

“УТВЕРЖДАЮ”
 Индивидуальный предприниматель
 _____ Сергеев В.В.

План подготовки к отопительному периоду 2025- 2026 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, ул. Кадырова, дом 1	
1.2	Муниципальное образование	Южное Бутово	
1.3	Назначение объекта (жилой, промышленный, административный)	нежилой	
1.4	Единая теплоснабжающая организация	РТС «Южное Бутово» Филиала № 7 «Юго-Западный» ОАО «МОЭК»	
1.5	Год постройки/ввода в эксплуатацию	2012/2017г.г.	
1.6	Год проведения капитального ремонта/реконструкции инженерных сетей теплоснабжения	-	
1.7	Количество подъездов	5	
1.8	Материал стен	Монолит ж/б.	
1.9	Наличие подвала/подполья, цокольного этажа	подвал	
1.10	Наличие чердака	отсутствует	
2. Характеристика объекта			
2.1	Количество жилых помещений	0	
2.2	Количество нежилых помещений	106	
2.3	Общая площадь объекта (включая подвалы, чердаки, МОП)	12086 м2	
2.4	Общая площадь жилых помещений	-	
2.5	Общая площадь нежилых помещений	12086 м2	
2.6	Отапливаемый объем	18852.6 м3.	
2.7	Отапливаемая площадь	4598.2 м2	
Особенности функционирования объекта теплоснабжения и оборудования			
3. Инженерные системы и оборудование объекта			
3.1	Тепловой ввод	ДУ 125	
3.2	Тепловой пункт (центральный/индивидуальный)	индивидуальный	
3.3	Наличие оборудованного узла учета тепловой энергии	в наличии ВИС.Т201-2.-50	
3.4	Материал трубопроводов отопления	сталь	
3.5	Теплообменники/водоподогреватели	Теплообменники одноходовые пластинчатые	
3.6	Смесительные установки (насосы,	отсутствуют	

№ п/п	Наименование	Описание	Примечание
	элеваторы, ТРЖ)		
3.7	Погодозависимые регуляторы	В наличии	
3.8	Циркуляционные насосы	В наличии	
3.9	Водопроводный ввод	ДУ 32	
3.10	Водомерный узел	В наличии	
3.11	Материал трубопроводов ГВС	сталь	
3.12	Ввод газоснабжения	отсутствует	
3.13	Система АППЗ и дымоудаления	В наличии	
3.14	Система приточно-вытяжной вентиляции	принудительная	
Анализ прохождения предыдущих отопительных периодов			
4. Проблемы, выявленные в трех прошлых отопительных сезонах			
Технологические нарушения по внешним причинам			
4.1	Отопительный сезон 2021-22 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:	Прошел в штатном режиме без аварий	
4.2	Отопительный сезон 2022-23 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:	Прошел в штатном режиме без аварий	
4.3	Отопительный сезон 2023-24 гг.		
	- несоблюдение температурного графика котельными, срезка графика: - аварийные остановки котельных:	Прошел в штатном режиме без аварий	

№ п/п	Наименование	Описание	Примечание
	- изменение расхода теплоносителя в магистральных теплосетях: - аварии на магистральных разводящих сетях: - резкие перепады давления, пониженное давление, гидроудар:		
Технологические нарушения по внутренним причинам			
4.4	Отопительный сезон 2021-22 гг.		
	- аварийные ситуации - физический износ и невозможность проведения ремонта из-за увеличения стоимости материалов при неизменном уровне финансирования, отказе собственников от повышения тарифа на текущий ремонт: - некачественно выполненные ремонтные работы: - самовольное вмешательство посторонних лиц в работу системы отопления/ГВС: - некорректная работа насосов, теплообменников:	в штатном режиме без аварий	
4.5	Отопительный сезон 2022-23 гг.		
	- аварийные ситуации - физический износ и невозможность проведения ремонта из-за увеличения стоимости материалов при неизменном уровне финансирования, отказе собственников от повышения тарифа на текущий ремонт: - некачественно выполненные ремонтные работы: - самовольное вмешательство посторонних лиц в работу системы отопления/ГВС: - некорректная работа насосов, теплообменников:	в штатном режиме без аварий	

№ п/п	Наименование	Описание	Примечание
4.6	Отопительный сезон 2023-24 гг.		
	- аварийные ситуации - физический износ и невозможность проведения ремонта из-за увеличения стоимости материалов при неизменном уровне финансирования, отказе собственников от повышения тарифа на текущий ремонт: - некачественно выполненные ремонтные работы: - самовольное вмешательство посторонних лиц в работу системы отопления/ГВС: - некорректная работа насосов, теплообменников:	в штатном режиме без аварий	
5. Схемные условия в текущий отопительный период			
5.1	Источник теплоснабжения	ТЭЦ-26	
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 2024 года по март 2025 года 462,096 Гкал. по показаниям приборов учета	
5.4	Схема подключения отопления (непосредственное/зависимое/не зависимое)	независимая	
5.5	Схема внутридомовой разводки системы отопления (однотрубная/двухтрубная/петля Тихельмана/лучевая)	двухтрубная	
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	открытый	
5.9	Тип отопительных приборов	радиаторы	
5.10	Тип подключения отопительных приборов	одностороннее	
5.11	Тип системы отопления (закрытое/открытое)	закрытое	
5.12	Схема подключения ГВС	Одноступенчатая, закрытая,	

№ п/п	Наименование	Описание	Примечание
	(закрытое/открытое)	параллельная	
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 5 кг/см ²	
6.2	Нормативная температура теплоносителя	до 90 градусов Цельсия	
6.3	Нормативный расход теплоносителя	22,9 м ³ /ч	
6.4	Наличие обращений по качеству параметров теплоснабжения в помещениях (суть жалобы, что выявлено, принятые меры)	Не поступало	
6.5	Наличие обращений по качеству параметров ГВС (суть жалобы, что выявлено, принятые меры)	Не поступало	
7. Погодные условия в текущий отопительный период			
7.1	Отопительный сезон 2024-2025 гг.		
	- нестабильная температура наружного воздуха: - аномально низкая температура наружного воздуха: - осадки с сильным ветром:	Не наблюдалось (месяц, количество дней) Не наблюдалось (месяц, количество дней) Март, один день (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.			
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: управляющий	
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	

№ п/п	Наименование	Описание	Примечание
		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 31.08.2025 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: гл. инженер	
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 (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, осуществляющего функции эксплуатационной службы. в срок до 31.08.2025 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 мая 2025 г. Ответственный: гл. инженер	
9.2	Синхронизация ремонтных работ, требующих отключения горячего водоснабжения, заполнения теплопотребляющих установок сетевой водой после выполнения	Выполнить согласование до 1 мая 2025 г. Ответственный: гл. инженер	

№ п/п	Наименование	Описание	Примечание
	таких работ с ЕТО (ТСО)		
9.3	Оформление (актуализация) паспорта теплового пункта	Оформить до 21 мая 2025 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 2025 г. Ответственный: гл. инженер	
9.5	Составление актов на исправность автоматики безопасности и контрольно-измерительных приборов (КИП) котельных и инженерного оборудования зданий.	Оформить до 21 мая 2025 г. Ответственный: гл. инженер	
9.6	Составление актов технического состояния и исправности работы противопожарного оборудования.	Оформить до 21 мая 2025 г. Ответственный: гл. инженер	
9.7	Составление актов о готовности уборочной техники и инвентаря.	Оформить до 21 мая 2025 г. Ответственный: гл. инженер	
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 21 мая 2025 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	рекомендуемый образец содержится в приложении к настоящему Правилам

<i>№ п/п</i>	<i>Наименование</i>	<i>Описание</i>	<i>Примечание</i>
		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 27 мая 2025 года. Ответственный: гл. инженер	
9.10	Составление акта проверки контрольно-измерительных приборов в тепловом пункте, с указанием заводских номеров, отметки о наличии паспортов контрольно-измерительных приборов	Оформить до 21 мая 2025 г. Ответственный: гл. инженер	в соответствии с пунктом 11.5 Правил технической эксплуатации тепловых энергоустановок.
9.11	Составление акта о проведении дезинфекции систем теплопотребления с открытой схемой теплоснабжения и горячего водоснабжения и акты о результатах отбора проб воды из системы на соответствие с СанПиН 1.2.3685-21, оформленные аккредитованной лабораторией.	Оформить до 21 мая 2025 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 2025 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 21 мая 2025 г. Ответственный: гл. инженер	
9.15	Составление акта проверки технической готовности теплопотребляющей установки объекта к отопительному сезону.	Подписать у РСО до 27.05.2025 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 теплопотребления тепловой энергии и (или) теплоносителя теплового пункта, внутридомовых сетей и теплопотребляющих установок.	Оформить до 21 мая 2025 г. Ответственный: гл. инженер	
9.17	Составление акта об установке и	оборудование данного типа	

<i>№ п/п</i>	<i>Наименование</i>	<i>Описание</i>	<i>Примечание</i>
	пломбировании дроссельных устройств во внутренних системах, включая элеваторы и шайбы на линиях рециркуляции ГВС.	отсутствует	
9.18	Составление акта осмотра объекта теплоснабжения и теплопотребляющих 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 2025 г. Ответственный: гл. инженер	
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. Внутренние систем тепло-, водо- и электроснабжения в надлежащем состоянии Ответственный: гл. инженер	
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 примыканий.	В исправном состоянии. Ответственный: гл. инженер	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.
10.3	Обеспечение надлежащей гидроизоляции фундаментов, стен подвала и цоколя и их сопряжения со смежными конструкциями, лестничных клеток, подвальных и чердачных помещений, машинных отделений лифтов.	В исправном состоянии. Ответственный: гл. инженер	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.

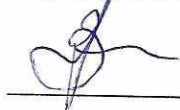
<i>№ п/п</i>	<i>Наименование</i>	<i>Описание</i>	<i>Примечание</i>
10.4	Обеспечение исправности пожарных гидрантов.	В исправном состоянии. Ответственный: гл. инженер	
10.5	Проверка и обеспечение укомплектованности насосных станций, систем противопожарного оборудования основным и резервным оборудованием.	В исправном состоянии. Ответственный: гл. инженер	
10.6	Проверка автоматического включения резервных насосов при отказе основных, регулировка.	В исправном состоянии. Ответственный: гл. инженер	
10.7	Отключение и разборка поливочного водопровода	Отключение провести до 15.09.2025 г. Ответственный: гл. инженер	
10.8	Утепление водомерного узла	Утеплен, в исправном состоянии. Ответственный: гл. инженер	
10.9	Ремонт изоляции труб водопровода и канализации, противопожарного водопровода в неотапливаемых помещениях.	В исправном состоянии. Ответственный: гл. инженер	
10.10	Проверка, ремонт, замена, закупка уборочной техники и инвентаря для дворников.	Выполнить до 20.09.2025 г. Ответственный: гл. инженер	
10.11	Развоз песка для посыпки тротуаров (из расчета не менее 3 м3 на 1 тыс. м2 уборочной площади) и соли (из расчета не менее 3 - 5% массы песка) или ее заменителя;	Выполнить до 10.09.2025 г. Ответственный: гл. инженер	
10.12	Установка уплотняющих прокладок в притворах оконных и дверных проемов, замена разбитых стекол и т.д.	В исправном состоянии. Ответственный: гл. инженер	
10.13	Ремонт монтажных (межпанельных) швов.	Отсутствие межпанельных швов	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.	В наличии, в исправном состоянии. Ответственный: гл. инженер	
10.15	Ремонт кровли	В исправном состоянии. Ответственный: гл. инженер	В соответствии с п.1, ст.45 ЖК РФ утверждение плана работ происходит

№ п/п	Наименование	Описание	Примечание
			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	В исправном состоянии. Ответственный: гл. инженер	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	Подвальные окна отсутствуют	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.
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.			
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	Оборудование данного типа отсутствует.	
11.2	Проведение осмотра и технического обслуживания ВДГО	Оборудование данного типа отсутствует.	
11.3	Проведение наладки устройств газового хозяйства - запорно-	Оборудование данного типа отсутствует.	

№ п/п	Наименование	Описание	Примечание
	предохранительных клапанов и регуляторов давления на зимний период.		
12. Мероприятия технического характера			
12.1	Организация и проведение периодической поверки узла учета	Дата следующей поверки: 21.05.2028 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.	Пробные испытания 21.05.2025 г. Совместно с представителем теплоснабжающей организации 22.05.2025 г.	
12.4	Промывка тепловых пунктов и систем теплопотребления, при наличии непрогрева радиаторов проведение гидропневматической промывки батарей	Промывка 21.05.2025 г.	
12.5	Установка пломб на дроссельных (ограничительных) устройствах во внутренних системах с составлением акта	оборудование данного типа отсутствует	При условии выполненной наладки внутриквартальных сетей с корректировкой расчетных диаметров дросселирующих устройств на тепловом (элеваторном) узле.
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	
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	Срок выполнения: 19.05.2025 г. Ответственный: гл. инженер	

№ п/п	Наименование	Описание	Примечание
	теплопотребляющих энергоустановках, или для переключения закрытой системы теплоснабжения на открытую систему теплоснабжения с разбором сетевой воды или отступлений от проектного решения.		
12.10	Проведение дезинфекции систем теплопотребления с открытой схемой теплоснабжения и горячего водоснабжения	Оборудование данного типа отсутствует	
12.11	Организация проведения отбора проб горячей воды/теплоносителя и химико-биологического анализа	Срок выполнения до 21.05.2025 г. Ответственный: гл. инженер	
	Шурфовки, вырезки из трубопроводов для определения коррозионного износа металла труб	Срок выполнения до 21.05.2025 г. Ответственный: гл. инженер	п.11.1 ПТЭТЭ (Приказ №115 от 24.03.2003)

Главный инженер



Зосименко К.В.

ИП без печати

«30» апреля 2025 года