

Согласовано:
Главный инженер филиала
АО «КЭ»-«КТСК»

Утверждаю:
Директор
ООО «УК ПРЕМЬЕР»

С.А. Виллуд

Д.А. Редозубов

« » 2025 г. 03 03 2025 г.

СОГЛАСОВАНО:
ПРЕДСТАВИТЕЛЬ ЕТО
АО «КЕМЕРОВСКАЯ ГЕНЕРАЦИЯ»
ПО ДОВЕРЕННОСТИ
С. А. Виллуд



План подготовки к отопительному сезону 2025-2026г.
(в соответствии с Приказом Минэнерго России от 13.11.2024 № 2234)

1. Общие сведения

1	Адрес многоквартирного дома (МКД)	г. Кемерово, Притомский проспект, дом 25, корпус 3
2	Организация, осуществляющая управление МКД	ООО «УК ПРЕМЬЕР»
3	Год постройки / ввода в эксплуатацию МКД	2020 год
4	Площадь помещений в МКД, м.кв.	8906,1
5	Теплоснабжающая организация	АО «Кемеровская генерация»
6	Материал стен МКД	монолит железобетонный, кирпич
7	Наличие подвала в МКД	имеется
8	Наличие прибора учета тепловой энергии в МКД	имеется
9	Наличие элеватора/теплового пункта в МКД	имеется, ИТП
10	Система отопления МКД	закрытая
11	Схема отопления МКД	однотрубная
12	Система ГВС в МКД	закрытая
13	Материал трубопроводов системы отопления в МКД	металлические
14	Схема централизованного теплоснабжения	Разработана уполномоченным органом исполнительной власти в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 22 февраля 2012 г. №154 «О требованиях к схемам теплоснабжения, порядку их разработки и утверждения», положениями Федерального закона от 27 июля 2010 г. № 190-ФЗ «О теплоснабжении».
15	Система газоснабжения в МКД	отсутствует

2. Анализ прохождения трех прошлых отопительных периодов

1	Продолжительность отопительного периода, дни	
	2022 г. - 2023 г.	244
	2023 г. - 2024 г.	239
	2024 г. - 2025 г.	242
2	Средняя температура наружного воздуха отопительного периода, °С	
	2022 г. - 2023 г.	-5,6
	2023 г. - 2024 г.	-6,7
	2024 г. - 2025 г.	-
3	Объем потребленной тепловой энергии в отопительный период, Гкал, (при наличии прибора учета)	
	2022 г. - 2023 г.	1801,52
	2023 г. - 2024 г.	1613,51
	2024 г. - 2025 г.	1101,44
4	Случаи размораживания внутренних систем теплоснабжения в МКД	
	2022 г. - 2023 г.	отсутствуют
	2023 г. - 2024 г.	отсутствуют
	2024г. - 2025 г.	отсутствуют
5	Случаи аварий/дефектов внутренних систем теплоснабжения в МКД	
	2022 г. - 2023 г.	отсутствуют
	2023 г. - 2024 г.	отсутствуют
	2024г. - 2025 г.	отсутствуют
6	Особенности функционирования объектов теплоснабжения и их оборудования в отопительный период	
6.1	Случаи перерывов в поставке теплоносителя	
	2022 г. - 2023 г.	отсутствуют
	2023 г. - 2024 г.	отсутствуют
	2024г. - 2025 г.	отсутствуют
6.2	Случаи нарушения температурного режима тепловой энергии	
	2022 г. - 2023 г.	отсутствуют
	2023 г. - 2024 г.	отсутствуют
	2024г. - 2025 г.	отсутствуют
6.3	Случаи снижения параметров давления теплоносителя	
	2022 г. - 2023 г.	отсутствуют
	2023 г. - 2024 г.	отсутствуют
	2024г. - 2025 г.	отсутствуют
7	Количество обращений/жалоб жителей на снижение качества/параметров услуги отопления в управляющую компанию	
	2022 г. - 2023 г.	0
	2023 г. - 2024 г.	0
	2024г. - 2025 г.	0
8	Количество случаев перерасчета платы из-за снижения качества/параметров услуги отопления	
	2022 г. - 2023 г.	0
	2023 г. - 2024 г.	0
	2024г. - 2025 г.	0

3. Организационные и технические мероприятия по подготовке к отопительному сезону

№	Перечень мероприятий	Срок выполнения
1	Устранение выявленных в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, нарушений в тепловых и гидравлических режимах работы тепловых энергоустановок.	до 30.06.2025
2	Проведение промывки оборудования и коммуникаций теплопотребляющих установок.	05.06.2025
3	Разработка эксплуатационных режимов, а также мероприятий по их внедрению (по контролю за техническим состоянием, обслуживанию, ремонту, наладке и регулировке систем теплоснабжения).	до 30.06.2025
4	<p>Выполнение плана текущего ремонта и содержания общедомового имущества с учетом результатов весеннего осмотра МКД, согласно Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда (Постановление Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170) в том числе:</p> <ul style="list-style-type: none"> - устранение неисправностей наружных ограждающих конструкций: стен, крыш, чердаков, перекрытий чердачных, над техническими подпольями (подвалами), проездами, оконных и дверных заполнений, а также отопительных печей, дымоходов, газоходов и установок с газовыми нагревателями (с проверкой тяги в дымоходах и состояния автоматики отопительных печей) – при наличии в МКД. - ремонт водосточных труб, внутреннего водостока; - обеспечение беспрепятственного отвода атмосферных и талых вод от здания, в том числе от спусков (входов) в подвал, оконных приемков и отмосток; - обеспечение гидроизоляции фундаментов, стен подвала и цоколя и их примыкание к смежным конструкциям; - обеспечение нормального температурно-влажностного режима подвальных и чердачных помещений; - при угрозе падения сосулек и наледи с кровли и элементов фасада-обеспечить мероприятия по предупреждению их образования. 	до 30.06.2025
5	Проверка состояния тепловых сетей, принадлежащих потребителю тепловой энергии.	до 30.05.2025
6	Проверка состояния утепления зданий (в том числе чердаки, лестничные клетки, подвалы, двери) и центральных тепловых пунктов, а также индивидуальных тепловых пунктов.	до 30.06.2025
7	Проверка состояния трубопроводов, арматуры и тепловой изоляции в пределах тепловых пунктов и теплопотребляющей установки.	до 30.05.2025
8.1	Проверка состояния и работоспособности приборов учета.	до 30.06.2025
8.2	Проверка состояния и работоспособности автоматических регуляторов (при их наличии).	до 30.06.2025
9	Проверка состояния и работоспособности защиты систем теплопотребления (при их наличии)	до 30.06.2025
10	Проверка наличия паспортов теплопотребляющих установок, принципиальных схем и инструкций для обслуживающего персонала, и соответствие их действительности теплопотребляющей установке.	до 30.05.2025

11	Проверка отсутствия прямых соединений оборудования тепловых пунктов с водопроводом и канализацией.	до 30.06.2025
12	Проверка плотности оборудования тепловых пунктов.	29.05.2025
13	Проверка наличия пломб на расчетных шайбах и соплах элеваторов.	отсутствует
14	Проведение испытания оборудования теплопотребляющих установок на плотность и прочность.	29.05.2025
15	Проверка надежности теплоснабжения потребителей тепловой энергии исходя из климатических условий.	до 30.06.2025
16	Проведение осмотра теплового пункта на предмет наличия освещения в помещении теплового пункта.	до 30.05.2025
17	Проверка состояния и обеспечения ресурсами (материальными и людскими) аварийной службы управляющей организации, либо наличие договора на аварийное обслуживание с подрядной организацией.	до 30.06.2025
18	При наличии газоснабжения: обследование дымовых и вентиляционных каналов многоквартирных домов перед отопительным периодом.	отсутствует

4. Перечень документов, оформляемых в ходе подготовки к отопительному сезону

№ п/п	Перечень документов	Срок выполнения
1.1	Документы, предусмотренные подпунктами 11.5.1 – 11.5.10 пункта 11 Правил обеспечения готовности к отопительному периоду (далее – Правил)	—
1.1.1	Акты промывки теплопотребляющей установки проведенной в присутствии представителя единой теплоснабжающей организации, в зону (зоны) деятельности которой входит система (системы) теплоснабжения, установленные требованиями пункта 9.2.9 Правил технической эксплуатации тепловых энергоустановок, утвержденных приказом Минэнерго России от 24 марта 2003 г. № 115 (далее – Правила технической эксплуатации тепловых энергоустановок) (подпункт 11.5.1 пункта 11 Правил)	05.06.2025
1.1.2	Акты 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 технической эксплуатации тепловых энергоустановок (подпункт 11.5.2 пункта 11 Правил)	до 30.06.2025
1.1.3	Акт 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 соответствующих неповрежденных пломб, установленных теплоснабжающими и теплосетевыми организациями (подпункт 11.5.3 пункта 11 Правил)	до 30.05.2025

1.1.4	<p>Установленные пунктами 2.1.2, 2.1.3 Правил технической эксплуатации тепловых энергоустановок организационно-распорядительные документы организации о назначении ответственных лиц за безопасную эксплуатацию тепловых энергоустановок для объектов и (или) установленные пунктом 228 Правил промышленной безопасности при использовании оборудования, работающего под избыточным давлением, утвержденных приказом Ростехнадзора от 15 декабря 2020 г. № 536 (далее – Правила промышленной безопасности), ответственных лиц за безопасную эксплуатацию оборудования под давлением и ответственных за осуществление производственного контроля при эксплуатации оборудования на опасных производственных объектах (далее – ОПО) (подпункт 11.5.4 пункта 11 Правил)</p>	до 15.05.2025
1.1.5	<p>Акты 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 технической эксплуатации тепловых энергоустановок и наличие записей о результатах проведенных испытаний в паспорте теплового пункта и (или) теплотребляющих установок (подпункт 11.5.5 пункта 11 Правил)</p>	29.05.2025
1.1.6	<p>Организационно-распорядительные документы об утверждении перечня производственных инструкций для безопасной эксплуатации котлов и вспомогательного оборудования в случае эксплуатации ОПО, разработанного в соответствии с пунктом 278 Правил промышленной безопасности, и (или) перечня документации эксплуатирующей организации для объектов, не являющихся ОПО, разработанного в соответствии с пунктом 2.8.2 Правил технической эксплуатации тепловых энергоустановок (подпункт 11.5.6 пункта 11 Правил)</p>	до 30.05.2025
1.1.7	<p>Утвержденные в соответствии с требованиями пункта 2.2 Правил технической эксплуатации тепловых энергоустановок эксплуатационные инструкции объектов теплоснабжения и (или) производственные инструкции, разработанные в соответствии с пунктом 278 Правил промышленной безопасности (подпункт 11.5.7 пункта 11 Правил)</p>	до 30.05.2025
1.1.8	<p>Паспорта тепловых пунктов или копии паспортов тепловых пунктов в соответствии с пунктом 9.1.5 Правил технической эксплуатации тепловых энергоустановок, а также проектно-техническая документация на здание (сооружение) в части внутренних систем теплоснабжения по теплотребляющим установкам, установленным в здании (сооружении) (подпункт 11.5.8 пункта 11 Правил)</p>	до 30.05.2025
1.1.9	<p>Выписка из утвержденного штатного расписания, подтверждающая наличие персонала, осуществляющего функции эксплуатационной, диспетчерской и аварийной служб или договоры на техническое обслуживание, энергосервисные контракты в случае привлечения специализированных организаций для эксплуатации оборудования (подпункт 11.5.9 пункта 11 Правил)</p>	до 30.05.2025

1.1.10	Акты или документы, подтверждающие 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 технической эксплуатации тепловых энергоустановок (подпункт 11.5.10 пункта 11 Правил)	до 30.06.2025
1.2	Документы, предусмотренные подпунктами 11.5.11, 11.5.19 пункта 11 Правил	_____
1.2.1	Акты 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 (подпункт 11.5.11 пункта 11 Правил)	до 30.06.2025
1.2.2	Подписанный представителем теплоснабжающей организации и уполномоченным представителем потребителя тепловой энергии акт проверки технической готовности теплопотребляющей установки объекта к отопительному периоду, составленный 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 (подпункт 11.5.19 пункта 11 Правил)	до 30.06.2025
1.3	Документы, предусмотренные подпунктами 11.5.12, 11.5.13 пункта 11 Правил	_____
1.3.1	Копии заключенных договоров теплоснабжения и (или) договоров оказания услуг по поддержанию резервной тепловой мощности (подпункт 11.5.12 пункта 11 Правил)	_____
1.3.2	Акт сверки расчетов за поставленную тепловую энергию (мощность), теплоноситель, горячую воду, оказание услуг по поддержанию резервной тепловой мощности по состоянию на дату проверки, подтверждающий отсутствие задолженности, либо подписанное сторонами соглашение, подтверждающее урегулирование с теплоснабжающей организацией порядка погашения всей существующей задолженности (подпункт 11.5.13 пункта 11 Правил)	до 30.06.2025
1.4	Документы, предусмотренные подпунктами 11.5.14, 11.5.15 пункта 11 Правил	_____
1.4.1	Акты периодической проверки узла учета, составленные в соответствии с пунктом 73 Правил коммерческого учета, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 18 ноября 2013 г. № 1034, акты разграничения балансовой принадлежности (подпункт 11.5.11 пункта 11 Правил)	до 30.06.2025

1.4.2	Акты проверки контрольно-измерительных приборов в тепловом пункте, с обязательным указанием заводских номеров, отметки о наличии паспортов контрольно-измерительных приборов (подпункт 11.5.15 пункта 11 Правил)	до 25.05.2025
2	Документы, предусмотренные подпунктами 11.5.16, 11.5.17 пункта 11 Правил	—
2.1	Акт выполненных работ по подготовке к отопительному периоду теплового контура здания в соответствии с требованиями пункта 2.6.10 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда (подпункт 11.5.16 пункта 11 Правил)	до 30.06.2025
2.2	Акты о проведении дезинфекции систем теплоснабжения с открытой схемой теплоснабжения и горячего водоснабжения в соответствии с пунктом 5.2.10 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, санитарных правил и норм СанПиН 1.2.3685-21 «Гигиенические нормативы и требования к обеспечению безопасности и (или) безвредности для человека факторов среды обитания», утвержденных постановлением Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 28.01.2021 №2 (далее – СанПиН 1.2.3685-21)	—
2.3	Акты о результатах отбора проб воды из системы на соответствие требованиям СанПиН 1.2.3685-21, оформленные аккредитованной лабораторией (подпункт 11.5.17 пункта 11 Правил)	—
3	При наличии газоснабжения (пункт 11.5.18 пункта 18 Правил)	отсутствует
3.1	Копия акта обследования дымовых и вентиляционных каналов многоквартирных домов перед отопительным периодом	—
3.2	Копия действующего договора о техническом обслуживании и ремонте внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме	—

Ведущий инженер СММ Лиза Кусова А.В.