

УТВЕРЖДАЮ
 Председатель Правления
 ЖСК №31 Никulina M.B.
 (Ф.И.О. должностное лицо, ответственного лица за подготовку
 многоквартирного дома (многоквартирных домов) к
 отопительному периоду)
 «14» апреля 2025 г.

СОГЛАСОВАН
 Котобрасов Н.В.
 (Ф.И.О. должностное лицо, ответственного лица за подготовку
 многоквартирного дома (многоквартирных домов) к
 отопительному периоду)
 «16» 04. 2025 г.

План подготовки жилищного фонда к отопительному периоду 2025-2026 гг.

Общие сведения о многоквартирном доме

Адрес	г. Нижний Новгород, проспект Союзный, д.5
Организация осуществляющая управление МКД	Жилищно-Строительный кооператив № 431
Год постройки/ ввода в эксплуатацию	1993
Материал стен МКД	ж/б панели
Наличие подвала (тех.этажа)	имеется
Наличие приборов учета тепловой энергии в МКД	имеется
Наличие элеваторов	имеются
Система отопления в МКД	закрытая
Система ГВС в МКД	закрытая
Материал трубопроводов системы отопления в МКД	металлические
Система газоснабжения в МКД	имеется

№ п/п	Организационные и технические мероприятия	Ответственный за выполнение	Срок выполнения	Примечание	Отметка о выполнении
1.	Выполнение требований, установленных частью 6 статьи 20 и частью 3 статьи 23.2 Федерального закона от 27.07.2010 № 190-ФЗ «О теплоснабжении» (далее – Федеральный закон № 190-ФЗ)	Председатель Правления ЖСК 431 Никулина М.В.			
1.1.	Обеспечение эксплуатации теплоснабжающих установок в соответствии с требованиями безопасности в сфере теплоснабжения, установленными статьей 23.2 Федерального закона № 190-ФЗ	Председатель Правления ЖСК Никулина М.В. Слесарь ЖСК 431 Блинов С.Е.		Удостоверен.522 412403203 От 6.08.2021	
1.2.	Обеспечение готовности к соблюдению указанного в договоре теплоснабжения режима потребления тепловой энергии	Председатель Правления ЖСК Никулина М.В.			
1.3.	Обеспечение отсутствия задолженности за поставленные тепловую энергию (мощность), теплоноситель	Никулина М.В.	ежемесячно	Задолженность отсутствует	
1.4.	Организация коммерческого учета тепловой энергии, теплоносителя в соответствии с требованиями, установленными статьей 19 Федерального закона № 190-ФЗ	Председатель ЖСК 431 Никулина М.В.		Техническое обслуживание регулярное ИП Вандина Н.А.	
2.	Выполнение требований Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановлением Госстроя России от 27.09.2003 № 170 (далее – Правила № 170), в том числе:	Председатель ЖСК 431 Никулина М.В.	До 01.09.25	Соблюдаются	
2.1.	устранение неисправностей: стен, фасадов, крыш, перекрытий чердачных и над техническими подпольями (подвалами), проездами, оконных и дверных заполнений, дымоходов, газопроводов, внутренних систем тепло-, водо- и электроснабжения	ЖСК 431		Не требуется, выполняется по мере необходимости	
2.2.	приведение в технически исправное состояние территории домовладений с обеспечением беспрепятственного отвода атмосферных и талых вод от отмостки, от спусков (входов) в подвал и их оконных примыков	ЖСК 431 Никулина М.В.		Ремонт водоотводных лотков и примыков произведен в сентябре 2024г.	
2.3.	обеспечение надежной гидроизоляции фундаментов, стен подвала и цоколя и их сопряжения со смежными конструкциями, лестничных клеток, подвальных, машинных отделений лифтов,	ЖСК 431 Никулина М.В.		Не требуется,	

	исправность пожарных гидрантов				
2.4.	обеспечение котельных, тепловых пунктов и узлов средствами автоматизации, контрольно-измерительными приборами (КИП), запорной регулирующей аппаратурой, схемами разводки систем отопления, ГВС, ХВС, приточно-вытяжной вентиляции, конструкциями с указанием использования оборудования при различных эксплуатационных режимах (наполнении, подпитке, спуске воды из систем отопления и др.), техническими паспортами оборудования, режимными картами, журналами записи параметров, журналами дефектов оборудования	Председатель Правления ЖСК 431 Никулина М.В.	До 01.09.25		
2.5.	выполнение наладки внутриквартирных сетей с корректировкой расчетных диаметров дрессирующих устройств на тепловом (элеваторном) узле	Слесарь ЖСК 431 Блинов С.Е.	До 1.09.2025		
2.6.	выполнение наладки запорно-предохранительных клапанов и регуляторов давления устройств газового хозяйства			отсутствуют	
2.7.	укомплектование оборудования насосных станций, систем противопожарного оборудования основным и резервным оборудованием, обеспечение автоматического включения резервных насосов при отказе основных			отсутствуют	
2.8.	ревизия арматуры и оборудования приборов КИП (контрольно-измерительных приборов) и автоматики котельных, устранение щелей в обмуровке котлов и дымоходов, подготовка контингента операторов и осуществление завоза топлива: твердого - в расчете 70% потребности в отопительном сезоне, жидкого - по наличию складов, но не менее среднемесячного запаса			отсутствуют	
2.9.	промывка систем тепловых сетей, ревизия арматуры, устранение постоянных и периодических засорений каналов, восстановление разрушенной или замена недостаточной тепловой изоляции труб в камерах, подземных каналах и подвалах (технических подпольях)	Председатель ЖСК 431 Никулина М.В. Слесарь-сантех Блинов С.Е.	До 01.09.25		
2.10.	ревизия арматуры и оборудования (насосов, подогревателей и др.) тепловых пунктов	Никулина М.В. Слесарь-сантех Блинов С.Е.	До 01.09.25		
2.11.	ревизия кранов и другой запорной арматуры расширителей и воздухооборудованных систем отопления и горячего водоснабжения, восстановление разрушенных или замена недостаточной тепловой изоляции труб в лестничных клетках, подвалах,	Председатель Никулина М.В. Слесарь-сантех	До 01.09.25		

	чердаках и в нишах санитарных узлов. При наличии непрогрева радиаторов проведение гидроинвентаризационной промывки	Блинов С.Е.			
3.	Выполнение требований к оснащённости газоиспользующего оборудования теплоутилизирующим оборудованием, средствами автоматизации, теплотехнического контроля, учёта выработки и потребления энергоресурсов в части обеспечения безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования при предоставлении коммунальной услуги по газоснабжению	Председатель Правления ЖСК 431 Никулина М.В.		ТО ВКГО 60 квартир прямые договора, 120 ТО общедомовое - декабрь 2024г. ВДГО пройдено согласно графика	
4.	Выполнение предписаний Ростехнадзора, содержащих требования об устранении нарушений требований пунктов 2.2.1, 2.3.14, 2.3.15, 2.8.1, 6.2.52, 6.2.62, 9.1.53, 9.2.9, 9.2.10, 9.2.12, 9.2.13, 9.2.20, 9.3.10, 9.3.11, 9.3.19, 9.3.24, 9.3.25, 10.1.9, 11.1, 11.2, 11.5 Правил технической эксплуатации тепловых энергоустановок, утвержденных приказом Минэнерго России от 24.03.2003 № 115 (далее - Правила № 115), пунктов 394, 396 - 399, 403 федеральных норм и правил в области промышленной безопасности «Правила промышленной безопасности при использовании оборудования, работающего под избыточным давлением», утвержденных приказом Ростехнадзора от 15.12.2020 № 536 (далее - Правила № 536)				
5.	Выполнение настоящего плана подготовки к отопительному периоду и представление комиссии в установленный ею срок документов, подтверждающих выполнение требований пунктов 1-4 настоящего плана, а также:	Председатель Правления ЖСК 431 Никулина М.В.	До 01.09.25		
5.1.	актов промывки теплопотребляющей установки, проведенной в присутствии представителя единой теплоснабжающей организации, в зону (зоны) деятельности которой входит система (системы) теплоснабжения, установленными требованиями пункта 9.2.9 Правил № 115	Председатель Правления ЖСК 431 Никулина М.В.	До 01.09.2025	Работы выполняет подрядная организация	
5.2.	актов 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 (отрачительных) устройств во внутренних системах, включая элеваторы и шайбы на линиях рециркуляции горячего водоснабжения в соответствии с пунктом 9.3.25 Правил № 115	Председатель Правления ЖСК 431 Никулина М.В.	До 01.09.2025	Работы проводятся по предписанию «Теплоэнерго»	
5.3	акта проверки (осмотра) запорной арматуры, в том числе в	Председатель			

	высших (воздушники) и низших точках трубопровода (спускники) и арматуры постоянного регулирования на предмет наличия и работоспособности, плотности (герметичности) в салыниковых уплотнений, наличия теплоизоляции в соответствии с проектными решениями, наличия неповрежденных швов, установленных теплообогревателями и теплосетевыми организациями	Правления ЖСК 431 Никulina М.В. Сантехник Блинов С.Е.			
5.4.	организационно-распорядительных документов организации о назначении ответственных лиц за безопасную эксплуатацию тепловых энергоустановок для объектов, не являющихся опасными производственными объектами (далее - ОПО), в соответствии с пунктами 2.1.2, 2.1.3 Правил № 115, в случае эксплуатации оборудования, отнесенного к ОПО - организационно-распорядительных документов организации о назначении лиц, ответственных за безопасную эксплуатацию оборудования, работающего под избыточным давлением, и ответственных за осуществление производственного контроля в соответствии с пунктом 228 Правил № 536	Председатель Правления ЖСК 431 Никulina М.В.	До 15.08.2025		
5.5.	актов 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 индустриальных тепловых пунктов и внутренних систем теплоснабжения в соответствии с требованиями пунктов 9.8, 9.1.59 Правил № 115 и наличие записей о результатах проведенных испытаний в паспорте теплового пункта и (или) теплоснабжающих установок	Председатель Правления ЖСК 431 Никulina М.В.	До 01.09.2025		
5.6.	организационно-распорядительных документов об утверждении перечня производственных инструкций для безопасной эксплуатации котлов и вспомогательного оборудования в случае эксплуатации ОПО, разработанного в соответствии с пунктом 278 Правил № 536, и (или) перечня документации эксплуатирующей организации для объектов, не являющихся ОПО, разработанного в соответствии с пунктом 2.8.2 Правил № 115				
5.7.	утвержденных в соответствии с требованиями пункта 2.2 Правил № 115 эксплуатационных инструкций объектов теплоснабжения				

	и (или) производственных инструкций, разработанных в соответствии с пунктом 278 Правил № 536			
5.8.	паспортов тепловых пунктов или копий паспортов тепловых пунктов в соответствии с пунктом 9.1.5 Правил № 115, а также проектно-технической документации на здание (сооружение) в части внутренних систем теплоснабжения по теплопотребляющим установкам, установленным в здании (сооружении)	Председатель Правления ЖСК 431 Никулина М.В.	Проектно-техническая документация на систему теплоснабжения имеется	
5.9.	выписки из утвержденного штатного расписания, подтверждающей наличие персонала, осуществляющего функции эксплуатационной, диспетчерской и аварийной служб или документы на техническое обслуживание, энергосервисные контракты в случае привлечения специализированных организаций для эксплуатации оборудования	Председатель Правления ЖСК 431 Никулина М.В.	До 01.09.25	
5.10.	актов или документов, подтверждающих 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 № 115	Председатель Правления ЖСК 431 Никулина М.В. Сантехник ЖСК 431	До 1.09.2025	Ежемесячно визуальный осмотр трубопроводов теплоснабжения и ТВС - сантехникам. Проверка задвижек и вентилей. И контроль параметрами теплоносителя.
5.11.	актов 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			
5.12.	копий заключенных договоров теплоснабжения и (или) договоров оказания услуг по поддержанию резервной тепловой мощности в соответствии с Правилами организации теплоснабжения в Российской Федерации, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от	Председатель Правления ЖСК 431 Никулина М.В.	До 01.09.25	Договор 20122 от 03.09.2018

	08.08.2012 № 808				
5.13.	акта сверки расчетов за поставленные тепловую энергию (мощность), теплоноситель, горячую воду, оказание услуг по поддержанию резервной тепловой мощности по состоянию на дату проверки, подтверждающего отсутствие задолженности, либо подписанного сторонами документа, подтверждающего урегулирование с теплопоставляющей организацией порядка погашения всей существующей задолженности	Председатель Правления ЖСК 431 Никулина М.В.	Ежекварталь но До 01.09.25		
5.14.	актов периодической проверки узла учета, составленных в соответствии с пунктом 73 Правил коммерческого учета тепловой энергии, теплоносителя, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 18.11.2013 № 1034, актов разграничения балансовой принадлежности	Председатель Правления ЖСК 431 Никулина М.В.	Ежегодно До 15.09.25	Перед каждым отопительным периодом и после очередной проверки осуществляется проверка готовности узла учета к эксплуатации, о чем составляется акт периодической проверки узла учета на границе раздела смежных тепловых сетей	
5.15.	актов 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 № 115, содержащих результаты проверки средств измерений в соответствии с частью 4 статьи 13 Федерального закона от 26.06.2008 № 102-ФЗ «Об обеспечении единства измерений»	Председатель Правления ЖСК 431 Никулина М.В.	До 01.09.2025	ГВС- выполнены 2024 Отопление – выполнены -2023	
5.16.	акта выполненных работ по подготовке к отопительному периоду теплового контура здания в соответствии с требованиями пункта 2.6.10 Правил № 170	Председатель Правления ЖСК Никулина М.В.	До 01.09.2025		
5.17.	актов о проведении дезинфекции систем теплоснабжения с открытой схемой теплоснабжения и горячего водоснабжения в соответствии с пунктом 5.2.10 Правил № 170, санитарными правилами и нормами СанПиН 1.2.3685-21 и актов о результатах			Системы теплоснабжения и ГВС закрытого типа	

	отбора проб воды из системы на соответствие с СанПиН 1.2.3685-21, оформленных аккредитованной лабораторией			
5.18.	копию акта обследования дымовых и вентиляционных каналов многоквартирных домов перед отопительным периодом, копию действующего (действовавшего) документа (документов), подтверждающих выполнение технического обслуживания и ремонта внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме	Председатель Правления ЖСК 431 Никулина М.В.	До 01.09.2025	Проверка вентканалов 3 раза в год, и ВКГО - 1 раз в год
5.19	подписанного представителем теплоснабжающей организации и уполномоченным представителем потребителя тепловой энергии акта проверки технической готовности теплопотребляющей установки объекта к отопительному периоду (рекомендуемый образец содержится в приложении к Правилам обеспечения готовности к отопительному периоду, утвержденных приказом Минэнерго России от 13 ноября 2024 г. № 2234 (далее – Правила № 2234)), составленного 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	Председатель Правления ЖСК 431 Никулина М.В.		
6.	Мероприятия, направленные на устранение проблем, выявленных по результатам анализа прохождения предыдущих трех отопительных периодов, произошедших аварийных ситуаций при теплоснабжении в прошлые три отопительных периода:	Председатель Правления ЖСК Никулина М.В.		Анализ прохождения трех прошлых отопительных периодов – проблем в МКД не было
6.1.	* указываются мероприятия в зависимости от возникших проблем за предыдущие периоды			

Справочно:

Настоящий типовый план применим для УК, ТСЖ, ТСН, ЖК, ЖСК, лиц, с которыми в соответствии с частью 1 статьи 164 Жилищного кодекса Российской Федерации собственниками помещений в многоквартирном доме (далее – МКД) заключены договоры оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества в МКД или председателей совета дома, в случае, если собственниками помещений в МКД не принято решение о заключении таких договоров, или муниципальными образованияами в случае, если способ управления МКД не выбран или выбранным способом управления не реализован.

Приложение
к плану подготовки к отопительному
периоду 2025-2026 гг.

Перечень многоквартирных домов,
участвующих в подготовке к отопительному периоду 2025-2026 гг.

№ п/п	Адрес многоквартирного дома (далее – МКД)	Тип системы теплоснабжения		Наличие/отсутствие в МКД газиспользующего оборудования
		МКД с центральной отоплением (ТЭЦ, котельная №)	МКД с индивидуальным отоплением (крышные, встроенные-присоединенные котельные, АГВ)	
1	Нижний Новгород, проспект Союзный, дом 5	Г.Нижний Новгород Пер.Союзный, 43		Наличие газовых плит