



Утверждаю
Руководитель
ТО Никольские луга/Юнино
Ихонкина О.Ю.

План подготовки к отопительному периоду 2026- 2027 гг.
в соответствии с Приказом Минэнерго России № 2234 от 13.11.2024

№ п/п	Наименование	Описание	Примечание
1. Общие сведения по объекту			
1.1	Адрес объекта	Г. Москва, Варшавское шоссе, д.284 корпус 4	
1.2	Муниципальное образование	Красноглинский район	
1.3	Назначение объекта (жилой, промышленный, административный)	Жилой	
1.4	Единая теплоснабжающая организация	ООО «ГрадИнвест»	
1.5	Год постройки/ввода в эксплуатацию	2024 г.	
1.6	Год проведения капитального ремонта/реконструкции инженерных сетей теплоснабжения	_____	
1.7	Количество подъездов	1	
1.8	Материал стен	ц/п штукатурка 20мм, кладка из ячеистого бетона 200мм, утеплитель минераловатный 150мм, навесной вентилируемый фасад	
1.9	Наличие подвала/подполья, цокольного этажа	подвал (кладовки)	
1.10	Наличие чердака	нет	
2. Характеристика объекта			
2.1	Количество жилых помещений	112	
2.2	Количество нежилых помещений	46	
2.3	Общая площадь объекта (включая подвалы, чердаки, МОП)	5089,1 кв. м	
2.4	Общая площадь жилых помещений	4329,3 кв. м	
2.5	Общая площадь нежилых помещений	759,8 кв. м.	
2.6	Отапливаемый объем	куб.	
2.7	Отапливаемая площадь	5089,1 кв. м.	
Особенности функционирования объекта теплоснабжения и оборудования			
3. Инженерные системы и оборудование объекта			
3.1	Тепловой ввод	d 125 мм	
3.2	Тепловой пункт (центральный/индивидуальный)	индивидуальный	

№ п/п	Наименование	Описание	Примечание
3.3	Наличие оборудованного узла учета тепловой энергии	в наличии «Взлет»	
3.4	Материал трубопроводов отопления	сталь	
3.5	Теплообменники/водоподогреватели	теплообменники	
3.6	Смесительные установки (насосы, элеваторы, ТРЖ)	отсутствуют	
3.7	Погодозависимые регуляторы	В наличии. Согласно проекту	
3.8	Циркуляционные насосы	Да, согласно проекту	
3.9	Водопроводный ввод	d 150 мм	
3.10	Водомерный узел	имеется	
3.11	Материал трубопроводов ГВС	Сталь/полипропилен	
3.12	Ввод газоснабжения	отсутствует	
3.13	Система АППЗ и дымоудаления	Да, согласно проекту	
3.14	Система приточно-вытяжной вентиляции	естественная	

Анализ прохождения предыдущих отопительных периодов

4. Проблемы, выявленные в трех прошлых отопительных сезонах

Технологические нарушения по внешним причинам

4.1	Отопительный сезон 2024-25 гг.		
	- несоблюдение температурного графика котельными, срезка графика: - аварийные остановки котельных: - изменение расхода теплоносителя в магистральных теплосетях: - аварии на магистральных разводящих сетях: - резкие перепады давления, пониженное давление, гидроудар:	Обслуживается от ИТП	

5. Схемные условия в текущий отопительный период

5.1	Источник теплоснабжения	ООО «ГрадИнвест»	
5.2	Тип подачи тепловой энергии (централизованное/децентрализованное)	централизованное	
5.3	Объем потребления тепловой энергии (по показаниям приборов учета/определенной расчетным методом при отсутствии приборов учета)	За период с октября 2025 года по март 2026 года 238489 Гкал по показаниям приборов учета	
5.4	Схема подключения отопления (непосредственное/зависимое/не зависимое)	Не зависимое	
5.5	Схема внутридомовой разводки системы отопления	лучевая	

№ п/п	Наименование	Описание	Примечание
	(однотрубная/двухтрубная/петля Тихельмана/лучевая)		
5.6	Движение теплоносителя во внутридомовой системе (тупиковое/попутное)	тупиковое	
5.7	Тип разводки подающей магистрали отопления (верхняя/нижняя)	Нижняя	
5.8	Вид прокладки труб в помещениях	скрытый	
5.9	Тип отопительных приборов	радиаторы	
5.10	Тип подключения отопительных приборов	Нижнее подключение	
5.11	Тип системы отопления (закрытое/открытое)	закрытая	
5.12	Схема подключения ГВС (закрытое/открытое)	закрытая	
5.13	Схема подачи ГВС (с циркуляцией/тупиковое)	С циркуляцией	
6. Режимные условия для многоквартирного дома в текущий отопительный период			
6.1	Нормативное давление теплоносителя	до 7,5 кг/см ²	
6.2	Нормативная температура теплоносителя	до 70-90 градусов Цельсия	
6.3	Нормативный расход теплоносителя	данные отсутствуют	
6.4	Наличие обращений по качеству параметров теплоснабжения в помещениях (суть жалобы, что выявлено, принятые меры)	отсутствует	
6.5	Наличие обращений по качеству параметров ГВС (суть жалобы, что выявлено, принятые меры)	отсутствует	
7. Погодные условия в текущий отопительный период			
7.1	Отопительный сезон 2026-2027 гг.		
	- нестабильная температура наружного воздуха: - аномально низкая температура наружного воздуха: - осадки с сильным ветром:	Не наблюдалось _____ (месяц, количество дней) Не наблюдалось _____ (месяц, количество дней) Не наблюдалось _____ (месяц, количество дней)	
Мероприятия организационного характера			
8. Мероприятия с целью выполнения требования, установленные частью 6 статьи 20 и частью 3 статьи 23.2 Федерального закона о теплоснабжении.			

<i>№ п/п</i>	<i>Наименование</i>	<i>Описание</i>	<i>Примечание</i>
8.1	Обеспечение эксплуатации теплопотребляющих установок в соответствии с требованиями безопасности в сфере теплоснабжения	Подготовка организационно-распорядительных документов организации о назначении ответственных лиц за безопасную эксплуатацию тепловых энергоустановок для объектов, не являющихся ОПО Ответственный: гл. инженер	
8.2	Обеспечение готовности к соблюдению указанного в договоре теплоснабжения режима потребления тепловой энергии	1. Разработка перечня документации эксплуатирующей организации для объектов, не являющихся ОПО. 2. Разработка эксплуатационных режимов, а также мероприятий по их внедрению. Ответственный: гл. инженер	
8.3	Обеспечение отсутствие задолженности за поставленные тепловую энергию	Составление актов сверки расчетов с ЕТО (ТСО) в срок до 31.08.2026 г. Ответственный: бухгалтер	
8.4	Организация коммерческого учета тепловой энергии, теплоносителя в соответствии с требованиями действующего законодательства	Составление Актов периодической проверки узла учета, составленные в соответствии с пунктом 73 Правил коммерческого учета, акты разграничения балансовой принадлежности. Ответственный: директор	
8.5	Прохождение подготовки и получение подтверждения готовности к работе в сфере теплоснабжения в соответствии с требованиями правил технической эксплуатации объектов теплоснабжения и теплопотребляющих установок	Разработка эксплуатационных инструкций объектов теплоснабжения (МКД, ИТП). Обеспечение выполнения требований пожарной безопасности, наличие инструкций. Ответственный: гл. инженер	
8.6	Подготовка и подтверждение готовности работников к выполнению трудовых функций в сфере теплоснабжения.	1. Обеспечение проведения обучения, проверки знаний лиц, отвечающих за обслуживание теплопотребляющих установок, в т.ч. знаний норм по охране труда. 2. Подготовка выписки из утвержденного штатного расписания, подтверждающая наличие персонала,	

№ п/п	Наименование	Описание	Примечание
		осуществляющего функции эксплуатационной, диспетчерской и аварийной служб или документы на техническое обслуживание, энергосервисные контракты в случае привлечения специализированных организаций для эксплуатации оборудования. 3. Подготовка и переподготовка кадров работников котельных, тепловых пунктов, работников аварийной службы и рабочих текущего ремонта, дворников. 4. Подготовка аварийных служб (автотранспорта, оборудования, средств связи, инструментов и инвентаря, запасов материалов и инструктаж персонала); в срок до 31.08.2026 г. Ответственный: гл. инженер	
9. Мероприятия по осмотрам, согласованиям, составлению актов и документации			
9.1	Синхронизация плана подготовки к отопительному периоду с ЕТО (ТСО)	Выполнить согласование до 1 августа 2026 г. Ответственный: гл. инженер	
9.2	Синхронизация ремонтных работ, требующих отключения горячего водоснабжения, заполнения теплопотребляющих установок сетевой водой после выполнения таких работ с ЕТО (ТСО)	Выполнить согласование до 1 августа 2026 г. Ответственный: гл. инженер	
9.3	Оформление (актуализация) паспорта теплового пункта	Оформить до 31 августа 2026 г. Ответственный: гл. инженер	в соответствии с пунктом 9.1.5 Правил N 115
9.4	Подготовка (восстановление) схем внутридомовых систем холодного и горячего водоснабжения, канализации, центрального отопления и вентиляции, газа с указанием расположения запорной арматуры и выключателей (для слесарей и электриков по ликвидации аварий и неисправностей внутридомовых инженерных систем);	Оформить до 31 августа 2026 г. Ответственный: гл. инженер	
9.5	Составление актов на исправность автоматики безопасности и контрольно-измерительных приборов	31 августа 2026г.	

<i>№ п/п</i>	<i>Наименование</i>	<i>Описание</i>	<i>Примечание</i>
	(КИП) котельных и инженерного оборудования зданий.		
9.6	Составление актов технического состояния и исправности работы противопожарного оборудования.	31 августа 2026г.	
9.7	Составление актов о готовности уборочной техники и инвентаря.	Оформить до 31 августа 2026 г. Ответственный: кладовщик	
9.8	Составление акта проверки работоспособности автоматических регуляторов температуры воды ГВС, проверки 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.	Оформить до 31 августа 2026 г. Ответственный: гл. инженер	в соответствии с пунктами 9.3.22, 9.4.18 Правил N 115.
9.9	Составление акта промывки сетей теплоснабжения, ГВС и проведения испытаний на плотность и прочность.	Обеспечение подписания 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. Оформить до 31 августа 2026 года. Ответственный: гл. инженер	рекомендуемый образец содержится в приложении к настоящему Правилам
9.10	Составление акта проверки контрольно-измерительных приборов	Оформить до 21 августа 2026 г. Ответственный: гл. инженер	в соответствии с пунктом 11.5

№ п/п	Наименование	Описание	Примечание
	в тепловом пункте, с указанием заводских номеров, отметки о наличии паспортов контрольно-измерительных приборов		Правил технической эксплуатации тепловых энергоустановок.
9.11	Составление акта о проведении дезинфекции систем теплоснабжения с открытой схемой водоснабжения и акты о результатах отбора проб воды из системы на соответствие с СанПиН 1.2.3685-21, оформленные аккредитованной лабораторией.	Оформить до 21 августа 2026 г. Ответственный: гл. инженер	в соответствии с пунктом 5.2.10 Правил N 170, санитарными правилами и нормами СанПиН 1.2.3685-21
9.12	Составление акта выполненных работ по подготовке к отопительному периоду теплового контура здания	Оформить до 31 августа 2026 г. Ответственный: гл. инженер	в соответствии с требованиями пункта 2.6.10 Правил N 170
9.13	Составление акта об исправности запорной арматуры, в т.ч. в высших точках и низших точках трубопровода.	Оформить до 01 августа 2026 г. Ответственный: гл. инженер	
9.15	Составление акта проверки технической готовности теплоснабжающей установки объекта к отопительному сезону.	Подписать у РСО до 27.05.2026 г. Ответственный: гл. инженер В случае необоснованного отказа от подписи направить заявление в надзорные органы. Ответственный: юрист	
9.16	Составление акта о проведении наладки режимов теплоснабжения тепловой энергии и (или) теплоносителя теплового пункта, внутридомовых сетей и теплоснабжающих установок.	Оформить до 01 августа 2026 г. Ответственный: гл. инженер	
9.17	Составление акта об установке и пломбировании дроссельных устройств во внутренних системах, включая элеваторы и шайбы на линиях рециркуляции ГВС.	оборудование данного типа отсутствует	
9.18	Составление акта осмотра объекта теплоснабжения и теплоснабжающих установок на предмет наличия несанкционированных врезок для разбора сетевой воды или потребления тепловой энергии, или переподключения закрытой системы на открытую с разбором сетевой воды или отступления от проектного решения.	Оформить до 21 мая 2026 г. Ответственный: гл. инженер	

<i>№ п/п</i>	<i>Наименование</i>	<i>Описание</i>	<i>Примечание</i>
10. Мероприятия с целью выполнения требования, установленные Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановлением Госстроя России от 27 сентября 2003 г. N 170			
10.1	Устранение неисправностей стен, фасадов, крыш, перекрытий чердачных и над техническими подпольями (подвалами), проездами, оконных и дверных заполнений, а также отопительных печей, дымоходов, газоходов, внутренних систем тепло-, водо- и электроснабжения и установок с газовыми нагревателями.	Стены, фасад, перекрытия в надлежащем состоянии. Оконные и дверные заполнения в надлежащем состоянии.	
10.2	Приведение в технически исправное состояние и обеспечение беспрепятственного отвода атмосферных и талых вод от отмостки, от спусков (входов) в подвал и их оконных примысков.	в надлежащем состоянии.	
10.3	Обеспечение надлежащей гидроизоляции фундаментов, стен подвала и цоколя и их сопряжения со смежными конструкциями, лестничных клеток, подвальных и чердачных помещений, машинных отделений лифтов.	в надлежащем состоянии.	
10.4	Обеспечение исправности пожарных гидрантов.	в надлежащем состоянии.	
10.5	Проверка и обеспечение укомплектованности насосных станций, систем противопожарного оборудования основным и резервным оборудованием.	в надлежащем состоянии.	
10.6	Проверка автоматического включения резервных насосов при отказе основных, регулировка.	в надлежащем состоянии.	
10.7	Отключение и разборка поливочного водопровода	Отключение провести до 1.10.2026 г. Ответственный: дежурный слесарь	
10.8	Утепление водомерного узла	оборудование данного типа отсутствует	
10.9	Ремонт изоляции труб водопровода и канализации, противопожарного водопровода в неотапливаемых помещениях.	Изоляция в исправном состоянии	
10.10	Проверка, ремонт, замена, закупка уборочной техники и инвентаря для дворников.	В наличие	

№ п/п	Наименование	Описание	Примечание
10.11	Развоз песка для посыпки тротуаров (из расчета не менее 3 м ³ на 1 тыс. м ² уборочной площади) и соли (из расчета не менее 3 - 5% массы песка) или ее заменителя;	Выполнить до 15.09.2026 г. Ответственный: кладовщик	
10.12	Установка уплотняющих прокладок в притворах оконных и дверных проемов, замена разбитых стекол и т.д.	в исправном состоянии.	
10.13	Ремонт монтажных (межпанельных) швов.	Отсутствует	В соответствии с п.1, ст.45 ЖК РФ утверждение плана работ происходит во 2 квартале след. за отчетным годом. На данный момент перечень ремонтных работ не утвержден собственниками.
10.14	Проверка наличия первичных средств пожаротушения.	Укомплектовано	
10.15	Ремонт кровли	в надлежащем состоянии.	В соответствии с п.1, ст.45 ЖК РФ утверждение плана работ происходит во 2 квартале след. за отчетным годом. На данный момент перечень ремонтных работ не утвержден собственниками.
	Ремонт и восстановление отделки фасада и цоколя (облицовочных панелей/плит, штукатурного слоя и окрасочного), гидрофобизация цокольных стеновых панелей	Фасад и цоколь в надлежащем состоянии	В соответствии с п.1, ст.45 ЖК РФ утверждение плана работ происходит во 2 квартале след. за отчетным годом. На данный момент перечень ремонтных работ не утвержден собственниками.
	Замена/ремонт заполнений подвальных окон	На -1 этаже окна отсутствуют	
11. Мероприятия с целью выполнения требований пользования газом и предоставления услуг по газоснабжению в Российской Федерации, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 17 мая 2002 г. N 317.			

№ п/п	Наименование	Описание	Примечание
11.1	Проведение обследования дымовых и вентиляционных каналов. Размещение скан копий актов обследования дымовых и вентиляционных каналов многоквартирных домов перед отопительным периодом, скан копий действующего (действующих) документа, подтверждающих выполнение технического обслуживания и ремонта внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме в системе	Ввод газа отсутствует	
11.2	Проведение осмотра и технического обслуживания ВДГО		
11.3	Проведение наладки устройств газового хозяйства - запорно-предохранительных клапанов и регуляторов давления на зимний период.		
12. Мероприятия технического характера			
12.1	Организация и проведение периодической поверки узла учета	Дата следующей поверки: 31.08.2027 год. Срок выполнения: не требуется	
12.2	Устранение выявленных нарушений в тепловых и гидравлических режимах работы теплопотребляющих установок	Срок выполнения: не требуется	
12.3	Испытания оборудования тепловых пунктов и систем теплопотребления на плотность и прочность.	Совместно с представителем теплоснабжающей организации 15.08.2026 г.	
12.4	Промывка тепловых пунктов и систем теплопотребления, при наличии непрогрева радиаторов проведение гидропневматической промывки батарей	Совместно с представителем теплоснабжающей организации 15.08.2026 г.	
12.5	Установка пломб на дроссельных (ограничительных) устройствах во внутренних системах с составлением акта	Не требуется	
12.6	Замена запорной арматуры по системам отопления и горячего водоснабжения - ревизия кранов и другой запорной арматуры расширителей и воздухоотборников.	Не требуется	
12.7	Замена теплоизоляции трубопроводов отопления и ГВС	Не требуется	

№ п/п	Наименование	Описание	Примечание
12.8	Обеспечение освещения помещений подвала	Обеспечено	
12.9	Проведение 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.	Осмотр. Врезок не выявлено	
12.10	Проведение дезинфекции систем теплопотребления с открытой схемой теплоснабжения и горячего водоснабжения	Не требуется	
12.11	Организация проведения отбора проб горячей воды/теплоносителя и химико-биологического анализа	Срок выполнения до 01.08.2026 г. Ответственный: гл. инженер	
	Шурфовки, вырезки из трубопроводов для определения коррозионного износа металла труб	Не требуется	п.11.1 ПТЭТЭ (Приказ №115 от 24.03.2003)

Руководитель
ТО Никольские луга/Юнино
ООО «ПИК-Комфорт Сириус»



О.Ю. Ихонкина

