

Утверждаю
 Генеральный директор
 ООО «УК «Домиум»
 Малинова Т.И.
 «24» 04 2025г.

План подготовки к отопительному сезону 2025-2026 г.

1	Адрес многоквартирного дома (МКД)	188662 г. Мурино ул. Оборонная 37 корп. 2
2	Организация, осуществляющая управление МКД	ООО "Управляющая компания "Домиум".
3	Год постройки / ввода в эксплуатацию МКД	2018 г.
4	Площадь помещений в МКД, м.кв.	28333
5	Теплоснабжающая организация	АО "Теплосеть Санкт-Петербурга"
6	Материал стен МКД	Монолитный каркас, заполнение газобетонные блоки
7	Наличие подвала в МКД	имеется
8	Система отопления	независимая
9	Схема централизованного теплоснабжения	Разработана уполномоченным органом исполнительной власти. "О требованиях к схемам теплоснабжения, порядку их разработки и утверждения", положениями Федерального закона от 27 июля 2010 г. 190ФЗ "О теплоснабжении". Теплоноситель транспортируется по магистральным тепловым сетям.
10	Система ГВС	закрытая, с циркуляцией
11	Наличие прибора учета тепловой энергии в МКД	имеется ТВ7-04
12	Система газоснабжения в МКД	отсутствует

2. Анализ прохождения трёх прошлых отопительных периодов

1	Продолжительность отопительного периода, дни	
	2022-2023гг.	220
	2023-2024гг.	225
	2024-2025гг.	
2	Средняя температура наружного воздуха отопительного периода, °С	
	2022-2023гг.	-0,9
	2023-2024гг.	-0,4
	2024-2025гг.	
3	Объем потребленной тепловой энергии в отопительный период, Гкал.	
	2022-2023гг.	2174,8
	2023-2024гг.	2264,3
	2024-2025гг.	
4	Случаи размораживания внутренних систем теплоснабжения в МКД	
	2022-2023гг.	не было

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

3. Организационные и технические мероприятия по подготовке к отопительному сезону

N	Перечень мероприятий	Плановый срок выполнения
	Устранение выявленных в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, нарушений в тепловых и гидравлических режимах работы тепловых энергоустановок	не выявлено
1	Проведение промывки оборудования и коммуникаций теплопотребляющих установок	27.05.2025
2	Разработка эксплуатационных режимов, а также мероприятий по их внедрению (по контролю за техническим состоянием, обслуживанию, ремонту, наладке и регулировке систем теплоснабжения)	не позднее 30.08.2025
3	Разработка эксплуатационных режимов, а также мероприятий по их внедрению (по контролю за техническим состоянием, обслуживанию, ремонту, наладке и регулировке систем теплоснабжения)	не позднее 30.08.2025

4	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: - 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 прямиков 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.	не позднее 30.08.2025
5	Проверка состояния тепловых сетей, принадлежащих потребителю тепловой энергии	не позднее 30.08.2025
6	Проверка состояния утепления зданий (в том числе чердаки, лестничные клетки, подвалы, двери) и центральных тепловых пунктов, а также индивидуальных тепловых пунктов	не позднее 30.08.2025
7	Проверка состояния трубопроводов, арматуры и тепловой изоляции в пределах тепловых пунктов и теплопотребляющей установки	не позднее 30.08.2025
8	Подготовка организационно-распорядительных документов организации о назначении ответственных лиц за безопасную эксплуатацию тепловых энергоустановок для объектов, не являющихся ОПО	не позднее 30.08.2025
9	Проверка состояния и работоспособности общедомовых приборов учета	не позднее 30.08.2025
10	Проверка состояния и работоспособности автоматических регуляторов (при их наличии)	не позднее 30.08.2025
11	Проверка состояния и работоспособности защиты систем теплопотребления (при их наличии)	не выполняется
12	Проверка наличия паспортов теплопотребляющих установок, принципиальных схем и инструкций для обслуживающего персонала и соответствие их действительности теплопотребляющей установки	не позднее 30.08.2025
13	Проверка отсутствия прямых соединений оборудования тепловых пунктов с водопроводом и канализацией	не позднее 30.08.2025
14	Проверка плотности оборудования тепловых пунктов	не позднее 30.08.2025
15	Проведение испытания оборудования теплопотребляющих установок на плотность и прочность	30.05.2025
16	Проверка надежности теплоснабжения потребителей тепловой энергии исходя из климатических условий	не позднее 30.08.2025
17	Проведение осмотра теплового пункта на предмет наличия освещения в помещении теплового пункта	не позднее 30.08.2025
18	Проверка состояния и обеспечения ресурсами (материальными и людскими) аварийной службы управляющей организации, либо наличие договора на аварийное обслуживание с подрядной организацией	не позднее 30.08.2025
19	Синхронизация ремонтных работ, требующих отключения горячего водоснабжения, заполнения теплопотребляющих установок сетевой водой после выполнения таких работ с (ТСО)	в ходе подготовки к ОП

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

№ п/п	перечень документов	плановый срок выполнения
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 30.08.2025
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 30.08.2025
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 30.08.2025
1.1.4	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. 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 30.08.2025
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 теплопотребляющим установкам, установленным в здании (сооружении) (подпункт 11.5.8 пункта 11 Правил)	не позднее 30.08.2025
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 30.08.2025

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)	не позднее 30.08.2025
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 30.08.2025
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 30.08.2025
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)	не позднее 30.08.2025
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)	не позднее 30.08.2025
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 30.08.2025

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 30.08.2025
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 30.08.2025
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
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)	не позднее 30.08.2025

Ответственный за выполнение плана

Главный инженер

Галенко И.В.

" " _____ 2025г.



Общество с ограниченной ответственностью
«Управляющая компания «Домиум»
ИНН 7813260008 КПП 781301001 ОГРН 1167847351715
197198, Санкт-Петербург, пр. Добролюбова, д.17., лит. С
E-mail: office@uods.ru, тел.: (812) 493-77-33

Приложение 1

График промывки и опрессовки ИТП

№	Адреса МКД	Промывка систем	Опрессовка систем, Предъявление ТСО
1	Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, гор. Мурино, ул. Оборонная, д. 37, к. 2	27.05.2025	30.05.2025

Главный инженер

Галенко И.В.