

**Товарищество собственников жилья «ОХРАНА»  
ИНН 5407012094 / КПП 540701001**

630132, г. Новосибирск, ул. Железнодорожная, д. 6/2, тел. 221-99-96, э-почта [tszh.oxrana@yandex.ru](mailto:tszh.oxrana@yandex.ru)

*Рассмотрено:  
Ведущий инженер-технолог  
ТИ 1 РТС ООО «НТСК»  
Утвердил Ю.П. Величкин  
07.04.2026.*



УТВЕРЖДАЮ:  
председатель правления  
ТСЖ «Охрана»  
Н. Ф. Просол  
07.04.2026

**План подготовки к отопительному сезону 2026-2027 г.  
(в соответствии с Приказом Минэнерго России от 13.11.2024 № 2234)**

**1. Общие сведения**

1	Адрес многоквартирного дома (МКД)	630132, г. Новосибирск, ул. Железнодорожная, д. 6/2
2	Организация, осуществляющая управление МКД	Товарищество собственников жилья «Охрана»
3	Год постройки / ввода в эксплуатацию МКД	2002 год
4	Площадь помещений в МКД, м.кв.	8437
5	Теплоснабжающая организация	ООО «НТСК»
6	Материал стен МКД	кирпич
7	Наличие подвала в МКД	есть
8	Наличие прибора учета тепловой энергии в МКД	имеется
9	Система отопления МКД	закрытая
10	Система ГВС в МКД	закрытая
11	Материал трубопроводов системы отопления в МКД	стальные трубы
12	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 27.07.2010 № 190-ФЗ «О теплоснабжении».
13	Система газоснабжения в МКД	ОТСУТСТВУЕТ

## 2. Организационные и технические мероприятия по подготовке к отопительному сезону

N	Перечень мероприятий	Срок выполнения
1	Устранение выявленных в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, нарушений в тепловых и гидравлических режимах работы тепловых энергоустановок	при выявлении – в сроки, установленные законодательством
2	Проведение промывки оборудования и коммуникаций теплопотребляющих установок	не позднее 15.09.2026
3	Проверка состояния тепловых сетей, принадлежащих потребителю тепловой энергии	не позднее 15.09.2026
4	Проверка состояния утепления зданий (в том числе чердаки, лестничные клетки, подвалы, двери) и центральных тепловых пунктов, а также индивидуальных тепловых пунктов	не позднее 15.09.2026
5	Проверка состояния трубопроводов, арматуры и тепловой изоляции в пределах тепловых пунктов и теплопотребляющей установки	не позднее 15.09.2026
6	Проверка состояния и работоспособности приборов учета	дата очередной поверки 08.06.2026
7	Проверка наличия паспортов теплопотребляющих установок, принципиальных схем и инструкций для обслуживающего персонала и соответствие их действительности теплопотребляющей установки	не позднее 15.09.2026
8	Проверка плотности оборудования тепловых пунктов	не позднее 15.09.2026
9	Проведение испытания оборудования теплопотребляющих установок на плотность и прочность	не позднее 15.09.2026
10	Проведение осмотра теплового пункта на предмет наличия освещения в помещении теплового пункта	не позднее 15.09.2026
11	Проверка состояния и обеспечения ресурсами (материальными и людскими) аварийной службы управляющей организации, либо наличие договора на аварийное обслуживание с подрядной организацией	действующий договор на аварийное обслуживание с подрядной организацией заключен 01.07.2024

### 3. 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 теплотребляющей 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. N 115 (далее - Правила технической эксплуатации тепловых энергоустановок) (подпункт 11.5.1 пункта 11 Правил)	не позднее 15.09.2026
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 теплотребляющих 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)	не позднее 15.09.2026
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)	не позднее 15.09.2026
1.1.4	Установленные пунктами 2.1.2, 2.1.3 Правил технической эксплуатации тепловых энергоустановок организационно-распорядительные документы организации о назначении <b>ответственных лиц</b> 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. N 536 (далее - Правила промышленной безопасности), ответственных лиц	многоквартирный дом не внесён в реестр опасных производственных объектов

	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)	
1.1.5	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)	не позднее 15.09.2026
1.1.6	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)	многоквартирный дом не внесён в реестр опасных производственных объектов
1.1.7	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)	многоквартирный дом не внесён в реестр опасных производственных объектов
1.1.8	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)	не позднее 15.09.2026
1.1.9	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)	не позднее 15.09.2026

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)	не позднее 15.09.2026
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)	не позднее 15.09.2026
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)	не позднее 15.09.2026
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)	собственники в МКД на прямых договорах с ООО «НТСК»
1.3.2	Акт сверки расчетов за поставленные 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)	собственники в МКД на прямых договорах с ООО «НТСК»

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 N 1034, акты разграничения балансовой принадлежности (подпункт 11.5.14 пункта 11 Правил)	не позднее 15.09.2026
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)	не позднее 15.09.2026
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)	не позднее 15.09.2026
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 N 2 (далее - СанПиН 1.2.3685-21)	в многоквартирном доме установлена система теплоснабжения с закрытой схемой теплоснабжения и горячего водоснабжения, что исключает необходимость в дополнительных мерах
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)	-----
3.1	Копия акта обследования дымовых и вентиляционных каналов многоквартирных домов перед отопительным периодом	газоснабжение в МКД отсутствует
3.2	Копия действующего договора о техническом обслуживании и ремонте внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме	газоснабжение в МКД отсутствует

#### 4. Анализ прохождения трех прошлых отопительных периодов

1	Продолжительность отопительного периода, дни		
	2023-2024 г.г.		234
	2024-2025 г.г.		224
	2025-2026 г.г.		
2	Средняя температура наружного воздуха отопительного периода, °С		
	2023-2024 г.г.		-3,4
	2024-2025 г.г.		-2,5
	2025-2026 г.г.		
3	Объем потребленной тепловой энергии в отопительный период, Гкал, (при наличии прибора учета)		
	2023-2024 г.г.		480,177
	2024-2025 г.г.		539,095
	2025-2026 г.г.		
4	Случаи размораживания внутренних систем теплоснабжения в МКД		
	2023-2024 г.г.		не было
	2024-2025 г.г.		не было
	2025-2026 г.г.		
5	Случаи аварий/дефектов внутренних систем теплоснабжения в МКД		
	2023-2024 г.г.		не было
	2024-2025 г.г.		не было
	2025-2026 г.г.		
6	Случаи отклонения температуры в помещениях в МКД от нормативных значений		
	2023-2024 г.г.		не выявлено
	2024-2025 г.г.		не выявлено
	2025-2026 г.г.		
7	Схемные условия		
	2023-2024 г.г.	в МКД закрытая система теплоснабжения от ТК-1507 через ЦТП ж-15/66 зависимая схема	
	2024-2025 г.г.		
2025-2026 г.г.			
8	Режимные условия		
	2023-2024 г.г.	в МКД закрытая система теплоснабжения от ТК-1507 через ЦТП ж-15/66 зависимая схема – зависимые от погоды и нормативных параметров: давление, расход, температура теплоносителя регулирует ЕТО	
	2024-2025 г.г.		
2025-2026 г.г.			

По результатам анализа прохождения трех прошлых отопительных периодов, с целью поддержания эксплуатационного состояния сетей в МКД, дополнительных технических мероприятий, помимо запланированных (разд. 2), не требуется.