

Утверждаю

Генеральный директор  
ООО «УК «Домиум»



Малинова Т.И

2025г.

**План подготовки к отопительному сезону 2025-2026гг**

**1. Общие сведения**

1.1

|    |   |  |
|----|---|--|
| 1  | Адрес многоквартирного дома (МКД)         | Ленинградская обл., Всеволожский р-н, г. Сертолово, мкр. Черная Речка, ул. Верная, д. 3, корп. 1, 2, 3, 4, д. 5, корп. 1 и 2, ул. Любимая д. 3 и д. 5. |
| 2  | Организация осуществляющая управление МКД | ООО « Управляющая компания «Домиум»  |
| 3  | Год постройки/ ввода в эксплуатацию МКД   | 2016 г.  |
| 4  | Теплоснабжающая организация               | ООО «ТК «Северная»   |
| 5  | Материал стен МКД                         | ж/б  |
| 6  | Наличие подвала МКД                       | да   |
| 7  | Система отопления                         | центральное  |
| 8  | Схема отопления                           | погодозависимая  |
| 9  | Система ГВС                               | закрытая   |
| 10 | Система газоснабжения в МКД               | нет  |
| 11 | Наличие приборов учета тепловой энергии   | да   |

1.2

|    |   |   |
|----|---|---|
| 1  | Адрес многоквартирного дома (МКД)         | Ленинградская обл., Всеволожский р-н, г. Сертолово, мкр. Черная Речка, ул. Верная, д. 1, корп. 1 и 2, ул. Златоглавая д. 3, корп. 1 и 2, д. 5, корп. 1 и 2. |
| 2  | Организация осуществляющая управление МКД | ООО « Управляющая компания «Домиум»   |
| 3  | Год постройки/ ввода в эксплуатацию МКД   | 2017 г.   |
| 4  | Теплоснабжающая организация               | ООО «ТК «Северная»  |
| 5  | Материал стен МКД                         | ж/б   |
| 6  | Наличие подвала МКД                       | да  |
| 7  | Система отопления                         | центральное   |
| 8  | Схема отопления                           | погодозависимая   |
| 9  | Система ГВС                               | закрытая  |
| 10 | Система газоснабжения в МКД               | нет   |
| 11 | Наличие приборов учета тепловой энергии   | да  |

1.3

|    |   |   |
|----|---|---|
| 1  | Адрес многоквартирного дома (МКД)         | Ленинградская обл., Всеволожский р-н, г. Сертолово, мкр. Черная Речка, ул. Верная, д. 4, корп. 1, 2, 3. |
| 2  | Организация осуществляющая управление МКД | ООО « Управляющая компания «Домиум»   |
| 3  | Год постройки/ ввода в эксплуатацию МКД   | 2018 г.   |
| 4  | Теплоснабжающая организация               | ООО «ТК «Северная»  |
| 5  | Материал стен МКД                         | ж/б   |
| 6  | Наличие подвала МКД                       | да  |
| 7  | Система отопления                         | центральное   |
| 8  | Схема отопления                           | погодозависимая   |
| 9  | Система ГВС                               | закрытая  |
| 10 | Система газоснабжения в МКД               | нет   |
| 11 | Наличие приборов учета тепловой энергии   | да  |

## 2. Анализ прохождения трех прошлых отопительных периодов

|     |  |                               |
|-----|--|-------------------------------|
| 1   | Продолжительность отопительного периода, дни   |                               |
|     | 2022-2023гг.   | 232 дня (22.09.22 - 11.05.23) |
|     | 2023-2024гг.   | 223 дня (4.10.23 - 14.05.24)  |
|     | 2024-2025гг.   | 212 день + май (1.10.24 -     |
| 2   | Средняя температура наружного воздуха отопительного периода, °С                              |                               |
|     | 2022-2023гг.   | 1                             |
|     | 2023-2024гг.   | -0,4                          |
|     | 2024-2025гг.   |                               |
| 3   | Объем потребленной тепловой энергии на отопление в отопительный период, Гкал                 |                               |
|     | 2022-2023гг.   |                               |
|     | 2023-2024гг.   |                               |
|     | 2024-2025гг.   |                               |
| 4   | Случаи размораживания внутренних систем теплоснабжения в МКД                                 |                               |
|     | 2022-2023гг.   |                               |
|     | 2023-2024гг.   |                               |
|     | 2024-2025гг.   |                               |
| 5   | Случаи аварий/дефектов внутренних систем теплоснабжения в МКД                                |                               |
|     | 2022-2023гг.   |                               |
|     | 2023-2024гг.   |                               |
|     | 2024-2025гг.   |                               |
| 6   | Особенности функционирования объектов теплоснабжения и их оборудования в отопительный период |                               |
| 6.1 | Случаи перерывов в поставке теплоносителя  |                               |
|     | 2022-2023гг.   |                               |
|     | 2023-2024гг.   | да                            |
|     | 2024-2025гг.   | да                            |
| 6.2 | Случаи нарушение температурного режима тепловой энергии                                      |                               |
|     | 2022-2023гг.   |                               |
|     | 2023-2024гг.   |                               |
|     | 2024-2025гг.   |                               |
| 6.3 | Случаи снижение параметров давления теплоносителя  |                               |
|     | 2022-2023гг.   |                               |
|     | 2023-2024гг.   |                               |
|     | 2024-2025гг.   |                               |
| 7   | Количество обращений/жалоб жителей на снижение качества/параметров услуги отопления          |                               |
|     | 2022-2023гг.   |                               |
|     | 2023-2024гг.   |                               |
|     | 2024-2025гг.   |                               |
| 8   | Количество случаев перерасчета платы из-за снижения качества/параметров услуги отопления     |                               |
|     | 2022-2023гг.   | 0                             |
|     | 2023-2024гг.   | 0                             |
|     | 2024-2025гг.   | 0                             |

## 3 Организационные и технические мероприятия по подготовке к отопительному сезону

| № п/п | Организационные и технические мероприятия | Срок выполнения мероприятий | Результат | Ссылка на нормативный |
|-------|---|-----------------------------|-----------|-----------------------|
|-------|---|-----------------------------|-----------|-----------------------|

|   |   |                       |   | документ   |
|---|---|-----------------------|---|--|
| 1 | Выполнить требования, установленные частью 6 статьи 20 и частью 3 статьи 23.2 Федерального закона о теплоснабжении.   | Не позднее 31.08.2025 | Исполнение Федерального закона от 27.07.2010 N 190-ФЗ"О теплоснабжении"   | П.11.1 Правил обеспечения готовности к отопительному периоду и порядка проведения оценки обеспечения готовности к отопительному периоду, утвержденные приказом Минэнерго № 2234 от 13.11.2024 (далее-Правила 2234) |
| 2 | Обеспечить выполнение требований Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, в случае эксплуатации жилищного фонда. *   | Не позднее 31.08.2025 | Исполнение Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановлением Госстроя России от 27 сентября 2003 г. N 170   | П.11.2 Правил 2234   |
| 3 | Обеспечить выполнение требования, предусмотренного п. 11 Правил пользования газом и предоставления услуг по газоснабжению в РФ, в части обеспечения безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования при предоставлении коммунальной услуги по газоснабжению. *                           | Не позднее 31.08.2025 | Исполнение Правил пользования газом и предоставления услуг по газоснабжению в Российской Федерации, утвержденных постановлением Правительства от 17 мая 2002 г. N 317   | П.11.3 Правил 2234   |
| 4 | Обеспечить выполнение предписаний, 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 N 115, пунктов 394, 396 - 399, 403 Правил промышленной безопасности. | Не позднее 31.08.2025 | Исполнение Правил технической эксплуатации тепловых энергоустановок, утвержденных Приказом Минэнерго России от 24.03.2003 N 115 и Правил промышленной безопасности при использовании оборудования, работающего под избыточным давлением, утвержденных Приказом Ростехнадзора от | П.11.4 Правил 2234   |

|   |   |   |  |                      |
|---|---|---|--|----------------------|
|   |   |   | 15.12.2020 N 536   |                      |
| 5 | 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.  | Не позднее 31.08.2025                               | Предоставление документов в комиссию по оценке обеспечения готовности к отопительному периоду органа местного самоуправления   | П.11.5 Правил 2234   |
| 6 | Провести промывки теплопотребляющих установок, проведенные в присутствии представителя единой теплоснабжающей организации, в зону (зоны) деятельности которой входит система (системы) теплоснабжения, установленные требованиями пункта 9.2.9 Правил N 115.  | В сроки, установленные теплоснабжающей организацией | Акты промывки  | П.11.5.1 Правил 2234 |
| 7 | Провести наладку режимов потребления тепловой энергии и (или) теплоносителя (в том числе тепловых и гидравлических режимов) теплового пункта, внутридомовых сетей и теплопотребляющих установок, установку 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 N 115. Для выполнения обязательно наличие в системе горячего водоснабжения объекта циркуляции, автоматического регулятора температуры воды и автоматического регулятора давления. | Не позднее 31.08.2025                               | Акты о проведении наладки режимов потребления тепловой энергии и (или) теплоносителя<br><br>Акты об установке и пломбировании дроссельных (ограничительных) устройств во внутренних системах | П.11.5.2 Правил 2234 |
| 8 | 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, наличия теплоизоляции в соответствии с проектными решениями, наличия неповрежденных пломб, установленных  | Не позднее 31.08.2025                               | Акты проверки (осмотра) запорной арматуры; арматуры постоянного регулирования и целостности пломб  | П.11.5.3 Правил 2234 |

|    |   |                       |   |                      |
|----|---|-----------------------|---|----------------------|
|    | теплоснабжающими и теплосетевыми организациями.   |                       |   |                      |
| 9  | Подготовить организационно-распорядительные документы организации о назначении ответственных лиц за безопасную эксплуатацию тепловых энергоустановок для объектов, не являющихся ОПО, в соответствии с пунктами 2.1.2, 2.1.3 Правил N 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 соответствии с пунктом 228 Правил промышленной безопасности. | Не позднее 31.08.2025 | Организационно-распорядительные документы организации о назначении ответственных лиц за безопасную эксплуатацию тепловых энергоустановок  | П.11.5.4 Правил 2234 |
| 10 | Провести испытания 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 N 115 и наличие записей о результатах проведенных испытаний в паспорте теплового пункта и (или) теплоснабжающих установок.  | Не позднее 31.08.2025 | Акты гидравлических испытаний на прочность и плотность тепловых энергоустановок, а также трубопроводов тепловых сетей и участков тепловых вводов  | П.11.5.5 Правил 2234 |
| 11 | Подготовить 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   | Не позднее 31.08.2025 | Организационно-распорядительные документы об утверждении перечня производственных инструкций для безопасной эксплуатации котлов и вспомогательного оборудования в случае эксплуатации ОПО, и (или) перечня документации эксплуатирующей организации для | П.11.5.6 Правил 2234 |

|    |   |                       |   |                       |
|----|---|-----------------------|---|-----------------------|
|    | соответствии с пунктом 2.8.2 Правил N 115.  |                       | объектов, не являющихся ОПО   |                       |
| 12 | Утвердить в соответствии с требованиями пункта 2.2 Правил N 115 эксплуатационные инструкции объектов теплоснабжения и (или) производственные инструкции, разработанные в соответствии с пунктом 278 Правил промышленной безопасности.   | Не позднее 31.08.2025 | Эксплуатационные инструкции объектов теплоснабжения и (или) производственные инструкции   | П.11.5.7 Правил 2234  |
| 13 | Подготовить паспорта тепловых пунктов или копии паспортов тепловых пунктов в соответствии с пунктом 9.1.5 Правил N 115, а также проектно-техническая документация на здание (сооружение) в части внутренних систем теплоснабжения по теплопотребляющим установкам, установленным в здании (сооружении).   | Не позднее 31.08.2025 | Паспорта тепловых пунктов или копии паспортов тепловых пунктов, а также проектно-техническая документация на здание (сооружение) в части внутренних систем теплоснабжения по теплопотребляющим установкам, установленным в здании (сооружении)  | П.11.5.8 Правил 2234  |
| 14 | Предоставить выписки из утвержденного штатного расписания, подтверждающая наличие персонала, осуществляющего функции эксплуатационной, диспетчерской и аварийной служб или документы на техническое обслуживание, энергосервисные контракты в случае привлечения специализированных организаций для эксплуатации оборудования.  | Не позднее 31.08.2025 | Выписка из утвержденного штатного расписания или документы на техническое обслуживание, энергосервисные контракты   | П.11.5.9 Правил 2234  |
| 15 | Выполнить 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 N 115. | Не позднее 31.08.2025 | 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 | П.11.5.10 Правил 2234 |

|    |  |                       |   |                       |
|----|--|-----------------------|---|-----------------------|
|    |  |                       | системы отопления и воды на системы горячего водоснабжения, ограничения расхода сетевой воды через тепловой пункт   |                       |
| 16 | Выполнить осмотр 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. | Не позднее 31.08.2025 | Акты осмотра объектов теплоснабжения и теплопотребляющих установок на предмет наличия несанкционированных врезок  | П.11.5.11 Правил 2234 |
| 17 | Предоставить копии заключенных договоров теплоснабжения и (или) договоров оказания услуг по поддержанию резервной тепловой мощности в соответствии с Правилами N 808.<br>(для управляющих организаций, чей жилищный фонд на прямых договорах с ТСО – Соглашения о взаимодействии сторон)   | Не позднее 31.08.2025 | Копии заключенных договоров теплоснабжения и (или) договоров оказания услуг по поддержанию резервной тепловой мощности, и (или) соглашений о взаимодействии Сторон при предоставлении коммунальных услуг по отоплению и горячему водоснабжению собственникам жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах (для управляющих организаций, чей жилищный фонд на прямых договорах с ТСО) | П.11.5.12 Правил 2234 |
| 18 | Предоставить 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 подписанный сторонами документ, подтверждающий урегулирование с   | Не позднее 31.08.2025 | Акт сверки расчетов по состоянию на дату проверки, подтверждающий отсутствие задолженности либо подписанный сторонами документ, подтверждающий урегулирование с теплоснабжающей организацией порядка  | П.11.5.13 Правил 2234 |

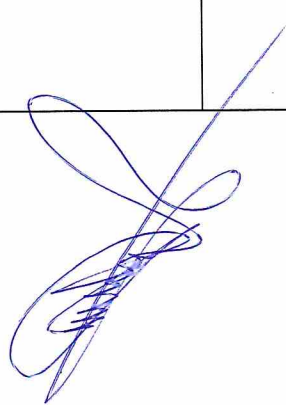
|    |  |                       |   |                       |
|----|--|-----------------------|---|-----------------------|
|    | теплоснабжающей организацией порядка погашения всей существующей задолженности.  |                       | погашения всей существующей задолженности   |                       |
| 19 | Произвести периодическую проверку узлов учета, в соответствии с пунктом 73 Правил коммерческого учета, оформить акты разграничения балансовой принадлежности.  | Не позднее 31.08.2025 | Акты периодической проверки узла учета<br><br>Акты разграничения балансовой принадлежности.   | П.11.5.14 Правил 2234 |
| 20 | Произвести проверку контрольно-измерительных приборов в тепловом пункте.   | Не позднее 31.08.2025 | Акты 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 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" | П.11.5.15 Правил 2234 |
| 21 | Выполнить работы по подготовке к отопительному периоду теплового контура здания в соответствии с требованиями пункта 2.6.10 Правил N 170. *  | Не позднее 10.08.2025 | Акт выполненных работ по подготовке к отопительному периоду теплового контура здания (паспорт готовности к эксплуатации в зимних условиях)  | П.11.5.16 Правил 2234 |
| 22 | Произвести обследования дымовых и вентиляционных каналов многоквартирных домов перед отопительным периодом, выполнить техническое обслуживание и ремонт внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме (для лиц, указанных в подпунктах 1.4, 1.5 пункта 1 настоящих Правил 2234). * | Не позднее 31.08.2025 | Копия акта обследования дымовых и вентиляционных каналов многоквартирных домов перед отопительным периодом, копия действующего (действующих) документа (документов), подтверждающих выполнение технического обслуживания и ремонта внутридомового   | П.11.5.18 Правил 2234 |

|    |   |                       |   |   |
|----|---|-----------------------|---|---|
|    |   |                       | газового оборудования в многоквартирном доме  |   |
| 23 | Получить подписанный представителем теплоснабжающей организации и уполномоченным представителем потребителя тепловой энергии акт проверки технической готовности теплопотребляющей установки объекта к отопительному периоду (рекомендуемый образец содержится в приложении к настоящим Правилам 2234), 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. | Не позднее 31.08.2025 | Акт проверки технической готовности теплопотребляющей установки объекта к отопительному периоду | П.11.5.19 и Приложение к Правилам 2234                                      |
| 24 | Выполнить иные мероприятия, направленные на устранение проблем, выявленных по результатам анализа прохождения предыдущих трех отопительных периодов, произошедших аварийных ситуаций при теплоснабжении в прошлые три отопительных периода.   | Не позднее 31.08.2025 | Подтверждающие документы  | П.4 Правил 2234   |
| 25 | Выполнить заполнение оценочного листа и предоставить его в комиссию по оценке обеспечения готовности к отопительному периоду органа местного самоуправления   | Не позднее 31.08.2025 | Оценочный лист  | Приложение 4 к Порядку проведения оценки готовности к отопительному периоду |

Главный инженер

Галенко И.В.

«30» 04 2025г.

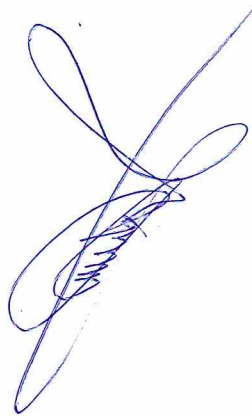


Приложение 1

График промывки и опрессовки ИТП

| № | Адреса МКД   | Промывка систем | Опрессовка систем,<br>Предъявление ТСО |
|---|--|-----------------|--|
| 1 | Ленинградская обл., Всеволожский р-н,<br>г. Сертолово, мкр. Черная Речка,<br>ул. Верная, д. 3, корп. 1, 2, 3, 4, д. 5, корп. 1 и 2,<br>ул. Любимая д. 3 и д. 5.      | 09.06.2025      | 16.06.2025                             |
| 2 | Ленинградская обл., Всеволожский р-н,<br>г. Сертолово, мкр. Черная Речка,<br>ул. Верная, д. 1, корп. 1 и 2, ул. Златоглавая д.<br>3, корп. 1 и 2, д. 5, корп. 1 и 2. | 10.06.2025      | 16.06.2025                             |
| 3 | Ленинградская обл., Всеволожский р-н,<br>г. Сертолово, мкр. Черная Речка,<br>ул. Верная, д. 4, корп. 1, 2, 3.  | 11.06.2025      | 16.06.2025                             |

Главный инженер



Галенко И.В.