

Утверждаю:
Заместитель генерального директора ООО "УК Развитие"
И.В. Мищенко
20.04.2025



План подготовки к отопительному сезону 2025-2026г
соответствии с Приказом Минэнерго России от 13.11.2024 №2234) (в

1. Общие сведения		
4	Площадь помещений в МКД, м.кв.	355164,00
2. Анализ прохождения трех прошлых отопительных периодов		
1	Продолжительность отопительного периода, дни	
	2022-2023	230
	2023-2024	229
	2024-2025	226
2	Средняя температура наружного воздуха отопительного периода, °С	
	2022-2023	1
	2023-2024	-0,4
	2024-2025	
3	Объем потребленной тепловой энергии в отопительный период, Гккал (при наличии прибора учета)	
	2022-2023	
	2023-2024	
	2024-2025	
4	Случаи размораживания внутренних систем теплоснабжения в МКД	
	2022-2023	нет
	2023-2024	нет
	2024-2025	нет
5	Случаи аварий/дефектов внутренних систем теплоснабжения в МКД	
	2022-2023	41
	2023-2024	43
	2024-2025	51
6	Особенности функционирования объектов теплоснабжения и их оборудования в отопительный период	
6.1	Случаи перерывов в поставке теплоносителя	
	2022-2023	нет
	2023-2024	нет
	2024-2025	нет
6.2	Случаи нарушения температурного режима тепловой энергии	
	2022-2023	нет
	2023-2024	нет
	2024-2025	нет
6.3	Случаи снижения параметров даления теплоносителя	
	2022-2023	нет
	2023-2024	нет
	2024-2025	нет

6.4	Количество обращений/жалоб на жителей на снижение качества/параметров услуги отопления в управляющую организацию	
	2022-2023	423
	2023-2024	447
	2024-2025	523
6.5	Количество перерасчета платы из-за снижения качества/параметров услуги отопления	
	2022-2023	нет
	2023-2024	нет
	2024-2025	нет
3. Организационные и технические мероприятия по подготовке к отопительному сезону		
№ п/п	Перечень мероприятий	
1	Устранение выявленных в порядке, установленном законодательством РФ нарушений в тепловых и гидравлических режимах работы тепловых энергоустановок	до 01.09.2025
2	Проведение промывки оборудования и коммуникаций теплопотребляющих установок	до 01.09.2025
3	Разработка эксплуатационных режимов, а так же мероприятий по их внедрению	актуально, не требуется
4	Выполнение плана ремонтных работ и качества их выполнения	до 01.09.2025
5	Состояние тепловых сетей, принадлежащих потребителю тепловой энергии	определяется в ходе сезонного осмотра, не позднее 30.05.2025
6	Состояние утепления зданий (в том числе чердаки, лестничные клетки, подвалы, двери) и центральных тепловых пунктов, а так же индивидуальных тепловых пунктов	определяется в ходе сезонного осмотра, не позднее 30.05.2025
7	Состояние трубопроводов, арматуры и тепловой изоляции в пределах тепловых пунктов и теплопотребляющей установки	определяется в ходе сезонного осмотра, не позднее 30.05.2025
8.1.	Наличие и работоспособность приборов учета	определяется в ходе сезонного осмотра, не позднее 30.05.2025
8.2.	Работоспособность автоматических регуляторов при их наличии	определяется в ходе сезонного осмотра, не позднее 30.05.2025
9	Работоспособность защиты систем теплопотребления	определяется в ходе сезонного осмотра, не позднее 30.05.2025
10	Наличие паспортов теплоснабжающих установок, принципиальных схем и инструкции для обслуживающего персонала и соответствие их действительности теплопотребляющей установки	в наличии
11	Отсутствие прямых соединений оборудования тепловых пунктов с водопроводом и канализацией	определяется в ходе сезонного осмотра, не позднее 30.05.2025
12	Плотность оборудования тепловых пунктов	до 01.09.2025
13	Наличие пломб на расчетных шайбах и соплах элеваторов	определяется в ходе сезонного осмотра, не позднее 30.05.2025

14	Проведение испытаний оборудования теплопотребляющих установок на плотность и прочность	до 01.09.2025
15	Надежность теплоснабжения потребителей тепловой энергии исходя из климатических условий	вторая категория
16	Проведение осмотра теплового пункта на предмет наличия освещения в помещении теплового пункта	до 01.09.2025
4. Перечень документов, оформляемых в ходе подготовки к отопительному сезону.		
№ п/п	Перечень документов	
1.1.1	Акты промывки теплопотребляющей установки, проведенной в присутствии представителя единой теплоснабжающей организации, в зону (зоны) деятельности которой входит система (системы) теплоснабжения, установленные требованиями пункта 9.2.9 Правил технической эксплуатации тепловых энергоустановок, утвержденных приказом Минэнерго России от 24 марта 2003 г. № 115 (далее – Правила технической эксплуатации тепловых энергоустановок) (подпункт 11.5.1 пункта 11 Правил)	до 01.09.2025
1.1.2	Акты о проведении наладки режимов потребления тепловой энергии и (или) теплоносителя (в том числе тепловых и гидравлических режимов) теплового пункта, внутридомовых сетей и теплопотребляющих установок, актов об установке и пломбировании дроссельных (ограничительных) устройств во внутренних системах, включая элеваторы и шайбы на линиях рециркуляции горячего водоснабжения в соответствии с пунктом 9.3.25 Правил технической эксплуатации тепловых энергоустановок (подпункт 11.5.2 пункта 11 Правил)	до 01.09.2025
1.1.3	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 соответствующих неповрежденных пломб, установленных теплоснабжающими и теплосетевыми организациями (подпункт 11.5.3 пункта 11 Правил)	до 01.09.2025

1.1.4	Установленные пунктами 2.1.2, 2.1.3 Правил технической эксплуатации тепловых энергоустановок организационно-распорядительные документы организации о назначении ответственных лиц за безопасную эксплуатацию тепловых энергоустановок для объектов и (или) установленные пунктом 228 Правил промышленной безопасности при использовании оборудования, работающего под избыточным давлением, утвержденных приказом Ростехнадзора от 15 декабря 2020 г. № 536 (далее – Правила промышленной безопасности), ответственных лиц за безопасную эксплуатацию оборудования под давлением и ответственных за осуществление производственного контроля при эксплуатации оборудования на опасных производственных объектах (далее – ОПО) (подпункт 11.5.4 пункта 11 Правил)	до 20.05.2025
1.1.5	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 9.8, 9.1.59 Правил технической эксплуатации тепловых энергоустановок и наличие записей о результатах проведенных испытаний в паспорте теплового пункта и (или) теплоснабжающих установок (подпункт 11.5.5 пункта 11 Правил)	до 01.09.2025
1.1.6	Организационно-распорядительные документы об утверждении перечня производственных инструкций для безопасной эксплуатации котлов и вспомогательного оборудования в случае эксплуатации ОПО, разработанного в соответствии с пунктом 278 Правил промышленной безопасности, и (или) перечня документации эксплуатирующей организации для объектов, не являющихся ОПО, разработанного в соответствии с пунктом 2.8.2 Правил технической эксплуатации тепловых энергоустановок (подпункт 11.5.6 пункта 11 Правил)	не требуется
1.1.7	Утвержденные в соответствии с требованиями пункта 2.2 Правил технической эксплуатации тепловых энергоустановок эксплуатационные инструкции объектов теплоснабжения и (или) производственные инструкции, разработанные в соответствии с пунктом 278 Правил промышленной безопасности (подпункт 11.5.7 пункта 11 Правил)	в наличии

1.1.8	Паспорта тепловых пунктов или копии паспортов тепловых пунктов в соответствии с пунктом 9.1.5 Правил технической эксплуатации тепловых энергоустановок, 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)	частично в наличии
1.1.9	Выписка из утвержденного штатного расписания, подтверждающая наличие персонала, осуществляющего функции эксплуатационной, диспетчерской и аварийной служб или договоры на техническое обслуживание, энергосервисные контракты в случае привлечения специализированных организаций для эксплуатации оборудования (подпункт 11.5.9 пункта 11 Правил)	до 20.05.2025
1.1.10	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 9.3.22, 9.4.18 Правил технической эксплуатации тепловых энергоустановок (подпункт 11.5.10 пункта 11 Правил)	до 01.09.2025
1.2.1	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)	до 01.09.2025

1.2.2	Подписанный представителем теплоснабжающей организации и уполномоченным представителем потребителя тепловой энергии акт проверки технической готовности теплопотребляющей установки объекта к отопительному периоду, 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)	до 01.09.2025
1.3.1	Копии заключенных договоров теплоснабжения и (или) договоров оказания услуг по поддержанию резервной тепловой мощности (подпункт 11.5.12 пункта 11 Правил)	в наличии
1.3.2	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 подписанное сторонами соглашение, подтверждающее урегулирование с теплоснабжающей организацией порядка погашения всей существующей задолженности (подпункт 11.5.13 пункта 11 Правил)	до 01.09.2025
1.4.1	Акты периодической проверки узла учета, составленные в соответствии с пунктом 73 Правил коммерческого учета, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 18 ноября 2013 № 1034, акты разграничения балансовой принадлежности (подпункт 11.5.14 пункта 11 Правил)	в наличии
1.4.2	Акты проверки контрольно-измерительных приборов в тепловом пункте, с обязательным указанием заводских номеров, отметки о наличии паспортов контрольно-измерительных приборов (подпункт 11.5.15 пункта 11 Правил)	до 01.09.2025
2.1	Акт выполненных работ по подготовке к отопительному периоду теплового контура здания в соответствии с требованиями пункта 2.6.10 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда (подпункт 11.5.16 пункта 11 Правил)	до 01.09.2025

2.2	Акты о проведении дезинфекции систем теплоснабжения с открытой схемой теплоснабжения и горячего водоснабжения в соответствии с пунктом 5.2.10 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, санитарных правил и норм СанПиН 1.2.3685-21 «Гигиенические нормативы и требования к обеспечению безопасности и (или) безвредности для человека факторов среды обитания», утвержденных постановлением Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 28.01.2021 № 2 (далее – СанПиН 1.2.3685-21), и акты о результатах отбора проб воды из системы на соответствие требованиям СанПиН 1.2.3685-21, оформленные аккредитованной лабораторией (подпункт 11.5.17 пункта 11 Правил)	до 01.09.2025
2.3	Акты результатов отбора проб воды из систем теплоснабжения с открытой схемой теплоснабжения и горячего водоснабжения	до 01.09.2025
3.1	Копия акта обследования дымовых и вентиляционных каналов многоквартирных домов перед отопительным периодом (при наличии газоснабжения)	до 01.09.2025
3.2	Наличие действующего договора на техническое обслуживание внутридомового газового оборудования (при наличии газоснабжения)	в наличии