

СОГЛАСОВАНО
Заместитель генерального директора
ООО «ЛЕМЭК»
Новиков В.В.
" 20 " " 2026г.



УТВЕРЖДАЮ
Генеральный директор
ООО "УК "Наш Дом Новоселье"
Соломенцев С.А.
" 20 " апреля 2026г.

План

подготовки жилого дома по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский МР, МО Аннинское
городское поселение, г.п. Новоселье, **Невская ул., д.4**

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	Ленинградская обл., Ломоносовский МР, МО Аннинское городское поселение, г.п. Новоселье, Невская ул., д.4	
1.2	Муниципальное образование	МО Аннинское городское поселение	
1.3	Назначение объекта (жилой, промышленный, административный)	Многоквартирный жилой дом	
1.4	Единая теплоснабжающая организация	ООО "ЛЕМЭК"	
1.5	Год постройки	2021	
1.6	Год проведения капитального ремонта/реконструкции	нет	
1.7	Количество подъездов	4	
1.8	Материал стен	Кирпич	
1.9	Наличие подвала/подполья, цокольного этажа	Техническое подполье	
1.10	Наличие чердака	Отсутствует	
2. Характеристика объекта			
2.1	Количество жилых помещений		
2.2	Количество нежилых помещений	14	
2.3	Общая площадь объекта (включая подвалы, чердаки, МОП)	22098,1	
2.4	Общая площадь жилых помещений	14420	
2.5	Общая площадь нежилых помещений	1515,5	
2.6	Отапливаемый объем	79500	
3. Инженерные системы и оборудование объекта			
3.1	Тепловой ввод	Имеется 1 шт. (наличие, количество)	
3.2	Тепловой пункт	Имеется, 2 шт. (наличие, количество)	
3.3	Тип системы теплоснабжения	Закрытая (открытая/закрытая)	
3.4	Схема подключения	Независимая (зависимая/независимая)	
3.5	Внутридомовая система отопления	Двухтрубная (двухтрубная/однотрубная)	

№ n/n	Наименование	Описание	Примечание
3.6	Наличие циркуляции ГВС	Есть (есть/нет)	
3.7	Наличие оборудованного узла учета (ТЭ, ТН)	УУТЭ в наличии	
3.8	Материал трубопроводов	Сталь (сталь (ВГП), металлополимер, полимер)	
3.9	Водопроводный ввод	Два ввода (наличие, количество)	
3.10	Водомерный узел	Один	
3.11	Материал трубопроводов ГВС	Полимер (сталь (ВГП), металлополимер, полимер)	
3.12	Электрический ввод	2 ввода (1 ГРЩ)	
3.13	Наличие приборов учета электроэнергии	В наличии	
3.14	Ввод газоснабжения	отсутствует (наличие, количество)	
3.15	Система АППЗ и дымоудаления	Имеется	
3.16	Система приточно-вытяжной вентиляции	Имеется	
3.17	Лифты, подъемники	4 лифта	
4. Схема подачи ресурса на объект			
4.1	теплоснабжение	Централизованная централизованная/нецентрализованная	
4.2	водоснабжение	Централизованная централизованная/нецентрализованная	
4.3	водоотведение	Централизованная централизованная/нецентрализованная	
4.4	электроснабжение	Централизованная централизованная/нецентрализованная	
4.5	газоснабжение	Отсутствует централизованная/нецентрализованная	
5. Анализ прохождения предыдущих трех отопительных периодов			
5.1	Начало отопительного сезона		
	2023-2024 г.г.	02.10.2023г.	
	2024-2025 г.г.	04.10.2024г.	
	2025-2026 г.г.	26.09.02025г.	
5.2	Завершение отопительного сезона		
	2022-2023 г.г.	10.05.2023г.	
	2023-2024 г.г.	18.05.2024г.	
	2024-2025 г.г.	16.05.2025г.	
5.3	Погодные условия		
	2023-2024 г.г.	- среднемесячная температура/ отклонение от нормы/норма. октябрь = 5,0/-1,2/6,2 °С ноябрь = 0,1/-0,8/0,9 °С декабрь = -4,4/-1,9/-2,5 °С январь = -8,9/-4,1/-4,8 °С февраль = -3,7/1,3/-5,0 °С март = 2,6/3,6/-1,0 °С апрель = 5,7/0,5/5,2 °С среднемесячная температура воздуха рассчитана по данным метеостанции Санкт-Петербург,	

№ n/n	Наименование	Описание	Примечание						
		расположенной в Петроградском районе (ул. Профессора Попова, д. 48)							
	2024-2025 г.г.	- среднемесячная температура/отклонение от нормы/норма. октябрь = 8,4/2,2/6,2 °С ноябрь = 3,0/2,1/0,9 °С декабрь = -0,7/1,8/-2,5 °С январь = -0,6/4,2/-4,8 °С февраль = -3,8/1,2/-5,0 °С март = 2,7/3,7/-1,0 °С апрель= 6/ 0,8 /5,2 °С среднемесячная температура воздуха рассчитана по данным метеостанции Санкт-Петербург, расположенной в Петроградском районе (ул. Профессора Попова, д. 48)							
	2025-2026 г.г.	- среднемесячная температура/отклонение от нормы/норма. октябрь = 7,2/1,0/6,2 °С ноябрь = 3,4/2,5/0,9 °С декабрь = 0,4/2,9/-2,5 °С январь = -8,7/-3,9/-4,8 °С февраль = -8,9/-3,9/-5,0 °С март = 4,7/5,7/-1,0 °С апрель= - / - /5,2 °С среднемесячная температура воздуха рассчитана по данным метеостанции Санкт-Петербург, расположенной в Петроградском районе (ул. Профессора Попова, д. 48)							
5.4	Количество потребленной объектом тепловой энергии в течение отопительного периода по показаниям приборов учета (Гкал.)								
	Отопительный сезон	окт.	нояб.	дек.	январь	февр.	март	апр.	окт.-апр.
	2023-2024гг.	93,81	190,15	232,06	353,46	280,44	169,13	114,99	1434,04
	2024-2025гг.	81,8	164,73	212,5	261,87	225,74	174,23	135,03	1255,9
	2025-2026гг.	97,04	150,82	171,28	232,71	280,13	114,53	-	1046,51
5.6	Технологические нарушения по внешним причинам								
	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>да</u> - аварии на магистральных разводящих сетях: <u>да</u> - резкие перепады давления, гидроудар: <u>нет</u>							
	2024-2025 г.г.	- несоблюдение температурного графика котельными, срезка графика: <u>нет</u> - аварийный останов котельных: <u>нет</u> - изменение расхода теплоносителя в магистральных теплосетях: <u>да</u> - аварии на магистральных разводящих сетях: <u>да</u> - резкие перепады давления, гидроудар: <u>нет</u>							

№ n/n	Наименование	Описание	Примечание
	2025-2026 г.г.	- несоблюдение температурного графика котельными, срезка графика: <u>нет</u> - аварийный останов котельных: <u>нет</u> - изменение расхода теплоносителя в магистральных теплосетях: <u>да</u> - аварии на магистральных разводящих сетях: <u>да</u> - резкие перепады давления, гидроудар: <u>нет</u>	
5.7	Технологические нарушения по внутренним причинам		
	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>	
	2024-2025 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>	
	2025-2026 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>	
5.8	Схемные условия		
	2023-2024 г.г.	- тупиковое/попутное движение теплоносителя: <u>попутное</u> - с верхней разводкой подающей магистрали/с нижней разводкой обеих магистралей: <u>с нижней разводкой обеих магистралей</u> - скрытая/открытая прокладка труб в помещениях: <u>скрытая в стяжке пола</u> - изолированные/неизолированные стояки: <u>изолированные</u> - отопительные приборы (радиаторы, конвекторы, ребристые трубы): <u>радиаторы</u> - одностороннее/разностороннее подключение отопительных приборов: <u>одностороннее подключение отопительных приборов</u>	

№ n/n	Наименование	Описание	Примечание
		- оборудование (циркуляционные насосы, водоподогреватели, теплообменники): циркуляционные насосы, водоподогреватели, теплообменники - автоматические (погодозависимые) регуляторы, смесительные установки (насосы, элеваторы, ТРЖ): <u>Погодозависимая автоматика регулирования</u> - ГВС с циркуляцией /тупиковое ГВС: <u>с циркуляцией</u>	
	2024-2025 г.г.	- тупиковое/попутное движение теплоносителя: <u>попутное</u> - с верхней разводкой подающей магистрали/с нижней разводкой обеих магистралей: <u>с нижней разводкой обеих магистралей</u> - скрытая/открытая прокладка труб в помещениях: <u>скрытая в стяжке пола</u> - изолированные/неизолированные стояки: <u>изолированные</u> - отопительные приборы (радиаторы, конвекторы, ребристые трубы): <u>радиаторы</u> - одностороннее/разностороннее подключение отопительных приборов: <u>одностороннее подключение отопительных приборов</u> - оборудование (циркуляционные насосы, водоподогреватели, теплообменники): циркуляционные насосы, водоподогреватели, теплообменники - автоматические (погодозависимые) регуляторы, смесительные установки (насосы, элеваторы, ТРЖ): <u>Погодозависимая автоматика регулирования</u> - ГВС с циркуляцией /тупиковое ГВС: <u>с циркуляцией</u>	
	2025-2026 г.г.	- тупиковое/попутное движение теплоносителя: <u>попутное</u> - с верхней разводкой подающей магистрали/с нижней разводкой обеих магистралей: <u>с нижней разводкой обеих магистралей</u> - скрытая/открытая прокладка труб в помещениях: <u>скрытая в стяжке пола</u> - изолированные/неизолированные стояки: <u>изолированные</u> - отопительные приборы (радиаторы, конвекторы, ребристые трубы): <u>радиаторы</u> - одностороннее/разностороннее подключение отопительных приборов: <u>одностороннее подключение отопительных приборов</u> - оборудование (циркуляционные насосы, водоподогреватели, теплообменники): циркуляционные насосы, водоподогреватели, теплообменники - автоматические (погодозависимые) регуляторы, смесительные установки (насосы, элеваторы, ТРЖ): <u>Погодозависимая автоматика регулирования</u> - ГВС с циркуляцией /тупиковое ГВС: <u>с циркуляцией</u>	
5.9	Режимные условия		
	2023-2024 г.г.	Зависимые от погоды и нормативных параметров микроклимата в помещениях: - температура теплоносителя от температуры наружного	

№ n/n	Наименование	Описание	Примечание
		воздуха	
	2024-2025 г.г.	Зависимые от погоды и нормативных параметров микроклимата в помещениях: - температура теплоносителя от температуры наружного воздуха	
	2025-2026 г.г.	Зависимые от погоды и нормативных параметров микроклимата в помещениях: - температура теплоносителя от температуры наружного воздуха	
5.10	Наличие обращений по качеству параметров микроклимата в помещениях, теплоносителя		
	2023-2024 г.г.	0 (нарушений микроклимата не выявлено)	
	2024-2025 г.г.	0 (нарушений микроклимата не выявлено)	
	2025-2026 г.г.	0 (нарушений микроклимата не выявлено)	
5.11	Аварийные ситуации		
	2023-2024 г.г. 2024-2025 г.г. 2025-2026 г.г.	протечек запорной арматуры, трубопроводов и т.п. на системе отопления не выявлено	
5.12	Особенности функционирования объектов теплоснабжения и их оборудования		
	2023-2024 г.г. 2024-2025 г.г. 2025-2026 г.г.	в штатном режиме	
6. Мероприятия организационного характера			
6.1	Синхронизация плана подготовки к отопительному периоду с таковым ЕТО (ТСО)	Срок выполнения: с 20.04.2026г. по 24.04.2026г	
6.2.	Подготовка организационно-распорядительных документов организации о назначении ответственных лиц за безопасную эксплуатацию тепловых энергоустановок для объектов, не являющихся ОПО	Срок выполнения: с 01.04.2026г. по 10.04.2026г	
6.3	Разработка перечня документации эксплуатирующей организации для объектов, не являющихся ОПО	Срок выполнения: с 01.04.2026г. по 01.07.2026г.	
6.4	Обеспечение проведения обучения, проверки знаний лиц, отвечающих за обслуживание теплопотребляющих установок, в т.ч. знаний норм по охране труда	Срок выполнения: с 01.06.2026г. по 01.07.2026г.	
6.5	Разработка эксплуатационных инструкций объектов теплоснабжения (МКД, ИТП)	Срок выполнения: с 01.04.2026г. по 01.07.2026г.	
6.6	Организация и проведение периодической проверки узла учета	Срок выполнения: с 01.06.2026г. по 01.07.2026г.	
6.7	Составление актов сверки расчетов с ООО "ЛЕМЭК"	Срок выполнения: с 01.06.2026г. по 01.07.2026г.	
6.8	Организация проведения отбора проб горячей воды/теплоносителя	Срок выполнения: с 01.06.2026г.	

№ п/п	Наименование	Описание	Примечание
	и химико-биологического анализа	по 01.07.2026г.	
6.9	Обеспечение выполнения требований пожарной безопасности, наличие инструкций	Срок выполнения: с 01.06.2026г. по 01.07.2026г.	
6.10	Разработка эксплуатационных режимов, а также мероприятий по их внедрению	Срок выполнения: с 01.06.2026г. по 01.07.2026г.	п.11.1 ПТЭТЭ (Приказ №115 от 24.03.2003)
7. Мероприятия технического характера			
7.1	Устранение выявленных нарушений в тепловых и гидравлических режимах работы теплопотребляющих установок	Срок выполнения: с 01.06.2026г. по 01.07.2026г.	п.11.1 ПТЭТЭ (Приказ №115 от 24.03.2003)
7.2	Испытания оборудования тепловых пунктов и систем теплопотребления на плотность и прочность	Срок выполнения: с 01.05.2026г. по 01.06.2026г.	п.11.1 ПТЭТЭ (Приказ №115 от 24.03.2003)
7.3	Промывка тепловых пунктов и систем теплопотребления	Срок выполнения: с 01.05.2026г. по 01.06.2026г.	п.11.1 ПТЭТЭ (Приказ №115 от 24.03.2003)
7.4	Синхронизация ремонтных работ, требующих отключения горячего водоснабжения, заполнения теплопотребляющих установок сетевой водой после выполнения таких работ с ЕТО (ТСО)	Срок выполнения: с 01.05.2026г. по 01.06.2026г.	
7.5	Визуальный осмотр трубопроводов для определения коррозионного износа металла труб	Срок выполнения: с 01.05.2026г. по 01.06.2026г.	п.11.1 ПТЭТЭ (Приказ №115 от 24.03.2003)
7.6	Замена запорной арматуры (на теплообменниках СО)	Срок выполнения: с 01.06.2026г. по 01.07.2026г.	2 ед.
7.7	Замена теплоизоляции	Срок выполнения: не требуется	
7.8	Проведение обследования вентиляционных каналов	Срок выполнения: с 01.05.2026г. по 01.06.2026г.	
8. Подготовка к отопительному периоду теплового контура здания			
8.1	Проверка, уплотнений в притворах дверей МОП, при необходимости регулировка или замена уплотнителя	Срок выполнения: с 01.05.2026г. по 01.06.2026г.	
8.2	Проверка, уплотнений в притворах окон МОП, при необходимости регулировка или замена уплотнителя	Срок выполнения: с 01.05.2026г. по 01.06.2026г.	
8.3	Проверка, при необходимости замена автоматических доводчиков входных дверей и дверей МОП	Срок выполнения: с 01.05.2026г. по 01.06.2026г.	
8.4	Осмотр, при выявлении дефектов ремонт кровли.	Срок выполнения: с 01.05.2026г.	

№ n/n	Наименование	Описание	Примечание
		по 01.06.2026г.	
8.5	Осмотр, при необходимости ремонт покрытия парапета кровли	Срок выполнения: с 01.05.2026г. по 01.06.2026г.	
8.6	Осмотр, при необходимости ремонт и восстановление отделки фасада (штукатурного слоя и окрасочного), гидрофобизация	Срок выполнения: с 01.06.2026г. по 31.07.2026г.	

Ответственный руководитель

ООО "УК "Наш Дом Новоселье"

(наименование обслуживающей организации или собственника здания)

Главный инженер

(должность)

Никоноров С.Ю.

(фамилия, инициалы)

(подпись)

Место печати

« 17 » 04 2026 года

