопительные приборы (радиаторы, конвекторы, ребристые трубы): <u> Алюминиевые радиаторы </u> - одностороннее/разностороннее подключение отопительных приборов: <u> Односторонняя </u> - оборудование (циркуляционные насосы, водоподогреватели, теплообменники): <u> Нет </u> - автоматические (погодозависимые) регуляторы, смесительные установки (насосы, элеваторы, ТРЖ): <u> Да </u> - ГВС с циркуляцией /тупиковое ГВС: <u> Циркуляция </u>	
5.9	Режимные условия		
	2021-2022 г.г.	Зависимые от погоды и нормативных параметров микроклимата в помещениях: - давление теплоносителя - расход теплоносителя - температура теплоносителя	Отсутствует
	2022-2023 г.г.	--	Отсутствует
	2023-2024 г.г.	--	Отсутствует
5.10	Наличие обращений по качеству параметров микроклимата в помещениях, теплоносителя		
	2021-2022 г.г.	Нет	
	2022-2023 г.г.	Нет	
	2023-2024 г.г.	Нет	
5.11	Аварийные ситуации		
	2021-2022 г.г.	протечки запорной арматуры, трубопроводов и т.п.: <u> Нет </u>	
	2022-2023 г.г.	протечки запорной арматуры, трубопроводов и т.п.: <u> Нет </u>	
	2023-2024 г.г.	протечки запорной арматуры, трубопроводов и т.п.: <u> Нет </u>	
5.12	Особенности функционирования объектов теплоснабжения и их оборудования		

№ n/n	Наименование	Описание	Примечание
	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 мая 2025г. по июль 2025г.	
6.2	Синхронизация плана подготовки к отопительному периоду с таковым ЕТО (ТСО)	Срок выполнения: с мая 2025г. по август 2025г.	
6.3	Подготовка организационно-распорядительных документов организации о назначении ответственных лиц за безопасную эксплуатацию тепловых энергоустановок для объектов, не являющихся ОПО	Срок выполнения: с июня 2025г. по июль 2025г.	
6.4	Разработка перечня документации эксплуатирующей организации для объектов, не являющихся ОПО	Срок выполнения: с мая 2025г. по август 2025г.	
6.5	Обеспечение проведения обучения, проверки знаний лиц, отвечающих за обслуживание теплопотребляющих установок, в т.ч. знаний норм по охране труда	Срок выполнения: с июня 2025г. по июль 2025г.	
6.6	Разработка эксплуатационных инструкций объектов теплоснабжения (МКД, ИТП)	Срок выполнения: с мая 2025г. по август 2025г.	
6.7	Организация и проведение периодической проверки узла учета	Срок выполнения: с мая 2025г. по август 2025г.	
6.8	Составление актов сверки расчетов с ЕТО (ТСО)	Срок выполнения: с июля 2025г. по август 2025г.	
6.9	Организация проведения отбора проб горячей воды/теплоносителя и химико-биологического анализа	Срок выполнения: с мая 2025г. по август 2025г.	
6.10	Установка пломб на дроссельных (ограничительных) устройствах во внутренних системах с составлением акта	Срок выполнения: с июня 2025г. по август 2025г.	
6.11	Обеспечение выполнения требований пожарной безопасности, наличие инструкций	Срок выполнения: с мая 2025г. по июль 2025г.	
6.12	Разработка эксплуатационных режимов, а также мероприятий по их внедрению	Срок выполнения: с мая 2025г. по август 2025г.	п.11.1 ПТЭТЭ (Приказ №115 от 24.03.2003)

№ n/n	Наименование	Описание	Примечание
7. Мероприятия технического характера			
7.1	Устранение выявленных нарушений в тепловых и гидравлических режимах работы теплопотребляющих установок	Срок выполнения: с май 2025г. по август 2025г.	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: с май 2025г. по август 2025г.	п.11.1 ПТЭТЭ (Приказ №115 от 24.03.2003)
7.3	Промывка тепловых пунктов и систем теплопотребления	Срок выполнения: с май 2025г. по август 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: с май 2025г. по август 2025г.	
7.5	Шурфовки, вырезки из трубопроводов для определения коррозионного износа металла труб	Срок выполнения: с май 2025г. по август 2025г.	п.11.1 ПТЭТЭ (Приказ №115 от 24.03.2003)
7.6	Замена запорной арматуры	Срок выполнения: с май 2025г. по август 2025г.	Не требуется
7.7	Замена теплоизоляции	Срок выполнения: с май 2025г. по август 2025г.	Не требуется
7.8	Обеспечение освещения помещений подвала	Срок выполнения: с май 2025г. по август 2025г.	По мере необходимости
7.9	Проведение обследования дымовых и вентиляционных каналов	Срок выполнения: с май 2025г. по август 2025г.	
7.10	Проведение осмотра и обслуживания ВДГО и ВКГО	Срок выполнения: с _____ 20__ г. по _____ 20__ г.	Отсутствует
8. Подготовка к отопительному периоду теплового контура здания			
8.1	Ремонт монтажных (межпанельных) швов	Срок выполнения: с май 2025г. по август 2025г.	100 м.п
8.2	Замена контурного уплотнителя входных дверей	Срок выполнения: с май 2025г. по август 2025г.	20 м.п.
8.3	Ремонт кровли	Срок выполнения:	Не требуется

№ п/п	Наименование	Описание	Примечание
		с май 2025г. по август 2025г.	
8.4	Замена оконных блоков на современные энергоэффективные	Срок выполнения: с май 2025г. по август 2025г.	Не требуется
8.5	Ремонт и восстановление отделки фасада и цоколя (облицовочных панелей/плит, штукатурного слоя и окрасочного), гидрофобизация цокольных стеновых панелей	Срок выполнения: с май 2025г. по август 2025г.	По мере необходимости
8.6	Замена/ремонт заполнений подвальных окон	Срок выполнения: с _____ 20__ г. по _____ 20__ г.	Отсутствуют
8.7	Ремонт отмостки	Срок выполнения: с _____ 20__ г. по _____ 20__ г.	При накоплении денежных средств

Ответственный руководитель

ТСЖ «Ковчег 27»

(наименование обслуживающей организации или собственника здания)

Управляющий
(должность)

Даурцев М.М.
(фамилия, инициалы)

(подпись)

Место печати «_____» 20__ года

Выборные представители собственников объекта теплоснабжения, теплопотребляющей установки (совет дома).

1.

(фамилия, имя, отчество)

(подпись)

2.

(фамилия, имя, отчество)

(подпись)

3.

(фамилия, имя, отчество)

(подпись)

4.

(фамилия, имя, отчество)

(подпись)