

ПЛАН
подготовки многоквартирного дома к отопительному сезону 20 26 / 20 27 гг.

Адрес ул. Оптиков, дом 49, корпус 1

Принадлежность объекта муниципальная

I. Общие сведения

1. Назначение объекта (жилое, промышленное, ремонтно-эксплуатационное, административное и др.) Жилое

2. Год постройки 2008 год капитального ремонта —

3. Характеристика объекта:

износ в % 18 этажность 10 подъездов 4
количество квартир 250 (шт.)
общая площадь, включая подвалы и цокольные этажи 18721,4 (м²)
общая полезная площадь объекта 13265,4 (м²)
жилая площадь 12927,3 (м²)
нежилая площадь 338,1, в том числе
под производственные нужды нет (м²)

4. Инженерное оборудование:

Наименование	Кол-во, шт.	Примечание
Тепловой пункт	1	
Водомерный узел	1	
Тепловой ввод	1	
Водопроводный ввод	2	
Электрический ввод	2	
Система АППЗ и дымоудаления	4	

5. Источники:

теплоснабжения Приморская газоснабжения нет
электроснабжения ЛенЭнерго

II. Результаты эксплуатации в отопительном сезоне

№ п/п	Основные виды неисправностей (аварий) конструктивных элементов и инженерного оборудования	Кол-во	Причина возникновения неисправностей (аварий)	Отметка о выполненных работах по ликвидации неисправностей (аварий)
Отопительный период 2023-2024 годов, начало 06.10.2023, окончание – 17.05.2024.				
1.	Технологическое нарушение, течь запорной арматуры, течь радиаторов (на тепловых сетях, разливе, стояке, в тепловом пункте центрального отопления, холодного водоснабжения, электроснабжения и пр.)	нет	—	—

2.	Выход из строя насоса системы водоснабжения, приборов КИП, УУТЭ, прибора учета холодной воды, электроснабжения и пр.	<i>нет</i>	—	—
3.	Случаи нарушения температурного режима тепловой энергии	<i>нет</i>	—	—
4.	Случаи снижения параметров давления теплоносителя	<i>нет</i>	—	—
Отопительный период 2024-2025 годов, начало 14.10.2024, окончание –19.05.2025.				
1.	Технологическое нарушение, течь запорной арматуры, течь радиаторов (на тепловых сетях, разливе, стояке, в тепловом пункте центрального отопления, холодного водоснабжения, электроснабжения и пр.)	<i>нет</i>	—	—
2.	Выход из строя насоса системы водоснабжения, приборов КИП, УУТЭ, прибора учета холодной воды, электроснабжения и пр.	<i>нет</i>	—	—
3.	Случаи нарушения температурного режима тепловой энергии	<i>нет</i>	—	—
4.	Случаи снижения параметров давления теплоносителя	<i>нет</i>	—	—
Отопительный период 2025-2026 годов, начало 03.10.2025, окончание – не завершен				
1.	Технологическое нарушение, течь запорной арматуры, течь радиаторов (на тепловых сетях, разливе, стояке, в тепловом пункте центрального отопления, холодного водоснабжения, электроснабжения и пр.)	<i>нет</i>	—	—
2.	Выход из строя насоса системы водоснабжения, приборов КИП, УУТЭ, прибора учета холодной воды, электроснабжения и пр.	<i>нет</i>	—	—
3.	Случаи нарушения температурного режима тепловой энергии	<i>нет</i>	—	—
4.	Случаи снижения параметров давления теплоносителя	<i>нет</i>	—	—

III. План мероприятий

№ п/п	Виды запланированных работ по конструкциям здания, технологическому и инженерному оборудованию	Единицы измерения	Всего по плану	Срок выполнения
1.	Ремонт кровли	м ²	<i>нет</i>	01.09.2026
2.	Ремонт оконных заполнений, в т.ч.:	шт.	<i>нет</i>	01.09.2026
	Восстановление похищенных:	шт.	<i>нет</i>	01.09.2026
3.	Ремонт дверных заполнений, в т.ч.:	шт.	<i>нет</i>	01.09.2026
	Восстановление похищенных:	шт.	<i>нет</i>	01.09.2026
4.	Восстановление остекления	кв.м	<i>нет</i>	01.09.2026
5.	Ремонт печей	шт.	<i>нет</i>	01.09.2026
6.	Ремонт чердачных помещений, в том числе:	—	—	—
	утепление (засыпка) чердачного перекрытия	м ²	<i>нет</i>	01.09.2026

	изоляция трубопроводов, вентиляционных коробов и камер, расширительных баков	п.м.	нет	01.09.2026
7.	Ремонт фасадов, в том числе:	—	—	—
	ремонт и покраска	м ²	нет	01.09.2026
	герметизация швов	п.м.	нет	01.09.2026
	ремонт водосточных труб	шт.	нет	01.09.2026
	утепление оконных проемов	шт.	нет	01.09.2026
	утепление дверных проемов	шт.	нет	01.09.2026
8.	Ремонт подвальных помещений, в том числе:	—	—	—
	изоляция трубопроводов	п.м.	нет	01.09.2026
	ремонт дренажных и водоотводящих устройств	п.м.	нет	01.09.2026
10.	Ремонт инженерного оборудования, в том числе:	—	—	—
	10.1 центрального отопления:	—	—	—
	радиаторов	секц.	нет	06.08.2026
	трубопроводов	п.м.	нет	06.08.2026
	запорной арматуры	шт.	нет	06.08.2026
	промывка и опрессовка	шт.	1	06.08.2026
	10.2 горячего водоснабжения:	—	—	—
	трубопроводов	п.м.	нет	06.08.2026
	запорной арматуры	шт.	нет	06.08.2026
	промывка и опрессовка	шт.	1	06.08.2026
	10.3 водопровода:	—	—	—
	ремонт и замена арматуры	шт.	нет	01.09.2026
	ремонт и изоляция труб	п.м.	50	01.09.2026
	ремонт насосов подкачки	шт.	нет	01.09.2026
	ремонт и подготовка водомерного узла	шт.	1	17.06.2026
	10.4 канализации:	—	—	—
	ремонт трубопроводов	п.м.	нет	01.09.2026
	ремонт колодцев	шт.	нет	01.09.2026
	промывка системы	шт.	нет	01.09.2026
	10.5 электрооборудование:	—	—	—
	световая электропроводка	п.м.	нет	01.09.2026
	силовая электропроводка	п.м.	нет	01.09.2026
	вводные устройства	шт.	нет	01.09.2026
	электрощитовые	шт.	1	17.06.2026
	электродвигатели	шт.	нет	01.09.2026
11.	Обеспеченность объекта:	—	—	—
	пескосоляной смесью и химреагентами	т	обеспечено	01.09.2026
	инструментом и инвентарем для зимней уборки территории	шт.	обеспечено	01.09.2026
12.	Специализированные машины для механизированной уборки	ед.	нет	нет
13.	Прочие мероприятия:	—	—	—
13.1	Проведение испытаний подземных тепловых сетей (при наличии)	п.м	—	—
13.2	Проведение шурфовки подземных тепловых сетей, вырезки из трубопроводов для определения коррозионного износа металла труб (при наличии)	п.м	—	—
13.3	Проверка работоспособности автоматических регуляторов температуры воды, подаваемой в системы горячего водоснабжения, а также проверка настроечных характеристик и установок систем регулирования и (или)	шт.	6	06.08.2026

	регуляторов температуры и давления теплоносителя на системы отопления и воды на системы горячего водоснабжения, ограничения расхода сетевой воды через тепловой пункт			
13.4	Проведение дезинфекции систем теплопотребления с открытой схемой теплоснабжения и горячего водоснабжения	шт.	1	06.08.2026
13.5	Обеспечение отбора проб воды из системы горячего водоснабжения	шт.	1	06.08.2026
13.6	Обеспечение проведения обследования дымовых и вентиляционных каналов многоквартирных домов перед отопительным периодом	шт.	21	01.09.2026
13.7	Обеспечение проведения периодической проверки узла учета тепловой энергии	шт.	1	01.09.2026
13.8	Обеспечение проверки контрольно-измерительных приборов в тепловом пункте	шт.	32	06.08.2026

IV. Условия, возникающие в период, предшествующий отопительному периоду

Схемные условия в текущий отопительный период			
№	Наименование	Описание	Примечание
1.1	Источник теплоснабжения	УТ-26	
1.2	Тип подачи тепловой энергии (централизованное/децентрализованное)	централизованное	
1.3	Объем потребления тепловой энергии (по показаниям приборов учета/определенной расчетным методом при отсутствии приборов учета)	по показаниям приборов учета	
1.4	Схема подключения отопления (непосредственное/зависимое/не зависимое)	не зависимое	
1.5	Схема внутридомовой разводки системы отопления (однотрубная/двухтрубная/петля Тихельмана/лучевая)	двухтрубная	
1.6	Движение теплоносителя во внутридомовой системе (тупиковое/попутное)	тупиковое	
1.7	Тип разводки подающей магистрали отопления (верхняя/нижняя)	верхняя	
1.8	Вид прокладки труб в помещениях (открытая/закрытая)	открытая	
1.9	Тип отопительных приборов (конвектор и пр.)	радиатор	
1.10	Тип подключения отопительных приборов (одностороннее/двухстороннее)	одностороннее	
1.11	Тип системы отопления (открытое/закрытое)	закрытое	
1.12	Схема подключения ГВС (открытое/закрытое)	открытое	
1.13	Схема подачи ГВС (с циркуляцией/тупиковое)	с циркуляцией	
Режимные условия для многоквартирного дома в текущий отопительный период			
2.1	Нормативное давление теплоносителя	6,3	
2.2	Нормативная температура теплоносителя	95	
Погодные условия в текущий отопительный период			
3.1	До -15°C (нормальный режим)	203 дней	
	От -15°C до -26°C (усиленный режим)	0 дней	
	От -26°C (внерасчетный)	0 дней	

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

№ п/п	Перечень документов	Срок выполнения
1	Акты промывки теплопотребляющей установки, проведенной в присутствии представителя единой теплоснабжающей организации, в зону (зоны) деятельности которой входит система (системы) теплоснабжения, установленные требованиями пунктов 337 и 450 Правил N 511. (подпункт 11.5.1 пункта 11 Правил)	31.07.2026
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 447 Правил N 511. (подпункт 11.5.2 пункта 11 Правил)	06.08.2026
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 неповрежденных пломб, установленных теплоснабжающими и теплосетевыми организациями. (подпункт 11.5.3 пункта 11 Правил)	06.08.2026
4	Организационно-распорядительные документы организации о назначении ответственных лиц за безопасную эксплуатацию тепловых энергоустановок для объектов, не являющихся ОПО, в соответствии с пунктом 7 Правил N 511, в случае эксплуатации оборудования отнесенного к ОПО - организационно-распорядительные документы организации о назначении лиц, ответственных за безопасную эксплуатацию оборудования, работающего под избыточным давлением, и ответственных за осуществление производственного контроля, в соответствии с <u>пунктом 228</u> Правил промышленной безопасности. (подпункт 11.5.4 пункта 11 Правил)	06.08.2026
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 17, 26, абзацев шестого - восьмого пункта 404 и пункта 412 Правил N 511 и наличие записей о результатах проведенных испытаний в паспорте теплового пункта и (или) теплопотребляющих установок. (подпункт 11.5.5 пункта 11 Правил)	06.08.2026
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 подпунктом 2 пункта 6 Правил N 511. (подпункт 11.5.6 пункта 11 Правил)	—
7	Утвержденные в соответствии с требованиями пунктов 6 и 35 Правил N 511 эксплуатационные инструкции объектов теплоснабжения и (или) производственные инструкции, разработанные в соответствии с пунктом 278 Правил промышленной безопасности. (подпункт 11.5.7 пункта 11 Правил)	06.08.2026
8	Паспорта тепловых пунктов или копии паспортов тепловых пунктов в соответствии с абзацем пятым пункта 29 и пунктом 30 Правил N 511, 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)	06.08.2026
9	Выписка из утвержденного штатного расписания, подтверждающая наличие	01.08.2026

	персонала, осуществляющего функции эксплуатационной, диспетчерской и аварийной служб или документы на техническое обслуживание, энергосервисные контракты в случае привлечения специализированных организаций для эксплуатации оборудования. (подпункт 11.5.9 пункта 11 Правил)	
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 395 и 448 Правил N 511. (подпункт 11.5.10 пункта 11 Правил)	06.08.2026
11	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)	06.08.2026
12	Копии заключенных договоров теплоснабжения и (или) договоров оказания услуг по поддержанию резервной тепловой мощности в соответствии с Правилами N 808. (подпункт 11.5.12 пункта 11 Правил)	01.08.2026
13	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 подписанный сторонами документ, подтверждающий урегулирование с теплоснабжающей организацией порядка погашения всей существующей задолженности. (подпункт 11.5.13 пункта 11 Правил)	06.08.2026
14	Акты периодической проверки узла учета, составленные в соответствии с пунктом 73 Правил коммерческого учета, акты разграничения балансовой принадлежности. (подпункт 11.5.14 пункта 11 Правил)	06.08.2026
15	Акты проверки контрольно-измерительных приборов в тепловом пункте, с указанием заводских номеров, отметки о наличии паспортов контрольно-измерительных приборов в соответствии с абзацами пятым и десятым пункта 404 Правил N 511, 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". (подпункт 11.5.15 пункта 11 Правил)	06.08.2026
16	Акт выполненных работ по подготовке к отопительному периоду теплового контура здания в соответствии с требованиями пункта 2.6.10 Правил N 170. (подпункт 11.5.16 пункта 11 Правил), а также подтверждающий выполнение работ по ремонту конструкций здания, технологическому и инженерному оборудованию (по разделу III Плана)	01.08.2026
17	Акты о проведении дезинфекции систем теплопотребления с открытой схемой теплоснабжения и горячего водоснабжения в соответствии с пунктом 5.2.10 Правил N 170, санитарными правилами и нормами СанПиН 1.2.3685-21 "Гигиенические нормативы и требования к обеспечению безопасности и (или) безвредности для человека факторов среды обитания", утвержденными постановлением Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 28.01.2021 N 2 <13> (далее - СанПиН 1.2.3685-21), и акты о результатах отбора проб воды из системы на соответствие с СанПиН 1.2.3685-21, оформленные аккредитованной лабораторией. (подпункт 11.5.17 пункта 11 Правил)	01.08.2026
18	Копия акта обследования дымовых и вентиляционных каналов многоквартирных домов перед отопительным периодом, копия действующего (действующих) документа (документов), подтверждающих выполнение технического обслуживания и ремонта внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме (для лиц, указанных в подпунктах 1.4, 1.5 пункта 1 настоящих Правил). (подпункт 11.5.18 пункта 11 Правил)	01.08.2026

19	Подписанный представителем теплоснабжающей организации и уполномоченным представителем потребителя тепловой энергии акт проверки технической готовности теплотребляющей установки объекта к отопительному периоду (рекомендуемый образец содержится в приложении к настоящим Правилам), составленный по результатам анализа документов и визуального осмотра, с указанием выявленных замечаний, свидетельствующих о несоблюдении потребителем требований безопасной эксплуатации теплотребляющих 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)	06.08.2026
----	---	------------

План составлен:

Владелец (руководитель управляющей организации или назначенной в установленном порядке эксплуатирующей организацией):

Генеральный директор

должность

Мищенко С. В.
подпись



Мищенко С. В.

расшифровка подписи

« 24 » 04 20 26 г.

* План подготовки заверяется печатью собственника или обслуживающей организации.

План согласован:

Представитель ТСО:

*и.о. начальника
отдела*

должность

*в части промывки и
приёма ЧП.*

А
подпись



расшифровка подписи

« 28 АПР 2026 » 20 г.