СОГЛАСОВАНО
Генеральный директор ООО «ПТС»

_____ Д.П. Бельчиков

«11» 03 2025г.

СОГЛАСОВАНО
Председатель правления ТСЖ «Наш общий дом»

_____ Г.Г. Савченко

«___» _____ 2025г.

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

1. Общие сведения

1	Адрес многоквартирного дома (МКД)	357551, Ставропольский край, г. Пятигорск, пос. Свободы, ул. 1-я Набережная, д. 32/1
2	Организация, осуществляющая управление МКД	Товарищество собственников жилья «Наш общий дом»
3	Год постройки/ввода в эксплуатацию МКД	1981-1982гг.
4	Площадь помещений в МКД, м.кв.	4316,1
5	Теплоснабжающая организация	ООО «Пятигорсктеплосервис»
6	Материал стен МКД	Кирпичные
7	Наличие подвала в МКД	имеется
8	Наличие прибора учета тепловой энергии в МКД	имеется
9	Наличие элеватора/теплового пункта в МКД	имеется
10	Система отопления МКД	закрытая
11	Схема топления МКД	~~независимая~~ однотрубная
12	Система ГВС в МКД	~~открытый водоразбор~~ закрытая
13	Материал трубопроводов системы отопления в МКД	металл, металлопластик
14	Схема централизованного теплоснабжения	Разработана уполномоченным органом исполнительной власти в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 22 февраля 2012 г. № 154 «О требованиях к схкмам теплоснабжения, порядку их разработки и утверждения», положениями Федерального закона от 27 июля 2010г. № 190-ФЗ «О теплоснабжении».
15	Система газоснабжения в МКД	имеется

2. Анализ прохождения трех прошлых отопительных периодов

1	Продолжительность отопительного периода, дни	
	2022-2023гг.	188/189
	2023-2024гг.	183 /178
	2024-2025гг.	183-188
2	Средняя температура наружного воздуха отопительного периода, °С	
	2022-2023гг.	0,2 +4,78
	2023-2024гг.	0,2 +6,83
	2024-2025гг.	0,2
3	Объем потребленной тепловой энергии в отопительный период, Гкалл, (при наличии прибора учета)	
	2022-2023гг.	877,04606
	2023-2024гг.	780,9224
	2024-2025гг.	678,6906 (на март)
4	Случаи размораживания внутренних систем теплоснабжения в МКД	
	2022-2023гг.	-
	2023-2024гг.	-
	2024-2025гг.	-
5	Случаи аварий/дефектов внутренних систем теплоснабжения в МКД	
	2022-2023гг.	-
	2023-2024гг.	-
	2024-2025гг.	-
6	Особенности функционирования объектов теплоснабжения и их оборудования в отопительный период	
6.1	Случаи перерывов в поставке теплоносителя	
	2022-2023гг.	-
	2023-2024гг.	-
	2024-2025гг.	-
6.2	Случаи нарушений температурного режима тепловой энергии	
	2022-2023гг.	-
	2023-2024гг.	-
	2024-2025гг.	-
6.3	Случаи снижения параметров давления теплоносителя	
	2022-2023гг.	-
	2023-2024гг.	-
	2024-2025гг.	-
7	Количество обращений/жалоб жителей на снижение качества/параметров услуги отопления	
	2022-2023гг.	-
	2023-2024гг.	-
	2024-2025гг.	-
8	Количество случаев перерасчета платы из-за снижения качества/параметров услуги отопления	
	2022-2023гг.	-
	2023-2024гг.	-
	2024-2025гг.	-

3. Организационные и технические мероприятия по подготовке к отопительному сезону

№	Перечень мероприятий	Ответственный	Срок выполнения

1	Промывка теплопотребляющей установки, проведенной в присутствии представителя единой теплоснабжающей организации, в зону (зоны) деятельности которой входит система (системы) теплоснабжения	Савченко Г.Г., представитель теплоснабжающей организации	31.08.2025
2	Проведение наладки режимов потребления тепловой энергии и (или) теплоносителя (в том числе тепловых и гидравлических режимов) теплового пункта, внутридомовых сетей и теплопотребляющих установок	Савченко Г.Г., представители привлечённых специализированных организаций для эксплуатации оборудования	31.08.2025
3	Установка и пломбирование 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)	Савченко Г.Г., представитель теплоснабжающей организации	31.08.2025
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 в соответствии с проектными решениями, наличия соответствующих неповрежденных пломб, установленных теплоснабжающими и теплосетевыми организациями (подпункт 11.5.3 пункта 11 Правил)	Савченко Г.Г., представители привлечённых специализированных организаций для эксплуатации оборудования	31.08.2025
5	Проведение 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 теплопотребления 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) теплопотребляющих установок (подпункт 11.5.5 пункта 11 Правил)	Савченко Г.Г., представитель теплоснабжающей организации	31.08.2025
6	Проверка работоспособности автоматических регуляторов температуры воды, подаваемой в системы горячего водоснабжения, а также проверку настроечных характеристик и	Савченко Г.Г., представители привлечённых специализированных	31.08.2025

	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)(по необходимости, при наличии)	организаций для эксплуатации оборудования	
7	Осмотр 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)	Савченко Г.Г., представитель теплоснабжающей организации	31.08.2025
8	Устранение выявленных нарушений в тепловых и гидравлических режимах работы тепловых энергоустановок	Савченко Г.Г., представители привлечённых специализированных организаций для эксплуатации оборудования	15.09.2025
9	Ремонт электрощитовых (по необходимости)	Савченко Г.Г., представители привлечённых специализированных организаций для эксплуатации оборудования	31.08.2025
10	Проверка дымоходов, вентиляционных каналов	Савченко Г.Г., представители привлечённых специализированных организаций для эксплуатации оборудования	31.08.2025
11	Замеры сопротивления изоляции электропроводки	Савченко Г.Г., представители привлечённых специализированных организаций для эксплуатации оборудования	31.08.2025
12	Приобретение песчано-солевой смеси	Савченко Г.Г.	31.08.2025
13	Заготовка инструмента (скребки, лопаты и т.п.)	Савченко Г.Г.	31.08.2025
14	Ремонт труб ГВС и ХВС	Савченко Г.Г., представители	15.09.2025

		привлечённых специализированных организаций для эксплуатации оборудования	
15	Проведение исследования труб, кранов газопровода, относящихся к местам общего пользования	Савченко Г.Г., представители ОАО «Пятигорскгоргаз»	31.08.2025

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

№ п/п	Перечень документов	Срок выполнения
1	Акты промывки теплопотребляющей установки, проведенной в присутствии представителя единой теплоснабжающей организации	31.08.2025
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	31.08.2025
3	актов об установке и пломбировании дроссельных (ограничительных) устройств во внутренних системах, включая элеваторы и шайбы на линиях рециркуляции горячего водоснабжения	31.08.2025
4	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	31.08.2025
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 теплопотребления в соответствии с требованиями пунктов 9.8, 9.1.59 Правил N 115 и наличие записей о результатах проведенных испытаний в паспорте теплового пункта и (или) теплопотребляющих установок.	31.08.2025
6	Организационно-распорядительные документы организации о назначении ответственных лиц за безопасную эксплуатацию тепловых энергоустановок для объектов, не являющихся ОПО, в соответствии с пунктами 2.1.2, 2.1.3 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 пунктом 228 Правил промышленной безопасности.	31.08.2025
7	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	31.08.2025

	эксплуатирующей организации для объектов, не являющихся ОПО, разработанного в соответствии с пунктом 2.8.2 Правил N 115.	
8	Утвержденные в соответствии с требованиями пункта 2.2 Правил N 115 эксплуатационные инструкции объектов теплоснабжения и (или) производственные инструкции, разработанные в соответствии с пунктом 278 Правил промышленной безопасности.	31.08.2025
9	Паспорта тепловых пунктов или копии паспортов тепловых пунктов в соответствии с пунктом 9.1.5 Правил N 115, а также проектно-техническая документация на здание (сооружение) в части внутренних систем теплоснабжения по теплопотребляющим установкам, установленным в здании (сооружении).	31.08.2025
10	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.	31.08.2025
11	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 N 115.	31.08.2025
12	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.	31.08.2025
13	Акты периодической проверки узла учета, составленные в соответствии с пунктом 73 Правил коммерческого учета, акты разграничения балансовой принадлежности.	31.08.2025
14	Акты проверки контрольно-измерительных приборов в тепловом пункте, с указанием заводских номеров, отметки о наличии паспортов контрольно-измерительных приборов в соответствии с пунктом 11.5 Правил технической эксплуатации тепловых энергоустановок, содержащие результаты поверки средств измерений в соответствии с частью 4 статьи 13 Федерального закона от 26.06.2008 N 102-ФЗ "Об обеспечении единства измерений".	31.08.2025
15	Акт выполненных работ по подготовке к отопительному периоду теплового контура здания в соответствии с требованиями пункта 2.6.10 Правил N 170.	31.08.2025
16	Акты о проведении дезинфекции систем теплопотребления 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	31.08.2025

	28.01.2021 N 2 4 (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)	
17	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 дом (для лиц, указанных в подпунктах 1.4, 1.5 пункта 1 настоящих Правил).	31.08.2025
18	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.	31.08.2025
19	Паспорт обеспечения готовности к отопительному периоду 2025/2026гг.	15.09.2025