

УТВЕРЖДАЮ
Генеральный директор
ООО «Управляющая компания
«Северо-Запад»



Л.А. Вихрова

П Л А Н
подготовки к отопительному периоду 2026-2027 г.
жилого многоквартирного дома по адресу:
Санкт-Петербург, г.Пушкин, ул. Архитектора Данини, д.7, лит.А

Санкт-Петербург
2026 год

I. Общие сведения о многоквартирном доме

Адрес многоквартирного дома	196602, Санкт-Петербург, г.Пушкин, ул.Архитектора Данини, д.7 лит.А
Организация, осуществляющая управление многоквартирным домом	ООО «Управляющая компания «Северо-Запад» с 01.04.2026 г.
Год постройки/ввода в эксплуатацию многоквартирного дома	2008
Общая площадь многоквартирного дома	6 741,10 м2
Теплоснабжающая организация	нет
Котлы (количество, марка, тип) при приготовлении теплоносителя с использованием общего имущества собственников помещений	1. В квартирах (ВКГО): индивидуальные водогрейные котлы на природном газе 2. Отопление лестничных клеток, помещений входящих в состав общей собственности (ВДГО): конденсацион.водогрейные котлы «Vissmann Vitodens 300» –2 шт. (тепловая производительность – 2 × 66 кВт)
Наличие подвала в многоквартирном доме	Имеется (частично совмещен со встроенной подземной автостоянкой)
Наличие приборов учета тепловой энергии	Коммерческий учет организован на основании прибора учета газа
Наличие и количество ИТП	Тепловой узел
Система отопления нежилой части Система вентиляции гаража	Зависимая, с насосным смешением
Схема отопления	Двухтрубная
Система ГВС в квартирах	От индивидуальных водогрейных газовых котлов
Материал трубопроводов системы отопления нежилой части	полипропилен
Система газоснабжения	Система газоснабжения: - централизованная; - одноступенчатая на природном газе с низким давлением; - граница эксплуатационной ответственности между управляющей организацией и ГРО «ПетербургГаз» по наружной стене дома

II. Анализ прохождения трех прошлых отопительных периодов

1. Продолжительность отопительного периода		
2023-2024 г.	02.10.23-17.05.24	225дней
2024-2025 г.	01.10..24-15.05.23	228дней
2025-2026 г.	30.09.25-	дней
2. Средняя температура наружного воздуха отопительного периода		
2023-2024 г.	-0,4°C	
2024-2025 г.	2,1°C	
2025-2026 г.	°C	
3. Объем потребляемой тепловой энергии в отопительный период, Гкал		
-		
4. Случаи размораживания внутренних систем теплоснабжения в МКД		
2023-2024 г.	нет	
2024-2025 г.	нет	
2025-2026 г.	нет	
5. Случаи аварий/дефектов внутренних систем теплоснабжения в МКД		
2023-2024 г.	нет	
2024-2025 г.	нет	
2025-2026 г.	нет	
6.1. Случаи перерывов в поставке теплоносителя		
2023-2024 г.	нет	
2024-2025 г.	нет	
2025-2026 г.	нет	
6.2. Случаи нарушения температурного режима тепловой энергии		
2023-2024 г.	нет	
2024-2025 г.	нет	
2025-2026 г.	нет	
6.3. Случай снижения параметров давления теплоносителя		
2023-2024 г.	нет	
2024-2025 г.	нет	
2025-2026 г.	нет	
7. Количество обращений /жалоб жителей на снижение качества/параметров услуги отопления		
2023-2024г.г.	нет	
2024-2025г.г.	нет	
2025-2026 г.	нет	
8. Количество случаев перерасчета платы из-за снижения качества/параметров услуги отопления		
нет		


III. План подготовки к отопительному периоду

№	Наименование мероприятий, работ	Срок вып.	Примечание.
1.	Организационные мероприятия		
1.1.	Провести анализ прохождения трех прошлых отопительных периодов (в том числе схемные, режимные, погодные, аварийные ситуации)	30.04	
1.2.	Весенний осмотр дома и определение на его основе плана (перечня) работ по подготовке к отопительному периоду	30.04	
1.3.	Издание приказов о назначении ответственных лиц и их заместителей: - за подготовку и проведение отопительного периода, - за исправное состояние и безопасную эксплуатацию тепловой энергоустановки, - за безопасную эксплуатацию опасных производственных объектов газопотребления.	10.06	
1.4.	Инструктаж нанимателей, арендаторов и собственников помещений о порядке их содержания, эксплуатации инженерного оборудования и по правилам пожарной безопасности (абз.2 п.2.1 П. №170)).	24.07	
1.5.	Согласование сроков подготовки и предъявления тепловой энергоустановки специализированной организацией.	16.04	
1.6.	Согласование сроков проверки здания представителем ПЭУ № 2 ООО «ПетребургГаз»	30.04	
1.7.	Согласование с ООО «Газпром межрегионгаз Санкт-Петербург» сроков сдачи КУУГ к отопительному сезону.	30.04	
1.8.	Создание комиссии по проверке состояния вентканалов, узлов вводов газоходов и дымоходов	21.05	
1.9.	Актуализация инструкций, температурного графика, положения об АДС	29.05	
1.10	Проверка и пополнение аварийного запаса, инструмента и необходимой для производства работ оснастки, обеспеченность персонала средствами защиты и спецодеждой	27.07	
1.11	Доведение до собственников и пользователей помещений плановых сроков отключения горячего водоснабжения потребителей в связи с проведением ППР на теплоисточниках и испытаний тепловых сетей	12.05	
1.12.	Предъявление готовности дома к отопительному периоду комиссии. Получение паспорта готовности.	03-05.08	
2.	Подготовка персонала		
2.1.	Расстановка персонала, обеспечение укомплектованности эксплуатационной, диспетчерской и аварийной служб. Обеспечение заместительства.	06.05	
2.2.	Обучение персонала в учебных центрах (газ, электр., тепл., пож.безопасность и т.п.)	18.06	
2.3.	Прохождение проверки знаний в комиссиях Ростехнадзора. Допуск персонала Ростехнадзором. Получение протоколов	25.06	
2.4	Обучение персонала по охране труда	03.07	
2.5	Инструктаж, проверка знаний персонала по охране труда, эксплуатации тепловых энергоустановок, по пожарной безопасности	17.07	
2.6	Проведение противоаварийной тренировки	29.07	

3.	Технические мероприятия		
3.1.	Выявление и устранение неисправностей котлов, горелок, газового оборудования, систем теплоснабжения, отопления, вентиляции и ГВС	26.06	
3.2.	Проверка и регулировка газового оборудования, приборов автоматики безопасности, системы диспетчеризации	30.06	
3.3.	Поверка узлов учета, счетчиков (газа)	29.04	
3.4.	Поверка приборов контроля загазованности	29.04	
3.5.	Поверка манометров и термометров тепловой части	15.07	
3.6.	Промывка и опрессовка котлов	02.07	
3.7.	Проверка приточно-вытяжной вентиляции котлов и помещения теплового узла	10.06	
3.8.	Промывка гидравлического разделителя	19.06	
3.9.	Гидропневмопромывка или гидропромывка внутренних систем теплоснабжения.	29.06	
3.10.	Испытание систем теплоснабжения на прочность и плотность.	21-23.07	
3.11.	Профилактический ремонт, проверка срабатывания, настройку предохранительного клапана на давление в соответствии с проектом (ниже расчетного на $0,3 \text{ кгс/см}^2$).	13.07	
3.12.	Ревизия (при необходимости - замена) обратных клапанов.	13.07	
3.13.	Чистка, промывка фильтров, при необходимости замена в них сеток и (или) сердечников	13.07	
3.14.	Проверка исправности гидрозатворов системы слива конденсата	20.07	
3.15.	Контроль наличия нейтрализатора конденсата, пополнение при необходимости	20.07	
3.16.	Выполнить профилактический ремонт (при необходимости – замену, заправку) арматуры, насосов, автоматики регулирования и безопасности котлов, автоматики регулирования «Vitoltronic 300», оборудования и сетей электроснабжения, регуляторов параметров теплоносителя.	20.07	
3.17..	Выполнить проверку (при необход. - восстановление) состояния изоляции и окраски оборудования и трубопроводов систем отопления и теплоснабжения вентиляции.	03.08	
3.18.	Обеспечить свободный подход к трубопроводам и оборудованию, отсутствие складирования материалов на трубопроводах.	03.08	
3.19.	Произвести проверку (восстановление) нумерации запорной и регулировочной арматуры согласно принципиальной схеме теплового узла. Вывесить бирки с нумерацией и параметрами арматуры. Проверить наличие надписей маркировок и указательных стрелок.	15.07	
3.20.	Привести в эксплуатационное состояние помещения теплового узла (отсутствие посторонних предметов, косметика, освещение, запоры, обеспечение вентилирования и др.)	24.07	
3.21.	Консервация системы отопления на межотопительный период	21.07	
3.22.	Испытания электроустановок (при необходимости – 1 раз в 3 года) с составлением протоколов испытаний изоляции, защитного заземления и зануления, получение протокола	(в 2027 году)	

3.23.	Укомплектовать помещения ГРЩ, ВРУ необходимыми защитными и изолирующими средствами	13.07	
3.24.	Укомплектовать огнетушителями, пожарными рукавами со стволами помещения теплового узла и ГРЩ	06.08	
3.25.	Комплексная проверка АППЗ с составлением акта	31.07	
3.26.	Заменить разбитые стекла окон и дверей на ЛК. Отремонтировать и укрепить и и утеплить входные двери.	31.07	
4.	Подготовка документации		
4.1.	План подготовки к отопительному периоду 2026-2027 г.	30.04	
4.2.	Приказ о назначении ответственного лица за безопасную эксплуатацию тепловых энергоустановок, ответственного за газовое хозяйство	06.05	
4.3.	Протоколы о проверке знаний	18.06	
4.4.	Акты о гидropневматической или гидравлической промывки системы отопления	15.07	
4.5.	Акты о проведении гидравлических испытаний на плотность и прочность	20.07	
4.6.	Принципиальные схемы	11.06	
4.7.	Акт проверки запорной арматуры	22.06	
4.8.	Выписка из утвержденного штатного расписания подтверждающего наличие персонала или договоры на техническое обслуживание	05.06	
4.9.	Акт на отсутствие несанкционированных врезок для разбора воды, теплоносителя	10.06	
4.10.	Акт проверки технической готовности теплопотребляющей установки к отопительному периоду	01.07	
4.11.	Копия договора на техническое обслуживание ВДГО	02.06	
4.12.	Акт сверки расчетов за поставленный газ	03.08	
4.13.	Акт периодической проверки узлов учета газа.	10.06	
4.14.	Акт о поверки КИП в тепловом узле	03.08	
4.15.	Акт обследования дымовых и вентиляционных каналов, узлов вводов газоходов	26.06	
4.19.	Акт выполнения работ по подготовке к отопительному периоду теплового контура здания	01.07	
4.20.	Акт проверки готовности водомерного узла к эксплуатации в осенне-зимних условиях	31.07	
4.21.	Акт проверки готовности технического состояния и исправности противопожарного оборудования к эксплуатации в осенне-зимних условиях	31.07	
4.22.	Акт проверки технической готовности газового оборудования, газовых котлов и Акт проверки технической готовности теплопотребляющей установки объекта к отопительному периоду, подписанные представителем специализированной организации и уполномоченным представителем потребителя.	31.07	
4.23.	Акт оценки обеспечения готовности к отопительному периоду	03.08	
4.24.	Паспорт обеспечения готовности к отопительному периоду	05.08	

Главный инженер



О.В. Журкевич

