

Типовой план подготовки к отопительному периоду  
подготовлен государственной жилищной инспекцией Нижегородской области

УТВЕРЖДАЮ

Ростова Наталья Владимировна

Председатель ТСЖ 164.

(ФИО, должность лица, ответственного лица за подготовку  
многоквартирного дома (многоквартирных домов) №164  
отопительному периоду)

«20» августа 2026 г.



СОГЛАСОВАН

(ФИО, должность представителя единичной теплонабжающей  
организации)

« \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ г.

План подготовки к отопительному периоду 2026–2027 гг.  
ТСЖ 164, 603148, г. Нижний Новгород, ул. Мечникова, дом 65.

№ 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 164 Ростова Н.В.	Постоянно	1. План действий по ликвидации аварийных ситуаций	1. Утвержден 09.01.2025 г. 2. Имеется 3. Имеется б/н от 28.06.2024 г.

				2.Схема теплоснабжения 3.Приказ о назначении ответственного за теплоснабжение.	
1.1.	Обеспечение эксплуатации теплоснабжающих установок в соответствии с требованиями безопасности в сфере теплоснабжения, установленными статьей 23.2 Федерального закона № 190-ФЗ	Председатель правления ТСЖ 164 Ростова Н.В.	Пройдено обучение	Удостоверение о повышении квалификации от 28.06.2024 г.	Выполнено
1.2.	Обеспечение готовности к соблюдению указанного в договоре теплоснабжения режима потребления тепловой энергии	Председатель правления ТСЖ 164 Ростова Н.В.	Постоянно	Контракт	
1.3.	Обеспечение отсутствия задолженности за поставленные тепловую энергию (мощность), теплоснабжитель	Председатель правления ТСЖ 164 Ростова Н.В.	Постоянно	Задолженность отсутствует	
1.4.	Организация коммерческого учета тепловой энергии, теплоснабителя в соответствии с требованиями, установленными статьей 19 Федерального закона № 190-ФЗ	Председатель правления ТСЖ 164 Ростова Н.В.	Узел учета принят в эксплуатацию	Организация, обслуживающая узел учета: ИП Бандина	Договор №15-О-2025 от 20.04.2025.
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 164 Ростова Н.В.	Постоянно		
2.1.	устранение неисправностей: стен, фасадов, крыш, перекрытий чердачных и над технических подпольями (подвалами), проездами, оконных и дверных заполнений, а также отопительных печей, дымоходов, газоходов, внутренних систем тепло-, водо- и электроснабжения, и установок с газовыми нагревателями	Председатель правления ТСЖ 164 Ростова Н.В.	Постоянно	Неисправности устраняются по мере возникновения	
2.2.	приведение в технически исправное состояние территории домовладений с обеспечением беспрепятственного отвода	Председатель правления ТСЖ 164 Ростова Н.В.	Постоянно	Прилегающие к МКД дому территории	

	атмосферных и талых вод от отмокстки, от спусков (входов) в подвал и их оконных приямков			регулярно очищаются от снега, ливневая канализация регулярно очищается.	
2.3.	обеспечение надежащей гидроизоляции фундаментов, стен подвала и цоколя и их сопряжения со смежными конструкциями, лестничных клеток, подвальных и чердачных помещений, машинных отделений лифтов, исправность пожарных гидрантов	Председатель правления ТСЖ 164 Ростова Н.В.	Постоянно	Система гидроизоляции фундаментов, стен подвала и цоколя ТСЖ 164 находится в удовлетворительном состоянии.	
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 исползования 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 164 Ростова Н.В.	Постоянно	Узел учета-элеваторный узел оснащен контрольно-измерительными приборами (КИП), запорной арматурой, схемами разводки системы отопления.	
2.5.	выполнение наладки внутриквартирных сетей с корректировкой расчетных диаметров дросселирующих устройств на тепловом (элеваторном) узле	Председатель правления ТСЖ 164 Ростова Н.В.	До 31.07.2026 г.		
2.6.	выполнение наладки запорно-предохранительных клапанов и регуляторов давления устройств газового хозяйства	Не имеется	Не имеется	Не имеется	Не имеется
2.7.	уконплектование оборудования насосных станций, систем противопожарного оборудования основным и резервным оборудованием, обеспечение автоматического включения резервных насосов при отказе основных	Не имеется	Не имеется	Не имеется	Не имеется

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	Не имеется	Не имеется	Не имеется	Не имеется
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 164 Ростова Н.В.	До 31.07.2026 г.	Договор на промывку и опрессовку тепловых сетей с ИП Зудков С.В.	На стадии согласования
2.10.	ревизия арматуры и оборудования (насосов, подогревателей и др.) тепловых пунктов	Председатель правления ТСЖ 164 Ростова Н.В.	До 31.07.2026 г.		
2.11.	ревизия кранов и другой запорной арматуры расширителей и воздухооборников 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 гидропневматической промывки	Председатель правления ТСЖ 164 Ростова Н.В.	До 31.07.2026 г.		
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 внутридомового и внутриквартирного газового оборудования при предоставлении коммунальной услуги по газоснабжению	Не имеется	Не имеется	Не имеется	Не имеется
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,	Не имеется	Не имеется	Не имеется	Не имеется

	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 164 Ростова Н.В.	До 31.07.2026 г.	
5.1.	актов проверки теплоснабжающей 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 164 Ростова Н.В.	До 31.07.2026 г.	
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 теплоснабжающих 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 № 115	Председатель правления ТСЖ 164 Ростова Н.В.	До 31.07.2026 г.	
5.3.	акта 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 неповрежденных пломб, установленных теплоснабжающими и теплосетевыми организациями	Председатель правления ТСЖ 164 Ростова Н.В.	До 31.07.2026 г.	

5.4.	<p><b>организационно-распорядительных</b> 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</p>	<p><b>Председатель</b> правления ТСЖ 164 Ростова Н.В</p>	<p><b>До</b> 31.07.2026 г</p>		
5.5.	<p>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</p>				
5.6.	<p>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</p>	<p><b>Не имеется</b></p>	<p><b>Не имеется</b></p>	<p><b>Не имеется</b></p>	<p><b>Не имеется</b></p>
5.7.	<p>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</p>	<p><b>Не имеется</b></p>	<p><b>Не имеется</b></p>	<p><b>Не имеется</b></p>	<p><b>Не имеется</b></p>

5.8.	паспортов тепловых пунктов или копий паспортов тепловых пунктов в соответствии с пунктом 9.1.5 Правил № 115, а также проектно-технической документацией на здание (сооружение) в части внутренних систем теплоснабжения по теплопотребляющим установкам, установленным в здании (сооружении)	Председатель правления ТСЖ 164 Ростова Н.В	До 31.07.2026 г	Имеются	
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	Не имеется	Не имеется	Не имеется	Не имеется
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 ТСЖ 164 Ростова Н.В	До 31.07.2026 г		
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	Председатель правления ТСЖ 164 Ростова Н.В	До 31.07.2026 г		
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,	Председатель правления ТСЖ 164 Ростова Н.В	До 31.07.2026 г	Договор с АО «Теплоэнерго» №25 230 от 09.01.2019 г.	

	утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 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 теплоснабжающей организацией порядка погашения всей существующей задолженности	Председатель правления ТСЖ 164 Ростова Н.В	До 31.07.2026 г		
5.14.	актов периодической проверки 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 164 Ростова Н.В	До 31.07.2026 г	Организация, обслуживающая тепловой узел: ИП Бандина, представитель АО «Теплоэнерго»	
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 164 Ростова Н.В	До 31.07.2026 г		
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 164 Ростова Н.В	До 31.07.2026 г		
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	Не имеется	Не имеется	Не имеется	Не имеется

5.18.	<p>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</p>	<p><b>Председатель правления ТСЖ 164 Ростова Н.В</b></p>	<p><b>До 31.07.2026 г</b></p>	<p><b>Договор с НОО ВДПО №3Г от 22.01.2025 г., акт от 15.01.2025 г.;</b> <b>Договор с ООО Газпром газораспределен ие НН №23.0-03 от 08.04.2024 г.</b></p>	<p><b>имеется</b></p>
5.19	<p>подписанного представителем теплоснабжающей организации и уполномоченным представителем потребителя тепловой энергии акта проверки технической готовности теплотребляющей 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 теплотребляющих установок и (или) невыполнении мероприятий, обеспечивающих соблюдение указанного в договоре теплоснабжения или предусмотренного нормативными актами режима потребления тепловой энергии</p>	<p><b>Председатель правления ТСЖ 164 Ростова Н.В</b></p>	<p><b>До 31.07.2026 г</b></p>		
6.	<p>Мероприятия, направленные на устранение проблем, выявленных по результатам анализа прохождения предельных трех отопительных периодов, произошедших аварийных ситуаций при теплоснабжении в прошлые три отопительных периода:</p>	<p><b>Председатель правления ТСЖ 164 Ростова Н.В</b></p>		<p><b>Данные мероприятия не требуются, т. к. аварийные ситуации на при теплоснабжении в прошлые три отопительных периода на</b></p>	

				<b>территории ТСЖ 164 отсутствуют.</b>	
6.1.	* указываются мероприятия в зависимости от возникших проблем за предыдущие периоды				

Справочно:

Настоящий типовой 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 председателем 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.

В соответствии с пунктами 3.3 и 5 Правил № 2234 план подготовки к отопительному периоду ежегодно разрабатывается и утверждается организационно-распорядительным документом не позднее 30 апреля. План подготовки к отопительному периоду согласовывается с единой теплоснабжающей организацией, при этом сроки согласования не должны превышать 15 рабочих дней со дня получения единой теплоснабжающей организацией плана подготовки к отопительному периоду на рассмотрение. План подготовки к отопительному периоду в течение 5 рабочих дней со дня его утверждения направляется ответственным лицом за подготовку многоквартирного дома (многоквартирных домов) к отопительному периоду в орган местного самоуправления.

Допускается внесение корректировок в план подготовки к отопительному периоду в случае изменения условий эксплуатации или непредвиденных обстоятельств при условии синхронизации сроков выполнения работ и мероприятий, требующих отключения горячего водоснабжения, заполнения теплотрассы установак и тепловых сетей водой после выполнения ремонтных работ, согласования вносимых изменений с единой теплоснабжающей организацией и их последующего направления в орган местного самоуправления.

Приложение  
к плану подготовки к отопительному периоду 2026–2027 гг.

Перечень многоквартирных домов,  
участвующих в подготовке к отопительному периоду 2026–2027 гг.

№ п/п	Адрес многоквартирного дома (далее – МКД)	Тип системы теплоснабжения		Наличие/отсутствие в МКД газиспользующего оборудования
		МКД с центральным отоплением (ТЭЦ, котельная №)	МКД с индивидуальным отоплением (крышные, встроенные-присоединенные котельные, АГВ)	
	ТСЖ №164 Нижний Новгород, 603148, ул. Мечникова, дом 65	Котельная по ул. Баранова, 11	_____	Имеется плиты, колонки