

Начальнику ДЭТСКХ г. Новосибирска  
Зайкову Д.В.  
от председателя правления ТЕН Доинг/1  
Зубковой В.А.

Направляем Вам план подготовки  
к отопительному сезону 2025-2026г.

Председатель правления В.А.З

т. 913-926-34-98  
Валентина Александровна  
Зубкова

ДЕПАРТАМЕНТ ЭНЕРГЕТИКИ, ЖИЛИЩНОГО  
И КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА ГОРОДА

ВХ. № 12/00 975

ОТ 30.04

20 25 г.

Товарищество собственников недвижимости ТСН «Дом 9/1»

Согласовано  
инженер-технолог ТИЭРТС  
А.В. Кузнецов



УТВЕРЖДАЮ:  
Председатель ТСН «Дом 9/1»  
В.А.Зубкова

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

**1. Общие сведения**

|    |                                                |                                                |
|----|------------------------------------------------|------------------------------------------------|
| 1  | Адрес многоквартирного дома (МКД)              | 630003 г.Новосибирск, Владимировский спуск 9/1 |
| 2  | Организация, осуществляющая управление МКД     | Товарищество собственников недвижимости        |
| 3  | Год постройки / ввода в эксплуатацию МКД       | 2003 год                                       |
| 4  | Площадь помещений в МКД, м.кв.                 | 12835,8 кв.м                                   |
| 5  | Теплоснабжающая организация                    | ООО НТЦК                                       |
| 6  | Материал стен МКД                              | монолитный железобетонный каркас, стены кирпич |
| 7  | Наличие подвала в МКД                          | цокольный этаж                                 |
| 8  | Наличие прибора учета тепловой энергии в МКД   | имеется                                        |
| 9  | Наличие элеватора/теплового пункта в МКД       | имеется                                        |
| 10 | Система отопления МКД                          | закрытая                                       |
| 11 | Схема отопления МКД                            | двухтрубная                                    |
| 12 | Система ГВС в МКД                              | закрытая                                       |
| 13 | Материал трубопроводов системы отопления в МКД | стальные трубы                                 |
| 14 | Система газоснабжения в МКД                    | ОТСУТСТВУЕТ                                    |

**2. Анализ прохождения трех прошлых отопительных периодов**

|   |                                                                                              |      |
|---|----------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| 1 | Продолжительность отопительного периода, дни                                                 |      |
|   | 2022-2023 г.г.                                                                               | 238  |
|   | 2023-2024 г.г.                                                                               | 234  |
|   | 2024-2025 г.г.                                                                               |      |
| 2 | Средняя температура наружного воздуха отопительного периода, °С                              |      |
|   | 2022-2023 г.г.                                                                               | -5,5 |
|   | 2023-2024 г.г.                                                                               | -1,9 |
|   | 2024-2025 г.г.                                                                               |      |
| 3 | Объем потребленной тепловой энергии в отопительный период, Гкал, (при наличии прибора учета) |      |

|      |                                                                                                            |         |
|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
|      | 2022-2023 г.г.                                                                                             |         |
|      | 2023-2024 г.г.                                                                                             |         |
|      | 2024-2025 г.г.                                                                                             |         |
| 4    | Случаи размораживания внутренних систем теплоснабжения в МКД                                               |         |
|      | 2022-2023 г.г.                                                                                             | не было |
|      | 2023-2024 г.г.                                                                                             | не было |
|      | 2024-2025 г.г.                                                                                             |         |
| 5    | Случаи аварий/дефектов внутренних систем теплоснабжения в МКД                                              |         |
|      | 2022-2023 г.г.                                                                                             | не было |
|      | 2023-2024 г.г.                                                                                             | не было |
|      | 2024-2025 г.г.                                                                                             |         |
| 6    | Особенности функционирования объектов теплоснабжения и их оборудования в отопительный период               |         |
| 6.1. | Случаи перерывов в поставке теплоносителя                                                                  |         |
|      | 2022-2023 г.г.                                                                                             | не было |
|      | 2023-2024 г.г.                                                                                             | не было |
|      | 2024-2025 г.г.                                                                                             |         |
| 6.2  | Случаи нарушение температурного режима тепловой энергии                                                    |         |
|      | 2022-2023 г.г.                                                                                             | не было |
|      | 2023-2024 г.г.                                                                                             | не было |
|      | 2024-2025 г.г.                                                                                             |         |
| 6.3  | Случаи снижение параметров давления теплоносителя                                                          |         |
|      | 2022-2023 г.г.                                                                                             | не было |
|      | 2023-2024 г.г.                                                                                             | не было |
|      | 2024-2025 г.г.                                                                                             |         |
| 7    | Количество обращений/жалоб жителей на снижение качества/параметров услуги отопления в управляющую компанию |         |
|      | 2022-2023 г.г.                                                                                             | не было |
|      | 2023-2024 г.г.                                                                                             | не было |
|      | 2024-2025 г.г.                                                                                             |         |
| 8    | Количество случаев перерасчета платы из-за снижения качества/параметров услуги отопления                   |         |
|      | 2022-2023 г.г.                                                                                             | не было |
|      | 2023-2024 г.г.                                                                                             | не было |
|      | 2024-2025 г.г.                                                                                             |         |

### 3. 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 | 01.09.2025                                                                    |
| 2 | Проведение промывки оборудования и коммуникаций теплопотребляющих установок                                                                                          | промывка теплообменника с заменой изношенных элементов. не позднее 01.09.2025 |

|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                      |
|----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|
| 3  | <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 N 170) в том числе:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- устранение неисправностей наружных ограждающих конструкций: стен, крыши, чердаков, оконных и дверных заполнений;</li> <li>- ремонт водосточных труб, внутреннего водостока;</li> <li>- обеспечение беспрепятственного отвода атмосферных и талых вод от здания, в том числе от спусков (входов) в подвал, оконных приямков и отмосток;</li> <li>- обеспечение гидроизоляции фундаментов, стен подвала и цоколя и их примыкание к смежным конструкциям;</li> <li>- обеспечение нормального температурно-влажностного режима подвальных и чердачных помещений.</li> </ul> | до 30.04.2025                        |
| 4  | Проверка состояния тепловых сетей, принадлежащих потребителю тепловой энергии                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | не позднее 01.09.2025                |
| 5  | Проверка состояния утепления зданий (в том числе чердаки, лестничные клетки, подвалы, двери) и центральных тепловых пунктов, а также индивидуальных тепловых пунктов                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | не позднее 01.09.2025                |
| 6  | Проверка состояния трубопроводов, арматуры и тепловой изоляции в пределах тепловых пунктов и теплопотребляющей установки                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | не позднее 01.09.2025                |
| 7  | Проверка состояния и работоспособности приборов учета                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | дата очередной поверки<br>16.07.2027 |
| 8  | Проверка наличия паспортов теплопотребляющих установок, принципиальных схем и инструкций для обслуживающего персонала и соответствие их действительности теплопотребляющей установки                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | не позднее 01.09.2025                |
| 9  | Проверка отсутствия прямых соединений оборудования тепловых пунктов с водопроводом и канализацией                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | нет                                  |
| 10 | Проверка плотности оборудования тепловых пунктов                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | не позднее 01.09.2025                |
| 11 | Проверка наличия пломб на расчетной шайбе элеватора                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | До 01.09.2025                        |
| 12 | Проведение испытания оборудования теплопотребляющих установок на плотность и прочность                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | не позднее 01.09.2025                |
| 13 | Проведение осмотра теплового пункта на предмет наличия освещения в помещении теплового пункта                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | не позднее 01.09.2025                |
| 14 | Проверка состояния и обеспечения ресурсами (материальными и людскими) аварийной службы управляющей организации, либо наличие договора на аварийное обслуживание с подрядной организацией                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | До 01.09.2025                        |
| 15 | 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. N 115 (далее - Правила технической эксплуатации тепловых энергоустановок) (подпункт 11.5.1 пункта 11 Правил)                                                                                                                                                                                                                                                                                            | не позднее 01.09.2025                                                     |
| 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)                                                                                                                                                                                                                                                        | не позднее 01.09.2025                                                     |
| 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)                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | не позднее 01.09.2025                                                     |
| 1.1.4 | Установленные пунктами 2.1.2, 2.1.3 Правил технической эксплуатации тепловых энергоустановок организационно-распорядительные документы организации <b>о назначении 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 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) | многоквартирный дом не внесён в реестр опасных производственных объектов. |

|       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                       |
|-------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| 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 теплопотребления 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) теплопотребляющих установок (подпункт 11.5.5 пункта 11 Правил)                                           | не позднее 01.09.2025 |
| 1.1.6 | 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 теплопотребляющим установкам, установленным в здании (сооружении) (подпункт 11.5.8 пункта 11 Правил)                                                                                                                                                                                                                                                                                   | не позднее 01.09.2025 |
| 1.1.7 | 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 01.09.2025 |
| 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)                                                                                                                                                                                                                                                 | не позднее 01.09.2025 |
| 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) | не позднее 01.09.2025 |
| 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 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)                                                                                                  | не позднее 01.09.2025                                                                                                                                                   |
| 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 N 1034, акты разграничения балансовой принадлежности (подпункт 11.5.14 пункта 11 Правил)                                                                                                                                                                                                                                     | не позднее 01.09.2025                                                                                                                                                   |
| 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)                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | не позднее 01.09.2025                                                                                                                                                   |
| 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)                                                                                                                                                                                                                                                                                                | не позднее 01.09.2025                                                                                                                                                   |
| 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 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 |