

СОГЛАСОВАНО

АО «ТЭК СПб»

«__»____.2025 г.

УТВЕРЖДАЮ

Генеральный директор

ООО «УК «Северо-Запад»

Л.А. Вихрова

«30»

04

2025 г.



П Л А Н

подготовки к отопительному периоду 2025-2026 г.
жилого многоквартирного дома по адресу: Санкт-Петербург,
г. Пушкин, ул. Архитектора Данини, д. 5, лит. А

СПб, г. Пушкин
2025 год

II. Анализ прохождения трех прошлых отопительных периодов

1. Продолжительность отопительного периода		
2022-2023г.г.	08.09.22-10.05.23	220 дней
2023-2024г.г.	02.10.23-17.05.24	225дней
2024-2025г.г.	01.10..24-15.05.23	228дней
2. Средняя температура наружного воздуха отопительного периода		
2022-2023г.г.	1 °С	
2023-2024г.г.	-0,4°С	
2024-2025г.г.	2,1°С	
3. Объем потребляемой тепловой энергии в отопительный период, Гкал	6138,09	
4. Случаи размораживания внутренних систем теплоснабжения в МКД		
2022-2023г.г.	нет	
2023-2024г.г.	нет	
2024-2025г.г.	нет	
5. Случаи аварий/дефектов внутренних систем теплоснабжения в МКД		
2022-2023г.г.	9	
2023-2024г.г.	8	
2024-2025г.г.	10	
6.1. Случаи перерывов в поставке теплоносителя		
2022-2023г.г.	9	
2023-2024г.г.	8	
2024-2025г.г.	10	
6.2. Случаи нарушения температурного режима тепловой энергии		
2022-2023г.г.	нет	
2023-2024г.г.	нет	
2024-2025г.г.	нет	
6.3. Случай снижения параметров давления теплоносителя		
2022-2023г.г.	нет	
2023-2024г.г.	нет	
2024-2025г.г.	нет	
7. Количество обращений /жалоб жителей на снижение качества/параметров услуги отопления		
2022-2023г.г.	2	
2023-2024г.г.	3	
2024-2025г.г.	2	
8. Количество случаев перерасчета платы из-за снижения качества/параметров услуги отопления	нет	

III. План подготовки к отопительному периоду

№ п/п	Наименование мероприятий, работ	Срок выполнения	Примечание.
1.	Организационные мероприятия		
1.1.	Провести анализ прохождения трех прошлых отопительных периодов (в том числе схемные, режимные, погодные, аварийные ситуации)	30.04.2025	
1.2.	Весенний осмотр дома и определение на его основе плана (перечня) работ по подготовке к отопительному периоду	25.04.2025 г.	
1.3.	Издание приказа о назначении ответственного лица за подготовку и проведение отопительного периода, за исправное состояние и безопасную эксплуатацию тепловой энергоустановки	15.05.2025	
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)).	15.05.2025	
1.5.	Согласование сроки предъявления теплопотребляющих энергоустановок с теплоснабжающими организациями	30.07.2025	
1.6.	Согласование сроков сдачи КУУТЭ к отопительному сезону. Направление письма на вызов инспектора	30.08.2025	
1.7.	Оформление договора со сторонней организацией на проведение мероприятий по проверке состояния дымоходов и вентканалов	Силами УК	
1.8.			
1.9.	Формирование аварийно-диспетчерских служб. Пополнение аварийного запаса. Проведение противоаварийной тренировки	30.08.2025	
1.10.	Проверка обеспеченности персонала средствами индивидуальной и коллективной защиты, спецодеждой, инструментами и необходимой для производства работ оснасткой	30.05.2025	
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	01.07.2025	
1.12.	Предъявление готовности дома к отопительному периоду комиссии. Получение паспорта готовности.	31.08.2025	
2.	Подготовка персонала		
2.1.	Расстановка персонала, обеспечение укомплектованности эксплуатационной, диспетчерской и аварийной служб. Обеспечение замещения.	15.05.2025	
2.2.	Обучение персонала в учебных центрах (газ, электр., тепл., пож.безопасность и т.п.)	01.06.2025	
2.3.	Прохождение проверки знаний в комиссиях Ростехнадзора. Допуск персонала Ростехнадзором. Получение протоколов	01.06.2025	
2.4.	Инструктаж, проверка знаний персонала внутри компании по охране труда и эксплуатации тепловых энергоустановок, по пожарной безопасности	10.06.2025	

3.	Технические мероприятия		
3.1.	Выявление и устранение неисправностей систем теплоснабжение и ГВС	до 30.07.2025	
3.2.	Выполнить гидропневмопромывку или гидропромывку внутренних систем теплоснабжения. Предъявить инспектору.	31.07.2025	
3.3.	Выполнить испытание систем теплоснабжения на прочность и плотность. Предъявить инспектору.	30.07.2025	
3.4.	Выполнить профилактический ремонт и настройку предохранительных клапанов на системах отопления на давление в соответствии с проектом (ниже расчетного на 0,5 кгс/см ²).	30.07.2025	
3.5.	Выполнить профилактический ремонт терморегуляторов горячего водоснабжения и настройку их на температуру 60-75°C.	30.07.2025	
3.6.	Выполнить ревизию (при необходимости - замену) обратных клапанов.	30.07.2025	
3.7.	Выполнить чистку грязевиков и фильтров, при необходимости замену в них сеток.	30.07.2025	
3.8.	Произвести консервацию системы отопления на межотопительный период	30.07.2025	
3.9.	Произвести химическую и механическую промывку теплообменников	30.07.2025	
3.10.	Выполнить профилактический ремонт (при необходимости - замену) арматуры, насосов, оборудования и сетей электроснабжения, регуляторов параметров теплоносителя.	30.07.2025	
3.11.	Выполнить проверку (при необходимости - восстановление) состояния изоляции и окраски оборудования и трубопроводов тепловых пунктов, а также изоляции разводящих трубопроводов систем отопления и горячего водоснабжения, трубопроводов систем теплоснабжения вентиляции и наружных сетей.	30.07.2025	
3.12.	Оснастить тепловые пункты термометрами и манометрами, прошедшими Госповерку.	30.07.2025	
3.13.	При необходимости провести государственную поверку приборов учета тепловой энергии и водосчетчиков. Получить акт-допуск коммерческого узла учета к отопительному сезону.	30.07.2025	
3.14.	Обеспечить свободный подход к трубопроводам и оборудованию, отсутствие складирования материалов на трубопроводах.	30.07.2025	
3.15.	Произвести проверку (восстановление) нумерации запорной и регулировочной арматуры согласно принципиальной схеме узла присоединен. Вывесить бирки с нумерацией и параметрами арматуры ИТП согласно принципиальной схеме. Проверить наличие надписей маркировок и указательных стрелок.	30.07.2025	
3.16.	Привести в эксплуатационное состояние помещений ИТП (отсутствие посторонних предметов, косметика, освещение, запоры, обеспечение вентилирования, дренажные насосы, решетки на двери и др.)	30.07.2025	
3.17.	Привести в эксплуатационное состояние помещений насосных станций, водомерных узлов (отсутствие посторонних предметов,	30.07.2025	

	косметика, утепление, освещение, обеспечение вентилирования, промывка фильтров, поверка, герметизация вводов)		
3.18.	Испытания электроустановок (при необходимости – 1 раз в 3 года) с составлением протоколов испытаний изоляции, защитного заземления и зануления, получение протокола	30.07.2025	
3.19.	Укомплектовать ГРЩ необходимыми защитными и изолирующими средствами, прошедшими испытания	30.07.2025	
3.20.	Замер сопротивления изоляции переносного электрооборудования	30.07.2025	
3.21.	Укомплектовать огнетушителями ИТП, ГРЩ.	30.07.2025	
3.22.	Заменить разбитые стекла окон, балконных и переходных дверей МОП	30.07.2025	
3.23.	Утеплить входные двери в МОП	30.07.2025	
3.24.	Отремонтировать и укрепить двери входных групп. Установить доводчики, пружины, уплотнения в притворе на входных дверях	30.07.2025	
4.	Подготовка документации		
4.1.	План подготовки к отопительному периоду 2025-2026г.г.	30.04.2025	
4.2.	Приказ о назначении ответственного лица за безопасную эксплуатацию тепловых энергоустановок	31.05.2025	
4.3.	Протоколы о проверке знаний	31.05.2025	
4.4.	Акты о гидропневматической или гидравлической промывки системы отопления	30.07.2025	
4.5.	Акты о проведении гидравлических испытаний на плотность и прочность	30.07.2025	
4.6.	Паспорта тепловых пунктов или копии	Прилагаются к плану	
4.7.	Принципиальные схемы ИТП	Прилагаются к плану	
4.8.	Акт проверки запорной арматуры	30.07.2025	
4.9.	Выписка из утвержденного штатного расписания подтверждающего наличие персонала или договоры на техническое обслуживание	30.06.2025	
4.10.	Акты или документы подтверждающие проверку работоспособности автоматических регуляторов температуры воды ГВС	30.07.2025	
4.11.	Акт на отсутствие несанкционированных врезок для разбора воды, теплоносителя	30.07.2025	
4.12.	Акт проверки технической готовности теплопотребляющей установки к отопительному периоду	30.07.2025	
4.13.	Акт сверки расчетов за поставленные тепловую энергию (мощность), теплоноситель, горячую воду	30.07.2025	
4.14.	Акт периодической проверки узлов учета тепловой энергии.	30.07.2025	
4.15.	Акты о проверки контрольно измерительных приборов в тепловом пункте с наличием паспортов	30.07.2025	
4.16.	Акт обследования дымовых и вентиляционных каналов	30.07.2025	
4.17.	Акт выполнения работ по подготовке к отопительному периоду теплового контура здания	30.07.2025	
4.18.*	Акт проверки готовности водомерного узла к эксплуатации в осенне-зимних условиях	30.07.2025	

4.19.	Акт проверки технической готовности теплопотребляющей установки объекта к отопительному периоду	30.07.2025	
4.20.	Акт оценки обеспечения готовности к отопительному периоду	30.07.2025	
4.21.	Паспорт обеспечения готовности к отопительному периоду	31.08.2025	

Начальник участка



Н.В. Филатова