

Российская Федерация
Общество с ограниченной ответственностью
«Управляющая компания жилищным фондом «Романтика»

ИНН: 5610163686 КПП: 561001001

Россия, 460040, г. Оренбург

р/с: 40702810000490012400

пр-т Гагарина, д. 21/7 пом. 3

Филиал «Центральный» банка

ВТБ (ПАО) г. Москва

к/с: 30101810145250000411

БИК: 044525411

43-80-3 (диспетчер)

Романтика

43-80-38 (факс)

ОКПО: 23901579

ОКВЭД: 68.32.1

Исх. № 214 от "19" 05 2025 г.

Начальнику УЖКХ администрации г. Оренбурга

А.И. Учкину

Направляем в Ваш адрес документы в рамках подготовки к отопительному сезону 2025-2026 г. на согласование.

Приложение:

1. Дислокация на 1 л.
2. Сопроводительное письмо исх. № 70804-05-11597 от 24.04.2025 на 1 л.
3. Приложение №1 к приказу от 13.11.2024 №2234 по адресу: г. Оренбург, ул. Геннадия Донковцева, д. 5 – в 2 экз. на 5 л.
4. Приложение №1 к приказу от 13.11.2024 №2234 по адресу: г. Оренбург, ул. Геннадия Донковцева, д. 5\1 – в 2 экз. на 5 л.

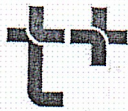
Директор ООО «УКЖФ «Романтика»



В.М. Никитин

Исполнитель: и.о. главного инженера Мадиев А.У., тел. 43-80-38,

20.05.25



ОРЕНБУРГ
ЭНЕРГОСБЫТ

АО «ЭнергосбыТ Плюс»
Оренбургский филиал
Центральный офис
Ул. Аксакова, д.3"а", Оренбург 460024

тел. 8(3532) 543-991
факс 8(3532) 347-699
oren@esplus.ru
www.oren.esplus.ru

24.04.2025

70804-05-11597

№

на №

от

Руководителю УК, ТСЖ

**О согласовании планов мероприятий по
подготовке к ОЗП 2025-2026гг.**

Уважаемый руководитель!

В рамках подготовки к отопительному сезону 2025-2026гг. Оренбургский филиал АО «ЭнергосбыТ Плюс» согласовывает мероприятия, прописанные в п. 6 Плана подготовки к отопительному периоду 2025-2026гг. (Приложение 1 «Мероприятия технического характера»).

Данные мероприятия должны быть выполнены и предоставлены к приемке сотруднику тепловой инспекции АО «ЭнергосбыТ Плюс» **не позднее даты**, указанной в согласованном графике приемки мероприятий по подготовке к отопительному сезону с УЖКХ администрации г. Оренбурга, размещенном на сайте ПАО «Т Плюс» в разделе «Подготовка к ОЗП»:

<https://www.tplusgroup.ru/contrast/org/orenburg/clients/podgotovka-k-ozp/>

Убедительная просьба провести работы к подготовке к ОЗП 2025-2026гг. не позднее даты указанной в столбце «Период (даты) проверки технической готовности к отопительному периоду теплопотребляющих установок и инженерных коммуникаций» (столбец F).

Приложение: 1. План подготовки к отопительному периоду 2025-2026гг. на 5 л. в 1 экз.

директор отделения

Л.П. Керимова

Российская Федерация
Общество с ограниченной ответственностью
«Управляющая компания жилищным фондом «Романтика»

ИНН:5610163686 КПП: 561001001
р/с: 40702810000490012400
Филиал «Центральный» банка
ВТБ (ПАО)г. Москва
к/с: 30101810145250000411

Россия, 460040, г.Оренбург

Романтика

пр-т.Гагарина, д. 21/7пом.3

43-80-38 (факс)

43-80-38 (диспетчер)

БИК: 044525411

ОКПО: 23901579

ОКВЭД: 68.32.1

Дислокация домов, находящихся в управлении ООО "УКЖФ «Романтика»

№ п/п	Адрес	Характери стики дома	Этажность	Год построй ки	Кол- во подъ ездов	Кол-во квар- тир	Общая площадь жилых и нежилых помещений, м2
1	2	3	4	5	6	7	8
1	ул.Геннадия Донковцева д,5	Панельный Центральное отопление	14,17 с тех. этажом	2015	7	582	30325,3
2	ул.Геннадия Донковцева д,5/1	Панельный Центральное отопление	17 с тех. этажом	2015	6	446	24774,4

Директор ООО «УКЖФ «Романтика»



В.М. Никитин

Приложение № 1 к приказу от __13.11.2024__ № __2234__

План подготовки к отопительному периоду 2025-2026 гг.

№ n/n	Наименование	Описание	Примечание
1. Общие сведения по объекту			
1.1	Адрес объекта (МКД)	г.Оренбург, Геннадия Донковцева 5	
1.2	Единая теплоснабжающая организация	ПАО «Т Плюс»	
1.3	Год постройки	2015г.	
1.4	Год проведения капитального ремонта/реконструкции:		
	ЦО	-	
	ГВС	-	
2. Инженерные системы и оборудование объекта			
2.1	Тепловой ввод	имеется1 (наличие, количество)	
2.2	Тепловой пункт	имеется1 (наличие, количество)	
2.3	Тип системы теплоснабжения	закрытая (открытая/закрытая)	
2.4	Схема подключения	зависимая (зависимая/независимая)	
2.5	Внутридомовая система отопления	двухтрубная (двухтрубная/однотрубная)	
2.6	Наличие циркуляции ГВС	есть (есть/нет)	
2.7	Наличие оборудованного узла учета (ЦО, ГВС)	есть	
2.8	Материал трубопроводов ЦО	сталь-металлопласт (сталь (ВГП), металлополимер, полимер)	
2.9	Материал трубопроводов ГВС	ГВС-полимер (сталь (ВГП), металлополимер, полимер)	
3. Схема подачи ресурса на объект			
3.1	теплоснабжение	централизованная	
3.2	горячее водоснабжение	централизованная	
3.3	электроснабжение	централизованная	
3.4	газоснабжение	централизованная	
4. Анализ прохождения предыдущих трех отопительных периодов			
Начало отопительного сезона			
4.1	2022-2023 г.г.	10.10.2022г.	
	2023-2024 г.г.	12.10.2023г.	
	2024-2025 гг.	14.10.2024г.	
Завершение отопительного сезона			
4.2	2022-2023 г.г.	24.04.2023г.	
	2023-2024 г.г.	16.04.2024г.	
	2024-2025 гг.	15.04.2025г.	

Погодные условия			
4.3	2022-2023 г.г.	- аномально низкая температура наружного воздуха: не наблюдалась _____ (месяц, количество дней)	
	2023-2024 г.г.	- аномально низкая температура наружного воздуха: не наблюдалась _____ (месяц, количество дней)	
	2024-2025 г.г.	- аномально низкая температура наружного воздуха: не наблюдалась _____ (месяц, количество дней)	
4.4	Количество потребленной объектом тепловой энергии в течение отопительного периода по показаниям приборов учета/определенной расчетным методом при отсутствии приборов учета		
9	2022-2023 г.г.	3727	
	2023-2024 г.г.	3770	
	2024-2025 г.г.	3530	
4.5	Технологические нарушения по внешним/внутренним причинам		
	2022-2023 г.г.	Количество часов полного или частичного ограничения режима теплопотребления 48	
	2023-2024 г.г.	Количество часов полного или частичного ограничения режима теплопотребления 43	
	2024-2025 г.г.	Количество часов полного или частичного ограничения режима теплопотребления 38	
4.6	Режимные условия		
	2022-2023 г.г.	105-70	
	Режим работы системы ЦО	95-70/105/70	
	Режим работы системы ГВС	60	
	2023-2024 г.г.	105-70	
	Режим работы системы ЦО	95-70/105/70	
	Режим работы системы ГВС	60	
	2024-2025 г.г.	105-70	
	Режим работы системы ЦО	95-70/105/70	
	Режим работы системы ГВС	60	
4.7	Особенности функционирования объектов теплоснабжения и их оборудования		
	2022-2023 г.г.	в штатном режиме	
	2023-2024 г.г.	в штатном режиме	
	2024-2025 г.г.	в штатном режиме	
5. Мероприятия организационного характера			
5.1	Проведение осмотра общего имущества многоквартирного дома	Срок выполнения: с 14.04.2025 г. По 12.05.2025 г.	

5.2	Разработка перечня документации эксплуатирующей организации для объектов, не являющихся ОПО	Срок выполнения: с _____ 20__ г. по _____ 20__ г.	Не требуется
5.3	Утверждение штатного расписания, подтверждающего наличия персонала, осуществляющего функции эксплуатационной, диспетчерской и аварийной служб (выписка из штатного расписания) или документы на техническое обслуживание, энергосервисные контракты в случае привлечения специализированных организаций для эксплуатации оборудования	Срок выполнения: с _____ 20__ г. по _____ 20__ г.	Не требуется

6. Мероприятия технического характера

6.1	Устранение выявленных нарушений в тепловых и гидравлических режимах работы теплопотребляющих установок	Срок выполнения: с 12.05. 2025 г. По 05.06. 2025 г.	
6.2	Синхронизация плана подготовки к отопительному периоду с ЕТО (ТСО)	Срок выполнения: с 12.05. 2025 г. По 05.06. 2025 г.	
6.3	Подготовка организационно-распорядительных документов организации о назначении ответственных лиц за безопасную эксплуатацию тепловых энергоустановок для объектов, не являющихся ОПО	Срок выполнения: с 12.05. 2025 г. По 05.06. 2025 г.	
6.4	Испытания оборудования тепловых пунктов и систем теплопотребления на плотность и прочность	Срок выполнения: с 12.05. 2025 г. По 05.06. 2025 г.	п.11.1 ПТЭТЭ (Приказ №115 от 24.03.23)
6.5	Разработка эксплуатационных инструкций объектов теплоснабжения (МКД, ИТП)	Срок выполнения: с 12.05. 2025 г. По 05.06. 2025 г.	
6.6	Организация и проведение периодической проверки узла учета	Срок выполнения: с 12.05. 2025 г. По 05.06. 2025 г.	
6.7	Обеспечение наличия схемы внутридомовых сетей теплоснабжения	Срок выполнения: с 12.05. 2025 г. По 05.06. 2025 г.	
6.8	Установка пломб на дроссельных (ограничительных) устройствах во внутренних системах с составлением акта	Срок выполнения: с 12.05. 2025 г. По 05.06. 2025 г.	

6.9	Разработка эксплуатационных режимов, а также мероприятий по их внедрению	Срок выполнения: с 12.05. 2025 г. По 05.06. 2025 г.	п.11.1 ПТЭТЭ (Прика №115 с 24.03.2 3)
6.10	Промывка тепловых пунктов и систем теплоснабжения	Срок выполнения: с 12.05. 2025 г. По 05.06. 2025 г.	п.11.1 ПТЭТЭ (Прика №115 с 24.03.2 3)
6.11	Наладка режимов потребления тепловой энергии и (или) теплоносителя теплового пункта, внутридомовых сетей и теплоснабжающих установок	Срок выполнения: с 12.05. 2025 г. По 05.06. 2025 г.	
6.12	Установка в контрольных точках тепловых узлов поверенных приборов КИП (манометры, термометры)	Срок выполнения: с 12.05. 2025 г. По 05.06. 2025 г.	
6.13	Синхронизация ремонтных работ, требующих отключения горячего водоснабжения, заполнения теплоснабжающих установок сетевой водой после выполнения таких работ с ЕТО (ТСО)	Срок выполнения: с 12.05. 2025 г. По 05.06. 2025 г.	
6.14	Обеспечить работоспособность автоматических регуляторов температуры воды, подаваемой в системы горячего водоснабжения	Срок выполнения: с _____ 20__ г. по _____ 20__ г.	Не требуе:
6.15	Замена запорной арматуры	Срок выполнения: с 12.05. 2025 г. По 05.06. 2025 г.	_43_ ед
6.16	Замена теплоизоляции	Срок выполнения: с 12.05. 2025 г. По 05.06. 2025 г.	
6.17	Обеспечение освещения помещений подвала	Срок выполнения: с 12.05. 2025 г. По 05.06. 2025 г.	
7. Подготовка к отопительному периоду теплового контура здания			
7.1	Ремонт монтажных (межпанельных) швов	Срок выполнения: с _____ 20__ г. по _____ 20__ г.	не требуе:
7.2	Замена контурного уплотнителя входных дверей	Срок выполнения: с _____ 20__ г. по _____ 20__ г.	Не требуе:
7.3	Ремонт кровли	Срок выполнения: с 20.04. 2025 г. По 20.10. 2025 г.	_150_ м

7.4	Замена оконных блоков на современные энергоэффективные	Срок выполнения: с _____ 20__ г. по _____ 20__ г.	Не требуется
7.5	Ремонт и восстановление отделки фасада и цоколя (облицовочных панелей/плит, штукатурного слоя и окрасочного), гидрофобизация цокольных стеновых панелей	Срок выполнения: с _____ 20__ г. по _____ 20__ г.	Не требуется
7.6	Замена/ремонт заполнений подвальных окон	Срок выполнения: с _____ 20__ г. по _____ 20__ г.	Не требуется
7.7	Ремонт отмостки	Срок выполнения: с _____ 20__ г. по _____ 20__ г.	Не требуется
7.8	Проведение обследования дымовых и вентиляционных каналов	Срок выполнения: с 01.03. 2025 г. По 31.10. 2025 г.	
7.9	Проведение осмотра и обслуживания ВДГО и ВКГО	Срок выполнения: с 01.01. 2025 г. По 31.03. 2025 г.	

Директор ООО «УКЖФ «РОМАНТИКА»



(должность)
(подпись)

(фамилия, инициалы)

Никитин В.М.

« _____ »

Приложение № 1 к приказу от __13.11.2024__ № __2234__

План подготовки к отопительному периоду 2025-2026 гг.

№ n/n	Наименование	Описание	Примечание
1. Общие сведения по объекту			
1.1	Адрес объекта (МКД)	г.Оренбург, Геннадия Донковцева 5/1	
1.2	Единая теплоснабжающая организация	ПАО «Т Плюс»	
1.3	Год постройки	2015г.	
1.4	Год проведения капитального ремонта/реконструкции:		
	ЦО	-	
	ГВС	-	
2. Инженерные системы и оборудование объекта			
2.1	Тепловой ввод	имеется1 (наличие, количество)	
2.2	Тепловой пункт	имеется1 (наличие, количество)	
2.3	Тип системы теплоснабжения	закрытая (открытая/закрытая)	
2.4	Схема подключения	зависимая (зависимая/независимая)	
2.5	Внутридомовая система отопления	двухтрубная (двухтрубная/однотрубная)	
2.6	Наличие циркуляции ГВС	есть (есть/нет)	
2.7	Наличие оборудованного узла учета (ЦО, ГВС)	есть	
2.8	Материал трубопроводов ЦО	сталь-металлопласт (сталь (ВГП), металлополимер, полимер)	
2.9	Материал трубопроводов ГВС	ГВС-полимер (сталь (ВГП), металлополимер, полимер)	
3. Схема подачи ресурса на объект			
3.1	теплоснабжение	централизованная	
3.2	горячее водоснабжение	централизованная	
3.3	электроснабжение	централизованная	
3.4	газоснабжение	централизованная	
4. Анализ прохождения предыдущих трех отопительных периодов			
4.1	Начало отопительного сезона		
	2022-2023 г.г.	10.10.2022г.	
	2023-2024 г.г.	12.10.2023г.	
	2024-2025 гг.	14.10.2024г.	
4.2	Завершение отопительного сезона		
	2022-2023 г.г.	24.04.2023г.	
	2023-2024 г.г.	16.04.2024г.	
	2024-2025 гг.	15.04.2025г.	

Погодные условия			
4.3	2022-2023 г.г.	- аномально низкая температура наружного воздуха: не наблюдалась _____ (месяц, количество дней)	
	2023-2024 г.г.	- аномально низкая температура наружного воздуха: не наблюдалась _____ (месяц, количество дней)	
	2024-2025 гг.	- аномально низкая температура наружного воздуха: не наблюдалась _____ (месяц, количество дней)	
4.4	Количество потребленной объектом тепловой энергии в течение отопительного периода по показаниям приборов учета/определенной расчетным методом при отсутствии приборов учета		
9	2022-2023 г.г.		2627 Г.кал
	2023-2024 г.г.		2992 Г.кал
	2024-2025 гг.		2775 Г.кал
4.5	Технологические нарушения по внешним/внутренним причинам		
	2022-2023 г.г.	Количество часов полного или частичного ограничения режима теплоснабжения	40
	2023-2024 г.г.	Количество часов полного или частичного ограничения режима теплоснабжения	43
	2024-2025 гг.	Количество часов полного или частичного ограничения режима теплоснабжения	38
4.6	Режимные условия		
	2022-2023 г.г.		105-70
	Режим работы системы ЦО	95-70/ 105/70	
	Режим работы системы ГВС	60	
	2023-2024 г.г.		105-70
	Режим работы системы ЦО	95-70/ 105/70	
	Режим работы системы ГВС	60	
	2024-2025 гг.		105-70
	Режим работы системы ЦО	95-70/ 105/70	
	Режим работы системы ГВС	60	
4.7	Особенности функционирования объектов теплоснабжения и их оборудования		
	2022-2023 г.г.		в штатном режиме
	2023-2024 г.г.		в штатном режиме
	2024-2025 гг.		в штатном режиме
5. Мероприятия организационного характера			
5.1	Проведение осмотра общего имущества многоквартирного дома	Срок выполнения: с 14.04. 2025 г. По 12.05 2025 г.	

5.2	Разработка перечня документации эксплуатирующей организации для объектов, не являющихся ОПО	Срок выполнения: с _____ 20__ г. по _____ 20__ г.	Не требуется
5.3	Утверждение штатного расписания, подтверждающего наличия персонала, осуществляющего функции эксплуатационной, диспетчерской и аварийной служб (выписка из штатного расписания) или документы на техническое обслуживание, энергосервисные контракты в случае привлечения специализированных организаций для эксплуатации оборудования	Срок выполнения: с _____ 20__ г. по _____ 20__ г.	Не требуется
6. Мероприятия технического характера			
6.1	Устранение выявленных нарушений в тепловых и гидравлических режимах работы теплопотребляющих установок	Срок выполнения: с 12.05. 2025 г. По 05.06. 2025 г.	
6.2	Синхронизация плана подготовки к отопительному периоду с ЕТО (ТСО)	Срок выполнения: с 12.05. 2025 г. По 04.06. 2025 г.	
6.3	Подготовка организационно-распорядительных документов организации о назначении ответственных лиц за безопасную эксплуатацию тепловых энергоустановок для объектов, не являющихся ОПО	Срок выполнения: с 12.05. 2025 г. По 04.06. 2025 г.	
6.4	Испытания оборудования тепловых пунктов и систем теплопотребления на плотность и прочность	Срок выполнения: с 12.05. 2025 г. По 04.06. 2025 г.	п.11.1 ПТЭТЭ (Приказ №115 от 24.03.23)
6.5	Разработка эксплуатационных инструкций объектов теплоснабжения (МКД, ИТП)	Срок выполнения: с 12.05. 2025 г. По 04.06. 2025 г.	
6.6	Организация и проведение периодической проверки узла учета	Срок выполнения: с 12.05. 2025 г. По 04.06. 2025 г.	
6.7	Обеспечение наличия схемы внутридомовых сетей теплоснабжения	Срок выполнения: с 12.05. 2025 г. По 04.06. 2025 г.	
6.8	Установка пломб на дроссельных (ограничительных) устройствах во внутренних системах с составлением акта	Срок выполнения: с 12.05. 2025 г. По 04.06. 2025 г.	

6.9	Разработка эксплуатационных режимов, а также мероприятий по их внедрению	Срок выполнения: с _12.05._ 2025_г. По _04.06._ 2025_г.	п.11.1 ПТЭТЭ (Прика №115 с 24.03.2 3)
6.10	Промывка тепловых пунктов и систем теплопотребления	Срок выполнения: с _12.05._ 2025_г. По _04.06._ 2025_г.	п.11.1 ПТЭТЭ (Прика №115 с 24.03.2 3)
6.11	Наладка режимов потребления тепловой энергии и (или) теплоносителя теплового пункта, внутридомовых сетей и теплопотребляющих установок	Срок выполнения: с _12.05._ 2025_г. По _04.06._ 2025_г.	
6.12	Установка в контрольных точках тепловых узлов поверенных приборов КИП (манометры, термометры)	Срок выполнения: с _12.05._ 2025_г. По _04.06._ 2025_г.	
6.13	Синхронизация ремонтных работ, требующих отключения горячего водоснабжения, заполнения теплопотребляющих установок сетевой водой после выполнения таких работ с ЕТО (ТСО)	Срок выполнения: с _12.05._ 2025_г. По _04.06._ 2025_г.	
6.14	Обеспечить работоспособность автоматических регуляторов температуры воды, подаваемой в системы горячего водоснабжения	Срок выполнения: с _____ 20__ г. по _____ 20__ г.	Не требует
6.15	Замена запорной арматуры	Срок выполнения: с _12.05._ 2025_г. По _04.06._ 2025_г.	_43_ ед
6.16	Замена теплоизоляции	Срок выполнения: с _12.05._ 2025_г. По _04.06._ 2025_г.	
6.17	Обеспечение освещения помещений подвала	Срок выполнения: с _12.05._ 2025_г. По _04.06._ 2025_г.	
7. Подготовка к отопительному периоду теплового контура здания			
7.1	Ремонт монтажных (межпанельных) швов	Срок выполнения: с _____ 20__ г. по _____ 20__ г.	не требует
7.2	Замена контурного уплотнителя входных дверей	Срок выполнения: с _____ 20__ г. по _____ 20__ г.	Не требует
7.3	Ремонт кровли	Срок выполнения: с _20.04._ 2025_г. По _20.10._ 2025_г.	_150_ м

7.4	Замена оконных блоков на современные энергоэффективные	Срок выполнения: с _____ 20__ г. по _____ 20__ г.	Не требуется
7.5	Ремонт и восстановление отделки фасада и цоколя (облицовочных панелей/плит, штукатурного слоя и окрасочного), гидрофобизация цокольных стеновых панелей	Срок выполнения: с _____ 20__ г. по _____ 20__ г.	Не требуется
7.6	Замена/ремонт заполнений подвальных окон	Срок выполнения: с _____ 20__ г. по _____ 20__ г.	Не требуется
7.7	Ремонт отмостки	Срок выполнения: с _____ 20__ г. по _____ 20__ г.	Не требуется
7.8	Проведение обследования дымовых и вентиляционных каналов	Срок выполнения: с 01.03. 2025 г. По 31.10. 2025 г.	
7.9	Проведение осмотра и обслуживания ВДГО и ВКГО	Срок выполнения: с 01.01. 2025 г. По 31.03. 2025 г.	

Директор ООО «УКЖФ «РОМАНТИКА» _____

Никитин В.М. _____

(должность)
(подпись)

(фамилия, инициалы)

Место печати

20 года



« _____ »