

УТВЕРЖДАЮ  
Генеральный директор  
ООО «УК «Кипень»

Рогов В.И./  
« 2025 г.

СОГЛАСОВАНО:

Генеральный директор  
АО «ИЭК»  
Юнацарева Е.В./  
« 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

| №<br>n/n                                            | Наименование                                               | Описание                                                                      | Примечание |
|-----------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|------------|
| <b>1. Общие сведения по объекту</b>                 |                                                            |                                                                               |            |
| 1.1                                                 | Адрес объекта                                              | Ленинградская область, Ломоносовский район, д. Кипень, Нарвское шоссе, д. 43а |            |
| 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                                              | 1975                                                                          |            |
| 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                 | подвал                                                                        |            |
| 1.10                                                | Наличие чердака                                            | есть                                                                          |            |
| <b>2. Характеристика объекта</b>                    |                                                            |                                                                               |            |
| 2.1                                                 | Количество жилых помещений                                 | 24                                                                            |            |
| 2.2.                                                | Количество нежилых помещений                               | 0                                                                             |            |
| 2.3                                                 | Общая площадь объекта (включая подвалы, чердаки, МОП)      | 2067,3                                                                        |            |
| 2.4                                                 | Общая площадь жилых помещений                              | 1085,3                                                                        |            |
| 2.5                                                 | Общая площадь нежилых помещений                            | 0                                                                             |            |
| 2.6                                                 | Отапливаемый объем                                         | 4222,6                                                                        |            |
| <b>3. Инженерные системы и оборудование объекта</b> |                                                            |                                                                               |            |
| 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                                                                   |            |
| <b>4. Схема подачи ресурса на объект</b>            |                                                            |                                                                               |            |
| 4.1                                                 | теплоснабжение                                             | централизованная                                                              |            |
| 4.2                                                 | водоснабжение                                              | централизованная                                                              |            |
| 4.3                                                 | водоотведение                                              | централизованная                                                              |            |
| 4.4                                                 | электроснабжение                                           | централизованная                                                              |            |
| 4.5                                                 | газоснабжение                                              | централизованная                                                              |            |

ООО «УК «Кипень»

Сол. Анон

| №<br>n/n                                                    | Наименование                                                                                                                                                                | Описание                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Примечание |
|-------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 5. Анализ прохождения предыдущих трех отопительных периодов |                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |            |
| 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.                                                                                                                                                              | 216,216 гкал/год                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |            |
|                                                             | 2022-2023 г.г.                                                                                                                                                              | 216,216 гкал/год                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |            |
|                                                             | 2023-2024 г.г.                                                                                                                                                              | 216,216 гкал/год                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |            |
| 5.4                                                         | Технологические нарушения по внешним причинам                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |            |
|                                                             | 2021-2022 г.г.                                                                                                                                                              | <ul style="list-style-type: none"><li>- несоблюдение температурного графика котельными, срезка графика: <u>нет</u></li><li>- аварийный останов котельных: <u>нет</u></li><li>- изменение расхода теплоносителя в магистральных теплосетях: <u>нет</u></li><li>- аварии на магистральных разводящих сетях: <u>нет</u></li><li>- резкие перепады давления, гидроудар: <u>нет</u></li></ul>                                                                                                            |            |
|                                                             | 2022-2023 г.г.                                                                                                                                                              | <ul style="list-style-type: none"><li>- несоблюдение температурного графика котельными, срезка графика: <u>нет</u></li><li>- аварийный останов котельных: <u>нет</u></li><li>- изменение расхода теплоносителя в магистральных теплосетях: <u>нет</u></li><li>- аварии на магистральных разводящих сетях: <u>нет</u></li><li>- резкие перепады давления, гидроудар: <u>нет</u></li></ul>                                                                                                            |            |
|                                                             | 2023-2024 г.г.                                                                                                                                                              | <ul style="list-style-type: none"><li>- несоблюдение температурного графика котельными, срезка графика: <u>нет</u></li><li>- аварийный останов котельных: <u>нет</u></li><li>- изменение расхода теплоносителя в магистральных теплосетях: <u>нет</u></li><li>- аварии на магистральных разводящих сетях: <u>нет</u></li><li>- резкие перепады давления, гидроудар: <u>нет</u></li></ul>                                                                                                            |            |
| 5.5                                                         | Технологические нарушения по внутренним причинам                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |            |
|                                                             | 2021-2022 г.г.                                                                                                                                                              | <ul style="list-style-type: none"><li>- 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></li><li>- некачественно выполненные ремонтные работы: <u>нет</u></li><li>- самовольное вмешательство посторонних лиц в работу системы отопления/ГВС: <u>нет</u></li><li>- некорректная работа насосов, теплообменников: <u>нет</u></li></ul>         |            |
|                                                             | 2022-2023 г.г.                                                                                                                                                              | <ul style="list-style-type: none"><li>- 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></li><li>- некачественно выполненные ремонтные работы: <u>нет</u></li><li>- самовольное вмешательство посторонних лиц в работу системы отопления/ГВС: <u>нет</u></li><li>- некорректная работа насосов, теплообменников: <u>нет</u></li></ul>         |            |
|                                                             | 2023-2024 г.г.                                                                                                                                                              | <ul style="list-style-type: none"><li>- 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></li><li>- некачественно выполненные ремонтные работы: <u>нет</u></li><li>- самовольное вмешательство посторонних лиц в работу системы отопления/ГВС: <u>нет</u></li><li>- некорректная работа насосов, теплообменников: <u>нет</u></li></ul>         |            |
| 5.6                                                         | Схемные условия                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |            |
|                                                             | 2021-2022 г.г.                                                                                                                                                              | <ul style="list-style-type: none"><li>- тупиковое/<u>попутное</u> движение теплоносителя</li><li>- с верхней разводкой подающей магистрали/<u>с нижней</u> разводкой обеих магистралей</li><li>- скрытая/<u>открытая</u> прокладка труб в помещениях</li><li>- изолированные/<u>неизолированные</u> стояки</li><li>- диаметры трубопроводов: от 20 до 89</li><li>- отопительные приборы: <u>радиаторы</u></li><li>- <u>одностороннее</u>/разностороннее подключение отопительных приборов</li></ul> |            |

| №<br>п/п                                  | Наименование                                                                                                                                                                         | Описание                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Примечание |
|-------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
|                                           |                                                                                                                                                                                      | - оборудование (циркуляционные насосы, водоподогреватели, теплообменники): <u>нет</u><br>- автоматические (погода зависимые) регуляторы, смесительные установки (насосы, элеваторы): <u>нет</u><br>- ГВС с циркуляцией / <u>тупиковое</u>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |            |
|                                           | 2022-2023 г.г.                                                                                                                                                                       | - тупиковое/ <u>попутное</u> движение теплоносителя<br>- с верхней разводкой подающей магистрали/ <u>с нижней</u> разводкой обеих магистралей<br>- скрытая/ <u>открытая</u> прокладка труб в помещениях<br>- изолированные/ <u>неизолированные</u> стояки<br>- диаметры трубопроводов: от 20 до 89<br>- отопительные приборы: <u>радиаторы</u><br>- <u>одностороннее</u> /разностороннее подключение отопительных приборов<br>- оборудование (циркуляционные насосы, водоподогреватели, теплообменники): <u>нет</u><br>- автоматические (погода зависимые) регуляторы, смесительные установки (насосы, элеваторы): <u>нет</u><br>- ГВС с циркуляцией / <u>тупиковое</u> |            |
|                                           | 2023-2024 г.г.                                                                                                                                                                       | - тупиковое/ <u>попутное</u> движение теплоносителя<br>- с верхней разводкой подающей магистрали/ <u>с нижней</u> разводкой обеих магистралей<br>- скрытая/ <u>открытая</u> прокладка труб в помещениях<br>- изолированные/ <u>неизолированные</u> стояки<br>- диаметры трубопроводов: от 20 до 89<br>- отопительные приборы: <u>радиаторы</u><br>- <u>одностороннее</u> /разностороннее подключение отопительных приборов<br>- оборудование (циркуляционные насосы, водоподогреватели, теплообменники): <u>нет</u><br>- автоматические (погода зависимые) регуляторы, смесительные установки (насосы, элеваторы): <u>нет</u><br>- ГВС с циркуляцией / <u>тупиковое</u> |            |
| 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><br>(устранены)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |            |
|                                           | 2022-2023 г.г.                                                                                                                                                                       | протечки запорной арматуры, трубопроводов и т.п.: <u>0</u><br>(устранена)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |            |
|                                           | 2023-2024 г.г.                                                                                                                                                                       | протечки запорной арматуры, трубопроводов и т.п.: <u>2</u><br>(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:<br>с 25.04.2025 г.<br>по 10.08.2025 г.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |            |
| 6.2                                       | Синхронизация плана подготовки к отопительному периоду с таковым ЕТО (ТСО)                                                                                                           | Срок выполнения:<br>с 25.04.2025 г.<br>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:<br>с 25.04.2025 г.<br>по 10.08.2025 г.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |            |
| 6.4                                       | Разработка перечня документации эксплуатирующей организации для объектов, не являющихся ОПО                                                                                          | Срок выполнения:<br>с 25.04.2025 г.<br>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:<br>с 25.04.2025 г.<br>по 10.08.2025 г.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |            |
| 6.6                                       | Разработка эксплуатационных инструкций                                                                                                                                               | Срок выполнения:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |            |

| №<br>п/п                                                              | Наименование                                                                                            | Описание                                                | Примечание |
|-----------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|------------|
|                                                                       | объектов теплоснабжения (МКД, ИТП)                                                                      | с 25.04.2025 г.<br>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:<br>с 25.04.2025 г.<br>по 10.08.2025 г. |            |
| <b>7. Мероприятия технического характера</b>                          |                                                                                                         |                                                         |            |
| 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       |            |
| <b>8. Подготовка к отопительному периоду теплового контура здания</b> |                                                                                                         |                                                         |            |
| 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.                       |            |