

СОГЛАСОВАНО
Генеральный директор
ООО «КотлоИнжиниринг»



А.С. Козлов

.2025 г.

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



Л.А. Вихрова

.2025 г.

П Л А Н

подготовки к отопительному периоду 2025-2026 г.
жилого многоквартирного дома по адресу:

Санкт-Петербург, г.Пушкин, тер.Гуммолосары, ул. Анциферовская, д.7, лит.А

Санкт-Петербург
2025 год

I. Общие сведения о многоквартирном доме

Адрес многоквартирного дома	196620, Санкт-Петербург, г.Пушкин, тер.Гуммолосары, ул.Анциферовская, д.7 лит.А
Организация, осуществляющая управление многоквартирным домом	ООО «Управляющая компания «Северо-Запад» с 01.05.2025 г.
Год постройки/ввода в эксплуатацию многоквартирного дома	2014
Общая площадь многоквартирного дома	8 437,5 м2
Теплоснабжающая организация	нет
Котлы (количество, марка, тип) при приготовлении теплоносителя с использованием общего имущества собственников помещений	Автоматизированная крышная котельная на природном газе, входящая в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме Конденсацион. котлы «Rendamax» R607–2 шт. (тепловая производительность– 2 × 539 кВт)
Наличие подвала в многоквартирном доме	Имеется (частично совмещен со встроенным подземным гаражом)
Наличие приборов учета тепловой энергии	Коммерческий учет организован на основании: - прибора учета газа, - прибора учета тепловой энергии, - прибора учета электроэнергии, - прибора учета холодной воды.
Наличие и количество ИТП	Один (совмещенный с котельной)
Система отопления жилой части; Система отопления и вентиляции гаража	Зависимая, с насосным смешением
Схема отопления	Двухтрубная
Система ГВС	Закрытая через теплообменники с водоводяным подогревом
Материал трубопроводов системы отопления	Магистральные и разводящие трубопроводы – сталь; стояки и внутриквартирная разводка - полипропилен
Система газоснабжения	Система газоснабжения: - централизованная; - одноступенчатая на природном газе с низким давлением; - класс опасности - IV; - внутридомовая - граница эксплуатационной ответственности между управляющей организацией и ГРО «ПетербургГаз» по наружной стене дома (ограждающая стена крышной котельной в мезанине-надстройке); - в квартирах газовое оборудование отсутствует

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.	1,0°C	
2023-2024г.г.	-0,4°C	
2024-2025г.г.	2,1°C	
3. Объем потребляемой тепловой энергии в отопительный период, Гкал	—	
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.	нет	
2023-2024г.г.	нет	
2024-2025г.г.	нет	
6.1. Случаи перерывов в поставке теплоносителя		
2022-2023г.г.	нет	
2023-2024г.г.	нет	
2024-2025г.г.	нет	
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.	нет	
2023-2024г.г.	нет	
2024-2025г.г.	нет	
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)	05.06	
1.2.	Весенний осмотр дома и определение на его основе плана (перечня) работ по подготовке к отопительному периоду	11.06	
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)).	25.07	
1.5.	Согласование сроков подготовки и предъявления тепловой энергоустановки специализированной организацией.	06.06	
1.6.	Согласование сроков проверки здания представителем ПЭУ № 2 ООО «ПетребургГаз»	19.06	
1.7.	Согласование с ООО «Газпром межрегионгаз Санкт-Петербург» сроков сдачи КУУГ к отопительному сезону.	06.06	
1.8.	Создание комиссии по проверке состояния вентканалов	10.06	
1.9.	Актуализация инструкций, температурного графика, положения об АДС	27.06	
1.10	Проверка и пополнение аварийного запаса, инструмента и необходимой для производства работ оснастки, обеспеченность персонала средствами защиты и спецодеждой	27.06	
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	30.06	
1.12.	Предъявление готовности дома к отопительному периоду комиссии. Получение паспорта готовности.	20-25.08	
2.	Подготовка персонала		
2.1.	Расстановка персонала, обеспечение укомплектованности эксплуатационной, диспетчерской и аварийной служб. Обеспечение замещения.	05.05	
2.2.	Обучение персонала в учебных центрах (газ, электр., тепл., пож.безопасность и т.п.)	01.07	
2.3.	Прохождение проверки знаний в комиссиях Ростехнадзора. Допуск персонала Ростехнадзором. Получение протоколов	18.06	
2.4	Обучение персонала по охране труда	03.07	
2.5	Инструктаж, проверка знаний персонала по охране труда, эксплуатации тепловых энергоустановок, по пожарной безопасности	18.07	
2.6	Проведение противоаварийной тренировки	06.08	

3.	Технические мероприятия		
3.1.	Выявление и устранение неисправностей котлов, горелок, газового оборудования, систем теплоснабжения, отопления, вентиляции и ГВС	27.06	
3.2.	Проверка и регулировка газового оборудования, приборов автоматики безопасности, системы диспетчеризации	30.06	
3.3.	Поверка узлов учета, счетчиков (газа, тепла, воды)	10.06	
3.4.	Поверка приборов контроля загазованности	10.06	
3.5.	Поверка манометров и ДНП газа	10.06	
3.6.	Поверка манометров и термометров тепловой части	15.07	
3.7.	Промывка и опрессовка котлов	30.06	
3.8.	Проверка приточно-вытяжной вентиляции котлов и помещения котельной (теплогенератора)	10.06	
3.9.	Проверка работы, регулировка системы водоподготовки	15.07	
3.10.	Промывка гидравлического разделителя	10.07	
3.11.	Гидропневмопромывка или гидропромывка внутренних систем теплоснабжения.	15.07	
3.12.	Испытание систем теплоснабжения на прочность и плотность.	18-21.07	
3.13.	Профилактический ремонт, проверка срабатывания, настройку предохранительных клапанов на давление в соответствии с проектом (ниже расчетного на $0,5 \text{ кгс/см}^2$).	10.07	
3.14.	Профилактический ремонт терморегуляторов горячего водоснабжения и настройку их на температуру $60-75^\circ\text{C}$.	10.07	
3.15.	Ревизия (при необходимости - замена) обратных клапанов.	10.07	
3.16.	Чистка, промывка фильтров, при необходимости замена в них сеток и (или) сердечников	10.07	
3.17.	Химическая и механическая промывка теплообменников, водоподогревателей (бойлеров)	17.07	
3.18.	Проверка срабатывания реле давления (прессостатов)	22.07	
3.19.	Выполнить профилактический ремонт (при необходимости – замену, заправку) арматуры, насосов, накопительных и компенсационных баков, оборудования и сетей электроснабжения, регуляторов параметров теплоносителя.	25.07	
3.20.	Выполнить проверку (при необход. - восстановление) состояния изоляции и окраски оборудования и трубопроводов котельной, а также изоляции разводящих трубопроводов систем отопления и горячего водоснабжения, трубопроводов систем теплоснабжения вентиляции.	01.08	
3.21.	Обеспечить свободный подход к трубопроводам и оборудованию, отсутствие складирования материалов на трубопроводах.	01.08	
3.22.	Произвести проверку (восстановление) нумерации запорной и регулировочной арматуры согласно принципиальной схеме узла присоединен. Вывесить бирки с нумерацией и параметрами арматуры ИТП, котельных, теплогенераторных согласно принципиальной схеме. Проверить наличие надписей маркировок и указательных стрелок.	15.07	

3.23.	Привести в эксплуатационное состояние помещения котельной (отсутствие посторонних предметов, косметика, освещение, запоры, обеспечение вентилирования, дренажные насосы, решетки на двери, молниезащита и др.)	08.08	
3.24.	Консервация системы отопления на межотопительный период	21.07	
3.25.	Привести в эксплуатационное состояние помещений насосных станций, водомерных узлов (отсутствие посторонних предметов, косметика, утепление, освещение, обеспечение вентилирования, промывка фильтров, поверка, герметизация вводов)	08.08	
3.26.	Проверка исправности расширительных и накопительных баков	11.07	
3.27.	Испытания электроустановок (при необходимости – 1 раз в 3 года) с составлением протоколов испытаний изоляции, защитного заземления и зануления, получение протокола	(в 2027 году)	
3.28.	Укомплектовать помещения ГРЩ, ВРУ необходимыми защитными и изолирующими средствами, прошедшими испытания	10.07	
3.29.	Замер сопротивления изоляции переносного электрооборудования	20.06	
3.30.	Укомплектовать огнетушителями, пожарными рукавами со стволами ИТП, котельные, помещения ГРЩ, ВРУ	06.08	
3.31.	Произвести перемотку пожарных рукавов на новую складку с составлением акта.	06.08	
3.32.	Испытание сети внутреннего пожарного водопровода на напор и водоотдачу с составлением акта	01.08	
3.33.	Комплексная проверка АППЗ с составлением акта	30.07	
3.34.	Заменить разбитые стекла окон, балконных и переходных дверей МОП. Утеплить входные двери в МОП	30.07	
3.35.	Отремонтировать и укрепить двери входных групп. Установить доводчики, пружины, уплотнения в притворе на входных дверях	30.07	
3.36.	Отремонтировать переходные мостики и банкетки в технических помещениях, на чердаках и в подвалах	06.08	
4.	Подготовка документации		
4.1.	План подготовки к отопительному периоду 2025-2026г.г.	05.05	
4.2.	Приказ о назначении ответственного лица за безопасную эксплуатацию тепловых энергоустановок, ответственного за газовое хозяйство	05.05	
4.3.	Протоколы о проверке знаний	18.06	
4.4.	Акты о гидропневматической или гидравлической промывки системы отопления	15.07	
4.5.	Акты о промывке теплообменников, водоподогревателей	17.07	
4.6.	Акты о проведении гидравлических испытаний на плотность и прочность	21.07	
4.7.	Паспорта тепловых пунктов или копии	11.06	
4.8.	Принципиальные схемы ИТП	11.06	
4.9.	Акт проверки запорной арматуры	20.06	
4.10.	Выписка из утвержденного штатного расписания подтверждающего наличие персонала или договоры на техническое обслуживание	06.06	
4.11.	Акты или документы подтверждающие проверку работоспособности автоматических регуляторов температуры воды ГВС	10.06	

4.12.	Акт на отсутствие несанкционированных врезок для разбора воды, теплоносителя	10.06	
4.13.	Акт проверки технической готовности теплопотребляющей установки к отопительному периоду	01.07	
4.14.	Копия договора на техническое обслуживание ВДГО	02.06	
4.15.	Акт сверки расчетов за поставленный газ	01.08	
4.16.	Акт периодической проверки узлов учета газа.	10.06	
4.17.	Акт о проверки контрольно измерительных приборов в тепловом пункте с наличием паспортов	05.08	
4.18.	Акт обследования дымовых и вентиляционных каналов	27.06	
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	20.08	
4.24.	Паспорт обеспечения готовности к отопительному периоду	25.08	

Главный инженер



О.В. Журкевич