

ПЛАН

подготовки многоквартирного дома к отопительному сезону 2026/2027гг.

Адрес: Санкт-Петербург, Богатырский пр. д.26, кор.1Принадлежность объекта: АО «ПЕТРОСТРОЙ»

I. Общие сведения

1. Назначение объекта (жилое, промышленное, ремонтно-эксплуатационное, административное и др.) жилое2. Год постройки 2009 год капитального ремонта _____

3. Характеристика объекта:

износ в % _____ этажность 9-14-17 подъездов 7количество квартир 373 (шт.)общая площадь, включая подвалы и цокольные этажи 26885,1 (м²)общая полезная площадь объекта 23490,7 (м²)жилая площадь 12440,6 (м²)нежилая площадь 3981,3, в том числепод производственные нужды 2425,3 (м²)

4. Инженерное оборудование:

Наименование	Кол-во, шт.	Примечание
Тепловой пункт	5	
Водомерный узел	8	
Тепловой ввод	4	
Водопроводный ввод	7	
Электрический ввод	3	
Система АППЗ и дымоудаления	1	

5. Источники:

Теплоснабжения: кот. «Приморская»Газоснабжения нетЭлектроснабжения: Западный район «Ленэнерго»

II. Результаты эксплуатации в отопительном сезоне

№ п/п	Основные виды неисправностей (аварий) конструктивных элементов и инженерного оборудования	Количество	Причина возникновения неисправностей (аварий)	Отметка о выполненных работах по ликвидации неисправностей (аварий)
Отопительный период 2022-2023 годов, начало – 03.10.2022, окончание – 11.05.2023.				
Неисправностей не выявлено				
1.	Технологическое нарушение, течь запорной арматуры, течь радиаторов (на тепловых сетях, разливе, стояке, в тепловом пункте центрального отопления, холодного водоснабжения, электроснабжения и пр.)	---	---	---
2.	Выход из строя насоса системы водоснабжения, приборов КИП, УУТЭ, прибора учета холодной воды, электроснабжения и пр.	---	---	---
3.	Случаи нарушения	---	---	---

	температурного режима тепловой энергии			
4.	Случаи снижения параметров давления теплоносителя	---	---	---
Отопительный период 2023-2024 годов, начало 06.10.2023, окончание – 17.05.2024.				
Неисправностей не выявлено				
1.	Технологическое нарушение, течь запорной арматуры, течь радиаторов (на тепловых сетях, розливе, стояке, в тепловом пункте центрального отопления, холодного водоснабжения, электроснабжения и пр.)	---	---	---
2.	Выход из строя насоса системы водоснабжения, приборов КИП, УУТЭ, прибора учета холодной воды, электроснабжения и пр.	---	---	---
3.	Случаи нарушения температурного режима тепловой энергии	---	---	---
4.	Случаи снижения параметров давления теплоносителя	---	---	---
Отопительный период 2024-2025 годов, начало 14.10.2024, окончание – 19.05.2025.				
Неисправностей не выявлено				
1.	Технологическое нарушение, течь запорной арматуры, течь радиаторов (на тепловых сетях, розливе, стояке, в тепловом пункте центрального отопления, холодного водоснабжения, электроснабжения и пр.)	---	---	---
2.	Выход из строя насоса системы водоснабжения, приборов КИП, УУТЭ, прибора учета холодной воды, электроснабжения и пр.	---	---	---
3.	Случаи нарушения температурного режима тепловой энергии	---	---	---
4.	Случаи снижения параметров давления теплоносителя	---	---	---
Отопительный период 2025-2026 годов, начало 29.09.2025, окончание – .05.2026.				
Неисправностей не выявлено				
1.	Технологическое нарушение, течь запорной арматуры, течь радиаторов (на тепловых сетях, розливе, стояке, в тепловом пункте центрального отопления, холодного водоснабжения, электроснабжения и пр.)	---	---	---
2.	Выход из строя насоса системы водоснабжения, приборов КИП, УУТЭ, прибора учета холодной воды, электроснабжения и пр.	---	---	---
3.	Случаи нарушения	---	---	---

	температурного режима тепловой энергии			
4.	Случаи снижения параметров давления теплоносителя	---	---	---

III. План мероприятий:

№ п/п	Виды запланированных работ по конструкциям здания, технологическому и инженерному оборудованию	Единицы измерения	Всего по плану	Срок выполнения	
1	Ремонт кровли	м ²	---	---	
2	Ремонт оконных заполнений, в т.ч.:	шт.	---	---	
	Восстановление похищенных:	шт.	---	---	
3	Ремонт дверных заполнений, в т.ч.:	шт.	35	15.09.2026	
	Восстановление похищенных:	шт.	---	---	
4	Восстановление остекления	кв.м	---	---	
5	Ремонт печей	шт.	---	---	
6	Ремонт чердачных помещений, в том числе:	-			
	утепление (засыпка) чердачного перекрытия	м ²	---	---	
	изоляция трубопроводов, вентиляционных коробов и камер, расширительных баков	п.м.	---	---	
7	Ремонт фасадов, в том числе:	-			
	ремонт и покраска	м ²	---	---	
	герметизация швов	п.м.	---	---	
	ремонт водосточных труб	шт.	---	---	
	утепление оконных проемов	шт.	---	---	
	утепление дверных проемов	шт.	---	---	
8	Ремонт подвальных помещений, в том числе:	-			
	изоляция трубопроводов	п.м.	---	---	
	ремонт дренажных и водоотводящих устройств	п.м.	---	---	
9	Ремонт покрытий дворовых территорий, в том числе:	-			
	отмосток	п.м	---	---	
	приямков	шт.	---	---	
10	Ремонт инженерного оборудования, в том числе:	-			
	6.1	центрального отопления:	-		
		радиаторов	секц.	---	---
		трубопроводов	п.м.	---	---
		запорной арматуры	шт.	---	---
		промывка и опрессовка	шт.	5	27.05.2026
	6.2	горячего водоснабжения:	-		
		трубопроводов	п.м.	---	---
		запорной арматуры	шт.	---	---
		промывка и опрессовка	шт.	4	07.08.2026
	6.3	водопровода:	-		
		ремонт и замена арматуры	шт.	---	---
		ремонт и изоляция труб	п.м.	---	---
ремонт насосов подкачки		шт.	---	---	
	ремонт и подготовка водомерного узла	шт.	8	30.07.2026	
6.4	канализации:	-			
	ремонт трубопроводов	п.м.	---	---	

	ремонт колодцев	шт.	---	---
	промывка системы	шт.	---	---
6.5	электрооборудование:	-		
	световая электропроводка	п.м.	---	---
	силовая электропроводка	п.м.	---	---
	вводные устройства	шт.	---	---
	электрощитовые	шт.	---	---
	электродвигатели	шт.	---	---
11	Обеспеченность объекта:	-		
	пескосоляной смесью и химреагентами	т	1,3	1,3
	инструментом и инвентарем для зимней уборки территории	шт.	10	10
12	Специализированные машины для механизированной уборки	ед.	---	---
13	Прочие мероприятия:			
13.1	Проведение испытаний подземных тепловых сетей (при наличии)	п.м	---	---
13.2	Проведение шурфовки подземных тепловых сетей, вырезки из трубопроводов для определения коррозионного износа металла труб (при наличии)	п.м	---	---
13.3	Проверка работоспособности автоматических регуляторов температуры воды, подаваемой в системы горячего водоснабжения, а также проверка настроечных характеристик и установок систем регулирования и (или) регуляторов температуры и давления теплоносителя на системы отопления и воды на системы горячего водоснабжения, ограничения расхода сетевой воды через тепловой пункт	шт.	2	07.08.2026
13.4	Проведение дезинфекции систем теплоснабжения с открытой схемой теплоснабжения и горячего водоснабжения	шт.	---	---
13.5	Обеспечение отбора проб воды из системы горячего водоснабжения	шт.	---	---
13.6	Обеспечение проведения обследования дымовых и вентиляционных каналов многоквартирных домов перед отопительным периодом	шт.	70	30.07.2026
13.7	Обеспечение проведения периодической проверки узла учета тепловой энергии	шт.	9	30.06.2026
13.8	Обеспечение проверки контрольно-измерительных приборов в тепловом пункте	шт.	18	07.08.2026

**IV. Условия, возникающие в период, предшествующий отопительному периоду
(далее - текущий отопительный период)**

Схемные условия в текущий отопительный период			
№	Наименование	Описание	Примечание
1.1	Источник теплоснабжения	Приморская котельная	
1.2	Тип подачи тепловой энергии	централизованное	

	(централизованное/децентрализованное)		
1.3	Объем потребления тепловой энергии (по показаниям приборов учета/определенной расчетным методом при отсутствии приборов учета)	по показаниям приборов учета	
1.4	Схема подключения отопления (непосредственное/зависимое/не зависимое)	зависимое	
1.5	Схема внутридомовой разводки системы отопления (однотрубная/двухтрубная/петля Тихельмана/лучевая)	двухтрубная	
1.6	Движение теплоносителя во внутридомовой системе (тупиковое/попутное)	попутное	
1.7	Тип разводки подающей магистрали отопления (верхняя/нижняя)	верхняя	
1.8	Вид прокладки труб в помещениях (открытая/закрытая)	открытая	
1.9	Тип отопительных приборов (конвектор и пр.)	радиатор	
1.10	Тип подключения отопительных приборов (одностороннее/двухстороннее)	одностороннее	
1.11	Тип системы отопления (открытое/закрытое)	открытое	
1.12	Схема подключения ГВС (открытое/закрытое)	открытое	
1.13	Схема подачи ГВС (с циркуляцией/тупиковое)	С циркуляцией	
Режимные условия для многоквартирного дома в текущий отопительный период			
2.1	Нормативное давление теплоносителя	6 атм.	
2.2	Нормативная температура теплоносителя	T1/T2=95/70 °C	
Погодные условия в текущий отопительный период			
3.1	До -15°C (нормальный режим)	225 дней	
	От -15°C до -26°C (усиленный режим)	0 дней	
	От -26°C (внерасчетный)	0 дней	

V. Перечень документов, оформляемых в ходе подготовки к отопительному сезону

№ п/п	Перечень документов	Срок выполнения
1	Акты промывки теплоснабжающей установки, проведенной в присутствии представителя единой теплоснабжающей организации, в зону (зоны) деятельности которой входит система (системы) теплоснабжения, установленные требованиями пункта 9.2.9 Правил N 115. (подпункт 11.5.1 пункта 11 Правил)	27.05.2026.
2	Акты о проведении наладки режимов потребления тепловой энергии и (или) теплоносителя (в том числе тепловых и гидравлических режимов) теплового пункта, внутридомовых сетей и теплоснабжающих установок, актов об установке и пломбировании дроссельных (ограничительных) устройств во внутренних системах, включая элеваторы и шайбы на линиях рециркуляции горячего	07.08.2026

	водоснабжения в соответствии с <u>пунктом 9.3.25</u> Правил N 115. (подпункт 11.5.2 пункта 11 Правил)	
3	Акт проверки (осмотра) 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 в соответствии с проектными решениями, наличия неповрежденных пломб, установленных теплоснабжающими и теплосетевыми организациями. (подпункт 11.5.3 пункта 11 Правил)	07.08.2026
4	Организационно-распорядительные документы организации о назначении ответственных лиц за безопасную эксплуатацию тепловых энергоустановок для объектов, не являющихся ОПО, в соответствии с пунктами <u>2.1.2</u> , <u>2.1.3</u> Правил N 115, в случае эксплуатации оборудования отнесенного к ОПО - организационно-распорядительные документы организации о назначении лиц, ответственных за безопасную эксплуатацию оборудования, работающего под избыточным давлением, и ответственных за осуществление производственного контроля, в соответствии с <u>пунктом 228</u> Правил промышленной безопасности. (подпункт 11.5.4 пункта 11 Правил)	07.06.2026
5	Акты о проведении испытаний на плотность и прочность (гидравлических испытаний) тепловых энергоустановок, включая трубопроводы тепловых сетей (при наличии) и участков тепловых вводов (до вводной запорной арматуры) в границах балансовой принадлежности, оборудования индивидуальных тепловых пунктов и внутренних систем теплоснабжения в соответствии с требованиями пунктов <u>9.1.8</u> , <u>9.1.59</u> Правил N 115 и наличие записей о результатах проведенных испытаний в паспорте теплового пункта и (или) теплопотребляющих установок. (подпункт 11.5.5 пункта 11 Правил)	07.08.2026
6	Организационно-распорядительные документы об утверждении перечня производственных инструкций для безопасной эксплуатации котлов и вспомогательного оборудования в случае эксплуатации ОПО, разработанного в соответствии с <u>пунктом 278</u> Правил промышленной безопасности, и (или) перечня документации эксплуатирующей организации для объектов, не являющихся ОПО, разработанного в соответствии с <u>пунктом 2.8.2</u> Правил N 115. (подпункт 11.5.6 пункта 11 Правил)	---
7	Утвержденные в соответствии с требованиями <u>пункта 2.2</u> Правил N 115 эксплуатационные инструкции объектов теплоснабжения и (или) производственные инструкции, разработанные в соответствии с <u>пунктом 278</u> Правил промышленной безопасности. (подпункт 11.5.7 пункта 11 Правил)	05.06.2026
8	Паспорта тепловых пунктов или копии паспортов тепловых пунктов в соответствии с <u>пунктом 9.1.5</u> Правил N 115, а также проектно-техническая документация на здание (сооружение) в части внутренних систем теплоснабжения по теплопотребляющим установкам, установленным в здании (сооружении). (подпункт 11.5.8 пункта 11 Правил)	31.03.2010
9	Выписка из утвержденного штатного расписания, подтверждающая наличие персонала, осуществляющего функции эксплуатационной, диспетчерской и аварийной служб или документы на техническое обслуживание, энергосервисные контракты в случае привлечения специализированных организаций для эксплуатации оборудования.	01.07.2026

	(подпункт 11.5.9 пункта 11 Правил)	
10	Акты или документы, подтверждающие проверку работоспособности автоматических регуляторов температуры воды, подаваемой в системы горячего водоснабжения, а также проверку настроечных характеристик и установок систем регулирования и (или) регуляторов температуры и давления теплоносителя на системы отопления и воды на системы горячего водоснабжения, ограничения расхода сетевой воды через тепловой пункт в соответствии с пунктами <u>9.3.22</u> , <u>9.4.18</u> Правил N 115. (подпункт 11.5.10 пункта 11 Правил)	07.08.2026
11	Акты осмотра объектов теплоснабжения и теплопотребляющих установок на предмет наличия несанкционированных врезок для разбора сетевой воды или потребления тепловой энергии на теплопотребляющих энергоустановках, или для переключения закрытой системы теплоснабжения на открытую систему теплоснабжения с разбором сетевой воды или отступлений от проектного решения. (подпункт 11.5.11 пункта 11 Правил)	07.08.2026
12	Копии заключенных договоров теплоснабжения и (или) договоров оказания услуг по поддержанию резервной тепловой мощности в соответствии с Правилами <u>N 808</u> . (подпункт 11.5.12 пункта 11 Правил)	07.08.2026
13	Акт сверки расчетов за поставленные тепловую энергию (мощность), теплоноситель, горячую воду, оказание услуг по поддержанию резервной тепловой мощности по состоянию на дату проверки, подтверждающий отсутствие задолженности либо подписанный сторонами документ, подтверждающий урегулирование с теплоснабжающей организацией порядка погашения всей существующей задолженности. (подпункт 11.5.13 пункта 11 Правил)	07.08.2026
14	Акты периодической проверки узла учета, составленные в соответствии с пунктом 73 Правил коммерческого учета, акты разграничения балансовой принадлежности. (подпункт 11.5.14 пункта 11 Правил)	07.08.2026
15	Акты проверки контрольно-измерительных приборов в тепловом пункте, с указанием заводских номеров, отметки о наличии паспортов контрольно-измерительных приборов в соответствии с <u>пунктом 11.5</u> Правил технической эксплуатации тепловых энергоустановок. (подпункт 11.5.15 пункта 11 Правил)	07.08.2026
16	Акт выполненных работ по подготовке к отопительному периоду теплового контура здания в соответствии с требованиями <u>пункта 2.6.10</u> Правил N 170. (подпункт 11.5.16 пункта 11 Правил), а также подтверждающий выполнение работ по ремонту конструкций здания, технологическому и инженерному оборудованию (по разделу III Плана)	07.08.2026
17	Акты о проведении дезинфекции систем теплопотребления с открытой схемой теплоснабжения и горячего водоснабжения в соответствии с <u>пунктом 5.2.10</u> Правил N 170, санитарными правилами и нормами <u>СанПиН 1.2.3685-21</u> "Гигиенические нормативы и требования к обеспечению безопасности и (или) безвредности для человека факторов среды обитания", утвержденными постановлением Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 28.01.2021 N 2 <13> (далее - СанПиН 1.2.3685-21), и акты о результатах отбора проб воды из системы на соответствие с <u>СанПиН 1.2.3685-21</u> , оформленные аккредитованной лабораторией. (подпункт 11.5.17 пункта 11 Правил)	п. 11.5.17 Требуется согласно приказу Минздрава --- N 223

18	Копия акта обследования дымовых и вентиляционных каналов многоквартирных домов перед отопительным периодом, копия действующего (действующих) документа (документов), подтверждающих выполнение технического обслуживания и ремонта внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме (для лиц, указанных в подпунктах 1.4, 1.5 пункта 1 настоящих Правил). (подпункт 11.5.18 пункта 11 Правил)	30.07.2026
19	Подписанный представителем теплоснабжающей организации и уполномоченным представителем потребителя тепловой энергии акт проверки технической готовности теплопотребляющей установки объекта к отопительному периоду (рекомендуемый образец содержится в приложении к настоящим Правилам), составленный по результатам анализа документов и визуального осмотра, с указанием выявленных замечаний, свидетельствующих о несоблюдении потребителем требований безопасной эксплуатации теплопотребляющих установок и (или) невыполнении мероприятий, обеспечивающих соблюдение указанного в договоре теплоснабжения или предусмотренного нормативными актами режима потребления тепловой энергии. (подпункт 11.5.19 пункта 11 Правил)	07.08.2026

План составлен:

Владелец (руководитель управляющей организации или назначенной в установленном порядке эксплуатирующей организацией):

Генеральный директор АО «ПЕТРОСТРОЙ» / Довыденко М.Б.
 должность подпись расшифровка подписи



« 27.04.2026 » 2026 г.

* План подготовки заверяется печатью собственника или обслуживающей организации.

План согласован:

Представитель ТСО:

И.О. Качаличак
 ОТ ДСА

должность

АО «ТЭК СПб»
 Филиал «Энергосбыт»
 в частях лицензия +
 Отдел по работе с
 клиентами ЧТП
 с абонентами
 Северо-Западного рай



подпись

расшифровка подписи

« 27 АПР 2026 » 2026 г.