

СОГЛАСОВАНО

Директор МКУ «ЦОД»

А.В. Волков

2025г.

генеральный директор ООО «Жилфонд»

Р.А. Гапиров

2025г.

План подготовки к отопительному периоду 2025-2026 г.г.

в соответствии с Приказом Минэнерго России № 2234 от 13.11.2024

№ п/п	Наименование	Описание	
1. Общие сведения по объекту			
1.1	Адрес объекта	157440 Костромская область, г. Кологрив, ул. Верхняя, д. ба	157440 Костромская область, г. Кологрив, ул. Запрудная, д. 3
1.2	Муниципальное образование	Кологривский муниципальный округ	
1.3	Назначение объекта (жилой, промышленный, административный)	Многоквартирный жилой дом	
1.4	Теплоснабжающая организация	МКУ «ЦОД»	
1.5	Год постройки	1973	1981
1.6	Год проведения капитального ремонта/реконструкции	2009	2009
1.7	Количество подъездов	3	4
1.8	Материал стен	кирпич	кирпич
1.9	Наличие подвала/подполья, цокольного этажа	имеется	имеется
1.10	Наличие чердака	имеется	имеется
2. Характеристика объекта			
2.1	Количество жилых помещений	12	12
2.2	Количество нежилых помещений	-	1
2.3	Общая площадь объекта (включая подвалы, чердаки, МОП)	575,1	904,7
2.4	Общая площадь жилых помещений	307,2	333,76
2.5	Общая площадь нежилых помещений	267,9	570,94
2.6	Отапливаемый объем	3100	3797
3. Инженерные системы и оборудование объекта			
3.1	Тепловой ввод	Имеется (1) (наличие, количество)	Имеется (1) (наличие, количество)
3.2	Тепловой пункт	Отсутствует (наличие, количество)	Отсутствует (наличие, количество)
3.3	Тип системы теплоснабжения	Закрытая (открытая/закрытая)	Закрытая (открытая/закрытая)
3.4	Схема подключения	Зависимая (зависимая/независимая)	Зависимая (зависимая/независимая)
3.5	Внутридомовая система отопления	Двухтрубная (двухтрубная/однотрубная)	Двухтрубная (двухтрубная/однотрубная)

№ n/n	Наименование	Описание	
3.6	Наличие циркуляции ГВС	<u>Нет</u> (есть/нет)	<u>Нет</u> (есть/нет)
3.7	Наличие оборудованного узла учета (ТЭ, ТН)	имеется	имеется
3.8	Материал трубопроводов	<u>чугун, биметалл</u> (сталь (ВГП), металлополимер, полимер)	<u>чугун, биметалл</u> (сталь (ВГП), металлополимер, полимер)
3.9	Водопроводный ввод	<u>Имеется (1)</u> (наличие, количество)	<u>Имеется (1)</u> (наличие, количество)
3.10	Водомерный узел	Имеется	Имеется
3.11	Материал трубопроводов	<u>Пластик, металл</u> (сталь (ВГП), металлополимер, полимер)	<u>Пластик, металл</u> (сталь (ВГП), металлополимер, полимер)
3.12	Электрический ввод	Имеется (1)	Имеется (1)
3.13	Наличие прибора учета электроэнергии	имеется	имеется
3.14	Ввод газоснабжения	<u>Отсутствует</u> (наличие, количество)	<u>Отсутствует</u> (наличие, количество)
3.15	Система АППЗ и дымоудаления	отсутствует	отсутствует
3.16	Система приточно-вытяжной вентиляции	отсутствует	отсутствует
3.17	Лифты, подъемники	отсутствуют	отсутствуют
4. Схема подачи ресурса на объект			
4.1	теплоснабжение	<u>централизованное</u> <i>централизованная/нецентрализованная</i>	
4.2	водоснабжение	<u>централизованное</u> <i>централизованная/нецентрализованная</i>	
4.3	водоотведение	<u>нецентрализованное</u> <i>централизованная/нецентрализованная</i>	
4.4	электроснабжение	<u>централизованное</u> <i>централизованная/нецентрализованная</i>	
4.5	газоснабжение	<u>отсутствует</u> <i>централизованная/нецентрализованная</i>	
5. Анализ прохождения предыдущих трех отопительных периодов			
5.1	Начало отопительного сезона		
	2021-2022 г.г.	15.09.2021г.	
	2022-2023 г.г.	19.09.2022г.	
	2023-2024 г.г.	02.10.2023г.	
5.2	Завершение отопительного сезона		
	2021-2022 г.г.	11.05.2022г.	
	2022-2023 г.г.	11.05.2023г.	
	2023-2024 г.г.	20.05.2024г.	
5.3	Погодные условия		
	2021-2022 г.г.	средняя температура наружного воздуха отопительного периода: <u>- 3,3⁰ С</u>	
	2022-2023 г.г.	средняя температура наружного воздуха отопительного периода: <u>- 3,1⁰ С</u>	
	2023-2024 г.г.	средняя температура наружного воздуха отопительного периода: <u>- 4,0⁰ С</u>	
	2024-2025гг.	средняя температура наружного воздуха отопительного	

№ п/п	Наименование	Описание
		периода: $-3,8^0\text{C}$
	2021-2022 г.г.	179,002Гкал.
	2022-2023 г.г.	102,739 Гкал.
	2023-2024 г.г.	103,55 Гкал.
5.4	Технологические нарушения по внешним причинам	
	2021-2022 г.г.	<ul style="list-style-type: none"> - несоблюдение температурного графика котельными, срезка графика: <u>отсутствуют</u> - аварийный останов котельных: <u>отсутствуют</u> - изменение расхода теплоносителя в магистральных теплосетях: <u>отсутствуют</u> - аварии на магистральных разводящих сетях: <u>отсутствуют</u> - резкие перепады давления, гидроудар: <u>отсутствуют</u>
	2022-2023 г.г.	
	2023-2024 г.г.	
	2024-2025г.г.	
5.5	Технологические нарушения по внутренним причинам	
	2021-2022 г.г.	<ul style="list-style-type: none"> - физический износ и невозможность проведения ремонта из-за увеличения стоимости материалов при неизменном уровне финансирования, отказе собственников от повышения тарифа на текущий ремонт: <u>отсутствуют</u> - некачественно выполненные ремонтные работы: <u>отсутствуют</u> - самовольное вмешательство посторонних лиц в работу системы отопления: <u>отсутствуют</u>
	2022-2023 г.г.	
	2023-2024 г.г.	
	2024-2025 г.г.	
5.6	Схемные условия	
	2021-2022 г.г.	<ul style="list-style-type: none"> - тупиковое/попутное движение теплоносителя: <u>тупиковое</u> - с верхней разводкой подающей магистрали/с нижней разводкой обеих магистралей: <u>нижняя</u> - скрытая/открытая прокладка труб в помещениях: <u>открытая</u> - изолированные/неизолированные стояки: <u>неизолированные</u> - диаметры трубопроводов: <u>32,40</u> - отопительные приборы (радиаторы, конвекторы, ребристые трубы): <u>радиаторы</u> - одностороннее/разностороннее подключение отопительных приборов: <u>одностороннее</u> - оборудование (циркуляционные насосы, водоподогреватели, теплообменники): <u>отсутствуют</u> - автоматические (погодозависимые) регуляторы, смесительные установки (насосы, элеваторы, ТРЖ): <u>отсутствуют</u> - ГВС с циркуляцией /тупиковое ГВС: <u>отсутствуют</u>
	2022-2023 г.г.	
	2023-2024 г.г.	
	2024-2025 г.г.	
5.7	Режимные условия	
	2021-2022 г.г.	<ul style="list-style-type: none"> Зависимые от погоды и нормативных параметров микроклимата в помещениях: - давление теплоносителя в норме - расход теплоносителя в норме - температура теплоносителя в норме
	2022-2023 г.г.	
	2023-2024 г.г.	
	2024-2025 гг.	
5.8	Наличие обращений по качеству параметров микроклимата в помещениях, теплоносителя	
	2021-2022 г.г.	-
	2022-2023 г.г.	

<i>№ п/п</i>	<i>Наименование</i>	<i>Описание</i>
	2023-2024 г.г.	
	2024-2025 г.г.	
5.9	<i>Аварийные ситуации</i>	
	2021-2022 г.г.	протечки запорной арматуры, трубопроводов и т.п.: <u>отсутствуют</u>
	2022-2023 г.г.	
	2023-2024 г.г.	
	2024-2025 г.г.	
5.10	<i>Особенности функционирования объектов теплоснабжения и их оборудования</i>	
	2021-2022 г.г.	в штатном режиме
	2022-2023 г.г.	
	2023-2024 г.г.	
	2024-2025 г.г.	

6. Перечень организационных и технических мероприятий

№ п/п	Наименование 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)				
1.1.	Обеспечение эксплуатации теплопотребляющих установок в соответствии с требованиями безопасности в сфере теплоснабжения, установленными статьей 23.2 Федерального закона № 190-ФЗ				
1.2.	Обеспечение готовности к соблюдению указанного в договоре теплоснабжения режима потребления тепловой энергии				
1.3.	Обеспечение отсутствия задолженности за поставленные тепловую энергию (мощность), теплоноситель	Генеральный директор ООО «Жилфонд» Р.А. Гапиров	до 11.08.2025		
1.4.	Организация коммерческого учета тепловой энергии, теплоносителя в соответствии с требованиями, установленными статьей 19 Федерального закона № 190-ФЗ				
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:				
3.	Выполнение требований к оснащению газоиспользующего оборудования теплоутилизирующим оборудованием, средствами				

	<p>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</p>			
4.	<p>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)</p>			
5.	<p>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:</p>			
5.1.	<p>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</p>			

5.2.	<p>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</p>			
5.3	<p>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</p>			
5.4.	<p>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</p>			

	<p>соответствии с пунктом 228 Правил № 536</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) теплопотребляющих 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>			
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>			
5.8.	<p>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</p>			

	теплопотребляющим 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			
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 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			

	<p>теплоснабжения в Российской Федерации, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 08.08.2012 № 808</p>			
5.13.	<p>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</p>			
5.14.	<p>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</p>			
5.15.	<p>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»</p>			
5.16.	<p>акта выполненных работ по подготовке к отопительному периоду теплового контура здания в соответствии с требованиями пункта 2.6.10 Правил № 170</p>			

5.17.	<p>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</p>			
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>			
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>			