

СОГЛАСОВАНО:

Директор МП трест «Теплофикация»



/В.В. Агафонов/

» трест 2025г.

МП «Теплофикация»

УТВЕРЖДАЮ:

Директор ООО «КомплексСервис»



/ Никитенко Г.Ф./

» 04 2025г.
МП

План

подготовки к отопительному периоду 2025-2026 годов

жилищного фонда

ООО «КомплексСервис»

г. Магнитогорск, 2025

Содержание:

1. Анализ прохождения трех прошлых отопительных периодов	3
2. Общие сведения об объектах жилищного фонда	4
3. Организационные и технические мероприятия по подготовке к отопительному периоду объектов жилищного фонда	5-10

1. Анализ прохождения трех прошлых отопительных периодов

1.	Продолжительность отопительного периода:	Дни
	2021 — 2022г.г	217
	2022 — 2023г.г	210
	2023 — 2024г.г	192
2.	Средняя температура наружного воздуха отопительного периода:	°С
	2021 — 2022г.г	-5,6
	2022 — 2023г.г	-6,2
	2023 — 2024г.г	-5,3
3.	Случаи повреждений на внутридомовых сетях теплоснабжения без отключения отопления	шт.
	2021 — 2022г.г	0
	2022 — 2023г.г	0
	2023 — 2024г.г	0
4.	Случаи повреждений на внутридомовых сетях теплоснабжения, послуживших причиной к отключению отопления:	шт.
	2021 — 2022г.г	0
	2022 — 2023г.г	0
	2023 — 2024г.г	0
5.	Количество обращений (жалоб) на снижение качества предоставляемой коммунальной услуги - «теплоснабжение»:	шт.
	2021 — 2022г.г	0
	2022 — 2023г.г	0
	2023 — 2024г.г	0

2. Общие сведения об объектах жилищного фонда

№ п/п	Адрес МКД	Год постройки	Этажность	Общая S всех помещений МКД, м2	Система отопления (закрытая/открытая)	Вид розлива отопления (верхний/нижний)	Теплоснабжающая организация
1.	пл. Горького, д. 7	1947	2	314,9	закрытая	верхний	МП трест «Теплофикация»
2.	пр. Ленина, д. 17/1	1948	3	2138,54	закрытая	верхний	МП трест «Теплофикация»
3.	ул. Аносова, д. 33	1987	2	375,9	закрытая	верхний	МП трест «Теплофикация»
4.	Ул. Аносова, д. 37	1996	3	1537,1	закрытая	нижний	МП трест «Теплофикация»
5.	ул. Аносова, д. 39	1971	3	586,14	закрытая	верхний	МП трест «Теплофикация»
6.	ул. Аносова, д. 39/1	1994	3	1539,7	закрытая	верхний	МП трест «Теплофикация»
7.	ул. Аносова, д. 41	1997	3	1523,72	закрытая	нижний	МП трест «Теплофикация»
8.	ул. Жемчужная, д. 1	1971	2	923,4	закрытая	нижний	МП трест «Теплофикация»
9.	ул. Жемчужная, д. 3	1971	2	740,2	закрытая	верхний	МП трест «Теплофикация»
10.	ул. Жемчужная, д. 5	1969	2	742,7	закрытая	верхний	МП трест «Теплофикация»
11.	ул. Жемчужная, д. 7	1969	2	726,2	закрытая	верхний	МП трест «Теплофикация»
12.	ул. Жемчужная, д. 9	1968	2	897,9	закрытая	верхний	МП трест «Теплофикация»
13.	ул. Жемчужная, д. 13	1969	2	929,2	закрытая	нижний	МП трест «Теплофикация»
14.	ул. Жемчужная, д. 15	1975	2	925,3	закрытая	нижний	МП трест «Теплофикация»
15.	ул. Жемчужная, д. 17	1977	5	4423,8	закрытая	нижний	МП трест «Теплофикация»
16.	ул. Жемчужная, д. 19	1980	5	4609,6	закрытая	нижний	МП трест «Теплофикация»
17.	ул. Жемчужная, д. 19/1	1980	5	4604,2	закрытая	нижний	МП трест «Теплофикация»
18.	ул. Зеленодольская, д. 23	1984	2	865,5	закрытая	нижний	МП трест «Теплофикация»
19.	ул. Зеленодольская, д. 25	1988	2	860,4	закрытая	нижний	МП трест «Теплофикация»
20.	ул. Зеленодольская, д. 26	2007	2	801,9	закрытая	нижний	МП трест «Теплофикация»
21.	ул. Лазника, д. 30	1935	3	997,6	закрытая	верхний	МП трест «Теплофикация»
22.	ул. Лазника, д. 32	2001	3	1517,2	закрытая	нижний	МП трест «Теплофикация»
23.	ул. Лазника, д. 36	2003	3	1517,9	закрытая	нижний	МП трест «Теплофикация»
24.	ул. Лазника, д. 38	1992	3	1262,7	закрытая	нижний	МП трест «Теплофикация»
25.	ул. Лазника, д. 40	1999	3	1522,8	закрытая	нижний	МП трест «Теплофикация»
26.	ул. Менделеева, д.20	1946	2	278,5	закрытая	верхний	МП трест «Теплофикация»
27.	ул. Менделеева, д.22/1	1945	2	495,0	закрытая	верхний	МП трест «Теплофикация»
28.	ул. Менделеева, д.24/1	1946	2	519,7	закрытая	верхний	МП трест «Теплофикация»
29.	ул. Строителей, д. 27	1947	2	596,9	закрытая	верхний	МП трест «Теплофикация»
30.	ул. Уральская, д. 45	1946	2	782,6	закрытая	верхний	МП трест «Теплофикация»
31.	ул. Уральская, д. 45/1	1945	2-3	1029,3	закрытая	верхний	МП трест «Теплофикация»

3. Организационные и технические мероприятия по подготовке к отопительному периоду объектов жилищного фонда

№	Перечень мероприятий	Срок выполнения
1	Устранение выявленных в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, нарушений в тепловых и гидравлических режимах работы тепловых энергоустановок	не было
2	Проведение промывки оборудования и коммуникаций теплопотребляющих установок	Согласно графика, не позднее 15.08.2025
3	Разработка эксплуатационных режимов, а также мероприятий по их внедрению (по контролю за техническим состоянием, обслуживанию, ремонту, наладке и регулировке систем теплоснабжения)	не позднее 15.08.2025
4	Выполнение плана текущего ремонта и содержания общедомового имущества с учетом результатов весеннего осмотра МКД, согласно Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда (Постановление Госстроя РФ от 27.09.2003 N 170) в том числе: - устранение неисправностей наружных ограждающих конструкций: стен, крыш, чердаков, перекрытий чердачных, над техническими подпольями (подвалами), проездами, оконных и дверных заполнений, а также отопительных печей, дымоходов, газоходов и установок с газовыми нагревателями (с проверкой тяги в дымоходах и состояния автоматики отопительных печей) – при наличии в МКД. - ремонт водосточных труб, внутреннего водостока; - обеспечение беспрепятственного отвода атмосферных и талых вод от здания, в том числе от спусков (входов) в подвал, оконных примыков и отмосток; - обеспечение гидроизоляции фундаментов, стен подвала и цоколя и их примыкание к смежным конструкциям; - обеспечение нормального температурно-влажностного режима подвальных и чердачных помещений; - при угрозе падения сосулек и наледи с кровли и элементов фасада – обеспечить мероприятия по предупреждению их образования.	до 15.08.2025
5	Проверка состояния тепловых сетей, принадлежащих потребителю тепловой энергии	не позднее 15.08.2025
6	Проверка состояния утепления зданий (в том числе чердаки, лестничные клетки, подвалы, двери) и центральных тепловых пунктов, а также индивидуальных тепловых пунктов	не позднее 15.08.2025

7	Проверка состояния трубопроводов, арматуры и тепловой изоляции в пределах тепловых пунктов и теплопотребляющей установки	не позднее 15.08.2025
8.1	Проверка состояния и работоспособности приборов учета	поверка приборов учета с истекшим МПИ до 15.08.2025
8.2	Проверка состояния и работоспособности автоматических регуляторов (при их наличии)	Отсутствуют
9	Проверка состояния и работоспособности защиты систем теплопотребления (при их наличии)	Отсутствуют
10	Проверка наличия паспортов теплопотребляющих установок, принципиальных схем и инструкций для обслуживающего персонала и соответствие их действительности теплопотребляющей установки	не позднее 15.08.2025
11	Проверка отсутствия прямых соединений оборудования тепловых пунктов с водопроводом и канализацией	Отсутствуют
12	Проверка плотности оборудования тепловых пунктов	не позднее 15.08.2025
13	Проверка наличие пломб на расчетных шайбах и соплах элеваторов	не позднее 15.08.2025
14	Проведение испытания оборудования теплопотребляющих установок на плотность и прочность	Согласно графика, не позднее 15.08.2025
15	Проведение осмотра теплового пункта на предмет наличия освещения в помещении теплового пункта	не позднее 15.08.2025
16	Проверка состояния и обеспечения ресурсами (материальными и людскими) аварийной службы управляющей организации, либо наличие договора на аварийное обслуживание с подрядной организацией	не позднее 15.08.2025
17	Обследование дымовых и вентиляционных каналов многоквартирных домов перед отопительным периодом	не позднее 10.05.2025

4. Перечень документов, оформляемых в ходе подготовки к отопительному сезону

№ п/п	Перечень документов,	Срок выполнения
1.1	Документы, предусмотренные подпунктами 11.5.1 - 11.5.10 пункта 11 Правил обеспечения готовности к отопительному периоду (далее – Правил)	-----

1.1.1	Акты промывки теплопотребляющей установки, проведенной в присутствии представителя единой теплоснабжающей организации, в зону (зоны) деятельности которой входит система (системы) теплоснабжения, установленные требованиями пункта 9.2.9 Правил технической эксплуатации тепловых энергоустановок, утвержденных приказом Минэнерго России от 24 марта 2003 г. N 115 (далее - Правила технической эксплуатации тепловых энергоустановок) (подпункт 11.5.1 пункта 11 Правил)	не позднее 15.08.2025
1.1.2	Акты о проведении наладки режимов потребления тепловой энергии и (или) теплоносителя (в том числе тепловых и гидравлических режимов) теплового пункта, внутридомовых сетей и теплопотребляющих установок, актов об установке и пломбировании дроссельных (ограничительных) устройств во внутренних системах, включая элеваторы и шайбы на линиях рециркуляции горячего водоснабжения в соответствии с пунктом 9.3.25 Правил технической эксплуатации тепловых энергоустановок (подпункт 11.5.2 пункта 11 Правил)	не позднее 15.08.2025
1.1.3	Акт проверки (осмотра) запорной арматуры, в том числе в высших (воздушники) и низших точках трубопровода (спускники) и арматуры постоянного регулирования на предмет наличия и работоспособности, плотности (герметичности) сальниковых уплотнений, наличия теплоизоляции в соответствии с проектными решениями, наличия соответствующих неповрежденных пломб, установленных теплоснабжающими и теплосетевыми организациями (подпункт 11.5.3 пункта 11 Правил)	не позднее 15.08.2025
1.1.4	Установленные пунктами 2.1.2, 2.1.3 Правил технической эксплуатации тепловых энергоустановок организационно-распорядительные документы организации о назначении ответственных лиц за безопасную эксплуатацию тепловых энергоустановок для объектов и (или) установленные пунктом 228 Правил промышленной безопасности при использовании оборудования, работающего под избыточным давлением, утвержденных приказом Ростехнадзора от 15 декабря 2020 г. N 536 (далее - Правила промышленной безопасности),	Не позднее 15.08.2025
1.1.5	Акты о проведении испытаний на плотность и прочность (гидравлических испытаний) тепловых энергоустановок, включая трубопроводы тепловых сетей (при наличии) и участков тепловых вводов (до вводной запорной арматуры) в границах балансовой принадлежности, оборудования индивидуальных тепловых пунктов и внутренних систем	не позднее 15.08.2025

	теплопотребления в соответствии с требованиями пунктов 9.8, 9.1.59 Правил технической эксплуатации тепловых энергоустановок и наличие записей о результатах проведенных испытаний в паспорте теплового пункта и (или) теплопотребляющих установок (подпункт 11.5.5 пункта 11 Правил)	
1.1.6	Организационно-распорядительные документы об утверждении перечня производственных инструкций для безопасной эксплуатации котлов и вспомогательного оборудования разработанного в соответствии с пунктом 2.8.2 Правил технической эксплуатации тепловых энергоустановок (подпункт 11.5.6 пункта 11 Правил)	не позднее 15.08.2025
1.1.7	Утвержденные в соответствии с требованиями пункта 2.2 Правил технической эксплуатации тепловых энергоустановок эксплуатационные инструкции объектов теплоснабжения и (или) производственные инструкции, разработанные в соответствии с пунктом 278 Правил промышленной безопасности (подпункт 11.5.7 пункта 11 Правил)	не позднее 15.08.2025
1.1.8	Паспорта тепловых пунктов или копии паспортов тепловых пунктов в соответствии с пунктом 9.1.5 Правил технической эксплуатации тепловых энергоустановок, а также проектно-техническая документация на здание (сооружение) в части внутренних систем теплоснабжения по теплопотребляющим установкам, установленным в здании (сооружении) (подпункт 11.5.8 пункта 11 Правил)	не позднее 15.08.2025
1.1.9	Выписка из утвержденного штатного расписания, подтверждающая наличие персонала, осуществляющего функции эксплуатационной, диспетчерской и аварийной служб или договоры на техническое обслуживание, энергосервисные контракты в случае привлечения специализированных организаций для эксплуатации оборудования (подпункт 11.5.9 пункта 11 Правил)	не позднее 15.08.2025
1.1.10	Акты или документы, подтверждающие проверку работоспособности автоматических регуляторов температуры воды, подаваемой в системы горячего водоснабжения, а также проверку 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 в соответствии с пунктами 9.3.22, 9.4.18 Правил технической эксплуатации тепловых энергоустановок (подпункт 11.5.10 пункта 11 Правил)	не позднее 15.08.2025

1.2	Документы, предусмотренные подпунктами 11.5.11, 11.5.19 пункта 11 Правил	-----
1.2.1	Акты 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 (подпункт 11.5.11 пункта 11 Правил)	не позднее 15.08.2025
1.2.2	Подписанный 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 энергии (подпункт 11.5.19 пункта 11 Правил)	не позднее 15.08.2025
1.3	Документы, предусмотренные подпунктами 11.5.12, 11.5.13 пункта 11 Правил	-----
1.3.1	Копии заключенных договоров теплоснабжения и (или) договоров оказания услуг по поддержанию резервной тепловой мощности (подпункт 11.5.12 пункта 11 Правил)	не позднее 15.08.2025
1.3.2	Акт сверки расчетов за поставленные тепловую энергию (мощность), теплоноситель, горячую воду, оказание услуг по поддержанию резервной тепловой мощности по состоянию на дату проверки, подтверждающий отсутствие задолженности, либо подписанное сторонами соглашение, подтверждающее урегулирование с теплоснабжающей организацией порядка погашения всей существующей задолженности (подпункт 11.5.13 пункта 11 Правил)	не позднее 15.08.2025
1.4	Документы, предусмотренные подпунктами 11.5.14, 11.5.15 пункта 11 Правил	-----
1.4.1	Акты периодической проверки узла учета, составленные в соответствии с пунктом 73 Правил коммерческого учета,	не позднее 15.08.2025

	утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 18 ноября 2013 N 1034, акты разграничения балансовой принадлежности (подпункт 11.5.14 пункта 11 Правил)	
1.4.2	Акты проверки контрольно-измерительных приборов в тепловом пункте, с обязательным указанием заводских номеров, отметки о наличии паспортов контрольно-измерительных приборов (подпункт 11.5.15 пункта 11 Правил)	не позднее 15.08.2025
2	Документы, предусмотренные подпунктами 11.5.16, 11.5.17 пункта 11 Правил	-----
2.1	Акт выполненных работ по подготовке к отопительному периоду теплового контура здания в соответствии с требованиями пункта 2.6.10 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда (подпункт 11.5.16 пункта 11 Правил)	не позднее 15.08.2025
2.2	Акты о проведении дезинфекции систем теплоснабжения с открытой схемой теплоснабжения и горячего водоснабжения в соответствии с пунктом 5.2.10 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, санитарных правил и норм СанПиН 1.2.3685-21 "Гигиенические нормативы и требования к обеспечению безопасности и (или) безвредности для человека факторов среды обитания", утвержденных постановлением Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 28.01.2021 N 2 (далее - СанПиН 1.2.3685-21), и акты о результатах отбора проб воды из системы на соответствие требованиям СанПиН 1.2.3685-21, оформленные аккредитованной лабораторией (подпункт 11.5.17 пункта 11 Правил)	В многоквартирном доме установлена система теплоснабжения с закрытой схемой теплоснабжения и горячего водоснабжения, что исключает необходимость в дополнительных мерах
3	При наличии газоснабжения (пункт 11.5.18 пункта 18 Правил)	-----
3.1	Копия акта обследования дымовых и вентиляционных каналов многоквартирных домов перед отопительным периодом	не позднее 15.08.2025
3.2	Копия действующего договора о техническом обслуживании и ремонте внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме	не позднее 15.08.2025