



УТВЕРЖДАЮ
Заместитель директора
Воронцов А.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. Изюмская д.28, корп.3	
1.2	Муниципальное образование	ЮЗАО	
1.3	Назначение объекта (жилой, промышленный, административный)	Административный	
1.4	Единая теплоснабжающая организация	ПАО «МОЭК»	
1.5	Год постройки/ввода в эксплуатацию	2006 г.	
1.6	Год проведения капитального ремонта/реконструкции инженерных сетей теплоснабжения	не проводилось	
1.7	Количество подъездов	--	
1.8	Материал стен	Ж/Б панели	
1.9	Наличие подвала/подполья, цокольного этажа	подвал	
1.10	Наличие чердака	--	
2. Характеристика объекта			
2.1	Количество жилых помещений	--	
2.2	Количество нежилых помещений	--	
2.3	Общая площадь объекта (включая подвалы, чердаки, МОП)	6072,3 кв. м (без подвала)	
2.4	Общая площадь жилых помещений	--	
2.5	Общая площадь нежилых помещений	6072,3 кв. м.	
2.6	Отапливаемый объем	32855 куб.	
2.7	Отапливаемая площадь	8318,2 кв. м.	
Особенности функционирования объекта теплоснабжения и оборудования			
3. Инженерные системы и оборудование объекта			
3.1	Тепловой ввод	4xd100 мм	ЦО и Вент
3.2	Тепловой пункт (центральный/индивидуальный)	центральный	
3.3	Наличие оборудованного узла учета тепловой энергии	в наличии ТеРосс-ТМ	
3.4	Материал трубопроводов отопления	сталь	
3.5	Теплообменники/водоподогреватели	отсутствуют	
3.6	Смесительные установки (насосы, элеваторы, ТРЖ)	элеваторы	
3.7	Погодозависимые регуляторы	отсутствуют	
3.8	Циркуляционные насосы	отсутствуют	

<i>№ п/п</i>	<i>Наименование</i>	<i>Описание</i>	<i>Примечание</i>
3.9	Водопроводный ввод	2хd 100 мм	
3.10	Водомерный узел	отсутствует	
3.11	Материал трубопроводов ГВС	сталь	
3.12	Ввод газоснабжения	--	
3.13	Система АППЗ и дымоудаления	--	
3.14	Система приточно-вытяжной вентиляции	есть	

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	
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	
4.3	Отопительный сезон 2023-24 гг.		
	- несоблюдение температурного графика котельными, срезка графика: _____ - аварийные остановки котельных: _____ - изменение расхода теплоносителя в магистральных теплосетях: _____	Прошел в штатном режиме	

№ п/п	Наименование	Описание	Примечание
	- 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	
4.6	Отопительный сезон 2023-24 гг.		
	- аварийные ситуации	в штатном режиме без аварий	

№ п/п	Наименование	Описание	Примечание
	- 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:		

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 <u>2,10010</u> Гкал/ч	
5.4	Схема подключения отопления (непосредственное/зависимое/не зависимое)	зависимое	
5.5	Схема внутридомовой разводки системы отопления (однотрубная/двухтрубная/петля Тихельмана/лучевая)	лучевая	
5.6	Движение теплоносителя во внутридомовой системе (тупиковое/попутное)	попутное	
5.7	Тип разводки подающей магистрали отопления (верхняя/нижняя)	верхняя	
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)	тупиковое	
6. Режимные условия для многоквартирного дома в текущий отопительный период			
6.1	Нормативное давление теплоносителя	до 8 кг/см ²	
6.2	Нормативная температура теплоносителя	до 105-70/120-70 градусов Цельсия	ЦО и Вент
6.3	Нормативный расход теплоносителя	данные отсутствуют	
6.4	Отсутствует	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 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 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: техник по эксплуатации здания	
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.	

<i>№ п/п</i>	<i>Наименование</i>	<i>Описание</i>	<i>Примечание</i>
		Ответственный: техник по эксплуатации здания	
8.3	Обеспечение отсутствие задолженности за поставленные тепловую энергию	Составление актов сверки расчетов с ЕТО (ТСО) в срок до 11.08.2025 г. Ответственный: бухгалтер	
8.4	Организация коммерческого учета тепловой энергии, теплоносителя в соответствии с требованиями действующего законодательства	Составление Актов периодической проверки узла учета, состоящие на балансе ГУП «ИМЦ». В соответствии с пунктом 73 Правил коммерческого учета, акты разграничения балансовой принадлежности. Ответственный: техник по эксплуатации здания	
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: техник по эксплуатации здания	
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	

№ п/п	Наименование	Описание	Примечание
		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 11.08.2025 г. Ответственный: техник по эксплуатации здания	
9. Мероприятия по осмотрам, согласованиям, составлению актов и документации			
9.1	Синхронизация плана подготовки к отопительному периоду с ЕТО (ТСО)	Выполнить согласование до 04 августа 2025 г. Ответственный: техник по эксплуатации здания	
9.2	Синхронизация ремонтных работ, требующих отключения горячего водоснабжения, заполнения теплопотребляющих установок сетевой водой после выполнения таких работ с ЕТО (ТСО)	Выполнить согласование до 04 августа 2025 г.. Ответственный: техник по эксплуатации здания	
9.3	Оформление (актуализация) паспорта теплового пункта	Оформить до 06 августа 2025 г.	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 11 августа 2025 г.	
9.5	Составление актов на исправность автоматики безопасности и контрольно-измерительных приборов (КИП) котельных и инженерного оборудования зданий.	11 августа 2025 г.	
9.6	Составление актов технического состояния и исправности работы противопожарного оборудования.	11 августа 2025 г.	
9.7	Составление актов о готовности уборочной техники и инвентаря.	11 августа 2025 г.	
9.8	Составление акта проверки работоспособности автоматических регуляторов температуры воды ГВС, проверки настроечных характеристик и	11 августа 2025 г.	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>
	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 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 06 августа 2025 года. Ответственный: техник по эксплуатации здания	рекомендуемый образец содержится в приложении к настоящему Правилам
9.10	Составление акта проверки контрольно-измерительных приборов в тепловом пункте, с указанием заводских номеров, отметки о наличии паспортов контрольно-измерительных приборов	Оформить 06 августа 2025 г. Ответственный: техник по эксплуатации здания	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 06 августа 2025 г. Ответственный: техник по эксплуатации здания	в соответствии с пунктом 5.2.10 Правил N 170, санитарными правилами и нормами СанПиН 1.2.3685-21

№ п/п	Наименование	Описание	Примечание
	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 11 августа 2025 г. Ответственный: техник по эксплуатации здания	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 06.08.2025 г. Ответственный: техник по эксплуатации здания	
9.15	Составление акта проверки технической готовности теплопотребляющей установки объекта к отопительному сезону.	Подписать у РСО до 06.08.2025 г. Ответственный: техник по эксплуатации здания 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 06.08.2025 г. Ответственный: техник по эксплуатации здания	
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 06 августа 2025 г. Ответственный: техник по эксплуатации здания	
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.	

<i>№ п/п</i>	<i>Наименование</i>	<i>Описание</i>	<i>Примечание</i>
	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	
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 01.10.2025 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	

№ п/п	Наименование	Описание	Примечание
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	Подвальных окон 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) 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	На балансе ГУП «ИМЦ» Дата следующей поверки: 26.02.2026 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 11.08.2025 г.	
12.4	Промывка тепловых пунктов и систем теплопотребления, при наличии непрогрева радиаторов	Совместно с представителем теплоснабжающей организации 11.08.2025 г.	

№ п/п	Наименование	Описание	Примечание
	проведение гидропневматической промывки батарей		
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 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.	Осмотрено. 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 01.08.2025 г. Ответственный: техник по эксплуатации здания	
	Шурфовки, вырезки из трубопроводов для определения коррозионного износа металла труб	Не требуется	

Заместитель директор
(должность)

Место печати

(подпись)

Воронцов А.В.

« » 2025 года