

Согласовано:
ПАО «МОЭК»

Утверждаю
Председатель правления ЖСК «Дубрава-2»

Крылов Г.А.

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. Академика Волгина, д. 29 кор. 1	Согласно списка МКД (Приложение 1)
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	1973 г.	Согласно списка МКД (Приложение 1)
1.6	Год проведения капитального ремонта/реконструкции инженерных сетей теплоснабжения	2008г.	Согласно списка МКД (Приложение 1)
1.7	Количество подъездов	3 шт	Согласно списка МКД (Приложение 1)
1.8	Материал стен	Монолитный железобетон	Согласно списка МКД (Приложение 1)
1.9	Наличие подвала/подполья, цокольного этажа	подполье	Согласно списка МКД (Приложение 1)
1.10	Наличие чердака	В наличии	Согласно списка МКД (Приложение 1)
2. Характеристика объекта			
2.1	Количество жилых помещений	143	Согласно списка МКД (Приложение 1)
2.2	Количество нежилых помещений	нет	Согласно списка МКД (Приложение 1)
2.3	Общая площадь объекта (включая подвалы, чердаки, МОП)	8147	Согласно списка МКД (Приложение 1)
2.4	Общая площадь жилых помещений	7312	Согласно списка МКД

№ п/п	Наименование	Описание	Примечание
			(Приложение 1)
2.5	Общая площадь нежилых помещений		Согласно списка МКД (Приложение 1)
2.6	Отапливаемый объем		Согласно списка МКД (Приложение 1)
2.7	Отапливаемая площадь	8147 кв. м.	Согласно списка МКД (Приложение 1)

Особенности функционирования объекта теплоснабжения и оборудования

3. Инженерные системы и оборудование объекта

3.1	Тепловой ввод	d 100 мм	Согласно списка МКД (Приложение 1)
3.2	Тепловой пункт (центральный/индивидуальный)	Центральный	Согласно списка МКД (Приложение 1)
3.3	Наличие оборудованного узла учета тепловой энергии	в наличии	Согласно списка МКД (Приложение 1)
3.4	Материал трубопроводов отопления	сталь	Согласно списка МКД (Приложение 1)
3.5	Теплообменники/водоподогреватели	отсутствуют	Согласно списка МКД (Приложение 1)
3.6	Смесительные установки (насосы, элеваторы, ТРЖ)	отсутствуют	Согласно списка МКД (Приложение 1)
3.7	Погодозависимые регуляторы	отсутствуют	Согласно списка МКД (Приложение 1)
3.8	Циркуляционные насосы	отсутствуют	Согласно списка МКД (Приложение 1)
3.9	Водопроводный ввод	d 100 мм	Согласно списка МКД (Приложение 1)
3.10	Водомерный узел	в наличии	Согласно списка МКД (Приложение 1)
3.11	Материал трубопроводов ГВС	сталь	Согласно списка МКД (Приложение 1)
3.12	Ввод газоснабжения	3 шт. d 32 мм	Согласно списка МКД (Приложение 1)
3.13	Система АППЗ и дымоудаления	имеется	Согласно списка МКД

№ п/п	Наименование	Описание	Примечание
3.14	Система приточно-вытяжной вентиляции	естественная	(Приложение 1) Согласно списка МКД (Приложение 1)

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: - аварии на магистральных разводящих сетях: - резкие перепады давления,	Прошел в штатном режиме	

№ п/п	Наименование	Описание	Примечание
	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 - физический износ и невозможность проведения ремонта из-за увеличения стоимости материалов при неизменном уровне финансирования, отказе собственников от повышения	в штатном режиме без аварий	

№ п/п	Наименование	Описание	Примечание
	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	ЦТП № 07-01- 1108/082	
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 698,033 Гкалл по показаниям приборов учета	
5.4	Схема подключения отопления (непосредственное/зависимое/не зависимое)	непосредственное зависимое	Согласно списка МКД (Приложение 1)
5.5	Схема внутридомовой разводки системы отопления (однотрубная/двухтрубная/петля Тихельмана/лучевая)	однотрубная	Согласно списка МКД (Приложение 1)
5.6	Движение теплоносителя во внутридомовой системе (тупиковое/попутное)	тупиковое	Согласно списка МКД (Приложение 1)
5.7	Тип разводки подающей магистрали отопления (верхняя/нижняя)	верхняя	Согласно списка МКД (Приложение 1)
5.8	Вид прокладки труб в помещениях	открытый	Согласно списка МКД (Приложение 1)
5.9	Тип отопительных приборов	радиаторы	Согласно списка МКД (Приложение 1)
5.10	Тип подключения отопительных приборов	одностороннее	Согласно списка МКД (Приложение 1)
5.11	Тип системы отопления (закрытое/открытое)	открытое	Согласно списка МКД (Приложение 1)
5.12	Схема подключения ГВС (закрытое/открытое)	открытое	Согласно списка МКД (Приложение 1)
5.13	Схема подачи ГВС (с	С циркуляцией	Согласно списка

№ п/п	Наименование	Описание	Примечание
	циркуляцией/тупиковое)		МКД (Приложение 1)
6. Режимные условия для многоквартирного дома в текущий отопительный период			
6.1	Нормативное давление теплоносителя	до 6 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)	За текущий отопительный сезон жалоб не поступало	
6.5	Наличие обращений по качеству параметров ГВС (суть жалобы, что выявлено, принятые меры)	Жалобы на качество ГВС отсутствуют	
7. Погодные условия в текущий отопительный период			
7.1	Отопительный сезон 2024-2025 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: 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	

№ п/п	Наименование	Описание	Примечание
		мероприятий по их внедрению. Ответственный: гл. инженер	
8.3	Обеспечение отсутствие задолженности за поставленные тепловую энергию	Составление актов сверки расчетов с 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: председатель	
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). Обеспечение выполнения требований пожарной безопасности, наличие инструкций. Ответственный: председатель	
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 тепловых пунктов, работников аварийной службы и рабочих текущего ремонта, дворников. 4. Подготовка аварийных служб (автотранспорта, оборудования, средств связи,	

№ п/п	Наименование	Описание	Примечание
		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 мая 2025 г. Ответственный: председатель	
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. Ответственный: председатель	
9.3	Оформление (актуализация) паспорта теплового пункта	Оборудование данного типа отсутствует	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.	оборудование данного типа отсутствует	
9.6	Составление актов технического состояния и исправности работы противопожарного оборудования.	оборудование данного типа отсутствует	
9.7	Составление актов о готовности уборочной техники и инвентаря.	оборудование данного типа отсутствует	
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.	оборудование данного типа отсутствует	в соответствии с пунктами 9.3.22, 9.4.18 Правил N 115.
9.9	Составление акта промывки сетей	Обеспечение подписания	рекомендуемый

№ п/п	Наименование	Описание	Примечание
	теплоснабжения, ГВС и проведения испытаний на плотность и прочность.	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 27 мая 2025 года. Ответственный: гл. инженер	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		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	Подписать у РСО до 27.05.2025	

№ п/п	Наименование	Описание	Примечание
	технической готовности теплотребляющей установки объекта к отопительному сезону.	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 теплоснабжения тепловой энергии и (или) теплоносителя теплового пункта, внутридомовых сетей и теплотребляющих установок.	Оформить до 21 мая 2025 г. Ответственный: гл. инженер	
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	При наличии
9.18	Составление акта осмотра объекта теплоснабжения и теплотребляющих 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. Косметический ремонт входных групп запланировано до 30.05.2025г. 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 приемков.	Не требуется	
10.3	Обеспечение надлежащей гидроизоляции фундаментов, стен подвала и цоколя и их сопряжения со смежными конструкциями,	Не требуется	

№ п/п	Наименование	Описание	Примечание
	лестничных клеток, подвальных и чердачных помещений, машинных отделений лифтов.		
10.4	Обеспечение исправности пожарных гидрантов.	Провести проверку до 10.09.2025г.	При наличии
10.5	Проверка и обеспечение укомплектованности насосных станций, систем противопожарного оборудования основным и резервным оборудованием.	оборудование данного типа отсутствует	При наличии
10.6	Проверка автоматического включения резервных насосов при отказе основных, регулировка.	оборудование данного типа отсутствует	При наличии
10.7	Отключение и разборка поливочного водопровода	оборудование данного типа отсутствует	При наличии
10.8	Утепление водомерного узла	Не требуется	При наличии
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.		При наличии собственной территории
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;		При наличии собственной территории
10.12	Установка уплотняющих прокладок в притворах оконных и дверных проемов, замена разбитых стекол и т.д.	Не требуется	
10.13	Ремонт монтажных (межпанельных) швов.	Не требуется	
10.14	Проверка наличия первичных средств пожаротушения.	оборудование данного типа отсутствует	При наличии
10.15	Ремонт кровли	Не требуется	
	Ремонт и восстановление отделки фасада и цоколя (облицовочных панелей/плит, штукатурного слоя и окрасочного), гидрофобизация цокольных стеновых панелей	Не требуется	
	Замена/ремонт заполнений подвальных окон	Не требуется	
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	Провести проверку до 10.09.2025 г. Ответственный — ГБУ	

№ п/п	Наименование	Описание	Примечание
	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	«Жилищник района Коньково»	
11.2	Проведение осмотра и технического обслуживания ВДГО	Не требуется Ответственный – ООО Мосгаз	При наличии газоснабжения
11.3	Проведение наладки устройств газового хозяйства - запорно-предохранительных клапанов и регуляторов давления на зимний период.	Не требуется Исполнитель – ООО Мосгаз	При наличии газоснабжения
12. Мероприятия технического характера			
12.1	Организация и проведение периодической поверки узла учета	Дата следующей поверки: 01.07.2028 год. Срок выполнения: не требуется	
12.2	Устранение выявленных нарушений в тепловых и гидравлических режимах работы теплопотребляющих установок	не требуется	
12.3	Испытания оборудования тепловых пунктов и систем теплопотребления на плотность и прочность.	Пробные испытания 12.06.2025 г. Совместно с представителем теплоснабжающей организации 13.06.2025 г.	
12.4	Промывка тепловых пунктов и систем теплопотребления, при наличии непрогрева радиаторов проведение гидропневматической промывки батарей	Пробная промывка 02.06.2025 г. Совместно с представителем теплоснабжающей организации 03.06.2025 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	Не требуется	

№ п/п	Наименование	Описание	Примечание
	водоснабжения - ревизия кранов и другой запорной арматуры расширителей и воздухоотборников.		
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: 21.04.2025 г. Ответственный: гл. инженер	
12.10	Проведение дезинфекции систем теплопотребления с открытой схемой теплоснабжения и горячего водоснабжения	Не требуется	При необходимости
12.11	Организация проведения отбора проб горячей воды/теплоносителя и химико-биологического анализа	Срок выполнения до 15.06.2025 г. Ответственный: гл. инженер	
	Шурфовки, вырезки из трубопроводов для определения коррозионного износа металла труб	Срок выполнения до 31.08.2025 г. Ответственный: гл. инженер	п.11.1 ПТЭТЭ (Приказ №115 от 24.03.2003)

Председатель правления ЖСК «Дубрава-2» Крылов Г.А.

(должность)

(подпись)

Место печати



«30» апреля 2025 года