

УТВЕРЖДАЮ

Заместитель директора

ГБУ ЦРИ «Бутово»

Богакин Б.Н.



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, ул. Поляны, 42	
1.2	Муниципальное образование	г. Москва	
1.3	Назначение объекта (жилой, промышленный, административный)	Административный	
1.4	Единая теплоснабжающая организация	ПАО «МОЭК»	
1.5	Год постройки/ввода в эксплуатацию	2004 г.	
1.6	Год проведения капитального ремонта/реконструкции инженерных сетей теплоснабжения	2018 г.	
1.7	Количество подъездов	1	
1.8	Материал стен	Кирпичные многослойные	
1.9	Наличие подвала/подполья, цокольного этажа	подвал	
1.10	Наличие чердака	нет	
2. Характеристика объекта			
2.1	Количество жилых помещений	нет	
2.2	Количество нежилых помещений		
2.3	Общая площадь объекта (включая подвалы, чердаки, МОП)	9953,4 кв. м	
2.4	Общая площадь жилых помещений	-	
2.5	Общая площадь нежилых помещений	9953,4 кв. м.	
2.6	Отапливаемый объем	45830,0 куб.м.	
2.7	Отапливаемая площадь	9953,4 кв. м.	
Особенности функционирования объекта теплоснабжения и оборудования			
3. Инженерные системы и оборудование объекта			
3.1	Тепловой ввод	d 140 мм	
3.2	Тепловой пункт (центральный/индивидуальный)	индивидуальный	
3.3	Наличие оборудованного узла учета тепловой энергии	в наличии	
3.4	Материал трубопроводов отопления	сталь	
3.5	Теплообменники/водоподогреватели	теплообменник	
3.6	Смесительные установки (насосы, элеваторы, ТРЖ)	отсутствуют	
3.7	Погодозависимые регуляторы	отсутствуют	

№ п/п	Наименование	Описание	Примечание
3.8	Циркуляционные насосы	Отопление – 1 шт, ГВС – 1 шт.	
3.9	Водопроводный ввод	d 100 мм	
3.10	Водомерный узел	В наличии	
3.11	Материал трубопроводов ГВС	сталь	
3.12	Ввод газоснабжения	нет	
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 2023-24 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.	
4.2	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:	Прошел в штатном режиме.	
4.3	Отопительный сезон 2025-26 гг.		
	- несоблюдение температурного графика котельными, срезка графика: - аварийные остановки котельных:	Прошел в штатном режиме.	

№ 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 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	
4.5	Отопительный сезон 2024-25 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 2025-26 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	ИТП в подвальном помещении	
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 2327,701 Гкалл по показаниям приборов учета	
5.4	Схема подключения отопления (непосредственное/зависимое/не зависимое)	зависимое	
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 (закрытое/открытое)	закрытое	

№ п/п	Наименование	Описание	Примечание
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		
6.2	Нормативная температура теплоносителя		
6.3	Нормативный расход теплоносителя		
6.4	Наличие обращений по качеству параметров теплоснабжения в помещениях (суть жалобы, что выявлено, принятые меры)	нет	
6.5	Наличие обращений по качеству параметров ГВС (суть жалобы, что выявлено, принятые меры)	нет	
7. Погодные условия в текущий отопительный период			
7.1	Отопительный сезон 2025-2026 гг.		
	- нестабильная температура наружного воздуха:	Не наблюдалось (месяц, количество дней)	
	- аномально низкая температура наружного воздуха:	Не наблюдалось (месяц, количество дней)	
	- осадки с сильным ветром:	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.			
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: 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	

№ п/п	Наименование	Описание	Примечание
		мероприятий по их внедрению. Ответственный: 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: зам. директора по направлению деятельности	
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: зам. директора по направлению деятельности	
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: инженер, специалист по ПБ	
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, 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	

№ п/п	Наименование	Описание	Примечание
		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: начальник отдела ОМТО	
9. Мероприятия по осмотрам, согласованиям, составлению актов и документации			
9.1	Синхронизация плана подготовки к отопительному периоду с ЕТО (ТСО)	Выполнить согласование до 01 августа 2026 г. Ответственный: 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 01 августа 2026 г. Ответственный: инженер	
9.3	Оформление (актуализация) паспорта теплового пункта	Оформить до 01 августа 2026 г. Ответственный: 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: инженер	
9.5	Составление актов на исправность автоматики безопасности и контрольно-измерительных приборов (КИП) котельных и инженерного оборудования зданий.	Оформить до 31 августа 2026 г. Ответственный: инженер	
9.6	Составление актов технического состояния и исправности работы противопожарного оборудования.	Оформить до 31 августа 2026 г. Ответственный: специалист по ПБ	
9.7	Составление актов о готовности уборочной техники и инвентаря.	Оформить до 31 мая 2026 г. Ответственный: начальник отдела ОМТО	
9.8	Составление акта проверки работоспособности автоматических регуляторов температуры воды ГВС, проверки		в соответствии с пунктами 9.3.22, 9.4.18 Правил N 115.

<i>№ п/п</i>	<i>Наименование</i>	<i>Описание</i>	<i>Примечание</i>
	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.		
9.9	Составление акта промывки сетей теплоснабжения, ГВС и проведения испытаний на плотность и прочность.	Обеспечение подписание 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 01 августа 2026 года. Ответственный: начальник отдела ОМТО	рекомендуемый образец содержится в приложении настоящим Правилам в к
9.10	Составление акта проверки контрольно-измерительных приборов в тепловом пункте, с указанием заводских номеров, отметки о наличии паспортов контрольно-измерительных приборов	Оформить до 01 августа 2026 г. Ответственный: 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	Оформить до 01 августа 2026 г. Ответственный: инженер	в соответствии с пунктом 5.2.10 Правил N 170, санитарными правилами и нормами СанПиН 1.2.3685-21

<i>№ п/п</i>	<i>Наименование</i>	<i>Описание</i>	<i>Примечание</i>
	воды из системы на соответствие с СанПиН 1.2.3685-21, оформленные аккредитованной лабораторией.		
9.12	Составление акта выполненных работ по подготовке к отопительному периоду теплового контура здания	Оформить до 31 августа 2026 г. Ответственный: 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 31 августа 2026 г. Ответственный: инженер	
9.15	Составление акта проверки технической готовности теплопотребляющей установки объекта к отопительному сезону.	Подписать у РСО до 01.08.2026 г. Ответственный: начальник ОМТО 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 01 августа 2026 г. Ответственный: инженер	
9.17	Составление акта об установке и пломбировании дроссельных устройств во внутренних системах, включая элеваторы и шайбы на линиях рециркуляции ГВС.		
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 01 августа 2026 г. Ответственный: 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	Стены, фасад, перекрытия в надлежащем состоянии. Оконные и дверные заполнения в надлежащем состоянии.	

№ п/п	Наименование	Описание	Примечание
	систем тепло-, водо- и электроснабжения и установок с газовыми нагревателями.		
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 прямков.	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.
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.	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.
10.4	Обеспечение исправности пожарных гидрантов.		
10.5	Проверка и обеспечение укомплектованности насосных станций, систем противопожарного оборудования основным и резервным оборудованием.	До 01 августа 2026 г. Ответственный: специалист по ПБ	
10.6	Проверка автоматического включения резервных насосов при отказе основных, регулировка.	До 01 августа 2026 г. Ответственный: специалист по ПБ	
10.7	Отключение и разборка поливочного водопровода	Отключение провести до 1.10.2026 г. Ответственный: заведующий хозяйством	
10.8	Утепление водомерного узла	Не требуется	
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.	Выполнить до 15.09.2026 г. Ответственный: заведующий хозяйством	
10.11	Развоз песка для посыпки тротуаров (из расчета не менее 3 м3 на 1 тыс. м2 уборочной площади) и соли (из	Выполнить до 15.09.2026 г. Ответственный: заведующий хозяйством	

<i>№ п/п</i>	<i>Наименование</i>	<i>Описание</i>	<i>Примечание</i>
	расчета не менее 3 - 5% массы песка) или ее заменителя;		
10.12	Установка уплотняющих прокладок в притворах оконных и дверных проемов, замена разбитых стекол и т.д.	в надлежащем состоянии.	
10.13	Ремонт монтажных (межпанельных) швов.	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.
10.14	Проверка наличия первичных средств пожаротушения.	постоянно Ответственный: специалист по ПБ	
10.15	Ремонт кровли		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	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	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

№ п/п	Наименование	Описание	Примечание
			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		
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	ПАО «МОЭК»	
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 15.08.2026 г. Совместно с представителем теплоснабжающей организации	
12.4	Промывка тепловых пунктов и систем теплопотребления, при наличии непрогрева радиаторов проведение гидропневматической промывки батарей	Пробная промывка 15.08.2026 г. Совместно с представителем теплоснабжающей организации	
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

№ п/п	Наименование	Описание	Примечание
			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.	в надлежащем состоянии.	
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 теплопотребляющих энергоустановках, или для переключения закрытой системы теплоснабжения на открытую систему теплоснабжения с разбором сетевой воды или отступлений от проектного решения.	Срок выполнения: 30.04.2026 г.	
12.10	Проведение дезинфекции систем теплопотребления с открытой схемой теплоснабжения и горячего водоснабжения		
12.11	Организация проведения отбора проб горячей воды/теплоносителя и химико-биологического анализа	До 15.06.2026	
	Шурфовки, вырезки из трубопроводов для определения коррозионного износа металла труб		п.11.1 ПТЭТЭ (Приказ №115 от 24.03.2003)

Начальник отдела
(должность)


(подпись)

Каграманян А.Р.

Место печати

«27» апреля 2026 года