

УТВЕРЖДАЮ:

Генеральный директор
ООО «Управдом»

Э.Г. Меткин

М.П.

« 31 »

2025 г.

СОГЛАСОВАННО:

Начальник РЭСД

АО «Карачевский завод «Электродеталь»

Э.О. Мамчур

М.П.

« 31 »

2025 г.

ПЛАН

ПОДГОТОВКИ МНОГООКВАРТИРНОГО ДОМА К ЭКСПЛУАТАЦИИ В ОСЕННЕ-ЗИМНИЙ ПЕРИОД 2025-2026г.г.

в соответствии с Приказом Минэнерго России № 2234 от 13.11.2024 г.

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.

1.1. Адрес многоквартирного дома: - г. Карачев, ул. Луначарского, дом 197

1.2. Год постройки: - 1976

1.3. Характеристика объекта:

- материал стен – панель;
- кровля – плоская, рулонная, неэксплуатируемая;
- наличие чердака - нет;
- наличие подвалов, цокольных этажей, (кв.м) - 635;
- износ в % _____, этажность 5, подъездов 4;
- количество квартир - 68 (шт.);
- жилая площадь (кв.м) – 3202,2;
- нежилая площадь (кв.м) – 107,5;
- площадь МОП (кв.м) – 246
- площадь отапливаемая ЦО (кв.м) – 3068,5
- площадь отапливаемая ИО (кв.м) – 487,2

2. ХАРАКТЕРИСТИКА ВНУТРИДОВОМОВОГО ИНЖЕНЕРНОГО ОБОРУДОВАНИЯ.

2.1 **Центральное отопление** – зависимое, закрытое, однотрубное, из полимерных и стальных труб, неизолированные стояки, нижняя разводка. Одностороннее подключение отопительных приборов. Тепловой пункт один в подвальном помещении, с ОДПУ. Ввод один. Транзитных сетей нет.

2.2 **Индивидуальное отопление** – есть.

2.3 **ГВС** – индивидуальные водогрейные газовые колонки.

2.4 **ХВС** – центральное, комбинированное из стальных и полимерных труб, без ОДПУ, без повысительной станции. Ввод один. Транзитных сетей нет.

2.5 **Канализация** – центральная, общесплавная, комбинированная из чугунных и полимерных труб.

2.6 **Эл.энергия** – ВРУ 0,4 с ОДПУ.

2.7 **Системы АППЗ и дымоудаления** – отсутствуют.

2.8 **Система вентиляции** - вытяжная местная, канальная, с естественным побуждением.

2.9 **Лифты, подъемники** - отсутствуют.

3. РЕСУРСОСНАБЖАЮЩИЕ ОРГАНИЗАЦИИ.

3.1. Центральное теплоснабжение – АО «Карачевский завод «Электродеталь» (ЕТО).

3.2. ХВС и водоотведение – МУП «Карачевский городской водоканал».

3.3. Сетевое газоснабжение - ООО «Газпром межрегионгаз Брянск».

3.4. Сетевое энергоснабжение – ООО «Газпром энергосбыт Брянск».

4. ОБСЛУЖИВАЮЩИЕ СЕТИ ОРГАНИЗАЦИИ.

4.1. ТО узлов учета теплоснабжения – ООО «Тепломер».

4.2. ТО ВДГО и АДС газоснабжения - ООО «Газпром газораспределение Брянск».

4.3 Техническое диагностирование ВДГО для домов старше 30 лет – ООО «Эгида».

4.4. ДВК – ООО «Управдом».

5. АНАЛИЗ ПРОХОЖДЕНИЯ ПРЕДЫДУЩИХ ТРЁХ ОТОПИТЕЛЬНЫХ ПЕРИОДОВ.

	Наименование		Описание	Примечание
5.1	Начало отопительного сезона			
	2022-2023	Постановление № 1382 от 13.09.2022	14.09.2023	
	2023-2024	Постановление № 1408 от 03.10.2023	05.10.2023	
	2024-2025	Постановление № 1488 от 08.10.2024	09.10.2024	
5.2	Завершение отопительного сезона			
	2022-2023	Постановление № 526 от 18.04.2023	21.04.2023	219 дней
	2023-2024	Постановление № 554 от 24.04.2024	26.04.2024	205 дней
	2024-2025	Постановление № 600 от 16.04.2025	18.04.2025	222 дня
5.3	Погодные условия			
	2022-2023	- нестабильная температура наружного воздуха: <i>(месяц количество дней)</i>	январь / 1 февраль / 1	
		- аномально низкая температура наружного воздуха: <i>(месяц количество дней)</i>	0	
		- осадки с сильным ветром: <i>(месяц количество дней)</i>	сентябрь / 2 октябрь / 2 ноябрь / 3 декабрь / 4 январь / 8 февраль / 5 март / 6	всего 30 дней
	2023-2024	- нестабильная температура наружного воздуха: <i>(месяц количество дней)</i>	0	
		- аномально низкая температура наружного воздуха: <i>(месяц количество дней)</i>	0	
		- осадки с сильным ветром: <i>(месяц количество дней)</i>	октябрь / 12 ноябрь / 8 декабрь / 7 январь / 7 февраль / 7 март / 1 апрель / 7	Всего 49 дней
	2024-2025	- нестабильная температура наружного воздуха: <i>(месяц количество дней)</i>	0	
		- аномально низкая температура наружного воздуха: <i>(месяц количество дней)</i>	0	
		- осадки с сильным ветром: <i>(месяц количество дней)</i>	октябрь / 2 ноябрь / 7 декабрь / 4 январь / 7 февраль / 1 март - 6 апрель / 0	Всего 27 дней
5.4	Количество потребленной объектом тепловой энергии в течение отопительного периода по показаниям приборов учета/определенной расчетным методом при отсутствии приборов учета			
	2022-2023		337 Гкал	
	2023-2024		342 Гкал	
	2024-2025		319 Гкал	
5.5	Технологические нарушения по внешним причинам			
	2022-2023	- несоблюдение температурного графика котельными, срезка графика:	0	
		- аварийный останов котельных:	0	
		- изменение расхода теплоносителя в магистральных теплосетях:	0	
		- аварии на магистральных разводящих сетях:	0	
		- резкие перепады давления, гидроудар:	0	
	2023-2024	- несоблюдение температурного графика котельными, срезка графика:	0	
		- аварийный останов котельных:	0	
		- изменение расхода теплоносителя в магистральных теплосетях:	0	
		- аварии на магистральных разводящих сетях:	0	
		- резкие перепады давления, гидроудар:	0	
	2024-2025	- несоблюдение температурного графика котельными, срезка графика:	0	
		- аварийный останов котельных:	0	

		- изменение расхода теплоносителя в магистральных теплосетях:	0	
		- аварии на магистральных разводящих сетях:	0	
		- резкие перепады давления, гидроудар:	0	
5.6	Технологические нарушения по внутренним причинам			
	2022-2023	- физический износ и невозможность проведения ремонта из-за увеличения стоимости материалов при неизменном уровне финансирования, отказе собственников от повышения тарифа на текущий ремонт: - некачественно выполненные ремонтные работы: - самовольное вмешательство посторонних лиц в работу системы отопления/ГВС.	1 0 0/0	
	2022-2023	- физический износ и невозможность проведения ремонта из-за увеличения стоимости материалов при неизменном уровне финансирования, отказе собственников от повышения тарифа на текущий ремонт: - некачественно выполненные ремонтные работы: - самовольное вмешательство посторонних лиц в работу системы отопления/ГВС.	1 0 0/0	
	2023-2024	- физический износ и невозможность проведения ремонта из-за увеличения стоимости материалов при неизменном уровне финансирования, отказе собственников от повышения тарифа на текущий ремонт: - некачественно выполненные ремонтные работы: - самовольное вмешательство посторонних лиц в работу системы отопления/ГВС.	1 0 0/0	
5.7	Режимные условия			
	2022-2023	Зависимые		
	2023-2024	-/-		
	2024-2025	-/-		
5.8	Наличие обращений по качеству параметров микроклимата в помещениях, теплоносителя			
	2022-2023	развоздушивание/температура	10/1	/в пределах нормы
	2023-2024	развоздушивание/температура	8/1	/в пределах нормы
	2024-2025	развоздушивание/температура	2/0	/
5.9	Аварийные ситуации			
	2022-2023	протечки запорной арматуры, трубопроводов и т.п.:	2	
	2023-2024	протечки запорной арматуры, трубопроводов и т.п.:	1	
	2024-2025	протечки запорной арматуры, трубопроводов и т.п.	1	
5.10	Особенности функционирования объектов теплоснабжения и их оборудования			
	2022-2023	в штатном режиме		
	2023-2024	в штатном режиме		
	2024-2025	в штатном режиме		

6. МЕРОПРИЯТИЯ ОРГАНИЗАЦИОННОГО ХАРАКТЕРА.

	Наименование	Описание	Примечание
6.1	Проведение совместного осмотра объекта (с участием собственников объекта теплоснабжения, теплопотребляющей установки)	до 30.04.2025 г.	
6.2	Синхронизация плана подготовки к отопительному периоду с ЕТО	до 30.04.2025 г.	
6.3	Подготовка организационно-распорядительных документов организации о назначении ответственных лиц за безопасную эксплуатацию тепловых энергоустановок для объектов, не являющихся ОПО	до 15.08.2025 г.	
6.4	Разработка перечня документации эксплуатирующей организации для объектов, не являющихся ОПО	до 15.08.2025 г.	
6.5	Обеспечение проведения обучения, проверки знаний лиц, отвечающих за обслуживание теплопотребляющих установок, в т.ч. знаний норм по охране труда	до 15.10.2025 г.	
6.6	Разработка эксплуатационных инструкций объектов теплоснабжения (МКД, ИТП)	до 15.08.2025 г.	
6.7	Организация и проведение периодической проверки узла учета	до 15.08.2025 г.	
6.8	Составление актов сверки расчетов с ЕТО (ТСО)	до 15.08.2025 г.	

6.9	Организация проведения отбора проб горячей воды/теплоносителя и химико-биологического анализа	до 15.08.2025 г.	
6.10	Установка пломб на дроссельных (ограничительных) устройствах во внутренних системах с составлением акта	до 15.08.2025 г.	Выполняет ЕТО
6.11	Обеспечение выполнения требований пожарной безопасности, наличие инструкций	до 15.08.2025 г.	
6.12	Разработка эксплуатационных режимов, а также мероприятий по их внедрению	до 15.08.2025 г.	Выполняет ЕТО

7. МЕРОПРИЯТИЯ ТЕХНИЧЕСКОГО ХАРАКТЕРА.

	Наименование	Описание	Примечание
7.1	Устранение выявленных нарушений в тепловых и гидравлических режимах работы теплопотребляющих установок	до 15.08.2025 г.	Совместно с ЕТО
7.2	Испытания оборудования тепловых пунктов и систем теплопотребления на плотность и прочность	до 15.07.2025 г.	Совместно с ЕТО
7.3	Промывка тепловых пунктов и систем теплопотребления	до 15.07.2025 г.	Совместно с ЕТО
7.4	Синхронизация ремонтных работ, требующих отключения горячего водоснабжения, заполнения теплопотребляющих установок сетевой водой после выполнения таких работ с ЕТО (ТСО)	до 30.05.2025 г.	Совместно с ЕТО
7.5	Шурфовки, вырезки из трубопроводов для определения коррозионного износа металла труб (по потребности)	до 15.08.2025 г.	
7.6	Ревизия запорной арматуры	до 15.08.2025 г.	46 ед.
7.7	Восстановление теплоизоляции	до 15.08.2025 г.	20 м.п
7.8	Обеспечение освещения помещений теплового пункта	до 15.05.2025 г.	20 м²
7.9	Проведение обследования дымовых и вентиляционных каналов (не реже трех раз в год (не позднее чем за 7 календарных дней до начала отопительного сезона, в середине отопительного сезона и не позднее чем через 7 дней после окончания отопительного сезона).	Согласно п. 12 Постановления Правительства РФ от 14.05.2013 N 410	3 раза в год
7.10	Проведение осмотра и обслуживания ВДГО и ВКГО	22.04.2025	

8. ПОДГОТОВКА К ОТОПИТЕЛЬНОМУ ПЕРИОДУ ТЕПЛООВОГО КОНТУРА ЗДАНИЯ.

	Наименование	Описание	Примечание
8.1	Ремонт монтажных (межпанельных) швов	до 30.08.2025 г.	0
8.2	Ремонт контурного уплотнителя входных дверей	до 15.08.2025 г.	1
8.3	Ремонт кровли	до 15.08.2025 г.	100
8.4	Замена оконных блоков на современные энергоэффективные.	до 15.08.2025 г.	заменены ранее
8.5	Ремонт и восстановление отделки фасада и цоколя (облицовочных панелей/плит, штукатурного слоя и окрасочного), гидрофобизация цокольных стеновых панелей	до 15.08.2025 г.	0
8.6	Замена/ремонт заполнений подвальных окон	до 15.08.2025 г.	0
8.7	Ремонт отмостки	до 15.08.2025 г.	0 м²

Ответственный руководитель: - заместитель генерального директора  И.В. Рухля

Выборные представители собственников объекта теплоснабжения, теплопотребляющей установки (совет дома):

- _____
(фамилия, имя, отчество) _____ (подпись)
- _____
(фамилия, имя, отчество) _____ (подпись)
- _____
(фамилия, имя, отчество) _____ (подпись)
- _____
(фамилия, имя, отчество) _____ (подпись)