



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. Бартеневская д.18 корп.2	
1.2	Муниципальное образование	Южное Бутово	
1.3	Назначение объекта (жилой, промышленный, административный)	Жилой	
1.4	Единая теплоснабжающая организация	ПАО «МОЭК»	
1.5	Год постройки/ввода в эксплуатацию	2024 г.	
1.6	Год проведения капитального ремонта/реконструкции инженерных сетей теплоснабжения	-----	
1.7	Количество подъездов	5	
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	Паркинг 2 этажа	
1.10	Наличие чердака	Отсутствует	
2. Характеристика объекта			
2.1	Количество жилых помещений	1114	
2.2	Количество нежилых помещений	25	
2.3	Общая площадь объекта (включая подвалы, чердаки, МОП)	78828,4 кв. м (без подвала и чердака)	
2.4	Общая площадь жилых помещений	52794,5 кв. м	
2.5	Общая площадь нежилых помещений	5221,4 кв. м.	
2.6	Отапливаемый объем	куб.	
2.7	Отапливаемая площадь	62368,7 кв. м.	
Особенности функционирования объекта теплоснабжения и оборудования			
3. Инженерные системы и оборудование объекта			
3.1	Тепловой ввод	2 x d 219 мм	
3.2	Тепловой пункт (центральный/индивидуальный)	индивидуальный	
3.3	Наличие оборудованного узла учета тепловой энергии	ВИСТ ТЗ №221297	

№ п/п	Наименование	Описание	Примечание
3.4	Материал трубопроводов отопления	сталь	
3.5	Теплообменники/водоподогреватели	6	
3.6	Смесительные установки (насосы, элеваторы, ТРЖ)		
3.7	Погодозависимые регуляторы	КЗР	
3.8	Циркуляционные насосы	6	
3.9	Водопроводный ввод	d 219 мм	
3.10	Водомерный узел	Присутствует	
3.11	Материал трубопроводов ГВС	Сталь	
3.12	Ввод газоснабжения	отсутствует	
3.13	Система АППЗ и дымоудаления	присутствует	
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:	Дом сдан в эксплуатацию в 29.12.2023 г. обслуживался от мобильной котельной до 01.05.2024 г.	

Технологические нарушения по внутренним причинам

4.2	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:	Дом сдан в эксплуатацию в 29.12.2023 г. обслуживался от мобильной котельной до 01.05.2024 г.	

№ п/п	Наименование	Описание	Примечание
	- некорректная работа насосов, теплообменников:		
5. Схемные условия в текущий отопительный период			
5.1	Источник теплоснабжения	ПАО «МОЭК» предприятие 3 филиал 6	
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)	Максимальная тепловая нагрузка объекта 5,324 Гкал/ч	
5.4	Схема подключения отопления (непосредственное/зависимое/не зависимое)	не зависимое	
5.5	Схема внутридомовой разводки системы отопления (однотрубная/двухтрубная/петля Тихельмана/лучевая)	лучевая	
5.6	Движение теплоносителя во внутридомовой системе (тупиковое/попутное)	тупиковая	
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 8,5кг/см ²	
6.2	Нормативная температура теплоносителя	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)	Отсутствуют	
6.5	Наличие обращений по качеству параметров ГВС	Отсутствуют	

№ п/п	Наименование	Описание	Примечание
	(суть жалобы, что выявлено, принятые меры)		
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) 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 теплopotребляющих 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 31.08.2025 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: директор	

№ п/п	Наименование	Описание	Примечание
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, 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 31.08.2025 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 августа 2025 г. Ответственный: гл. инженер	
9.2	Синхронизация ремонтных работ, требующих отключения горячего водоснабжения, заполнения	Выполнить согласование до 1 августа 2025 г. Ответственный: гл. инженер	

<i>№ п/п</i>	<i>Наименование</i>	<i>Описание</i>	<i>Примечание</i>
	теплопотребляющих установок сетевой водой после выполнения таких работ с ЕТО (ТСО)		
9.3	Оформление (актуализация) паспорта теплового пункта	Оформить до 1 августа 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.	
9.5	Составление актов на исправность автоматики безопасности и контрольно-измерительных приборов (КИП) котельных и инженерного оборудования зданий.	31 августа 2025 г.	
9.6	Составление актов технического состояния и исправности работы противопожарного оборудования.	31 августа 2025 г	
9.7	Составление актов о готовности уборочной техники и инвентаря.	31 августа 2025 г	
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.	31 августа 2025 г	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	рекомендуемый образец содержится в приложении к настоящим Правилам

<i>№ п/п</i>	<i>Наименование</i>	<i>Описание</i>	<i>Примечание</i>
		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 1августа 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 01 августа 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 01 августа 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 01августа 2025 г. Ответственный: гл. инженер	
9.15	Составление акта проверки технической готовности теплопотребляющей установки объекта к отопительному сезону.	Подписать у РСО до 01.08.2025 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	Оформить до 01.08. 2025 г. Ответственный: гл. инженер	

<i>№ п/п</i>	<i>Наименование</i>	<i>Описание</i>	<i>Примечание</i>
	тепловой энергии и (или) теплоносителя теплового пункта, внутридомовых сетей и теплопотребляющих установок.		
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 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 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.	
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 приемков.	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	В надлежащем состоянии	

№ п/п	Наименование	Описание	Примечание
	станций, систем противопожарного оборудования основным и резервным оборудованием.		
10.6	Проверка автоматического включения резервных насосов при отказе основных, регулировка.	В надлежащем состоянии	
10.7	Отключение и разборка поливочного водопровода	Отключение провести до 1.10.2025 г. Ответственный: дежурный слесарь	
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.	В наличии	
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 15.10.2025 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	
10.14	Проверка наличия первичных средств пожаротушения.	Укомплектовано	
10.15	Ремонт кровли	Кровля в надлежащем состоянии	
	Ремонт и восстановление отделки фасада и цоколя (облицовочных панелей/плит, штукатурного слоя и окрасочного), гидрофобизация цокольных стеновых панелей	Фасад и цоколь в надлежащем состоянии	
	Замена/ремонт заполнений подвальных окон	Подвальные 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.			
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)	Ввод газа отсутствует	

№ п/п	Наименование	Описание	Примечание
	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	Дата следующей поверки: 31.08.2026 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 15.08.2025 г.	
12.4	Промывка тепловых пунктов и систем теплопотребления, при наличии непрогрева радиаторов проведение гидропневматической промывки батарей	Совместно с представителем теплоснабжающей организации 15.08.2025 г.	
12.5	Установка пломб на дроссельных (ограничительных) устройствах во внутренних системах с составлением акта		
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	Осмотрено. Врезок не выявлено	

№ п/п	Наименование	Описание	Примечание
	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.		
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..2025 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)

— Управляющий
ЖК «Южные Сады»
(должность)
(подпись)

Место печати



Торицына М.А