

СОГЛАСОВАНО

УТВЕРЖДАЮ



ПЛАН ПОДГОТОВКИ к отопительному периоду 2026-2027 годов

Настоящий план разработан в соответствии с требованиями:

- приказа Минэнерго России от 13.11.2024 N 2234;
- приказа Минэнерго России от 24 марта 2003 г. N 115
- Федерального закона от 27 июля 2010 г. N 190-ФЗ "О теплоснабжении".

1. Общие сведения

Наименование УК, ТСЖ, ЖСК: ООО «УК «Времена года»

Адрес/количество МКД: 4

(в случае нескольких домов адрес не указывается, указывается количество МКД и прилагается перечень МКД)

1. **Назначение объектов:** многоквартирные дома (общежитие, специализированный жилой фонд)

2. Анализ прохождения трех прошлых отопительных периодов

1	Продолжительность отопительного периода, дни	
	2023-2024 г.г.	175
	2024-2025 г.г.	182
2	Средняя температура наружного воздуха отопительного периода, °С	
	2023-2024 г.г.	+7
	2024-2025 г.г.	+5,5
3	Объем потребленной тепловой энергии в отопительный период, Гкал, (при наличии прибора учета)	
	2023-2024 г.г.	
	2024-2025 г.г.	
4	Случаи размораживания внутренних систем теплоснабжения в МКД	
	2023-2024 г.г.	не было
	2024-2025 г.г.	не было
5	Случаи аварий/дефектов внутренних систем теплоснабжения в МКД	
	2023-2024 г.г.	не было
	2024-2025 г.г.	не было
6	Особенности функционирования объектов теплоснабжения и их оборудования в отопительный период	
	6.1 Случаи перерывов в поставке теплоносителя	
	2025-2026 г.г.	не было

	2023-2024 г.г.	не было
	2024-2025 г.г.	не было
	2025-2026 г.г.	не было
6.2	Случаи нарушение температурного режима тепловой энергии	не было
	2023-2024 г.г.	не было
	2024-2025 г.г.	не было
	2025-2026 г.г.	не было
6.3	Случаи снижение параметров давления теплоносителя	не было
	2023-2024 г.г.	не было
	2024-2025 г.г.	не было
	2025-2026 г.г.	не было
7	Количество обращений/жалоб жителей на снижение качества/параметров услуги отопления в управляющую компанию	не было
	2023-2024 г.г.	не было
	2024-2025 г.г.	не было
	2025-2026 г.г.	не было
8	Количество случаев перерасчета платы из-за снижения качества/параметров услуги отопления	не было
	2023-2024 г.г.	не было
	2024-2025 г.г.	не было
	2025-2026 г.г.	не было

3. Организационные и технические мероприятия по подготовке к отопительному периоду

№	Наименование мероприятия	Срок выполнения
I. Технические мероприятия		
1	Промывка теплопотребляющей установки, в присутствии представителя ТСО	23.04.2026г.-24.04.2026г.
2	Наладка режимов потребления тепловой энергии и (или) теплоносителя (в том числе тепловых и гидравлических режимов) теплового пункта, внутридомовых сетей и теплопотребляющих установок, установка и пломбирование представителем ТСО дроссельных (ограничительных) устройств во внутренних системах, включая элеваторы и шайбы на линиях рециркуляции горячего водоснабжения.	1.09.2026г.
3	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 неповрежденных пломб, установленных ТСО	23.04.2026г.-24.04.2026г.
4	Проведение гидравлических испытаний на плотность и прочность 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 с представителями единой теплоснабжающей организации.	07.08.2026г.

	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.	07.08.2026г.
6	Осмотр представителем ТСО 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.	07.08.2026г.
7	Проведение сверки расчетов за поставленную тепловую энергию (мощность), теплоноситель, горячую воду.	01.09.2026г.
8	Проверка контрольно-измерительных приборов в тепловом пункте, суказанием заводских номеров, отметки о наличии паспортов контрольно-измерительных приборов.	07.08.2026г.
9	Выполнение работ по подготовке к отопительному периоду теплового контура здания.	07.08.2026г.
10	Проведение дезинфекции систем теплопотребления с открытой схемой теплоснабжения и горячего водоснабжения.	07.08.2026г.
11	Обследование дымовых и вентиляционных каналов многоквартирных домов перед отопительным периодом.	01.09.2026г.
12	Синхронизация ремонтных работ, требующих отключения горячего водоснабжения, заполнения теплопотребляющих установок сетевой водой после выполнения таких работ с ЕТО (ТСО)	07.08.2026г.
13	Подписание совместно с представителем ТСО акта проверки технической готовности теплопотребляющей установки объекта к отопительному периоду.	01.09.2026г.
II. Организационные мероприятия		
14	Сбор и подготовка документов, подтверждающих выполнение требований подготовки к отопительному периоду, для предоставления в комиссию:	01.09.2026г.
14.1	организационно-распорядительные документы о назначении ответственных лиц за безопасную эксплуатацию тепловых энергоустановок;	01.09.2026г.
14.2	эксплуатационные инструкции объектов теплоснабжения;	01.09.2026г.
14.3	паспорта тепловых пунктов или копии паспортов тепловых пунктов, а также проектно-техническая документация на здание (сооружение) в части внутренних систем теплоснабжения по теплопотребляющим установкам, установленным в здании (сооружении);	07.08.2026г.

14	выписка из утвержденного штатного расписания, подтверждающая наличие персонала, осуществляющего функции эксплуатационной, диспетчерской и аварийной служб;	07.08.2026г.
14.5	копии заключенных договоров теплоснабжения;	07.08.2026г.
14.6	акты периодической проверки узла учета и акты разграничения балансовой принадлежности.	01.09.2026г.
15	Заполнение оценочного листа.	01.09.2026г.
16	Предоставление оценочного листа и подтверждающих документов в Управление коммунального хозяйства Администрацию города Таганрога*	01.09.2026г.

*в срок, указанный в графике проведения оценки готовности, утвержденном комиссией по оценке обеспечения готовности

*дату необходимо установить согласно актам

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

№ п/п	Перечень документов,	Плановый срок выполнения
1.1	Документы, предусмотренные подпунктами 11.5.1 - 11.5.10 пункта 11 Правил обеспечения готовности к отопительному периоду (далее – Правил)	-----
1.1.1	Акты промывки теплотребляющей 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. N 115 (далее - Правила технической эксплуатации тепловых энергоустановок) (подпункт 11.5.1 пункта 11 Правил)	01.09.2026г.
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 теплотребляющих 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)	01.09.2026г.
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)	01.09.2026г.

1.1.4	<p>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. N 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)</p>	<p>многоквартирный дом не внесён в реестр опасных производственных объектов.</p>
1.1.5	<p>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) теплотребляющих установок (подпункт 11.5.5 пункта 11 Правил)</p>	<p>07.08.2026г.</p>
1.1.6	<p>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)</p>	<p>многоквартирный дом не внесён в реестр опасных производственных объектов 01.09.2026г.</p>
1.1.7	<p>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)</p>	<p>многоквартирный дом не внесён в реестр опасных производственных объектов.</p>
1.1.8	<p>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 теплотребляющим установкам, установленным в здании (сооружении) (подпункт 11.5.8 пункта 11 Правил)</p>	<p>01.09.2026г.</p>
1.1.9	<p>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</p>	<p>01.09.2026г.</p>

	организаций для эксплуатации оборудования (подпункт 11.5.9 пункта 11 Правил)	
1.1.1 0	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)	01.09.2026г.
1.2	Документы, предусмотренные подпунктами 11.5.11, 11.5.19 пункта 11 Правил	-----
1.2.1	Акты осмотра объектов теплоснабжения и теплопотребляющих установок на предмет наличия несанкционированных врезок для разбора сетевой воды или потребления тепловой энергии и 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)	07.08.2026г.
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)	01.09.2026г.
1.3	Документы, предусмотренные подпунктами 11.5.12, 11.5.13 пункта 11 Правил	-----
1.3.1	Копии заключенных договоров теплоснабжения и (или) договоров оказания услуг по поддержанию резервной тепловой мощности (подпункт 11.5.12 пункта 11 Правил)	01.09.2026г.
1.3.2	Акт сверки расчетов за поставленную 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)	01.09.2026г.
1.4	Документы, предусмотренные подпунктами 11.5.14, 11.5.15 пункта 11 Правил	-----
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 N 1034, акты разграничения балансовой принадлежности (подпункт 11.5.14 пункта 11	01.09.2026г.

	Правил)	
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)	01.09.2026г.
2	Документы, предусмотренные подпунктами 11.5.16, 11.5.17 пункта 11 Правил	-----
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)	01.09.2026г.
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 N 2 (далее - СанПиН 1.2.3685-21)	В многоквартирном доме установлена система теплоснабжения с закрытой схемой теплоснабжения и горячего водоснабжения, что исключает необходимость в дополнительных мерах
2.3	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)	01.09.2026г.
3	При наличии газоснабжения (пункт 11.5.18 пункта 18 Правил)	-----
3.1	Копия акта обследования вентиляционных каналов многоквартирных домов перед отопительным периодом	01.09.2026г.
3.1.1	Копия акта обследования дымовых каналов многоквартирных домов перед отопительным периодом	01.09.2026г.
3.2	Копия действующего договора о техническом обслуживании и ремонте внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме	01.09.2026г.

Приложение: 1. Перечень адресов МКД, находящиеся в управлении на _____ л. в 1 экз.

Ответственный квалифицированный специалист за выполнение плана: директор

Стукань Д.А.

(должность, № удостоверение, Ф.И.О. подпись)

Ответственный представитель ТСО по принадлежности _____

(должность, Ф.И.О.)

