

Росинформс
Теплово-энергетический
У РТС
Буднова АА
28.04.2026



«Утверждаю»
председатель правления
ЖСК «Светлана»
Демидова И.Н.
27 апреля 2026г.

План подготовки к отопительному периоду 2026-2027г.г. ул. Дмитрия Донского, д.19

Цель: 1. Обеспечение безопасного, надежного теплоснабжения и соблюдения установленного режима потребления тепловой энергии и теплоносителя, на основании действующего законодательства РФ (Правила обеспечения готовности к отопительному периоду и порядка проведения оценки обеспечения готовности к отопительному периоду, утвержденные приказом Минэнерго № 2234 от 13.11.2024);
2. Выполнить требования, установленные частью 6 статьи 20 и частью 3 статьи 23.2 Федерального закона от 27.07.2010 N 190-ФЗ "О теплоснабжении";
3. Обеспечить выполнение Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановлением Госстроя России от 27 сентября 2003 г. N 170

I. Общие сведения о МКД

1. Адрес: город Новосибирск, район Заельцовский, ул. Дмитрия Донского, д.19
2. Организация, осуществляющая управление и обслуживание МКД: ЖСК «Светлана»
3. Назначение объекта: жилое
4. Год постройки – 1963г.
5. Характеристика объекта:
 - износ в % - 39% этажность-5 подъездов- 3
 - подвал м2, общей площадью - 523,5 кв.м.
 - количество квартир - 60(шт.)
 - общая полезная площадь объекта – 2588,9 кв. м.
 - жилая площадь – 1722,4 кв. м.
 - нежилая площадь – 866,5 кв. м.
 - материал стен МКД - Ж/Б панели

6. Характеристика инженерного оборудования:

система отопления – закрытая

- ввод – 1шт.
- полотенцесушители - изолированные
- тепловой узел – элеваторного типа
- узел учёта тепловой энергии – имеется
- год капитального ремонта – 2020г.
- схема отопления – двухтрубная, нижняя подача

система горячего водоснабжения – закрытая, нижняя подача, тупиковая

- ввод -1 шт.
- циркуляция горячей воды – отсутствует
- узел учёта тепловой энергии в горячей воде – имеется
- год капитального ремонта – 2020г.

система электроснабжения

- электрический ввод – 1шт.
- прибор учёта электроэнергии - имеется
- год капитального ремонта – 2019г.

система газоснабжения – отсутствует

система вентиляции - приточно-вытяжная

Системы АПЗ и дымоудаления – отсутствует; система пожарного дымового извещения - в комнате приёма населения.

7.Схема подачи ресурса на объект:

теплоснабжения – централизованная
энергоснабжения – централизованная
водоснабжения - централизованная
водоотведения – централизованная

Инженерное оборудование дома: система электроснабжения, отопления, горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и водоотведения после капитальных ремонтов имеют процент износа: 3-5% на 2020г.

П.АНАЛИЗ ПРОХОЖДЕНИЯ ТРЁХ ПРОШЛЫХ ОТОПИТЕЛЬНЫХ ПЕРИОДОВ, В. ТОМ ЧИСЛЕ СХЕМНЫЕ, РЕЖИМНЫЕ И ПОГОДНЫЕ УСЛОВИЯ, ВОЗНИКШИЕ В ТЕКУЩИЙ ОТОПИТЕЛЬНЫЙ ПЕРИОД, АВАРИЙНЫЕ СИТУАЦИИ.

Объём потреблённой тепловой энергии в целях отопления в отопительный период:

2023г. – 361,8912гкал.

2024г. – 358, 9866гкал.

2025г. – 324,1284гкал.

Режимные условия – зависимые от погоды и нормативных параметров микроклимата в помещениях – температура теплоносителя, расход теплоносителя, давление теплоносителя.

Аварии и неисправности в отопительные периоды 2022-23г.г.; 2023-24г.г.2024-25г.

на инженерных коммуникациях и конструктивных элементах мест общего пользования и в квартирах – отсутствовали.

- случаи размораживания внутренних систем теплоснабжения МКД – отсутствовали
- случаи аварий/дефектов внутренних систем теплоснабжения МКД – отсутствовали
- случаи перерывов в поставке теплоносителя – отсутствовали
- случаи нарушения температурного режима тепловой энергии – отсутствовали
- случаи снижения параметров давления теплоносителя – отсутствовали

Аварии и неисправности в отопительный период 2025-26г.г.

На инженерных коммуникациях и конструктивных элементах мест общего пользования – отсутствовали.

- случаи размораживания внутренних систем теплоснабжения МКД – отсутствовали
- случаи аварий/дефектов внутренних систем теплоснабжения МКД – отсутствовали
- случаи перерывов в поставке теплоносителя – отсутствовали
- случаи нарушения температурного режима тепловой энергии – отсутствовали
- случаи снижения параметров давления теплоносителя – отсутствовали

Аварии по внешним причинам – отсутствовали.

Технологические нарушения по внутренним причинам 2022–23-24г.г. отсутствовали.

Особенности функционирования объектов теплоснабжения и их оборудования – в штатном режиме

Наличие обращений по качеству параметров микроклимата в помещениях, теплоносителя –нет.

3. Организационные и технические мероприятия по подготовке к отопительному периоду:

№ п/п	Организационные и технические мероприятия	Срок выполнения мероприятий	Документы, необходимые к оформлению в ходе подготовки	Ссылка на нормативный документ
1	Составить и обеспечить выполнение плана подготовки к отопительному периоду, предусмотренного пунктом 3 Правил 2234, и составленного в соответствии с пунктом 11.1 Правил N 115, подготовить и представить комиссии документы, подтверждающие выполнение требований, установленных подпунктами 11.1 - 11.4 пункта 11 Правил 2234.	25.04.- 01.08.2026г.	План подготовки к отопительному периоду Предоставление документов в комиссию по оценке обеспечения готовности к отопительному периоду органа местного самоуправления	П.11.5 Правил 2234
	Устранение выявленных нарушений в тепловых и гидравлических режимах работы тепловых энергоустановок	не было		
2	Провести промывки теплопотребляющих установок, проведенные в присутствии представителя единой теплоснабжающей организации, установленные требованиями пункта 9.2.9 Правил N 115.	Не позднее 01.08.2026г.	Акты промывки теплопотребляющей установки	П.11.5.1 Правил 2234
3	Проверка настройки режимов потребления тепловой энергии и теплоносителя теплового пункта, сетей и теплопотребляющих установок. Установить и обеспечить возможность пломбирования дроссельных устройств, т.е. элеватора во внутренних системах, в соответствии с пунктом 9.3.25 Правил N 115.	Не позднее 01.08.2026г.	Акт о проведении настройки режимов потребления тепловой энергии и теплоносителя (в том числе тепловых и гидравлических режимов) теплового пункта, внутридомовых сетей сетей теплопотребляющих установок.	П.11.5.2 Правил 2234

			Акты об установке и пломбировании дроссельных (ограничительных) устройств во внутренних системах	
4	Произвести проверку (осмотр) 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,	Не позднее 01.08.2026г.	Акты проверки (осмотра) запорной арматуры, и арматуры постоянного регулирования	П.11.5.3 Правил 2234
5	Провести проверку наличия неповрежденных пломб, установленных теплоснабжающими и теплосетевыми организациями.	Не позднее 01.08.2026г.		П.11.5.3 Правил 2234
6	Провести проверку наличия теплоизоляции в соответствии с проектными решениями	Не позднее 01.08.2026г.		П.11.5.3 Правил 2234
7	Подготовить организационно-распорядительные документы организации о назначении ответственных лиц за безопасную эксплуатацию тепловых энергоустановок	Январь-март	Организационно-распорядительные документы организации о назначении ответственных лиц за безопасную эксплуатацию тепловых энергоустановок и документы об их образовании.	П.11.5.4 Правил 2234
8	Провести испытания на плотность и прочность оборудования индивидуальных тепловых пунктов и внутренних систем теплоснабжения в соответствии с требованиями пунктов 9.8, 9.1.59 Правил N 115	Не позднее 01.08.2026г.	Акты гидравлических испытаний на прочность и плотность оборудования индивидуальных тепловых пунктов и внутренних систем теплоснабжения	П.11.5.5 Правил 2234

9	Утвердить в соответствии с требованиями пункта 2.2 Правил N 115 эксплуатационные инструкции объектов теплоснабжения разработанные в соответствии с пунктом 278 Правил промышленной безопасности.	Не позднее 01.08.2026г.	Эксплуатационные инструкции объектов теплоснабжения. Приказ об утверждении перечня документации эксплуатирующей организации (инструкции, схемы, должностные инструкции)	П.11.5.7 Правил 2234
10	Подготовить паспорта тепловых пунктов или копии паспортов тепловых пунктов в соответствии с пунктом 9.1.5 Правил N 115,	Не позднее 01.08.2026г.	Паспорта тепловых пунктов или копии паспортов тепловых пунктов,	П.11.5.8 Правил 2234
11	Иметь проектно-техническая документация на здание в части внутренних систем теплоснабжения по теплопотребляющим установкам, установленным в здании	Не позднее 01.08.2026г.	Проектно-техническая документация на здание в части внутренних систем теплоснабжения по теплопотребляющим установкам, установленным в здании	П.11.5.8 Правил 2234
12	Предоставить договор, подтверждающий наличие персонала, осуществляющего функции эксплуатационной, диспетчерской и аварийной служб.	Не позднее 01.08.2026г.	Договор, подтверждающий наличие персонала, осуществляющего функции эксплуатационной, диспетчерской и аварийной служб.	П.11.5.9 Правил 2234
13	Выполнить осмотр объектов теплоснабжения и теплопотребляющих установок на предмет наличия несанкционированных врезок для разбора сетевой воды или потребления тепловой энергии на теплопотребляющих энергоустановках.	Не позднее 01.08.2026г.	Акты осмотра объектов теплоснабжения и теплопотребляющих установок на предмет наличия несанкционированных врезок	П.11.5.11 Правил 2234
14	Предоставить копии заключённых договоров теплоснабжения.	Не позднее 01.08.2026г.	Копии заключённых договоров теплоснабжения	
15	Предоставить акт сверки расчетов за поставленные тепловую энергию (мощность), теплоноситель, горячую	Не позднее 01.08.2026г.	Акт сверки расчетов по состоянию на дату проверки, подтверждающий отсутствие задолженности	П.11.5.13 Правил 2234

	воду по состоянию на дату проверки.			
16	Произвести периодическую проверку узлов учета, в соответствии с пунктом 73 Правил коммерческого учета	Срок очередной поверки 25.06.2029г.	Акты периодической проверки узла учета	П.11.5.14 Правил 2234
17	Иметь акты разграничения балансовой принадлежности.	Не позднее 01.08.2026г.	Акты разграничения балансовой принадлежности.	П.11.5.14 Правил 2234
18	Произвести проверку контрольно-измерительных приборов в тепловом пункте в соответствии с пунктом 11.5 Правил технической эксплуатации тепловых энергоустановок, содержащие результаты поверки средств измерений в соответствии с частью 4 статьи 13 Федерального закона от 26.06.2008 N 102-ФЗ "Об обеспечении единства измерений"	Не позднее 01.08.2026г.	Акты проверки контрольно-измерительных приборов в тепловом пункте с указанием заводских номеров, отметки о наличии паспортов контрольно-измерительных приборов	П.11.5.15 Правил 2234
19	Выполнить работы по подготовке к отопительному периоду теплового контура здания в соответствии с требованиями пункта 2.6.10 Правил N 170.	Не позднее 01.08.2026г.	Акт выполненных работ по подготовке к отопительному периоду теплового контура здания	П.11.5.16 и Приложение к Правил 2234
20	Получить подписанный представителем теплоснабжающей организации и уполномоченным представителем потребителя тепловой энергии акт проверки технической готовности теплопотребляющей установки объекта к отопительному периоду.	Не позднее 01.08.2026г.	Акт проверки технической готовности теплопотребляющей установки объекта к отопительному периоду	П.11.5.19 Правил 2234
21	Выполнить иные мероприятия, направленные на устранение проблем, выявленных по результатам анализа прохождения	Не позднее 01.08.2026г.	Подтверждающие документы	П.4 Правил 2234

	предыдущих трех отопительных периодов.			
22	Проверить готовность дома к эксплуатации в зимних условиях (Приложение №9 Приказ Госстроя 170)	01.08.2026г.	Паспорт готовности дома к эксплуатации в зимних условиях	(Приложение №9 Приказ Госстроя 170)
23	Выполнить заполнение оценочного листа и предоставить его в комиссию по оценке обеспечения готовности к отопительному периоду органа местного самоуправления	Не позднее 01.08.2026г.	Оценочный лист	Приложение 4 к Порядку проведения оценки готовности к отопительному периоду

п. 19 - ПЛАН работ по подготовке к отопительному периоду теплового контура здания в соответствии с требованиями пункта 2.6.10 Правил N 170. *

№ п/п	Организационные и технические мероприятия	Срок выполнения мероприятий	Ответственные за выполнение
1.	Проведение плановых осмотров: Весеннего Осеннего	не позднее 10.05.2026г. 10.10.2026г.	Председатель правления – Демидова И.Н.
2.	Профилактический ремонт кровли Аварийный ремонт кровли	По мере надобности	Член правления – Демидов К.Д.
3.	Герметизация межпанельных швов	По жалобам жильцов	Подрядная организация
4.	Утепление оконных проёмов Регулировка запорных устройств	Не позднее 01.08.2026г.	Член правления – Демидов К.Д.
5.	Утепление дверных проёмов Регулировка, смазка шарниров, запорных устройств	Не позднее 01.08.2026г.	
6.	Ремонт подвальных помещений, отмосток	Капитальный ремонт 2023-24г.г.	Не требуется
11	Испытания электросистемы	10.12.2028г.	Подрядная организация
12	Проверка и ремонт инженерного оборудования	Не позднее 01.08.2026г.	Инженер ИП Реутов П.Н.
13.	Обеспечение проведения обучения и проверки знаний лиц, отвечающих за обслуживание ТЭУ, в т. ч. за знание норм по охране труда	Не позднее 01.08.2026г.	ИП Реутов П.Н.

14.	Обеспечение освещения помещений подвала	В течение года	Председатель правления –И.Н. Демидова Электрик ИП Реутов П.Н.
15.	Проверка обеспеченностью МКД пескосом и инструментом и инвентарём для зимней уборки территории, их приобретение при необходимости	Не позднее 01.08.2026г.	Председатель правления – Демидова И.Н.