

СОГЛАСОВАНО

УТВЕРЖДАЮ

АО "Краснодартеплосеть"

Председатель Правления

ТСЖ "Наш Дом"

Лопатинский С.В.

2025 г.

План подготовки к отопительному периоду 2025- 206 г.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	ул. Выставочная, 1	
1.2	Муниципальное образование	г. Краснодар	
1.3	Назначение объекта (жилой, промышленный, административный)	Жилой (МКД)	
1.4	Единая теплоснабжающая организация	АО Краснодартеплосеть	
1.5	Год постройки	1967	
1.6	Год проведения капитального ремонта/реконструкции		
1.7	Количество подъездов	4	
1.8	Материал стен	ж/б панели	
1.9	Наличие подвала/подполья, цокольного этажа	Подвал имеется	
1.10	Наличие чердака	Чердак имеется	
2. Характеристика объекта			
2.1	Количество жилых помещений	80	
2.2	Количество нежилых помещений	0	
2.3	Общая площадь объекта (включая подвалы, чердаки, МОП)	3536,3	
2.4	Общая площадь жилых помещений	2348,8	
2.5	Общая площадь нежилых помещений	0	
2.6	Отапливаемый объем	1226,4	
3. Инженерные системы и оборудование объекта			
3.1	Тепловой ввод	да, 1 (наличие, количество)	
3.2	Тепловой пункт	нет (наличие, количество)	
3.3	Тип системы теплоснабжения	закрытая (открытая/закрытая)	
3.4	Схема подключения	зависимая (зависимая/независимая)	КРЭС 2
3.5	Внутридомовая система отопления	двухтрубная (двухтрубная/однотрубная)	

№ n/n	Наименование	Описание	Примечание
3.6	Наличие циркуляции ГВС	_____ нет _____ (есть/нет)	
3.7	Наличие оборудованного узла учета (ТЭ, ТН)	узел учёта имеется	
3.8	Материал трубопроводов	_____ сталь (ВГП) _____ (сталь (ВГП), металлополимер, полимер)	
3.9	Водопроводный ввод	_____ да (ХВС) один _____ (наличие, количество)	
3.10	Водомерный узел	имеется	
3.11	Материал трубопроводов	_____ полимер _____ (сталь (ВГП), металлополимер, полимер)	
3.12	Электрический ввод	имеется	
3.13	Наличие прибора учета электроэнергии	имеется	
3.14	Ввод газоснабжения	_____ имеется, четыре _____ (наличие, количество)	
3.15	Система АППЗ и дымоудаления	нет	
3.16	Система приточно-вытяжной вентиляции	имеется	
3.17	Лифты, подъемники	нет	
4. Схема подачи ресурса на объект			
4.1	теплоснабжение	_____ централизованная _____ централизованная/нецентрализованная	
4.2	водоснабжение	_____ централизованная _____ централизованная/нецентрализованная	
4.3	водоотведение	_____ централизованная _____ централизованная/нецентрализованная	
4.4	электроснабжение	_____ централизованная _____ централизованная/нецентрализованная	
4.5	газоснабжение	_____ централизованная _____ централизованная/нецентрализованная	
5. Анализ прохождения предыдущих трех отопительных периодов			
5.1	Начало отопительного сезона		
	2021-2022 г.г.	октябрь	
	2022-2023 г.г.	октябрь	
	2023-2024 г.г.	октябрь	
5.2	Завершение отопительного сезона		
	2021-2022 г.г.	апрель	
	2022-2023 г.г.	апрель	
	2023-2024 г.г.	апрель	
5.3	Погодные условия		
	2021-2022 г.г.	- нестабильная температура наружного воздуха: _____ н/д _____ (месяц, количество дней) - аномально низкая температура наружного воздуха: _____ н/д _____	

№ n/n	Наименование	Описание	Примечание
		(месяц, количество дней) - осадки с сильным ветром: _____ (месяц, количество дней)	
	2022-2023 г.г.	- нестабильная температура наружного воздуха: _____ (месяц, количество дней) - аномально низкая температура наружного воздуха: _____ (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.	247,295	
	2022-2023 г.г.	186,317	
	2023-2024 г.г.	186,056	
5.6	Технологические нарушения по внешним причинам		
	2021-2022 г.г.	- несоблюдение температурного графика котельными, срезка графика: _____ н/д - аварийный останов котельных: _____ н/д - изменение расхода теплоносителя в магистральных теплосетях: _____ н/д - аварии на магистральных разводящих сетях: _____ н/д - резкие перепады давления, гидроудар: _____ н/д	
	2022-2023 г.г.	- несоблюдение температурного графика котельными, срезка графика: _____ н/д	

<i>№ n/n</i>	<i>Наименование</i>	<i>Описание</i>	<i>Примечание</i>
		- аварийный останов котельных: _____ н/д _____ - изменение расхода теплоносителя в магистральных теплосетях: _____ н/д _____ - аварии на магистральных разводящих сетях: _____ н/д _____ - резкие перепады давления, гидроудар: _____ н/д _____	
	2023-2024 г.г.	- несоблюдение температурного графика котельными, срезка графика: _____ н/д _____ - аварийный останов котельных: _____ н/д _____ - изменение расхода теплоносителя в магистральных теплосетях: _____ н/д _____ - аварии на магистральных разводящих сетях: _____ н/д _____ - резкие перепады давления, гидроудар: _____ н/д _____	
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:	

№ n/n	Наименование	Описание	Примечание
		<p>нет</p> <p>- некачественно выполненные ремонтные работы:</p> <p>нет</p> <p>- самовольное вмешательство посторонних лиц в работу системы отопления/ГВС:</p> <p>нет</p> <p>- некорректная работа насосов, теплообменников:</p> <p>нет</p>	
	2023-2024 г.г.	<p>- физический износ и невозможность проведения ремонта из-за увеличения стоимости материалов при неизменном уровне финансирования, отказе собственников от повышения тарифа на текущий ремонт:</p> <p>нет</p> <p>- некачественно выполненные ремонтные работы:</p> <p>нет</p> <p>- самовольное вмешательство посторонних лиц в работу системы отопления/ГВС:</p> <p>нет</p> <p>- некорректная работа насосов, теплообменников:</p> <p>нет</p>	
5.8	Схемные условия		
	2021-2022 г.г.	<p>- тупиковое/попутное движение теплоносителя:</p> <p>попутное</p> <p>- с верхней разводкой подающей магистрали/с нижней разводкой обеих магистралей:</p> <p>с нижней разводкой обеих магистралей</p> <p>- скрытая/открытая прокладка труб в помещениях:</p> <p>открытая</p> <p>- изолированные/неизолированные стояки:</p> <p>неизолированные стояки</p> <p>- диаметры трубопроводов:</p> <p>ДУ 32</p> <p>- отопительные приборы (радиаторы, конвекторы, ребристые трубы):</p> <p>радиаторы</p> <p>- одностороннее/разностороннее</p>	

№ n/n	Наименование	Описание	Примечание
		<p>подключение отопительных приборов:</p> <p>_____ одностороннее _____</p> <p>- оборудование (циркуляционные насосы, водоподогреватели, теплообменники):</p> <p>_____ циркуляционные насосы _____</p> <p>- автоматические (погодозависимые) регуляторы, смесительные установки (насосы, элеваторы, ТРЖ):</p> <p>автоматические (погодозависимые) регуляторы _____</p> <p>- ГВС с циркуляцией /тупиковое ГВС:</p> <p>_____ нет _____</p>	
	2022-2023 г.г.	<p>- тупиковое/попутное движение теплоносителя:</p> <p>_____ попутное _____</p> <p>- с верхней разводкой подающей магистрали/с нижней разводкой обеих магистралей:</p> <p>с нижней разводкой обеих магистралей</p> <p>- скрытая/открытая прокладка труб в помещениях:</p> <p>_____ открытая _____</p> <p>- изолированные/неизолированные стояки:</p> <p>_____ неизолированные стояки _____</p> <p>- диаметры трубопроводов:</p> <p>_____ ДУ 32 _____</p> <p>- отопительные приборы (радиаторы, конвекторы, ребристые трубы):</p> <p>_____ радиаторы _____</p> <p>- одностороннее/разностороннее подключение отопительных приборов:</p> <p>_____ одностороннее _____</p> <p>- оборудование (циркуляционные насосы, водоподогреватели, теплообменники):</p> <p>_____ циркуляционные насосы _____</p> <p>- автоматические (погодозависимые) регуляторы, смесительные установки (насосы, элеваторы, ТРЖ):</p> <p>автоматические (погодозависимые) регуляторы _____</p> <p>- ГВС с циркуляцией /тупиковое</p>	

№ n/n	Наименование	Описание	Примечание
		ГВС: нет	
	2023-2024 г.г.	<p>- тупиковое/попутное движение теплоносителя: попутное</p> <p>- с верхней разводкой подающей магистрали/с нижней разводкой обеих магистралей: с нижней разводкой обеих магистралей</p> <p>- скрытая/открытая прокладка труб в помещениях: открытая</p> <p>- изолированные/неизолированные стояки: неизолированные стояки</p> <p>- диаметры трубопроводов: ДУ 32</p> <p>- отопительные приборы (радиаторы, конвекторы, ребристые трубы): радиаторы</p> <p>- одностороннее/разностороннее подключение отопительных приборов: одностороннее</p> <p>- оборудование (циркуляционные насосы, водоподогреватели, теплообменники): циркуляционные насосы</p> <p>- автоматические (погодозависимые) регуляторы, смесительные установки (насосы, элеваторы, ТРЖ): автоматические (погодозависимые) регуляторы</p> <p>- ГВС с циркуляцией /тупиковое ГВС: нет</p>	
5.9	Режимные условия		
	2021-2022 г.г.	<p>Зависимые от погоды и нормативных параметров микроклимата в помещениях:</p> <p>- давление теплоносителя</p> <p>- расход теплоносителя</p> <p>- температура теплоносителя</p>	
	2022-2023 г.г.	<p>- давление теплоносителя</p> <p>- расход теплоносителя</p> <p>- температура теплоносителя</p>	
	2023-2024 г.г.	<p>- давление теплоносителя</p> <p>- расход теплоносителя</p>	

№ n/n	Наименование	Описание	Примечание
		- температура теплоносителя	
5.10	Наличие обращений по качеству параметров микроклимата в помещениях, теплоносителя		
	2021-2022 г.г.	да	
	2022-2023 г.г.	да	
	2023-2024 г.г.	нет	
5.11	Аварийные ситуации		
	2021-2022 г.г.	протечки запорной арматуры, трубопроводов и т.п.: нет	
	2022-2023 г.г.	протечки запорной арматуры, трубопроводов и т.п.: нет	
	2023-2024 г.г.	протечки запорной арматуры, трубопроводов и т.п.: нет	
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 июнь 2025 г. по сентябрь 2025 г.	
6.2	Синхронизация плана подготовки к отопительному периоду с таковым ЕТО (ТСО)	Срок выполнения: с апрель 2025 г. по август 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 15.04.2024г. по 02.10.2024г.	
6.4	Разработка перечня документации эксплуатирующей организации для объектов, не являющихся ОПО	Срок выполнения: с 15.04.2024г. по 02.10.2024г.	
6.5	Обеспечение проведения обучения, проверки знаний лиц, отвечающих за обслуживание теплопотребляющих установок, в т.ч. знаний норм по охране труда	Срок выполнения: с 15.04.2024г. по 02.10.2024г.	
6.6	Разработка эксплуатационных инструкций объектов теплоснабжения (МКД, ИТП)	Срок выполнения: с 15.04.2024г. по 02.10.2024г.	
6.7	Организация и проведение периодической проверки узла учета	Срок выполнения: с 15.04.2024г. по 02.10.2024г.	
6.8	Составление актов сверки расчетов	Срок выполнения:	

№ n/n	Наименование	Описание	Примечание
	с ЕТО (ТСО)	с 15.04.2024г. по 02.10.2024г.	
6.9	Организация проведения отбора проб горячей воды/теплоносителя и химико-биологического анализа	Срок выполнения: с октябрь 2025г. по апрель 2025г.	В ТСЖ нет лаборатории для отбора проб
6.10	Установка пломб на дроссельных (ограничительных) устройствах во внутренних системах с составлением акта	Срок выполнения: с _____ 20__ г. по _____ 20__ г.	Теплоснабжающая организация не устанавливает пломбы
6.11	Обеспечение выполнения требований пожарной безопасности, наличие инструкций	Срок выполнения: с _____ 20__ г. по _____ 20__ г.	Договор с обслуживающей организацией.
6.12	Разработка эксплуатационных режимов, а также мероприятий по их внедрению	Срок выполнения: с _____ 20__ г. по _____ 20__ 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: с мая 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 июль 2025 г. по август 2025 г.	п.11.1 ПТЭТЭ (Приказ №115 от 24.03.2003)
7.3	Промывка тепловых пунктов и систем теплопотребления	Срок выполнения: с июль 2025 г. по август 2025 г.	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)		нет ГВС
7.5	Шурфовки, вырезки из трубопроводов для определения коррозионного износа металла труб	Срок выполнения: с июль 2025 г. по август 2025 г.	п.11.1 ПТЭТЭ (Приказ №115 от 24.03.2003)
7.6	Замена запорной арматуры	Срок выполнения: с июль 2025 г. по август 2025 г..	Регулярно по мере необходимости.
7.7	Замена теплоизоляции	Срок выполнения: с июль 2025 г. по август 2025 г.	Регулярно по мере необходимости и.м.п
7.8	Обеспечение освещения помещений подвала	Срок выполнения: с января 2025г.	Подвал освещен.

№ n/n	Наименование	Описание	Примечание
		по декабрь 205г.	
7.9	Проведение обследования дымовых и вентиляционных каналов	Срок выполнения: с января 2025г. по декабрь 2025г.	3-и раза в год
7.10	Проведение осмотра и обслуживания ВДГО и ВКГО	Срок выполнения: с 1декабря 2025г. по 28 декабря 2025г.	1-н раз в год
8. Подготовка к отопительному периоду теплового контура здания			
8.1	Ремонт монтажных (межпанельных) швов	Срок выполнения: Выполнен в 2024 г.	1200 м.п
8.2	Замена контурного уплотнителя входных дверей	Срок выполнения: Выполнен в 2024 г..	По мере необходимости
8.3	Ремонт кровли	Срок выполнения: Выполнен в 2024 г..	100 м ²
8.4	Замена оконных блоков на современные энергоэффективные	Срок выполнения: Выполнен в 2020 г.	100 % выполнено
8.5	Ремонт и восстановление отделки фасада и цоколя (облицовочных панелей/плит, штукатурного слоя и окрасочного), гидрофобизация цокольных стеновых панелей	Срок выполнения: Выполнен в 2024 г.	100 % выполнено
8.6	Замена/ремонт заполнений подвальных окон	Срок выполнения:	отсутствуют
8.7	Ремонт отмостки	Срок выполнения: с _____ 20 г. по _____ 20 г.	Запланирова н в 2028г.

Ответственный руководитель

ТСЖ «Наш Дом»

(наименование обслуживающей организации или собственника здания)

Председатель правления
(должность)

Лопатинский С.В.
(фамилия, инициалы)

(подпись)

Место печати

«14 » апреля 2025 года

Выборные представители собственников объекта теплоснабжения, теплопотребляющей установки (правление ТСЖ):

1. Манишин О.Г.
(фамилия, имя, отчество)

(подпись)

2. Глушко С.А.
(фамилия, имя, отчество)

(подпись)

3. Лопатинский С.В.
(фамилия, имя, отчество)

(подпись)

4. Маслиев Р.О.
(фамилия, имя, отчество)

(подпись)