

План подготовки к отопительному периоду 2026 - 2027 гг.
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	<i>ул. Емельянова, 39А</i>	
1.2	Муниципальное образование	<i>г. Южно-Сахалинск</i>	
1.3	Назначение объекта (жилой, промышленный, административный)	<i>жилой</i>	
1.4	Единая теплоснабжающая организация	<i>АО «СКК»</i>	
1.5	Год постройки	<i>1986</i>	
1.6	Год проведения капитального ремонта/реконструкции	<i>2021</i>	<i>кровля</i>
1.7	Количество подъездов	<i>6</i>	
1.8	Материал стен	<i>панель</i>	
1.9	Наличие подвала/подполья, цокольного этажа	<i>есть</i>	
1.10	Наличие чердака	<i>есть</i>	
2. Характеристика объекта			
2.1	Количество жилых помещений	<i>87</i>	
2.2	Количество нежилых помещений	<i>-</i>	
2.3	Общая площадь объекта (включая подвалы, чердаки, МОП)	<i>4961,3м2</i>	
2.4	Общая площадь жилых помещений	<i>4465,3м2</i>	
2.5	Общая площадь нежилых помещений	<i>-</i>	
2.6	Отапливаемый объем	<i>11605,0м3</i>	
3. Инженерные системы и оборудование объекта			
3.1	Тепловой ввод	<i>есть 1</i> <i>(наличие, количество)</i>	
3.2	Тепловой пункт	<i>есть 1</i> <i>(наличие, количество)</i>	
3.3	Тип системы теплоснабжения	<i>закрытая</i> <i>(открытая/закрытая)</i>	
3.4	Схема подключения	<i>зависимая</i> <i>(зависимая/независимая)</i>	
3.5	Внутридомовая система отопления	<i>двухтрубная</i> <i>(двухтрубная/однотрубная)</i>	
3.6	Наличие циркуляции ГВС	<i>есть</i> <i>(есть/нет)</i>	
3.7	Наличие оборудованного узла учета (ТЭ, ТН)	<i>есть</i>	
3.8	Материал трубопроводов	<i>сталь</i> <i>(сталь (ВГП), металлополимер, полимер)</i>	
3.9	Водопроводный ввод	<i>есть, 2</i> <i>(наличие, количество)</i>	
3.10	Водомерный узел	<i>есть</i>	

№ n/n	Наименование	Описание	Примечание
3.11	Материал трубопроводов	<u>сталь</u> (сталь (ВГП), металлополимер, полимер)	
3.12	Электрический ввод	<u>есть</u>	
3.13	Наличие прибора учета электроэнергии	<u>есть</u>	
3.14	Ввод газоснабжения	<u>нет</u> (наличие, количество)	
3.15	Система АППЗ и дымоудаления	<u>нет</u>	
3.16	Система приточно-вытяжной вентиляции	<u>нет</u>	
3.17	Лифты, подъемники	<u>нет</u>	
4. Схема подачи ресурса на объект			
4.1	теплоснабжение	<u>централизованная</u> централизованная/нецентрализованная	
4.2	водоснабжение	<u>централизованная</u> централизованная/нецентрализованная	
4.3	водоотведение	<u>централизованная</u> централизованная/нецентрализованная	
4.4	электроснабжение	<u>централизованная</u> централизованная/нецентрализованная	
4.5	газоснабжение	<u>нет</u> централизованная/нецентрализованная	
5. Анализ прохождения предыдущих трех отопительных периодов			
5.1	Начало отопительного сезона		
	2022-2023 гг.	<u>01.10.2022</u>	
	2023-2024 гг.	<u>01.10.2023</u>	
	2024-2025 гг.	<u>01.10.2024</u>	
5.2	Завершение отопительного сезона		
	2022-2023 гг.	<u>06.06.2023</u>	
	2023-2024 гг.	<u>06.06.2024</u>	
	2024-2025 гг.	<u>06.06.2025</u>	
5.3	Погодные условия		
	2022-2023 гг.	- нестабильная температура наружного воздуха: <u>ноябрь-30дн., декабрь-31, январь-15, март-15дн.</u> (месяц, количество дней) - аномально низкая температура наружного воздуха: <u>нет</u> (месяц, количество дней) - осадки с сильным ветром: <u>январь-15дн, февраль-15дн., март-15дн., апрель-15 дн.</u> (месяц, количество дней)	
	2023-2024 гг.	- нестабильная температура наружного воздуха: <u>ноябрь-30дн., декабрь-31дн., январь-15дн., март-15дн.</u> (месяц, количество дней) - аномально низкая температура	

№ п/п	Наименование	Описание	Примечание
		наружного воздуха: <u>нет</u> (месяц, количество дней) - осадки с сильным ветром: <u>январь-15дн., февраль-15дн., март-15дн., апрель-15 дн.</u> (месяц, количество дней)	
	2024-2025 гг.	- нестабильная температура наружного воздуха: <u>ноябрь-30дн., декабрь-31дн., январь-15дн., март-15дн.</u> (месяц, количество дней) - аномально низкая температура наружного воздуха: <u>нет</u> (месяц, количество дней) - осадки с сильным ветром: <u>январь-15дн., февраль-15дн., март-15дн., апрель-15 дн.</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		
	2022-2023 гг.	- 651Гкал	
	2023-2024 гг.	- 672Гкал	
	2024-2025 гг.	- 635Гкал	
5.6	Технологические нарушения по внешним причинам		
	2022-2023 г.г.	- несоблюдение температурного графика котельными, срезка графика: <u>да</u> - аварийный останов котельных: <u>нет</u> - изменение расхода теплоносителя в магистральных теплосетях: <u>да</u> - аварии на магистральных разводящих сетях: <u>да</u> - резкие перепады давления, гидроудар: <u>да</u>	Порыв на трассе Ц.О. и ГВС: отключение, ремонт, отключение, ремонт, 15.12.2023г
	2023-2024 г.г.	- несоблюдение температурного графика котельными, срезка графика: <u>да</u> - аварийный останов котельных: <u>нет</u> - изменение расхода теплоносителя в магистральных теплосетях: <u>да</u> - аварии на магистральных	Порыв на трассе Ц.О. и ГВС: отключение, ремонт, отключение, ремонт, 09.11.2023г., 28.12.2023г., 10.01.2024г.

№ п/п	Наименование	Описание	Примечание
		посторонних лиц в работу системы отопления/ГВС: <u>нет</u> - некорректная работа насосов, теплообменников: <u>нет</u>	
	2024-2025 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: <u>нет</u> - некачественно выполненные ремонтные работы: <u>нет</u> - самовольное вмешательство посторонних лиц в работу системы отопления/ГВС: <u>нет</u> - некорректная работа насосов, теплообменников: <u>нет</u>	
5.8		Схемные условия	
	2022-2023 гг.	- тупиковое/попутное движение теплоносителя: <u>тупиковая</u> - с верхней разводкой подающей магистрали/с нижней разводкой обеих магистралей: <u>нижняя разводка</u> - скрытая/открытая прокладка труб в помещениях: <u>открытая</u> - изолированные/неизолированные стояки: <u>изолированные</u> - диаметры трубопроводов: <u>15d, 20d, 25d, 32d</u> - отопительные приборы (радиаторы, конвекторы, ребристые трубы): <u>радиаторы</u> - одностороннее/разностороннее подключение отопительных приборов: <u>одностороннее</u> - оборудование (циркуляционные насосы, водоподогреватели, теплообменники): - - автоматические (погодозависимые)	

№ n/n	Наименование	Описание	Примечание
		<p>регуляторы, смесительные установки (насосы, элеваторы, ТРЖ): <u>элеватор классический</u></p> <p>- ГВС с циркуляцией /тупиковое ГВС: <u>ГВС с циркуляцией</u></p>	
	2023-2024 гг.	<p>- тупиковое/попутное движение теплоносителя: <u>тупиковая</u></p> <p>- с верхней разводкой подающей магистральной/с нижней разводкой обеих магистралей: <u>нижняя разводка</u></p> <p>- скрытая/открытая прокладка труб в помещениях: <u>открытая</u></p> <p>- изолированные/неизолированные стояки: <u>изолированные</u></p> <p>- диаметры трубопроводов: <u>15d, 20d, 25d, 32d</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>-</u></p> <p>- автоматические (погодозависимые) регуляторы, смесительные установки (насосы, элеваторы, ТРЖ): <u>элеватор классический</u></p> <p>- ГВС с циркуляцией /тупиковое ГВС: <u>ГВС с циркуляцией</u></p>	
	2024-2025 гг.	<p>- тупиковое/попутное движение теплоносителя: <u>тупиковая</u></p> <p>- с верхней разводкой подающей магистральной/с нижней разводкой обеих магистралей: <u>нижняя разводка</u></p> <p>- скрытая/открытая прокладка труб в помещениях: <u>открытая</u></p> <p>- изолированные/неизолированные стояки: <u>изолированные</u></p> <p>- диаметры трубопроводов:</p>	

№ n/n	Наименование	Описание	Примечание
		<p><u>15d, 20d, 25d, 32d</u></p> <p>- отопительные приборы (радиаторы, конвекторы, ребристые трубы):</p> <p><u>радиаторы</u></p> <p>- одностороннее/разностороннее подключение отопительных приборов: <u>одностороннее</u></p> <p>- оборудование (циркуляционные насосы, водоподогреватели, теплообменники):</p> <p>-</p> <p>- автоматические (погодозависимые) регуляторы, смесительные установки (насосы, элеваторы, ТРЖ):</p> <p><u>элеватор классический</u></p> <p>- ГВС с циркуляцией /тупиковое ГВС: <u>ГВС с циркуляцией</u></p>	
5.9	Режимные условия		
	2022-2023 гг.	Зависимые от погоды и нормативных параметров микроклимата в помещениях: - давление теплоносителя -4,5/3,5 атм - расход теплоносителя – 1,2 м/ч - температура теплоносителя-75/52°C	4,5/3,5 атм 1,2 т/ч 95/70°C
	2023-2024 гг.	Зависимые от погоды и нормативных параметров микроклимата в помещениях: - давление теплоносителя 4,5/3,5 атм - расход теплоносителя – 1,2 м/ч - температура теплоносителя -74/51 °C	4,5/3,5 атм 1,2 т/ч 95/70°C
	2024-2025 гг.	Зависимые от погоды и нормативных параметров микроклимата в помещениях: - давление теплоносителя -4,5/3,5 атм - расход теплоносителя – 1,2 м/ч - температура теплоносителя - 75/54°C	4,5/3,5 атм 1,2 т/ч 95/70°C
5.10	Наличие обращений по качеству параметров микроклимата в помещениях, теплоносителя		
	2022-2023 гг.	нет	
	2023-2024 гг.	нет	
	2024-2025 гг.	нет	
5.11	Аварийные ситуации		
	2022-2023 гг.	протечки запорной арматуры, трубопроводов и т.п.:	

№ n/n	Наименование	Описание	Примечание
		<i>нет</i>	
	2023-2024 гг.	протечки запорной арматуры, трубопроводов и т.п.:	
		<i>нет</i>	
	2024-2025 гг.	протечки запорной арматуры, трубопроводов и т.п.:	
		<i>нет</i>	
5.12	Особенности функционирования объектов теплоснабжения и их оборудования		
	2022-2023 гг.	<i>в штатном режиме</i>	см.п.5,6
	2023-2024 гг.	<i>в штатном режиме</i>	см.п.5,6
	2024-2025 гг.	<i>в штатном режиме</i>	см.п.5,6
6. Мероприятия организационного характера			
6.1	Проведение совместного осмотра объекта (с участием собственников объекта теплоснабжения, теплопотребляющей установки)	Срок выполнения: <i>с 06.06.2026г. по 30.06.2026г.</i>	
6.2	Синхронизация плана подготовки к отопительному периоду с таковым ЕТО (ТСО)	Срок выполнения: <i>с 15.04.2026г. по 01.05.2026г.</i>	
6.3	Подготовка организационно-распорядительных документов организации о назначении ответственных лиц за безопасную эксплуатацию тепловых энергоустановок для объектов, не являющихся ОПО	Срок выполнения: <i>с 15.04.2026г. по 06.06.2026г.</i>	
6.4	Разработка перечня документации эксплуатирующей организации для объектов, не являющихся ОПО	Срок выполнения: <i>с 15.04.2026г. по 07.06.2026г.</i>	
6.5	Обеспечение проведения обучения, проверки знаний лиц, отвечающих за обслуживание теплопотребляющих установок, в т.ч. знаний норм по охране труда	Срок выполнения: <i>с 15.04.2026г. по 06.06.2026г.</i>	
6.6	Разработка эксплуатационных инструкций объектов теплоснабжения (МКД, ИТП)	Срок выполнения: <i>с 15.04.2026г. по 06.06.2026г.</i>	
6.7	Организация и проведение периодической проверки узла учета	Срок выполнения: <i>с 06.06.2026г. по 15.09.2026г.</i>	
6.8	Составление актов сверки расчетов с ЕТО (ТСО)	Срок выполнения: <i>с 01.06.2026г. по 15.06.2026г.</i>	
6.9	Организация проведения отбора проб горячей воды/теплоносителя и химико-биологического анализа	Срок выполнения: <i>с 15.07.2026г. по 30.07.2026г.</i>	
6.10	Установка пломб на дроссельных (ограничительных) устройствах во внутренних системах с составлением акта	Срок выполнения: <i>с 15.07.2026г. по 30.07.2026г..</i>	

№ n/n	Наименование	Описание	Примечание
6.11	Обеспечение выполнения требований пожарной безопасности, наличие инструкций	Срок выполнения: с 01.07.2026г. по 30.07.2026г.	
6.12	Разработка эксплуатационных режимов, а также мероприятий по их внедрению	Срок выполнения: с 01.07.2026г. по 30.07.2026г.	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: с 15.07.2026г. по 30.07.2026г.	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 15.07.2026г. по 30.07.2026г.	п.11.1 ПТЭТЭ (Приказ №115 от 24.03.2003)
7.3	Промывка тепловых пунктов и систем теплопотребления	Срок выполнения: с 15.07.2026г. по 30.07.2026г.	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 15.07.2026г. по 30.07.2026г.	
7.5	Шурфовки, вырезки из трубопроводов для определения коррозионного износа металла труб	Срок выполнения: с 15.07.2026г. по 30.07.2026г.	п.11.1 ПТЭТЭ (Приказ №115 от 24.03.2003)
7.6	Замена запорной арматуры	Срок выполнения: с 15.07.2026г. по 30.07.2026г.	8 ед.
7.7	Замена теплоизоляции	Срок выполнения: с 15.07.2026г. по 30.07.2026г.	15 м.п.
7.8	Обеспечение освещения помещений подвала	Срок выполнения: с 15.07.2026г. по 30.07.2026г.	15 м2
7.9	Проведение обследования дымовых и вентиляционных каналов	Срок выполнения: с 15.07.2026г. по 30.07.2026г.	
7.10	Проведение осмотра и обслуживания ВДГО и ВКГО	Срок выполнения: с _____ 20 ____ г. по _____ 20 ____ г.	отсутствует

№ п/п	Наименование	Описание	Примечание
8. Подготовка к отопительному периоду теплового контура здания			
8.1	Ремонт монтажных (межпанельных) швов	Срок выполнения: с _____ 20__ г. по _____ 20__ г.	не требуется
8.2	Замена контурного уплотнителя входных дверей	Срок выполнения: с 01.09.2026г. по 15.09.2026г.	
8.3	Ремонт кровли	Срок выполнения: с _____ 20__ г. по _____ 20__ г.	не требуется
8.4	Замена оконных блоков на современные энергоэффективные	Срок выполнения: с _____ 20__ г. по _____ 20__ г.	требуется, срок кап.ремонт фасада 2029- 31гг
8.5	Ремонт и восстановление отделки фасада и цоколя (облицовочных панелей/плит, штукатурного слоя и окрасочного), гидрофобизация цокольных стеновых панелей	Срок выполнения: с _____ 20__ г. по _____ 20__ г.	не требуется
8.6	Замена/ремонт заполнений подвальных окон	Срок выполнения: с _____ 20__ г. по _____ 20__ г.	не требуется
8.7	Ремонт отмостки	Срок выполнения: с _____ 20__ г. по _____ 20__ г.	не требуется

Ответственный руководитель

ООО УК ЖЭУ-8

(наименование обслуживающей организации или собственника здания)

Директор
(должность)

Тарасов Е.А.
(фамилия, инициалы)

(подпись)

Место печати



«24» 04 2026 год