

План подготовки к отопительному периоду 2026 - 2027 гг.

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 | ул. Ленина, 323А | |
| 1.2 | Муниципальное образование | г. Южно-Сахалинск | |
| 1.3 | Назначение объекта (жилой, промышленный, административный) | жилой | |
| 1.4 | Единая теплоснабжающая организация | АО «СКК» | |
| 1.5 | Год постройки | 1985 | |
| 1.6 | Год проведения капитального ремонта/реконструкции | - | |
| 1.7 | Количество подъездов | 4 | |
| 1.8 | Материал стен | панельный | |
| 1.9 | Наличие подвала/подполья, цокольного этажа | есть | |
| 1.10 | Наличие чердака | есть | |
| 2. Характеристика объекта | | | |
| 2.1 | Количество жилых помещений | 63 | |
| 2.2 | Количество нежилых помещений | - | |
| 2.3 | Общая площадь объекта (включая подвалы, чердаки, МОП) | 3695,6 | |
| 2.4 | Общая площадь жилых помещений | 3481,3 | |
| 2.5 | Общая площадь нежилых помещений | - | |
| 2.6 | Отапливаемый объем | 13479,0 | |
| 3. Инженерные системы и оборудование объекта | | | |
| 3.1 | Тепловой ввод | есть <u>1</u> <i>(наличие, количество)</i> | |
| 3.2 | Тепловой пункт | есть <u>1</u> <i>(наличие, количество)</i> | |
| 3.3 | Тип системы теплоснабжения | <u>закрытая</u> <i>(открытая/закрытая)</i> | |
| 3.4 | Схема подключения | <u>зависимая</u> <i>(зависимая/независимая)</i> | |
| 3.5 | Внутридомовая система отопления | <u>двухтрубная</u> <i>(двухтрубная/однотрубная)</i> | |
| 3.6 | Наличие циркуляции ГВС | <u>есть</u> <i>(есть/нет)</i> | |
| 3.7 | Наличие оборудованного узла учета (ТЭ, ТН) | <u>нет</u> | |
| 3.8 | Материал трубопроводов | <u>сталь</u> <i>(сталь (ВГП), металлополимер, полимер)</i> | |
| 3.9 | Водопроводный ввод | есть, <u>2</u> <i>(наличие, количество)</i> | |
| 3.10 | Водомерный узел | <u>есть</u> | |

| № n/n | Наименование | Описание | Примечание |
|--|--------------------------------------|--|------------|
| 3.11 | Материал трубопроводов | <u>сталь</u> (сталь (ВГП), металлополимер, полимер) | |
| 3.12 | Электрический ввод | есть | |
| 3.13 | Наличие прибора учета электроэнергии | есть | |
| 3.14 | Ввод газоснабжения | <u>нет</u> (наличие, количество) | |
| 3.15 | Система АППЗ и дымоудаления | нет | |
| 3.16 | Система приточно-вытяжной вентиляции | нет | |
| 3.17 | Лифты, подъемники | нет | |
| 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. | 01.10.2022 | |
| | 2023-2024 гг. | 01.10.2023 | |
| | 2024-2025 гг. | 01.10.2024 | |
| 5.2 | Завершение отопительного сезона | | |
| | 2022-2023 гг. | 06.06.2023 | |
| | 2023-2024 гг. | 06.06.2024 | |
| | 2024-2025 гг. | 06.06.2025 | |
| 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 | |

| № n/n | 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. | 592 Гкал | |
| | 2023-2024 гг. | 643 Гкал | |
| | 2024-2025 гг. | 636 Гкал | |
| 5.6 | Технологические нарушения по внешним причинам | | |
| | 2022-2023 гг. | - 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, 15.12.2022г 28.03.2023г. |
| | 2023-2024 гг. | - 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, 28.12.2023г., 10.01.2024г. |

| № n/n | Наименование | Описание | Примечание |
|----------|--|--|--|
| | | разводящих сетях: <u>да</u> - резкие перепады давления, гидроудар: <u>да</u> | |
| | 2024-2025 гг. | - 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, 29.10.2024г., 17.01.2025г., 25.02.2025г., 27.02.2025г. |
| 5.7 | Технологические нарушения по внутренним причинам | | |
| | 2022-2023 гг. | - 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> | |
| | 2023-2024 гг. | - 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 | |

| № n/n | Наименование | Описание | Примечание |
|----------|---------------|--|------------|
| | | <p>посторонних лиц в работу системы отопления/ГВС: <u>нет</u></p> <p>- некорректная работа насосов, теплообменников: <u>нет</u></p> | |
| | 2024-2025 гг. | <p>- 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></p> <p>- некачественно выполненные ремонтные работы: <u>нет</u></p> <p>- самовольное вмешательство посторонних лиц в работу системы отопления/ГВС: <u>нет</u></p> <p>- некорректная работа насосов, теплообменников: <u>нет</u></p> | |
| 5.8 | | Схемные условия | |
| | 2022-2023 гг. | <p>- тупиковое/попутное движение теплоносителя: <u>тупиковая</u></p> <p>- с верхней разводкой подающей магистрали/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)</p> | |

| № п/п | 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 |
|----------|---|---|-----------------------------------|
| | | <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) регуляторы, смесительные установки (насосы, элеваторы, ТРЖ): <u>элеватор классический</u> - ГВС с циркуляцией /тупиковое ГВС: <u>ГВС с циркуляцией</u> | |
| 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 1,9 м/ч - температура теплоносителя 74/56°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 1,6 м/ч - температура теплоносителя 73/55°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 2,0 м/ч - температура теплоносителя 76/58°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. | да | одна кв. |
| | 2023-2024 гг. | да | одна кв. |
| | 2024-2025 гг. | да | одна кв. |
| 5.11 | Аварийные ситуации | | |
| | 2022-2023 гг. | протечки запорной арматуры, | |

| № n/n | Наименование | Описание | Примечание |
|--|--|--|------------|
| | | трубопроводов и т.п.: <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> | |
| | 2023-2024 гг. | <i>в штатном режиме</i> | |
| | 2024-2025 гг. | <i>в штатном режиме</i> | |
| 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 01.07.2026г. по 15.07.2026г.</i> | |
| 6.10 | Установка пломб на дроссельных (ограничительных) устройствах во внутренних системах с | Срок выполнения: <i>с 01.07.2026г. по 15.07.2026г.</i> | |

| № п/п | Наименование | Описание | Примечание |
|--|---|---|--|
| | составлением акта | | |
| 6.11 | Обеспечение выполнения требований пожарной безопасности, наличие инструкций | Срок выполнения: с 01.07.2026г. по 15.07.2026г. | |
| 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 01.07.2026г. по 15.07.2026г. | 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 01.07.2026г. по 15.07.2026г. | п.11.1 ПТЭТЭ (Приказ №115 от 24.03.2003) |
| 7.3 | Промывка тепловых пунктов и систем теплопотребления | Срок выполнения: с 01.07.2026г. по 15.07.2026г. | 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 01.07.2026г. по 15.07.2026г. | |
| 7.5 | Шурфовки, вырезки из трубопроводов для определения коррозионного износа металла труб | Срок выполнения: с 01.07.2026г. по 15.07.2026г. | п.11.1 ПТЭТЭ (Приказ №115 от 24.03.2003) |
| 7.6 | Замена запорной арматуры | Срок выполнения: с 01.07.2026г. по 15.07.2026г. | 8 ед. |
| 7.7 | Замена теплоизоляции | Срок выполнения: с 01.07.2026г. по 15.07.2026г. | 10м ² |
| 7.8 | Обеспечение освещения помещений подвала | Срок выполнения: с 01.07.2026г. по 15.07.2026г. | 10м ² |
| 7.9 | Проведение обследования дымовых и вентиляционных каналов | Срок выполнения: с 01.07.2026г. по 15.07.2026г. | |
| 7.10 | Проведение осмотра и обслуживания ВДГО и ВКГО | Срок выполнения: с 20 г. | отсутствует |

| № n/n | Наименование | Описание | Примечание |
|---|---|---|-----------------|
| | | по _____ 20__ г. | |
| 8. Подготовка к отопительному периоду теплового контура здания | | | |
| 8.1 | Ремонт монтажных (межпанельных) швов | Срок выполнения: с 01.07.2026г. по 30.07.2026г. | 20м.п. |
| 8.2 | Замена контурного уплотнителя входных дверей | Срок выполнения: с 01.09.2026г. по 15.09.2026г. | |
| 8.3 | Ремонт кровли | Срок выполнения: с 01.04.2026г. по 30.10.2026г. | 80м2 |
| 8.4 | Замена оконных блоков на современные энергоэффективные | Срок выполнения: с _____ 20__ г. по _____ 20__ г. | 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 _____ 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