

УТВЕРЖДАЮ

Беднякова М. М.

Председатель ТСЖ №438

(ФИО, должность лица, ответственного лица за подготовку многоквартирного дома к отопительному периоду)

« 14 » апреля 2025 г.



Котляров И. В.

(ФИО, должность представителя единой теплоснабжающей организации)

« 16 » 04 2025 г.

План подготовки к отопительному периоду 2025-2026 гг.

№ 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 ТСЖ-438 Беднякова М.М.	-		
1.1.	Обеспечение эксплуатации теплопотребляющих установок в соответствии с требованиями безопасности в сфере теплоснабжения, установленными статьей 23.2 Федерального закона № 190-ФЗ	Председатель правления ТСЖ-438 Беднякова М.М.	-	Обучение председателя ТСЖ проведено в 2025г. АНО «ШИТ»	
		Степась Т.С.Ж №438 Брижевский			
1.2.	Обеспечение готовности к соблюдению указанного в договоре теплоснабжения режима потребления тепловой энергии	Председатель правления ТСЖ-438 Беднякова М.М.	-	Для соблюдения и контроля режима потребления необходим от АО «Теплоэнерго» утверждённая и ежегодно актуальная схема теплоснабжения, которая должна содержать, в том числе оптимальный температурный график согласно температуры наружного воздуха.	

1.3.	Обеспечение отсутствия задолженности за поставленные тепловую энергию (мощность), теплоноситель	Председатель правления ТСЖ-438 Беднякова М.М.	-	Задолженности нет	
1.4.	Организация коммерческого учета тепловой энергии, теплоносителя в соответствии с требованиями, установленными статьей 19 Федерального закона № 190-ФЗ	Председатель правления ТСЖ-438 Беднякова М.М.	-	Установлены ОПУ, интервальная проверка выполнена в срок. Техническое обслуживание регулярно.	
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 правления ТСЖ-438 Беднякова М.М.	-	соблюдаются	
2.1.	устранение неисправностей: стен, фасадов, крыш, перекрытий чердачных и над техническими подпольями (подвалами), проездами, оконных и дверных заполнений, а также отопительных печей, дымоходов, газопроводов, внутренних систем тепло-, водо- и электроснабжения и установок с газовыми нагревателями	-	-	Не требуется (состояние удовлетворительное) Текущий ремонт осуществляется по факту возникновения проблемы.	
2.2.	приведение в технически исправное состояние территории домовладений с обеспечением беспрепятственного отвода атмосферных и талых вод от отмостки, от спусков (выходов) в подвал и их оконных примыков	--	-	Ремонт отмостки запланирован на 2025г.	
2.3.	обеспечение надлежащей гидроизоляции фундаментов, стен подвала и цоколя и их сопряжения со смежными конструкциями, лестничных клеток, подвальных и чердачных помещений, машинных отделений лифтов, исправность пожарных гидрантов	-	-	Не требуется (сост. удовл.)	
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 использованного 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 ТСЖ-438 Беднякова М.М.	до 01.09.25г.		
2.5.	выполнение наладки внутридомовых сетей с корректировкой расчетных диаметров дроселирующих устройств на тепловом (элеваторном) узле	Слесарь ТСЖ №438 Брижковский С.С.	до 01.09.25г.	Все работы согласно предписания АО «Теплоэнерго» выполняются до начала отопительного сезона.	

2.6.	выполнение наладки запорно-предохранительных клапанов и регуляторов давления устройств газового хозяйства	-	-	отсутствует	
2.7.	укрепление оборудования насосных станций, систем противопожарного оборудования основным и резервным оборудованием, обеспечение автоматического включения резервных насосов при отказе основных	-	-	отсутствует	
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	-	-	отсутствует	
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 правления ТСЖ-438 Белякова М.М.	до 01.09.25г.		
2.10.	ревизия арматуры и оборудования (насосов, подогревателей и др.) тепловых пунктов	Председатель правления ТСЖ-438 Белякова М.М.	до 01.09.25г.		
		Слесарь ТСЖ №438 Брижевский			
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, чердаках и в нишах санитарных узлов. При наличии непрогрева радиаторов проведение гидроневматической промывки	Председатель правления ТСЖ-438 Белякова М.М.	до 01.09.25г.		
		Слесарь ТСЖ №438 Брижевский С			
3.	Выполнение требований к оснащенности газоиспользующего оборудования теплоутилизирующим оборудованием, средствами автоматизации, теплотехнического контроля, учета выработки и потребления энергоресурсов в части обеспечения безопасности при использовании и содержании	Председатель правления ТСЖ-438 Белякова М.М.	-	ТО ВКТО прямые договора собственников с ООО «Газпром Газораспределение Нижний Новгород». ТО ВДГО пройдено согласно графика проверки.	выполнено

	внутридомового газового оборудования при предоставлении коммунальной услуги по газоснабжению			
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 ТСЖ-436 Белякова М.М.	до 01.09.25г.	
5.1.	актов промывки теплопотребляющей установки, проведенной в присутствии представителя единой теплоснабжающей организации, в зону (зоны) деятельности которой входит система (системы) теплоснабжения, установленных требованиями пункта 9.2.9 Правил № 115	Председатель правления ТСЖ-438 Белякова М.М.	до 01.09.25г.	Работы осуществляет 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 ипломбировании дроссельных (ограничительных) устройств во внутренних системах, включая элеваторы и шайбы на линиях рециркуляции горячего водоснабжения в соответствии с пунктом 9.3.25 Правил № 115	Председатель правления ТСЖ-438 Белякова М.М.	до 01.09.25г.	Работы проводятся согласно предписания АО «Теплоэнерго»
5.3	акта проверки (осмотра) запорной арматуры, в том числе в вышших (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	Председатель правления ТСЖ-438 Белякова М.М.	до 01.09.25г.	Запорная арматура в тепловых камерах которая находится в зоне ответственности АО «Теплоэнерго» с начала отопительного сезона подлежит ремонту. Обнаружены утечки. Информация дана на ГЛ.

	неповрежденных ИПОМ, установленных теплоснабжающими и теплосетевыми организациями			Плиты некоторых теплокамер в разрушенном состоянии.	
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 ТСЖ-438 Беднякова М.М.	до 01.09.25г.		
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 индивидуальных 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 ТСЖ-438 Беднякова М.М.	до 01.09.25г.		
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 эксплуатации 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 теплоснабжающим установкам, установленным в здании (сооружении)			
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 ТСЖ-438 Беднякова М.М.	до 01.09.25г.	
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			
5.11.	актов осмотра объектов теплоснабжения и теплоснабжающих установок на предмет наличия несанкционированных врезок для разбора сетевой воды или потребления тепловой энергии на теплоснабжающих 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 08.08.2012 № 808			Есть только договор на отпуск коммунальных ресурсов с РСО. Владельцами сетей не являемся.
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 теплоснабжающей организацией порядка погашения всей существующей задолженности	Председатель правления ТСЖ-438 Беднякова М.М.	до 01.09.25г.	

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 ТСЖ-438 Беднякова М.М.	до 01.09.25г.	Заключен договор на техническое обслуживание с подрядной организацией.	
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 ТСЖ-438 Беднякова М.М.	до 01.09.25г.	Приобретены в 2024г. новые монометры. ИПУ прошло проверку, плановая проверка в 2026 году.	
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 ТСЖ-438 Беднякова М.М.	до 01.09.25г.		
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 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 (действующих) документа (документов), подтверждающих выполнение технического обслуживания и ремонта внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме	Председатель правления ТСЖ-438 Беднякова М.М.	до 01.09.25г.	Выполняется регулярно согласно договора с отделом Сормовского ВДПО.	
5.19	подписанного представителем теплоснабжающей организации и уполномоченным представителем потребителя тепловой энергии акта проверки технической готовности теплоснабжающей 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.	Председатель правления ТСЖ-438 Беднякова М.М.	до 01.09.25г.		

	№ 2234 (далее – Правила № 2234)), составленного по результатам анализа документов и визуального осмотра, с указанием выявленных замечаний, свидетельствующих о несоблюдении потребителем требований безопасной эксплуатации теплоснабжающих установок и (или) невыполнении мероприятий, обеспечивающих соблюдение указанного в договоре теплоснабжения или предусмотренного нормативными актами режима потребления тепловой энергии				
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 ТСЖ-438 Беднякова М.М.	до 01.09.25г.	На протяжении трёх предыдущих сезонов запуск тепла был дан без перебоев по графику АО 'Теплоэнерго'	
6.1.	За предыдущие периоды проблем и аварийных ситуаций во внутренней системе теплоснабжения.			Не выявлено	

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 газоснабжающего оборудования
		МКД с центральным отоплением (ТЭЦ, котельная №)	МКД с индивидуальным отоплением (крышные, встроенные-присоединенные котельные, АГВ)	
1	Пр-т Союзный, д.13	Котельная пер. Союзный д.43		Наличие газовых плит
—	—	—	—	—