

«Согласовано»

Директор

Предприятия № 4 Филиал №6

ПАО МОЭК

А.Н. Чернышов

«05» *сентября* 2025г.

Литовский б-р, вл. 17, стр. 1

«Утверждаю»

Директор

ГБУ «Жилищник района

Коньково»

О.Ю. Бяхов

«05» *сентября* 2025г.

План подготовки жилого фонда в управлении

ГБУ «Жилищник района Коньково» к отопительному периоду 2025- 2026гг.

(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		Количество МКД - 203
1.2	Муниципальное образование	район Коньково	
1.3	Назначение объекта (жилой, промышленный, административный)	Жилой	
1.4	Единая теплоснабжающая организация	ПАО МОЭК	
1.5	Год постройки/ввода в эксплуатацию		1966-2023
1.6	Год проведения капитального ремонта/реконструкции инженерных сетей теплоснабжения	Не проводился	
1.7	Количество подъездов	862	
1.8	Материал стен		ж/б панель
1.9	Наличие подвала/подполья, цокольного этажа	Техническое подполье	
1.10	Наличие чердака	в наличии	
2. Характеристика объекта			
2.1	Количество жилых помещений	40 009	
2.2	Количество нежилых помещений	Нет данных	
2.3	Общая площадь объекта (включая подвалы, чердаки, МОП)	2 254 560	
2.4	Общая площадь жилых помещений	2 107 451,3	
2.5	Общая площадь нежилых помещений	Нет данных	
2.6	Отапливаемый объем	Нет данных	
2.7	Отапливаемая площадь	2 107 451,3	
Особенности функционирования объекта теплоснабжения и оборудования			

№ п/п	Наименование	Описание	Примечание
3. Инженерные системы и оборудование объекта			
3.1	Тепловой ввод		ДУ-100 – ДУ50
3.2	Тепловой пункт (центральный/индивидуальный)	Центральный/ИТП	
3.3	Наличие оборудованного узла учета тепловой энергии	в наличии	
3.4	Материал трубопроводов отопления	сталь	
3.5	Теплообменники/водоподогреватели	отсутствуют	
3.6	Смесительные установки (насосы, элеваторы, ТРЖ)	в наличии	
3.7	Погодозависимые регуляторы	в наличии	
3.8	Циркуляционные насосы	в наличии	
3.9	Водопроводный ввод		ДУ-80,100/ДУ-80,100
3.10	Водомерный узел	в наличии	
3.11	Материал трубопроводов ГВС	Оцинкованная сталь	
3.12	Ввод газоснабжения	в наличии	
3.13	Система АППЗ и дымоудаления	в наличии	
3.14	Система приточно-вытяжной вентиляции	естественная/ принудительная	
Анализ прохождения предыдущих отопительных периодов			
4. Проблемы, выявленные в трех прошлых отопительных сезонах			
Технологические нарушения по внешним причинам			
4.1	Отопительный сезон 2021-2022гг.		
	- 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 2022-2023гг.		

№ п/п	Наименование	Описание	Примечание
	- 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 2023-2024гг.		
	- 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	
Технологические нарушения по внутренним причинам			
4.4	Отопительный сезон 2021-2022гг.		
	- 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 аварийных ситуаций	

№ п/п	Наименование	Описание	Примечание
4.5	Отопительный сезон 2022-2023гг.		
	- 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 аварийных ситуаций	
4.6	Отопительный сезон 2023-2024гг.		
	- 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 аварийных ситуаций	
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 апрель 2025 года 260 175,4 Гкалл по показаниям приборов учета	
5.4	Схема подключения отопления (непосредственное/зависимое/не зависимое)	Зависимая/независимая	
5.5	Схема внутридомовой разводки системы отопления	Однотрубная/двутрубная	

№ 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)	Верхняя/нижняя	
5.8	Вид прокладки труб в помещениях	открытый	
5.9	Тип отопительных приборов	конвектор	
5.10	Тип подключения отопительных приборов	одностороннее	
5.11	Тип системы отопления (закрытое/открытое)	закрытое	
5.12	Схема подключения ГВС (закрытое/открытое)	закрытое	
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 9 кг/см ²	
6.2	Нормативная температура теплоносителя	до 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)	Систематические жалобы отсутствуют.	
6.5	Наличие обращений по качеству параметров ГВС (суть жалобы, что выявлено, принятые меры)	ул. Профсоюзная, дом 97 – капитальный ремонт 2021-2022гг. Претензионная работа в рамках гарантийных обязательств	
7. Погодные условия в текущий отопительный период			
7.1	Отопительный сезон 2024-2025гг.		
	- нестабильная температура наружного воздуха; - аномально низкая температура наружного воздуха; - осадки с сильным ветром.	Не наблюдалось (месяц, количество дней) Не наблюдалось (месяц, количество дней)	
Мероприятия организационного характера			

№ п/п	Наименование	Описание	Примечание
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	
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	
8.3	Обеспечение отсутствие задолженности за поставленные тепловую энергию	Составление актов сверки расчетов с ЕТО (ТСО) в срок до 31.08.2025г.	
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.	
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.	
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	

№ п/п	Наименование	Описание	Примечание
		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 года	

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.	
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 мая 2025 г.	
9.3	Оформление (актуализация) паспорта теплового пункта	Оформить до 01 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,	Оформить до 31 августа 2025 г.	

№ п/п	Наименование	Описание	Примечание
	газа с указанием расположения запорной арматуры и выключателей (для слесарей и электриков по ликвидации аварий и неисправностей внутридомовых инженерных систем);		
9.5	Составление актов на исправность автоматики безопасности и контрольно-измерительных приборов (КИП) котельных и инженерного оборудования зданий.	оборудование данного типа отсутствует	
9.6	Составление актов технического состояния и исправности работы противопожарного оборудования.	Оформить до 31 августа 2025 г.	
9.7	Составление актов о готовности уборочной техники и инвентаря.	Оформить до 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.	Оформить до 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 документов и визуального осмотра, с указанием выявленных замечаний, свидетельствующих о несоблюдении потребителем требований безопасной эксплуатации теплопотребляющих установок и (или) невыполнении мероприятий, обеспечивающих	рекомендуемый образец содержится в приложении к настоящим Правилам

№ п/п	Наименование	Описание	Примечание
		соблюдение указанного в договоре теплоснабжения или предусмотренного нормативными актами режима потребления тепловой. Оформить до 31 августа 2025 г.	
9.10	Составление акта проверки контрольно-измерительных приборов в тепловом пункте, с указанием заводских номеров, отметки о наличии паспортов контрольно-измерительных приборов	Оформить до 31 августа 2025 г.	в соответствии с пунктом 11.5 Правил технической эксплуатации тепловых энергоустановок.
9.11	Составление акта о проведении дезинфекции систем теплоснабжения с открытой схемой теплоснабжения и акты о результатах отбора проб воды из системы на соответствие с СанПиН 1.2.3685-21, оформленные аккредитованной лабораторией.	Оформить до 31 августа 2025 г.	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.	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 2025 г.	
9.15	Составление акта проверки технической готовности теплоснабжающей установки объекта к отопительному сезону.	Подписать у РСО до 01.08.2025 г. В случае необоснованного отказа от подписи направить заявление в надзорные органы	
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 2025 г.	
9.17	Составление акта об установке и пломбировании дроссельных устройств во внутренних системах, включая элеваторы и шайбы на линиях рециркуляции ГВС.	Производится сотрудником РСО	
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	Оформить до 01 августа 2025 г.	

№ п/п	Наименование	Описание	Примечание
	открытую с разбором сетевой воды или отступления от проектного решения.		
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 рамках технической эксплуатации МКД.	
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 рамках технической эксплуатации МКД	
10.4	Обеспечение исправности пожарных гидрантов.	Оборудование находится в надлежащем состоянии	
10.5	Проверка и обеспечение укомплектованности насосных станций, систем противопожарного оборудования основным и резервным оборудованием.	оборудование данного типа отсутствует	
10.6	Проверка автоматического включение резервных насосов при отказе основных, регулировка.	оборудование данного типа отсутствует	
10.7	Отключение и разборка поливочного водопровода	Отключение провести до 01.10.2025 г.	
10.8	Утепление водомерного узла	Работы по утеплению не требуются	
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 рамках технической эксплуатации МКД	При необходимости
10.11	Развоз песка для посыпки тротуаров (из расчета не менее 3 м3 на 1 тыс. м2 уборочной площади) и соли (из расчета	В рамках технической эксплуатации придомовой территории	При необходимости

№ п/п	Наименование	Описание	Примечание
	не менее 3 - 5% массы песка) или ее заменителя;		
10.1 2	Установка уплотняющих прокладок в притворах оконных и дверных проемов, замена разбитых стекол и т.д.	Выполнить до 01.08.2025 г.	
10.1 3	Ремонт монтажных (межпанельных) швов.	В рамках технической эксплуатации МКД	При необходимости
10.1 4	Проверка наличия первичных средств пожаротушения.	оборудование данного типа отсутствует	
10.1 5	Ремонт кровли	В рамках технической эксплуатации МКД	При необходимости
10.1 6	Ремонт и восстановление отделки фасада и цоколя (облицовочных панелей/плит, штукатурного слоя и окрасочного), гидрофобизация цокольных стеновых панелей	В рамках технической эксплуатации МКД	При необходимости
10.1 7	Замена/ремонт заполнений подвальных окон	В рамках технической эксплуатации МКД	При необходимости
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	В рамках технической эксплуатации МКД	Выполняется специализированной организацией
11.2	Проведение осмотра и технического обслуживания ВДГО	В рамках технической эксплуатации МКД	Выполняется специализированной организацией
11.3	Проведение наладки устройств газового хозяйства - запорно-предохранительных клапанов и регуляторов давления на зимний период.	В рамках технической эксплуатации МКД	Выполняется специализированной организацией
12. Мероприятия технического характера			
12.1	Организация и проведение периодической поверки узла учета	Срок выполнения: не требуется	
12.2	Устранение выявленных нарушений в тепловых и гидравлических режимах работы теплопотребляющих установок	Срок выполнения до 01.08.2025г.	
12.3	Испытания оборудования тепловых пунктов и систем теплопотребления на плотность и прочность.	Пробные испытания 01.08.2025 г. Совместно с представителем	

№ п/п	Наименование	Описание	Примечание
		теплоснабжающей организации 01.08.2025 г.	
12.4	Промывка тепловых пунктов и систем теплопотребления, при наличии непрогрева радиаторов проведение гидропневматической промывки батарей	Пробная промывка не требуется	
12.5	Установка пломб на дроссельных (ограничительных) устройствах во внутренних системах с составлением акта	Срок выполнения 01.08.2025г.	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.	Замена запорной арматуры Срок выполнения до 01.08.2025г.	
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 до 01.08.2025г.	
12.1 0	Проведение дезинфекции систем теплопотребления с открытой схемой теплоснабжения и горячего водоснабжения	Не требуется	
12.1 1	Организация проведения отбора проб горячей воды/теплоносителя и химико-биологического анализа	Срок выполнения: 01.08.2025г.	
	Шурфовки, вырезки из трубопроводов для определения коррозионного износа металла труб	Не требуется	п.11.1 ПТЭТЭ (Приказ №115 от 24.03.2003)

Заместитель директора



Л.П. Щепланова