

СОГЛАСОВАНО

УТВЕРЖДАЮ

Глава администрации

Теплоснабжающая организация

ТСЖ «Парковая 20»

Подпись _____

Подпись _____

« ____ » _____ 2025 г.

« 25 » апреля 2025 г.



Печать

Печать

ПЛАН

Подготовки к отопительному сезону 2025-2026 гг.

ТСЖ «Парковая 20»

Адресный перечень источников теплоснабжения:

1. СПб, г. Петергоф, ул. Парковая, дом 20, лит. А. Крышная котельная

Статистика прохождения трёх прошлых отопительных периодов

№ п/п	Сведения	Данные
1	Продолжительность отопительного периода, дни	
	2022-2023гг.	237
	2023-2024гг.	226
	2024-2025гг. (с 01.10.2024 до 11.04.2025)	191
2	Средняя температура наружного воздуха отопительного периода в г. Петергоф, °С	
	2022-2023гг.	+ 1,0
	2023-2024гг.	-0,4 (с 6 октября по 11 мая вкл.)
	2024-2025гг. (с 01.10.2024 до 01.04.2025)	+ 1,5 (с 1 октября по 31 марта вкл.)
ФГБУ «Северо-Западное управление по гидрометеорологии и мониторингу окружающей среды» http://www.meteo.nw.ru		
3	Объем полезного отпуска тепловой энергии в отопительный период, Гкал (только на нужды отопления)	
	2022-2023гг.	(используются натуральные показатели)
	2023-2024гг.	-/-
	2024-2025гг.	-/-
4	Случаи размораживания внутренних систем источников теплоснабжения и наружных тепловых сетей (в отношении тепловых сетей отопления МКД)	
	2022-2023гг.	отсутствуют
	2023-2024гг.	отсутствуют
	2024-2025гг.	отсутствуют
5	Случаи аварий/дефектов внутренних систем источников теплоснабжения и наружных тепловых сетей (в отношении тепловых сетей отопления МКД)	

	2022-2023гг.	отсутствуют
	2023-2024гг.	отсутствуют
	2024-2025гг.	отсутствуют
6	Особенности функционирования объектов теплоснабжения и их оборудования в отопительный период	
6.1	Случаи перерывов в поставке теплоносителя (в отношении тепловых сетей отопления МКД)	
	2022-2023гг.	—
	2023-2024гг.	—
	2024-2025гг.	—
6.2	Случаи нарушения температурного режима тепловой энергии (указаны только в отношении услуги отопление)	
	2022-2023гг.	-
	2023-2024гг.	-
	2024-2025гг.	-
6.3	Случаи снижения параметров давления теплоносителя	
	2022-2023гг.	отсутствуют
	2023-2024гг.	отсутствуют
	2024-2025гг.	отсутствуют
7	Количество обращений/жалоб жителей на снижение качества/параметров услуги отопления в управляющую компанию	
	2022-2023гг.	1
	2023-2024гг.	2
	2024-2025гг.	2
8	Количество случаев перерасчёта платы из-за снижения качества/параметров услуги отопления	
	2022-2023гг.	—
	2023-2024гг.	—
	2024-2025гг.	—

Перечень аварий на источниках теплоснабжения

Дата и время аварии		Описание аварии	Принятые меры	
10.12.2023 07:43		Низкое давление в сетевом контуре	Замена вибровставки	
12.11.2024 22:25		Низкое давление в сетевом контуре	Замена вибровставки	
03.03.2025 11:17		Низкая температура в котловом контуре	Замена датчика уровня воды в котле №1	
№ п/п	Перечень мероприятий		Срок исполнения	
			Начало	Завершение

СММ СЛСБРА С.Г.
Председатель ТСЖ
Подпись

Тепломеханическое и газопользующее оборудование котельных

1	Сезонный осмотр котельных, составление акта осмотра, уточнение плана ремонтных работ по типу и номенклатуре материалов, использование СИЗ при ремонтах	01.07.2025	08.07.2025
2	Проведение осмотра системы вентиляции. Приточная вентиляция: достаточность притока воздуха для горения топлива, исправность клапанов и подогревателей. Вытяжная вентиляция: работоспособность вентиляторов и дымоудаления, отсутствие засоров в дымоходах и воздуховодах, герметичность шахт и труб.	01.07.2025	08.07.2025
3	Остановка оборудования котельных для проведения планово-предупредительного ремонта, закрытие задвижек	01.07.2025	08.07.2025
4	Проверка (осмотр) запорной арматуры, в том числе в высших (воздушники) и низших точках трубопровода (спускники) и арматуры постоянного регулирования на предмет наличия и работоспособности, плотности (герметичности) сальниковых уплотнений, наличия теплоизоляции	01.07.2025	08.07.2025
5	поверка манометров на котловом и сетевом контурах отопления и ГВС	01.07.2025	08.07.2025
6	Промывка трубопроводов котловых контуров	01.07.2025	08.07.2025
7	Проверка исправности предохранительных клапанов, автоматических устройств, арматуры и контрольно-измерительных приборов.	01.07.2025	08.07.2025
8	Проверка плотности предохранительных устройств, арматуры и фланцевых соединений.	01.07.2025	08.07.2025
9	Проверка герметичности сальниковых уплотнений арматуры.	01.07.2025	08.07.2025
10	Проверка устройства контроля, авторегулирования и защиты.	01.07.2025	08.07.2025
11	Проверка исполнительных органов защит и устройств автоматического включения резерва технологического оборудования.	01.07.2025	08.07.2025
12	Проверка исправности действия предохранительных клапанов.	01.07.2025	08.07.2025

СММАСЕВА С.Г.
Исполнитель ТСЖ
Подпись



13	Проверка правильности функционирования приборов в системе автоматического регулирования по показаниям контрольно-измерительных приборов, фиксирующих протекание технологических процессов. При необходимости –корректировка режима работы	01.07.2025	08.07.2025
14	Проверка узлов, работающих электронасосных агрегатов на отсутствие вибрация и посторонних шумов	01.07.2025	08.07.2025
15	Проверка работоспособности автоматизированного узла подпитки систем.	01.07.2025	08.07.2025
16	Прочистка фильтров, промывка и очистка грязевиков при необходимости	01.07.2025	08.07.2025
17	Очистка поверхностей нагрева водоподогревателей систем горячего водоснабжения и отопления. Контрольная опрессовка.	01.07.2025	08.07.2025
18	Контроль работы системы химводоподготовки согласно режимной карте ВХР, контроль уровня реагента и доведения его до нормы в соответствии с утвержденной инструкции по эксплуатации установок для докотловой обработки воды и инструкции по ведению водно-химического режима.	01.07.2025	08.07.2025
19	Циклическая промывка теплообменников ГВС раствором Спец-Оксайд марки Б для удаления сульфатных и карбонатных отложений через закольцованные вводы.	01.07.2025	08.07.2025
20	Техническое обслуживание насосного оборудования котловых контуров отопления и ГВС	01.07.2025	08.07.2025
21	Техническое обслуживание вводно-распределительных устройств. Протяжка контактов, контроль состояния и наличия защитных средств, соответствующей маркировки, визуальный осмотр всех деталей автоматов, диагностический осмотр устройств защиты, переключения и автоматики на наличие видимых дефектов и загрязнений	01.07.2025	08.07.2025
22	Проверка состояния изоляции электрооборудования, Контроль заземляющих устройств	01.07.2025	08.07.2025
23	Гидравлические испытания внутренних систем на плотность и прочность.	01.07.2025	08.07.2025
24	Проведение наладки режимов отпуска тепловой энергии и теплоносителя (в том числе тепловых и гидравлических режимов)	01.07.2025	08.07.2025

25	Возобновление подачи тепловой энергии ГВС потребителям	01.07.2025	08.07.2025
26	Начало периодического протапливания с проведением постоянного контроля за режимами тепловой энергии и теплоносителя, гидравлических режимов на основании прямых наблюдений и данных телеметрии.	В соответствии с Постановлением Администрации муниципального района	
27	Переход к постоянному протапливанию	В соответствии с Постановлением Администрации муниципального района	

Тепловые сети

1	Сезонный осмотр тепловых сетей, в том числе теплокамер, составление акта осмотра, уточнение плана ремонтных работ по типу и номенклатуре материалов.	19.05.2025	26.05.2025
2	Текущий ремонт тепловой изоляции трубопроводов ЦО в теплокамерах (скорлупа ППУ)	19.05.2025	26.05.2025
3	Текущий ремонт тепловой изоляции трубопроводов ГВС в теплокамерах (скорлупа ППУ)	19.05.2025	26.05.2025
4	Текущий ремонт трубопроводов ЦО, устранение мелких протечек в сварных швах, фланцевых соединениях, замена повреждённой теплоизоляции, подтяжка фланцевых соединений, сальниковой набивки арматуры.	19.05.2025	26.05.2025
5	Текущий ремонт трубопроводов ГВС, устранение мелких протечек в сварных швах, фланцевых соединениях, замена повреждённой теплоизоляции, подтяжка фланцевых соединений, сальниковой набивки арматуры.	19.05.2025	26.05.2025
6	Циклическая промывка тепловых сетей ГВС раствором Спец-Оксайд марки Б для удаления сульфатных и карбонатных отложений через закольцованные вводы в многоквартирных домах	19.05.2025	26.05.2025
7	Проведение испытаний на плотность и прочность (гидравлических испытаний) трубопроводов тепловых сетей и участков тепловых вводов (до вводной запорной арматуры) в границах балансовой принадлежности.	19.05.2025	26.05.2025

Нормативно-правовое и документальное обеспечение

№ п/п	Перечень мероприятий	Срок исполнения		Перечень нормативных документов	Примечание
		Источники теплоснабжения Котельные			
		Начало	Завершение		
9.1.1	1. Подготовить/проверить график планово-предупредительных ремонтов (ППР) на текущий год, утвержденный техническим руководителем.	01.04.2025	30.04.2025	ч. 4 ст. 20 ФЗ "О теплоснабжении", п. 2.7.3 Правил № 115	Обеспечение надежности теплоснабжения
	2. Убедиться, что в графике указаны:				
	- Виды работ (гидроиспытания, замена арматуры, диагностика).				
	- Сроки выполнения.				
	- Ответственные лица.				
3. Сверить факт выполнения работ с журналом ремонтов.					
9.1.2	1. Подготовить/проверить наличие утвержденной инвестиционной программы с печатью организации.	—	—	ч. 4 ст. 20 ФЗ, п. 10(1) ПП № 129 (требования к программам)	Инвестиционная программа не требуется. Аварийные ремонты (менее 5% от общей длины сетей в год) Объекты износ (менее 30%)
	2. Убедиться, что программа включает:				
	- План замены сетей с износом >60% (с указанием участков).				
	- Источники финансирования (тарифные/внебюджетные).				
	3. Подготовить/проверить отчет о выполнении за предыдущий год.				
9.1.3	1. Подготовить/проверить схему резервирования (должна быть в актуализированной схеме теплоснабжения).	01.05.2025	30.06.2025	ч. 8 ст. 20 ФЗ, п. 15 Правил резервирования (ПП № 1093)	Резервирование тепловой нагрузки
	2. Убедиться, что:				
	- Резервные источники (котельные, перемычки) внесены в реестр теплоснабжающих организаций.				
	- Проведены испытания на подключение резерва (акты за последние 12 месяцев).				
9.1.4	1. Подготовить/проверить отчет о потерях за последний квартал.	01.05.2025	30.06.2025	ч. 4 ст. 20 ФЗ, Приказ Минэнерго № 325 от 30.03.2021	Контроль потерь тепловой энергии
	2. Сверить фактические потери с нормативами по:				
	- Тепловым сетям (по Методике Минэнерго № 325).				
	- Источникам тепла (по паспортам оборудования).				
	3. Убедиться, что акты замеров подписаны энерголабораторией.				
9.1.5	1. Подготовить/проверить реестр заявок на техприсоединение за год.	01.05.2025	30.06.2025	ПП № 1234 "О техприсоединении", п. 33(1) Правил №	Техническое присоединение
	2. Убедиться, что:				

	- Для ОПО — допусков к самостоятельной работе или протоколов по промбезопасности.			п. 238 Правил промбезопасности	
9.3.7	Подготовить/проверить наличие документов о проведении обучения работников действиям при авариях на ОПО.	01.05.2025	31.07.2025	ст. 10 ФЭ "О промышленной безопасности"	Ростехнадзор/ОПО
9.3.8	Подготовить/проверить наличие приказов о назначении ответственных:	01.05.2025	31.07.2025	Для не-ОПО: пп. 2.1.2, 2.1.3 Правил № 115 Для ОПО: п. 228 Правил промбезопасности	Ростехнадзор/ОПО
	- За безопасную эксплуатацию тепловых энергоустановок (не-ОПО),				
	- За эксплуатацию оборудования под давлением и производственный контроль (ОПО).				
9.3.9	Подготовить/проверить наличие (актуализировать):	01.06.2025	31.07.2025	Приказ Минтруда № 924н (действует до 31.12.2025)	Охрана труда
	- Инструкций по охране труда,				
	- Порядка работ повышенной опасности и перечня работ по нарядам-допускам.				
9.3.10	Подготовить/проверить наличие программ противопожарных тренировок и журналов их проведения.	01.06.2025	31.07.2025	п. 2.3.48 Правил № 115, п. 236 Правил промбезопасности	ОПО / Гражданская защита
9.3.11	Подготовить/проверить наличие утвержденных:	01.05.2025	30.06.2025	п. 6.2.1 Правил № 115	Теплоснабжение
	- Температурных графиков и гидравлических режимов на отопительный период,				
	- Инструкций по контролю режимов работы системы.				
9.3.12	Подготовить/проверить наличие (актуализировать):	01.05.2025	30.06.2025	п. 12.9 Правил № 115, п. 278 Правил промбезопасности	Экология / Теплоснабжение
	- Инструкций по водо-химическому режиму и дождевой обработке воды,				
	- Графика химконтроля и режимных карт.				
9.3.13	Подготовить/проверить наличие актов ввода в эксплуатацию и поверки узлов учета тепловой энергии.	01.05.2025	30.06.2025	ч. 4 ст. 13 ФЭ № 102-ФЗ "Об измерениях", Постановление Правительства № 1034	Энергоучет
9.3.14	Подготовить/проверить наличие (актуализировать):	01.06.2025	17.08.2025	пп. 2.7.10, 2.7.13 Правил № 115	Общее требование
	- Документов по организации ремонтов,				
	- Актов приемки из ремонта с дефектными ведомостями.				
9.3.15	Подготовить/проверить наличие (актуализировать): - Копий паспортов оборудования с отметками о техническом обслуживании и гидротестирования, - Заключение экспертизы/диагностики для оборудования с истекшим сроком службы.	28.07.2025	17.08.2025	Для ОПО: ч. 2 ст. 7 ФЭ "О промышленной безопасности" Для не-ОПО: п. 13.2 Правил № 115	ОПО (для оборудования под давлением)
9.3.16	Подготовить/проверить наличие актов обследований и журналов осмотров зданий/сооружений.	01.06.2025	31.07.2025	п. 3.1.3 Правил № 115	Строительный надзор
9.3.17	Подготовить/проверить наличие паспортов и актов дымовых труб с результатами мониторинга.	01.06.2025	31.07.2025	п. 3.3.14 Правил № 115	Экология/ОПО

СНП ОПСН С.Ф.
ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ТСЖ
ПОДПИСЬ

9.3.18	Подготовить/проверить наличие актов испытаний теплосетей (на температуру, теплопотери, гидростерти).	07.07.2025	17.08.2025	п. 6.2.32 Правил № 115	Теплоснабжение
9.3.19	Подготовить/проверить наличие актов гидростатических испытаний трубопроводов на прочность и плотность.	07.07.2025	17.08.2025	п. 6.2.16 Правил № 115	Теплоснабжение
9.3.20	Подготовить/проверить наличие документов по контролю состояния подземных трубопроводов.	07.07.2025	17.08.2025	пп. 6.2.34-6.2.37 Правил № 115	Теплоснабжение
9.3.21	Подготовить/проверить наличие актов очистки и промывки теплосетей.	07.07.2025	17.08.2025	пп. 5.3.37, 6.2.17, 12.18 Правил № 115	Теплоснабжение
9.3.22	Подготовить/проверить наличие отчетов о режимно-наладочных испытаниях и утвержденных режимных карт.	01.05.2025	31.07.2025	пп. 2.5.4, 2.8.1, 5.3.6, 9.3.25, 12.11 Правил № 115	Теплоснабжение/ Энерго-эффективность/ ОПО
9.3.23	Подготовить/проверить наличие актов измерений сопротивления грунта и блуждающих токов.	01.05.2025	31.07.2025	п. 6.2.43 Правил № 115	Электробезопасность
9.3.24	Подготовить/проверить наличие актов опробования насосного оборудования.	07.07.2025	17.08.2025	п. 6.2.48 Правил № 115	Теплоснабжение
9.3.25	Подготовить/проверить наличие документов о запасах основного и резервного топлива.	01.05.2025	31.07.2025	Приказ Минэнерго № 377	Теплоснабжение
9.3.26	Подготовить/проверить наличие утвержденного перечня аварийных запасов и результатов их инвентаризации.	01.05.2025	31.07.2025	п. 2.7.3 Правил № 115, Приказ Минфина № 34н	Теплоснабжение
9.3.27	Подготовить/проверить наличие (актуализировать):	01.05.2025	17.08.2025	ч. 1 ст. 9 ФЗ "О промбезопасности"	Ростехнадзор/ОП О
	- Копия лицензии Ростехнадзора (для ОПО), - Договора страхования гражданской ответственности (для ОПО).				
9.3.28	Подготовить/проверить наличие утвержденного плана действий при авариях или инструкций для персонала.	01.05.2025	31.05.2025	п. 15.4.3 Правил № 115, Постановление Правительства № 1437 (до 01.01.2027), п. 386 Правил промбезопасности	ОПО / Гражданская защита
9.3.29	Подготовить/проверить наличие разрешения на допуск в эксплуатацию новых объектов теплоснабжения.	01.05.2025	31.05.2025	Постановление Правительства № 85 (до 01.01.2027)	Защита от коррозии (электрохимическая безопасность)
9.4	Подготовить/проверить выполнение требований пп. "9.1"-9.3 для источников тепла в режиме когенерации.	—	—		Режимы когенерации не применяются

СММАСОВА С.Г.
председатель ТСЖ
подпись