

80060

Сидорова Л.С.

План подготовки к отопительному периоду  
ТСЖ «Берёзка».  
Ул.Березовская дом 103



УТВЕРЖДАЮ  
Сидорова Лариса Сергеевна  
Председатель правления ТСЖ.

15 апреля 2025 г.

СОГЛАСОВАН

*Котомраков М.Ю.*  
(ФИО, должность представителя единой теплоснабжающей организации)  
Наг. УЭН АО «Теплоэнерго»  
«18» 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<br>Сидорова Л.С. | До 30 августа 2025 года. |            |                      |
| 1.1.  | Обеспечение эксплуатации теплопотребляющих установок в соответствии с требованиями безопасности в сфере теплоснабжения, установленными статьей 23.2 Федерального закона № 190-ФЗ  | Председатель правления<br>Сидорова Л.С. | До 30 августа 2025 года. |            |                      |

|      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                         |                          |  |  |
|------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|--------------------------|--|--|
| 1.3. | Обеспечение отсутствия задолженности за поставленные тепловую энергию (мощность), теплоноситель                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Председатель правления<br>Сидорова Л.С. | До 30 августа 2025 года. |  |  |
| 1.4. | Организация коммерческого учета тепловой энергии, теплоносителя в соответствии с требованиями, установленными статьей 19 Федерального закона № 190-ФЗ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Председатель правления<br>Сидорова Л.С. | До 30 августа 2025 года. |  |  |
| 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<br>Сидорова Л.С. | До 30 августа 2025 года. |  |  |
| 2.1. | устранение неисправностей: стен, фасадов, крыш, перекрытий чердачных и над техническими подпольями (подвалами), проездами, оконных и дверных заполнения, а также отопительных печей, дымоходов, газоходов, внутренних систем тепло-, водо- и электроснабжения и установок с газовыми нагревателями                                                                                                                                                                                                                  | Председатель правления<br>Сидорова Л.С. | До 30 августа 2025 года. |  |  |
| 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 приемков                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Председатель правления<br>Сидорова Л.С. | До 30 августа 2025 года. |  |  |
| 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                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Председатель правления<br>Сидорова Л.С. | До 30 августа 2025 года. |  |  |
| 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<br>Сидорова Л.С. | До 30 августа 2025 года. |  |  |

|       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                         |                                                   |  |  |
|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|---------------------------------------------------|--|--|
| 2.5.  | выполнение наладки внутриквартальных сетей с корректировкой расчетных диаметров дросселирующих устройств на тепловом (элеваторном) узле                                                                                                                                                                                                                  | Председатель правления<br>Сидорова Л.С. | До 30 августа 2025 года. До 30 августа 2025 года. |  |  |
| 2.6.  | выполнение наладки запорно-предохранительных клапанов и регуляторов давления устройств газового хозяйства                                                                                                                                                                                                                                                | Председатель правления<br>Сидорова Л.С. | До 30 августа 2025 года.                          |  |  |
| 2.7.  | укомплектование оборудования насосных станций, систем противопожарного оборудования основным и резервным оборудованием, обеспечение автоматического включения резервных насосов при отказе основных                                                                                                                                                      | Председатель правления<br>Сидорова Л.С. | До 30 августа 2025 года.                          |  |  |
| 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 | Председатель правления<br>Сидорова Л.С. | До 30 августа 2025 года.                          |  |  |
| 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<br>Сидорова Л.С. | До 30 августа 2025 года.                          |  |  |
| 2.10. | ревизия арматуры и оборудования (насосов, подогревателей и др.) тепловых пунктов                                                                                                                                                                                                                                                                         | Председатель правления<br>Сидорова Л.С. | До 30 августа 2025 года.                          |  |  |
| 2.11. | ревизия кранов и другой запорной арматуры расширителей и воздухоотборников 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<br>Сидорова Л.С. | До 30 августа 2025 года.                          |  |  |
| 3.    | Выполнение требований к оснащению газоиспользующего оборудования теплоутилизирующим оборудованием, средствами автоматизации, теплотехнического контроля, учета выработки и потребления энергоресурсов в части обеспечения безопасности                                                                                                                   | Председатель правления<br>Сидорова Л.С. | До 30 августа 2025 года.                          |  |  |

|      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                         |                             |  |  |
|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------|--|--|
|      | при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного 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) | Председатель правления<br>Сидорова Л.С. | До 30 августа<br>2025 года. |  |  |
| 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<br>Сидорова Л.С. | До 30 августа<br>2025 года. |  |  |
| 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<br>Сидорова Л.С. | До 30 августа<br>2025 года. |  |  |
| 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 (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<br>Сидорова Л.С. | До 30 августа<br>2025 года. |  |  |
| 5.3. | акта проверки (осмотра) запорной арматуры, в том числе в высших (воздушники) и низших точках трубопровода (спускники) и арматуры постоянного регулирования на предмет                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Председатель правления<br>Сидорова Л.С. | До 30 августа<br>2025 года. |  |  |

|      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                         |                          |  |  |
|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|--------------------------|--|--|
|      | наличия и работоспособности, плотности (герметичности) сальниковых уплотнений, наличия теплоизоляции в соответствии с проектными решениями, наличия неповрежденных пломб, установленных теплоснабжающими и теплосетевыми организациями                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                         |                          |  |  |
| 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<br>Сидорова Л.С. | До 30 августа 2025 года. |  |  |
| 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<br>Сидорова Л.С. | До 30 августа 2025 года. |  |  |
| 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                                                                                                                                                                                                         | Председатель правления<br>Сидорова Л.С. | До 30 августа 2025 года. |  |  |
| 5.7. | утвержденных в соответствии с требованиями пункта 2.2 Правил № 115 эксплуатационных инструкций объектов теплоснабжения                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Председатель правления                  | До 30 августа 2025 года. |  |  |

|       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                         |                          |  |  |
|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|--------------------------|--|--|
|       | и (или) производственных инструкций, разработанных в соответствии с пунктом 278 Правил № 536                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Сидорова Л.С.                           |                          |  |  |
| 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<br>Сидорова Л.С. | До 30 августа 2025 года. |  |  |
| 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<br>Сидорова Л.С. | До 30 августа 2025 года. |  |  |
| 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<br>Сидорова Л.С. | До 30 августа 2025 года. |  |  |
| 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<br>Сидорова Л.С. | До 30 августа 2025 года. |  |  |
| 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                                                                                                                                                                                   | Председатель правления<br>Сидорова Л.С. | До 30 августа 2025 года. |  |  |

|       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                         |                          |  |  |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|--------------------------|--|--|
| 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<br>Сидорова Л.С. | До 30 августа 2025 года. |  |  |
| 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<br>Сидорова Л.С. | До 30 августа 2025 года. |  |  |
| 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 поверки средств измерений в соответствии с частью 4 статьи 13 Федерального закона от 26.06.2008 № 102-ФЗ «Об обеспечении единства измерений»          | Председатель правления<br>Сидорова Л.С. | До 30 августа 2025 года. |  |  |
| 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<br>Сидорова Л.С. | До 30 августа 2025 года. |  |  |
| 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                                         | Председатель правления<br>Сидорова Л.С. | До 30 августа 2025 года. |  |  |
| 5.18. | копию акта обследований 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<br>Сидорова Л.С. | До 30 августа 2025 года. |  |  |

|      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                         |                          |  |  |
|------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|--------------------------|--|--|
| 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<br>Сидорова Л.С. | До 30 августа 2025 года. |  |  |
| 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<br>Сидорова Л.С. | До 30 августа 2025 года. |  |  |
| 6.1. | * указываются мероприятия в зависимости от возникших проблем за предыдущие периоды                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                         |                          |  |  |

*Справочно:*

*Настоящий типовый план применим для ТСЖ 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 образованиями в случае, если способ управления МКД не выбран или выбранным способ 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 теплопотребляющих установок 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 2025-2026 гг.

Перечень многоквартирного дома,  
участвующего в подготовке к отопительному периоду 2025-2026 гг.

| №<br>п/п | Адрес многоквартирного дома<br>ТСЖ. | Тип системы теплоснабжения                |                                                                                            | Наличие/отсутствие<br>в ТСЖ<br>газоиспользующего<br>оборудования |
|----------|-------------------------------------|-------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|
|          |                                     | С центральным<br>отоплением               | МКД с индивидуальным<br>отоплением (крышные,<br>встроенные-пристроенные<br>котельные, АГВ) |                                                                  |
| 1        | Ул. Берёзовская дом 103             | Теплопункт для<br>нагрева горячей<br>воды | Отсутствует                                                                                | Отсутствует                                                      |