

УТВЕРЖДАЮ
Генеральный директор
ООО «УК «Кипень»

/Рогов В.И./

2025 г.

СОГЛАСОВАНО:

Генеральный директор
АО «ИЭК»
Ломоносовская область
2025 г.

План подготовки к отопительному периоду 2025 - 2026 г.г.

Многоквартирного жилого дома

в соответствии с Приказом Минэнерго России № 2234 от 13.11.2024

№ п/п	Наименование	Описание	Примечание
1. Общие сведения по объекту			
1.1	Адрес объекта	Ленинградская область, Ломоносовский район, д. Кипень, Нарвское шоссе, д. 33	
1.2	Муниципальное образование	Ломоносовский муниципальный район	
1.3	Назначение объекта (жилой, промышленный, административный)	жилой	
1.4	Единая теплоснабжающая организация	АО «ИЭК»	
1.5	Год постройки	1955	
1.6	Год проведения капитального ремонта/реконструкции	Не проводился	
1.7	Количество подъездов	2	
1.8	Материал стен	Стены кирпичные	
1.9	Наличие подвала/подполья, цокольного этажа	отсутствует	
1.10	Наличие чердака	есть	
2. Характеристика объекта			
2.1	Количество жилых помещений	8	
2.2	Количество нежилых помещений	0	
2.3	Общая площадь объекта (включая подвалы, чердаки, МОП)	659,2	
2.4	Общая площадь жилых помещений	367,1	
2.5	Общая площадь нежилых помещений	0	
2.6	Отапливаемый объем	1811,02	
3. Инженерные системы и оборудование объекта			
3.1	Тепловой ввод	1	
3.2	Тепловой пункт	1	
3.3	Тип системы теплоснабжения	открытая	
3.4	Схема подключения	зависимая	
3.5	Внутридомовая система отопления	двухтрубная	
3.6	Наличие циркуляции ГВС	нет	
3.7	Наличие оборудованного узла учета (ТЭ, ТН)	нет	
3.8	Материал трубопроводов	сталь	
3.9	Водопроводный ввод	1	
3.10	Водомерный узел	0	
3.11	Материал трубопроводов	сталь	
3.12	Электрический ввод	1	
3.13	Наличие прибора учета электроэнергии	установлен	
3.14	Ввод газоснабжения	1	
3.15	Система АППЗ и дымоудаления	отсутствует	
3.16	Система приточно-вытяжной вентиляции	да	
3.17	Лифты, подъемники	отсутствуют	
4. Схема подачи ресурса на объект			
4.1	теплоснабжение	централизованная	
4.2	водоснабжение	централизованная	
4.3	водоотведение	централизованная	
4.4	электроснабжение	централизованная	
4.5	газоснабжение	централизованная	
5. Анализ прохождения предыдущих трех отопительных периодов			

ООО «УК «Кипень»

Сол. Анон

№ п/п	Наименование	Описание	Примечание
5.1	Начало отопительного сезона		
	2021-2022 г.г.	17.09.2021.	
	2022-2023 г.г.	22.09.2022.	
	2023-2024 г.г.	09.10.2023.	
5.2	Завершение отопительного сезона		
	2021-2022 г.г.	23.05.2022.	
	2022-2023 г.г.	10.05.2023.	
	2023-2024 г.г.	15.05.2024.	
5.3	Количество потребленной объектом тепловой энергии в течение отопительного периода по показаниям приборов учета/определенной расчетным методом при отсутствии приборов учета		
	2021-2022 г.г.	76,788 гкал/год	
	2022-2023 г.г.	76,788 гкал/год	
	2023-2024 г.г.	76,788 гкал/год	
5.4	Технологические нарушения по внешним причинам		
	2021-2022 г.г.	- несоблюдение температурного графика котельными, срезка графика: <u>нет</u> - аварийный останов котельных: <u>нет</u> - изменение расхода теплоносителя в магистральных теплосетях: <u>нет</u> - аварии на магистральных разводящих сетях: <u>нет</u> - резкие перепады давления, гидроудар: <u>нет</u>	
	2022-2023 г.г.	- несоблюдение температурного графика котельными, срезка графика: <u>нет</u> - аварийный останов котельных: <u>нет</u> - изменение расхода теплоносителя в магистральных теплосетях: <u>нет</u> - аварии на магистральных разводящих сетях: <u>нет</u> - резкие перепады давления, гидроудар: <u>нет</u>	
	2023-2024 г.г.	- несоблюдение температурного графика котельными, срезка графика: <u>нет</u> - аварийный останов котельных: <u>нет</u> - изменение расхода теплоносителя в магистральных теплосетях: <u>нет</u> - аварии на магистральных разводящих сетях: <u>нет</u> - резкие перепады давления, гидроудар: <u>нет</u>	
5.5	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: <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>	
	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: <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 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: <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>	
5.6	Схемные условия		
	2021-2022 г.г.	- тупиковое/<u>попутное</u> движение теплоносителя - с верхней разводкой подающей магистрали/<u>с нижней</u> разводкой обеих магистралей - скрытая/<u>открытая</u> прокладка труб в помещениях - изолированные/<u>неизолированные</u> стояки - диаметры трубопроводов: от 20 до 89 - отопительные приборы: <u>радиаторы</u> - <u>одностороннее</u>/разностороннее подключение отопительных приборов - оборудование (циркуляционные насосы,	

№ п/п	Наименование	Описание	Примечание
		водоподогреватели, теплообменники): <u>нет</u> - автоматические (погода зависимые) регуляторы, смесительные установки (насосы, элеваторы): <u>нет</u> - ГВС с циркуляцией /тупиковое	
	2022-2023 г.г.	- тупиковое/ <u>попутное</u> движение теплоносителя - с верхней разводкой подающей магистрали/ <u>с нижней</u> разводкой обеих магистралей - скрытая/ <u>открытая</u> прокладка труб в помещениях - изолированные/ <u>неизолированные</u> стояки - диаметры трубопроводов: от 20 до 89 - отопительные приборы: <u>радиаторы</u> - <u>одностороннее</u> /разностороннее подключение отопительных приборов - оборудование (циркуляционные насосы, водоподогреватели, теплообменники): <u>нет</u> - автоматические (погода зависимые) регуляторы, смесительные установки (насосы, элеваторы): <u>нет</u> - ГВС с циркуляцией /тупиковое	
	2023-2024 г.г.	- тупиковое/ <u>попутное</u> движение теплоносителя - с верхней разводкой подающей магистрали/ <u>с нижней</u> разводкой обеих магистралей - скрытая/ <u>открытая</u> прокладка труб в помещениях - изолированные/ <u>неизолированные</u> стояки - диаметры трубопроводов: от 20 до 89 - отопительные приборы: <u>радиаторы</u> - <u>одностороннее</u> /разностороннее подключение отопительных приборов - оборудование (циркуляционные насосы, водоподогреватели, теплообменники): <u>нет</u> - автоматические (погода зависимые) регуляторы, смесительные установки (насосы, элеваторы): <u>нет</u> - ГВС с циркуляцией /тупиковое	
5.7	Наличие обращений по качеству параметров микроклимата в помещениях, теплоносителя		
	2021-2022 г.г.	0	
	2022-2023 г.г.	0	
	2023-2024 г.г.	0	
5.8	Аварийные ситуации		
	2021-2022 г.г.	протечки запорной арматуры, трубопроводов и т.п.: <u>1</u> (устранены)	
	2022-2023 г.г.	протечки запорной арматуры, трубопроводов и т.п.: <u>2</u> (устранена)	
	2023-2024 г.г.	протечки запорной арматуры, трубопроводов и т.п.: <u>0</u> (устранена)	
5.9	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 25.04.2025 г. по 10.08.2025 г.	
6.2	Синхронизация плана подготовки к отопительному периоду с таковым ЕТО (ТСО)	Срок выполнения: с 25.04.2025 г. по 10.08.2025 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 25.04.2025 г. по 10.08.2025 г.	
6.4	Разработка перечня документации эксплуатирующей организации для объектов, не являющихся ОПО	Срок выполнения: с 25.04.2025 г. по 10.08.2025 г.	
6.5	Обеспечение проведения обучения, проверки знаний лиц, отвечающих за обслуживание теплопотребляющих установок, в т.ч. знаний норм по охране труда	Срок выполнения: с 25.04.2025 г. по 10.08.2025 г.	
6.6	Разработка эксплуатационных инструкций объектов теплоснабжения (МКД, ИТП)	Срок выполнения: с 25.04.2025 г.	

№ n/n	Наименование	Описание	Примечание
		по 10.08.2025 г.	
6.7	Установка пломб на дроссельных (ограничительных) устройствах во внутренних системах с составлением акта	Срок выполнения: по согласованию с ЕТО	
6.8	Обеспечение выполнения требований пожарной безопасности, наличие инструкций	Срок выполнения: с 25.04.2025 г. по 10.08.2025 г.	
7. Мероприятия технического характера			
7.1	Устранение выявленных нарушений в тепловых и гидравлических режимах работы теплопотребляющих установок	Срок выполнения: до 10.08.2025 г.	
7.2	Испытания оборудования тепловых пунктов и систем теплопотребления на плотность и прочность	Срок выполнения: согласно утвержденного с ЕТО графика	
7.3	Промывка тепловых пунктов и систем теплопотребления	Срок выполнения: согласно утвержденного с ЕТО графика	
7.4	Проведение поверки измерительных приборов в тепловых пунктах.	Срок выполнения: до 10.08.2025 г.	
7.5	Восстановление теплоизоляции	Срок выполнения: до 10.08.2025 г.	
7.6	Обеспечение освещения помещений подвала	Срок выполнения: до 10.08.2025 г.	
7.7	Проведение обследования дымовых и вентиляционных каналов	Срок выполнения: - май 2025	
7.8	Проведение осмотра и обслуживания ВДГО и ВКГО	Срок выполнения: согласно с утвержденным графиком	
8. Подготовка к отопительному периоду теплового контура здания			
8.1	Ремонт монтажных (межпанельных) швов	Срок выполнения: до 10.08.2025 г.	
8.2	Ремонт кровли	Срок выполнения: до 10.08.2025 г.	
8.3	Уплотнение контура входных дверей	Срок выполнения: до 10.08.2025 г.	
8.4	Замена/ремонт заполнений подвальных окон	Срок выполнения: до 10.08.2025 г.	