

СОГЛАСОВАНО:

УТВЕРЖДАЮ:

Директор ООО УК Флагман

П.В. Павлов

План подготовки к отопительному периоду 2026 - 2027 г.г.*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 | ЗАТО г. Зеленогорск, ул. Заводская д. 7 | |
| 1.2 | Муниципальное образование | ЗАТО г. Зеленогорск, Красноярский Край | |
| 1.3 | Назначение объекта (жилой, промышленный, административный) | Жилой | |
| 1.4 | Единая теплоснабжающая организация | PCO МУП ТС | |
| 1.5 | Год постройки | 1993 | |
| 1.6 | Год проведения капитального ремонта/реконструкции | | |
| 1.7 | Количество подъездов | 8 | |
| 1.8 | Материал стен | Железобетонные блоки | |
| 1.9 | Наличие подвала/подполья, цокольного этажа | Имеется | |
| 1.10 | Наличие чердака | Имеется | |
| 2. Характеристика объекта | | | |
| 2.1 | Количество жилых помещений | 80 | |
| 2.2. | Количество нежилых помещений | 0 | |
| 2.3 | Общая площадь объекта (включая подвалы, чердаки, МОП) | 9015,2 | |
| 2.4 | Общая площадь жилых помещений | 5492 | |
| 2.5 | Общая площадь нежилых помещений | 0 | |
| 2.6 | Отапливаемый объем | 6525,6 | |
| 3. Инженерные системы и оборудование объекта | | | |
| 3.1 | Тепловой ввод | Имеется , (наличие, количество) | |
| 3.2 | Тепловой пункт | Имеется, 2 (наличие, количество) | |
| 3.3 | Тип системы теплоснабжения | Открытая (открытая/закрытая) | |
| 3.4 | Схема подключения | Зависимая (зависимая/независимая) | |
| 3.5 | Внутридомовая система отопления | двухтрубная (двухтрубная/однотрубная) | |
| 3.6 | Наличие циркуляции ГВС | есть | |

| № п/п | Наименование | Описание | Примечание |
|--|--|--|------------|
| 3.7 | Наличие оборудованного узла учета (ГЭ, ТН) | 0465889 | 18.06.2028 |
| | | 1611689 Г/Х | 18.06.2028 |
| | | 1042639 | 18.06.2028 |
| | | 14086 Г/Х 0455137 | 18.06.2028 |
| 3.8 | Материал трубопроводов | <u>сталь (ВГП)</u> (сталь (ВГП), металлополимер, полимер) | |
| 3.9 | Водопроводный ввод | <u>есть, 1</u> (наличие, количество) | |
| 3.10 | Водомерный узел | Прибор учета 171007263 | |
| 3.11 | Материал трубопроводов | <u>сталь</u> (сталь (ВГП), металлополимер, полимер) | |
| 3.12 | Электрический ввод | Есть, 1 | |
| 3.13 | Наличие прибора учета электроэнергии | Есть | |
| 3.14 | Ввод газоснабжения | отсутствует (наличие, количество) | |
| 3.15 | Система АППЗ и дымоудаления | Отсутствует | |
| 3.16 | Система приточно-вытяжной вентиляции | Отсутствует | |
| 3.17 | Лифты, подъемники | да | |
| 4. Схема подачи ресурса на объект | | | |
| 4.1 | теплоснабжение | централизованная <i>централизованная/нецентрализованная</i> | |
| 4.2 | водоснабжение | централизованная <i>централизованная/нецентрализованная</i> | |
| 4.3 | водоотведение | централизованная <i>централизованная/нецентрализованная</i> | |
| 4.4 | электроснабжение | централизованная <i>централизованная/нецентрализованная</i> | |
| 4.5 | газоснабжение | Нецентрализованная <i>централизованная/нецентрализованная</i> | |
| 5. Анализ прохождения предыдущих трех отопительных периодов | | | |
| 5.1 | Начало отопительного сезона | | |
| | 2022-2023 г.г. | 12.09.2022 | |
| | 2023-2024 г.г. | 25.09.2024 | |
| | 2025-2026 г.г. | 23.09.2025 | |
| 5.2 | Завершение отопительного сезона | | |
| | 2021-2022 г.г. | 13.05.2021 | |
| | 2022-2023 г.г. | 11.05.2022 | |
| | 2023-2024 г.г. | 22.05.2023 | |
| 5.3 | Погодные условия | | |
| | 2022-2023 г.г. | - нестабильная температура | |

| № п/п | Наименование | Описание | Примечание |
|----------|---|--|------------|
| | | <p>наружного воздуха: <u>Февраль - 2 дня, ноябрь - 3 дня, март - 4 дня</u> <i>(месяц, количество дней)</i> - аномально низкая температура наружного воздуха: <u>Январь - 5 дня, февраль - 3 дней</u> <i>(месяц, количество дней)</i> - осадки с сильным ветром: <u>Октябрь - 2 дня, январь - 2 дня, март - 3 дня</u> <i>(месяц, количество дней)</i></p> | |
| | 2023-2024 г.г. | <p>- нестабильная температура наружного воздуха: <u>Март - 5 дней</u> <i>(месяц, количество дней)</i> - аномально низкая температура наружного воздуха: <u>Не зафиксировано</u> <i>(месяц, количество дней)</i> - осадки с сильным ветром: <u>Не зафиксировано</u> <i>(месяц, количество дней)</i></p> | |
| | 2025-2026 | <p>нестабильная температура наружного воздуха: <u>февраль - 10 дней</u> <i>(месяц, количество дней)</i> - аномально низкая температура наружного воздуха: <u>Не зафиксировано</u> <i>(месяц, количество дней)</i> - осадки с сильным ветром: <u>Октябрь - 2 дня</u> <i>(месяц, количество дней)</i></p> | |
| 5.4 | Количество потребленной объектом тепловой энергии в течение отопительного периода по показаниям приборов учета/определенной расчетным методом при отсутствии приборов учета | | |
| | 2022-2023 г.г. | 389,93 | |
| | 2023-2024 г.г. | 1691,84 | |
| | | | |
| 5.6 | Технологические нарушения по внешним причинам | | |
| | 2022-2023 г.г. | <p>- несоблюдение температурного графика котельными, срезка графика: <u>Не зафиксировано</u> - аварийный останов котельных: <u>Не зафиксировано</u> - изменение расхода теплоносителя в магистральных теплосетях: <u>Не зафиксировано</u> - аварии на магистральных</p> | |

| № n/n | Наименование | Описание | Примечание |
|----------|--|---|------------|
| | | <p>разводящих сетях: <u>Не зафиксировано</u> - резкие перепады давления, гидроудар: <u>Не зафиксировано</u></p> | |
| | 2023-2024 г.г. | <p>- несоблюдение температурного графика котельными, срезка графика: <u>Не зафиксировано</u> - аварийный останов котельных: <u>Не зафиксировано</u> - изменение расхода теплоносителя в магистральных теплосетях: <u>Не зафиксировано</u> - аварии на магистральных разводящих сетях: <u>Не зафиксировано</u> - резкие перепады давления, гидроудар: <u>Не зафиксировано</u></p> | |
| | 2025-2026 | <p>несоблюдение температурного графика котельными, срезка графика: <u>Не зафиксировано</u> - аварийный останов котельных: <u>Не зафиксировано</u> - изменение расхода теплоносителя в магистральных теплосетях: <u>Не зафиксировано</u> - аварии на магистральных разводящих сетях: <u>Не зафиксировано</u> - резкие перепады давления, гидроудар: <u>Не зафиксировано</u></p> | |
| 5.7 | Технологические нарушения по внутренним причинам | | |
| | 2022-2023 г.г. | <p>- физический износ и невозможность проведения ремонта из-за увеличения стоимости материалов при неизменном уровне финансирования, отказе собственников от повышения тарифа на текущий ремонт: <u>Не зафиксировано</u> - некачественно выполненные ремонтные работы: <u>Не зафиксировано</u> - самовольное вмешательство посторонних лиц в работу системы отопления/ГВС: <u>Не зафиксировано</u></p> | |

| № n/n | Наименование | Описание | Примечание |
|----------|-----------------|--|------------|
| | | <ul style="list-style-type: none"> - некорректная работа насосов, теплообменников: <u>Не зафиксировано</u> | |
| | 2023-2024 г.г. | <ul style="list-style-type: none"> - физический износ и невозможность проведения ремонта из-за увеличения стоимости материалов при неизменном уровне финансирования, отказе собственников от повышения тарифа на текущий ремонт: <u>Не зафиксировано</u> - некачественно выполненные ремонтные работы: <u>Не зафиксировано</u> - самовольное вмешательство посторонних лиц в работу системы отопления/ГВС: <u>Не зафиксировано</u> - некорректная работа насосов, теплообменников: <u>Не зафиксировано</u> | |
| | 2025-2026 | <ul style="list-style-type: none"> физический износ и невозможность проведения ремонта из-за увеличения стоимости материалов при неизменном уровне финансирования, отказе собственников от повышения тарифа на текущий ремонт: <u>Не зафиксировано</u> - некачественно выполненные ремонтные работы: <u>Не зафиксировано</u> - самовольное вмешательство посторонних лиц в работу системы отопления/ГВС: <u>Не зафиксировано</u> - некорректная работа насосов, теплообменников: <u>Не зафиксировано</u> | |
| 5.8 | Схемные условия | | |
| | 2022-2023 г.г. | <ul style="list-style-type: none"> - тупиковое/попутное движение теплоносителя: <u>попутное</u> - с верхней разводкой подающей магистрали/с нижней разводкой обеих магистралей: <u>С нижней разводкой</u> - скрытая/открытая прокладка труб в помещениях: <u>Скрытая</u> - изолированные/неизолированные | |

| № n/n | Наименование | Описание | Примечание |
|----------|----------------|---|------------|
| | | <p>стояки: <u>неизолированные</u> - диаметры трубопроводов: D-15,20,25,32,57,76,89,108 - отопительные приборы (радиаторы, конвекторы, ребристые трубы): <u>Радиаторы</u> - одностороннее/разностороннее подключение отопительных приборов: <u>одностороннее</u> - оборудование (циркуляционные насосы, водоподогреватели, теплообменники): <u>Не установлены</u> - автоматические (погодозависимые) регуляторы, смесительные установки (насосы, элеваторы, ТРЖ): <u>Элеватор, ТРЖ</u> - ГВС с циркуляцией /тупиковое ГВС: <u>Циркуляционное ГВС</u></p> | |
| | 2023-2024 г.г. | <p>- тупиковое/попутное движение теплоносителя: <u>попутное</u> - с верхней разводкой подающей магистральной/с нижней разводкой обеих магистралей: <u>С нижней разводкой</u> - скрытая/открытая прокладка труб в помещениях: <u>Скрытая</u> - изолированные/неизолированные стояки: <u>неизолированные</u> - диаметры трубопроводов: D-15,20,25,32,57,76,89,108 - отопительные приборы (радиаторы, конвекторы, ребристые трубы): <u>Радиаторы</u> - одностороннее/разностороннее подключение отопительных приборов: <u>одностороннее</u> - оборудование (циркуляционные насосы, водоподогреватели, теплообменники): <u>Не установлены</u></p> | |

| № n/n | Наименование | Описание | Примечание |
|--|--|---|------------|
| | | - автоматические (погодозависимые) регуляторы, смесительные установки (насосы, элеваторы, ТРЖ): <u>Элеватор, ТРЖ</u> - ГВС с циркуляцией /тупиковое ГВС: ГВС с циркуляцией | |
| | 2025-2026 | Схемные условия прежние | |
| 5.9 | Режимные условия | | |
| | 2022-2023 г.г. | -- | |
| | 2023-2024 г.г. | -- | |
| | 2025-2026 | Зависимые от погоды и нормативных параметров микроклимата в помещениях: - давление теплоносителя - расход теплоносителя - температура теплоносителя | |
| 5.10 | Наличие обращений по качеству параметров микроклимата в помещениях, теплоносителя | | |
| | 2022-2023 г.г. | 0 | |
| | 2023-2024 г.г. | 0 | |
| | 2025-2026 | 0 | |
| 5.11 | Аварийные ситуации | | |
| | 2022-2023 г.г. | протечки запорной арматуры, трубопроводов и т.п.: <u>Не зафиксировано</u> | |
| | 2023-2024 г.г. | протечки запорной арматуры, трубопроводов и т.п.: <u>Не зафиксировано</u> | |
| | 2025-2026 | протечки запорной арматуры, трубопроводов и т.п.: <u>Не зафиксировано</u> | |
| 5.12 | Особенности функционирования объектов теплоснабжения и их оборудования | | |
| | 2022-2023 г.г. | в штатном режиме | |
| | 2023-2024 г.г. | в штатном режиме | |
| | 2025-2026 | в штатном режиме | |
| 6. Мероприятия организационного характера | | | |
| 6.1 | Проведение совместного осмотра объекта (с участием собственников объекта теплоснабжения, теплопотребляющей установки) | Срок выполнения: с 23.04.2026г. по 23.04.2026г. | |
| 6.2 | Синхронизация плана подготовки к отопительному периоду с таковым ЕТО (ТСО) | Срок выполнения: с 01.04.2026г. по 25.04.2026г. | |
| 6.3 | Подготовка организационно-распорядительных документов организации о назначении ответственных лиц за безопасную эксплуатацию тепловых | Срок выполнения: с 01.01.2026г. по 15.01.2026г. | |

| № n/n | Наименование | Описание | Примечание |
|--|---|---|-----------------------------------|
| | энергоустановок для объектов, не являющихся ОПО | | |
| 6.4 | Разработка перечня документации эксплуатирующей организации для объектов, не являющихся ОПО | Срок выполнения: с 01.01.2026г. по 31.01.2026г. | |
| 6.5 | Обеспечение проведения обучения, проверки знаний лиц, отвечающих за обслуживание теплопотребляющих установок, в т.ч. знаний норм по охране труда | Срок выполнения: с 01.01.2026г. по 28.02.2026г. | |
| 6.6 | Разработка эксплуатационных инструкций объектов теплоснабжения (МКД, ИТП) | Срок выполнения: с 01.01.2026г. по 31.01.2026г. | |
| 6.7 | Организация и проведение периодической проверки узла учета | Срок выполнения: с 01.10.2026г. по 30.04.2027г. | |
| 6.8 | Составление актов сверки расчетов с ЕТО (ТСО) | Срок выполнения: с 01.01.2026г. по 31.12.2026г. | |
| 6.9 | Организация проведения отбора проб горячей воды/теплоносителя и химико-биологического анализа | Срок выполнения: с 01.01.2026г. по 31.05.2027г. | |
| 6.10 | Установка пломб на дроссельных (ограничительных) устройствах во внутренних системах с составлением акта | Срок выполнения: с 01.01.2026г. по 31.05.2026г. | |
| 8.11 | Обеспечение выполнения требований пожарной безопасности, наличие инструкций | Срок выполнения: с 01.01.2026г. по 31.05.2027г. | |
| 8.12 | Разработка эксплуатационных режимов, а также мероприятий по их внедрению | Срок выполнения: с 01.01.2026г. по 31.12.2026г. | п.3 (Приказ № 511 от 14.05.2025)) |
| 7. Мероприятия технического характера | | | |
| 7.1 | Устранение выявленных нарушений в тепловых и гидравлических режимах работы теплопотребляющих установок | Срок выполнения: с 27.05.2026г. по 01.08.2026г. | п.3 (Приказ № 511 от 14.05.2025) |
| 7.2 | Испытания оборудования тепловых пунктов и систем теплопотребления на плотность и прочность | Срок выполнения: с 04.06.2026г. по 04.06.2026г. | п.3 (Приказ № 511 от 14.05.2025) |
| 7.3 | Промывка тепловых пунктов и систем теплопотребления | Срок выполнения: с 04.06.2026г. по 04.06.2026г. | п.3 (Приказ № 511 от 14.05.2025)) |
| 7.4 | Синхронизация ремонтных работ, требующих отключения горячего водоснабжения, заполнения теплопотребляющих установок сетевой водой после выполнения таких работ с ЕТО (ТСО) | Даты проведения мероприятий установлены с учетом графика ремонта и полного останова тепловых сетей МУП ТС в 2026 году, а именно, мероприятия не будут проводиться в период полного останова с 29.06.2026 по 08.07.2026, а так же в период опрессовки наружных сетей 11 августа 2026 г | |
| 7.5 | Шурфовки, вырезки из | Срок выполнения: | п.3 (Приказ № |

| № п/п | Наименование | Описание | Примечание |
|---|---|---|--|
| | трубопроводов для определения коррозионного износа металла труб | с 01.01.2026г. по 31.08.2026г. | 511 от 14.05.2025) |
| 7.6 | Замена запорной арматуры | Срок выполнения: | 30 ед (отопление) |
| 7.7 | Замена теплоизоляции | | |
| 7.8 | Обеспечение освещения помещений подвала | Обеспечено | 300 м ² |
| 7.9 | Проведение обследования дымовых и вентиляционных каналов | Срок выполнения: с 01.01.2026г. по 31.12.2026г. | Не менее 3 раз в год |
| 7.10 | Проведение осмотра и обслуживания ВДГО и ВКГО | | |
| 8. Подготовка к отопительному периоду теплового контура здания | | | |
| 8.1 | Ремонт монтажных (межпанельных) швов | | 20-м/п |
| 8.2 | Замена контурного уплотнителя входных дверей | Срок выполнения: 01.07.2026 По 30.07.2026 | |
| 8.3 | Ремонт кровли | Не требуется | Проведен текущий ремонт в 2024 году В 2025 году (после урагана) |
| 8.4 | Замена оконных блоков на современные энергоэффективные | | |
| 8.5 | Ремонт и восстановление отделки фасада и цоколя (облицовочных панелей/плит, штукатурного слоя и окрасочного), гидрофобизация цокольных стеновых панелей | Требуется текущий ремонт | |
| 8.6 | Замена/ремонт заполнений подвальных окон | Не требуется | |
| 8.7 | Ремонт отмостки | Требуется капитальный ремонт | |

Ответственный руководитель

Общество с ограниченной ответственностью УК «Флагман»
(наименование обслуживающей организации или собственника здания)

Место печати

«01» апреля 2026 года