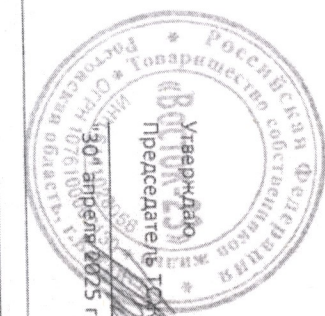


To write

62549

Longwood Hill

30.04.25



Исполняющий
Председатель ТСК "Восток-23"
Е.Ю. Эльмин

МКУ по ул. Воровского 23, г. Батайск, к эксплуатации в зимний период 2025-2026 г.г.

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

План подготовки к отопительному периоду 2025-2026 г.г.
в соответствии с Приказом Минэнерго России № 2234 от 13.11.2024 г.

ТСЖ «Магистраль-1», по адресу: 346880, Ростовская область, г. Батайск, ул. Герцена, 37

№ п/п	Наименование	Описание	Примечание
----------	--------------	----------	------------

1. Общие сведения по объекту

1.1	Адрес объекта	г. Батайск, ул. Герцена, 37	
1.2	Муниципальное образование	г. Батайск,	
1.3	Назначение объекта (жилой, промышленный, административный)	Жилой многоквартирный дом	
1.4	Единая теплоснабжающая организация	ООО «ДТС» г. Батайск	
1.5	Год постройки	1998 г.	
1.6	Год проведения капитального ремонта/реконструкции	2042 г. – ремонт фасада, усиление фундамента, 2046 – ремонт инженерных систем, ремонт кровли	
1.7	Количество подъездов	5	
1.8	Материал стен	кирпич	
1.9	Назначение подвала/подполья,	Да	
1.10	Наличие чердака	Да	

2. Характеристика объекта

2.1	Количество жилых помещений	200	
2.2	Количество нежилых помещений	0	
2.3	Общая площадь объекта (включая подвалы, чердаки, МОП)	14716,8 кв.м.	
2.4	Общая площадь жилых помещений	10556,8 кв.м.	
2.5	Общая площадь нежилых помещений	4160 кв.м.	
2.6	Отапливаемый объем	43865 куб.м.	

3. Инженерные системы и оборудование объекта

3.1	Тепловой ввод	Да, 1 (один) (наличие, количество)	
3.2	Тепловой пункт	Да, 1 (один) (наличие, количество)	
3.3	Тип системы теплоснабжения	Централизованная	
3.4	Схема подключения	Зависимая	
3.5	Внутримовая система отопления	Двухтрубная	
3.5.	Тип системы горячего водоснабжения	Централизованная	
3.6	Наличие циркуляции ГВС	Да	
3.7	Наличие оборудования узла учета (ТЭ, ТН)	Да	
3.8	Материал трубопроводов	Смешанная - сталь, металлополимер, полимер	
3.9	Водопроводный ввод	Да, 1 (один) (наличие, количество)	
3.10	Водомерный узел	Да	
3.11	Материал трубопроводов	Смешанная - сталь, металлополимер, полимер	
3.12	Электрический ввод	Да	

№	Наименование	Описание	Примечание
3.17	Лифты, подъемники	Да	
3.15	Система АИПЗ и дымоудаления	Естественная (вентканалы)	
3.16	Система приточно-вытяжной вентиляции	Да	
3.14	Ввод газоснабжения	Да, 1 (один) (наличие, количество)	
3.13	Наличие прибора учета электроэнергии	Да	
4.1	теплоснабжение	централизованная	
4.2	водоснабжение	централизованная	
4.3	водоотведение	централизованная	
4.4	электроснабжение	централизованная	
4.5	газоснабжение	централизованная	
5. Анализ прохождения предыдущих трех отопительных периодов			
5.1	2022-2023 г.г.	По постановлению Главг. Батайск – 15 октября 2022 г.	
	2023-2024 г.г.	По постановлению Главг. Батайск – 15 октября 2023 г.	
	2024-2025 г.г.	По постановлению Главг. Батайск – 15 октября 2024 г.	
5.2	2022-2023 г.г.	По постановлению Главг. Батайск – 15 апреля 2023 года	
	2023-2024 г.г.	По постановлению Главг. Батайск – 15 апреля 2024 г.	
	2024-2025 г.г.	По постановлению Главг. Батайск – 15 апреля 2025 года	
Погодные условия			
5.3	2022-2023 г.г.	- нестабильная температура наружного воздуха: Аномалий не было (месяц, количество дней) - аномально низкая температура наружного воздуха: Аномалий не было (месяц, количество дней) - осадки с сильным ветром: Аномалий не было (месяц, количество дней) Аномалий не было	
	2023-2024 г.г.	- нестабильная температура наружного воздуха: Аномалий не было (месяц, количество дней) - аномально низкая температура наружного воздуха: Аномалий не было (месяц, количество дней) - осадки с сильным ветром: Аномалий не было (месяц, количество дней) Аномалий не было	

№	Наименование	Описание	Примечание
5.4	Количество потребленной тепловой энергии в течение отопительного периода по показаниям приборов учета/определенной расчетным методом при отсутствии приборов учета	2024-2025 г.г. - нестабильная температура наружного воздуха: Аномалий не было (месяц, количество дней) - аномально низкая температура наружного воздуха: Аномалий не было (месяц, количество дней) - осадки с сильным ветром: Аномалий не было (месяц, количество дней)	
5.6	Технологические нарушения по внешним причинам		
	2022-2023 г.г.		
	2023-2024 г.г.		
	2024-2025 г.г.		
	2022-2023 г.г.	- несоблюдение температурного графика котельными, срезка графика: <u>не было</u> - аварийная остановка котельных: <u>не было</u> - изменение расхода теплоносителя в магистральных теплосетях: <u>не было</u> - аварии на магистральных разводящих сетях: <u>не было</u> - резкие перепады давления, гидроудар: <u>не было</u>	
	2023-2024 г.г.	- несоблюдение температурного графика котельными, срезка графика: <u>не было</u> - аварийная остановка котельных: <u>не было</u> - изменение расхода теплоносителя в магистральных теплосетях: <u>не было</u> - аварии на магистральных разводящих сетях: <u>не было</u> - резкие перепады давления, гидроудар: <u>не было</u>	
	2024-2025 г.г.	- несоблюдение температурного графика котельными, срезка графика: <u>не было</u> - аварийная остановка котельных: <u>не было</u> - изменение расхода теплоносителя в магистральных теплосетях: <u>не было</u> - аварии на магистральных разводящих сетях: <u>не было</u>	

№	Наименование	Описание	Примечание
5.7	Технологические нарушения по внутренним причинам		
		- резкие перепады давления, гидроудар: не было	
2022-2023 г.г.	- физический износ и невозможность проведения ремонта из-за увеличения стоимости материалов при незначительном уровне финансирования, отказе собственников от повышения тарифа на текущий ремонт: Не было - некачественно выполненные ремонтные работы: Не было - самовольное вмешательство посторонних лиц в работу системы отопления/ТВС: Не было - некорректная работа насосов, теплообменников: Не было		
2023-2024 г.г.	- физический износ и невозможность проведения ремонта из-за увеличения стоимости материалов при незначительном уровне финансирования, отказе собственников от повышения тарифа на текущий ремонт: Не было - некачественно выполненные ремонтные работы: Не было - самовольное вмешательство посторонних лиц в работу системы отопления/ТВС: Не было - некорректная работа насосов, теплообменников: Не было		
2024-2025 г.г.	- физический износ и невозможность проведения ремонта из-за увеличения стоимости материалов при незначительном уровне финансирования, отказе собственников от повышения тарифа на текущий ремонт: Не было - некачественно выполненные ремонтные работы: Не было - самовольное вмешательство посторонних лиц в работу системы отопления/ТВС: Не было - некорректная работа насосов, теплообменников: Не было		
5.8	Схемные условия		
2022-2023 г.г.	- типиковое/попутное движение магистралей: с верхней разводкой - с верхней разводкой подающей теплоносителя: попутное магистралей: с верхней разводкой подающей магистралей		

№ п/п	Наименование	Описание	Примечание
		- скрытая/открытая прокладка труб в помещениях: <u>скрытая/открытая</u> - изолированные/неизолированные стояки: <u>неизолированные</u> - диаметры трубопроводов: <u>15-159 мм</u> - отопительные приборы (радиаторы, конвекторы, ребристые трубы): <u>радиаторы, конвекторы</u> - одностороннее/разностороннее подключение отопительных приборов: <u>одностороннее/разностороннее</u> - оборудование (циркуляционные насосы, водоподогреватели, теплообменники): <u>циркуляционный насос, теплообменники</u> - автоматические (погодозависимые) регуляторы, смешительные установки (насосы, элеваторы, ТРЖ): <u>отсутствуют</u> - ГВС с циркуляцией / типиковое ГВС: <u>ГВС с циркуляцией / типиковое</u>	
2023-2024 г.г.		- типиковое/попутное движение теплоносителя: <u>попутное</u> - скрытая/открытая прокладка труб в помещениях: <u>скрытая/открытая</u> - изолированные/неизолированные стояки: <u>неизолированные</u> - диаметры трубопроводов: <u>15-159 мм</u> - отопительные приборы (радиаторы, конвекторы, ребристые трубы): <u>радиаторы, конвекторы</u> - одностороннее/разностороннее подключение отопительных приборов: <u>одностороннее/разностороннее</u> - оборудование (циркуляционные насосы, водоподогреватели, теплообменники): <u>циркуляционный насос, теплообменники</u> - автоматические (погодозависимые) регуляторы, смешительные установки (насосы, элеваторы, ТРЖ): <u>отсутствуют</u> - ГВС с циркуляцией / типиковое ГВС: <u>ГВС с циркуляцией / типиковое</u>	2024-2025 г.г. - типиковое/попутное движение теплоносителя: <u>попутное</u>

№	Наименование	Описание	Примечание
5.9		Режимные условия Зависимые от погоды и нормативных параметров микроклимата в помещениях: - давление теплоносителя - расход теплоносителя - температура теплоносителя Зависимые от погоды и нормативных параметров микроклимата в помещениях: - давление теплоносителя - расход теплоносителя - температура теплоносителя Зависимые от погоды и нормативных параметров микроклимата в помещениях: - давление теплоносителя - расход теплоносителя - температура теплоносителя	
5.10		Зависимые от погоды и нормативных параметров микроклимата в помещениях: - давление теплоносителя - расход теплоносителя - температура теплоносителя Зависимые от погоды и нормативных параметров микроклимата в помещениях: - давление теплоносителя - расход теплоносителя - температура теплоносителя Зависимые от погоды и нормативных параметров микроклимата в помещениях: - давление теплоносителя - расход теплоносителя - температура теплоносителя	2022-2023 г.г. 2023-2024 г.г. 2024-2025 г.г.
5.11		Аварийные ситуации	2022-2023 г.г. 2023-2024 г.г. 2024-2025 г.г.

№ п/п	Наименование	Описание	Примечание
5.12	Особенности функционирования объектов теплоснабжения и их оборудования	протечки запорной арматуры, трубопроводов и т.п.: 0 шт.	
	2022-2023 г.г.	протечки запорной арматуры, трубопроводов и т.п.: 0 шт.	
	2023-2024 г.г.	протечки запорной арматуры, трубопроводов и т.п.: 0 шт.	
	2024-2025 г.г.	протечки запорной арматуры, трубопроводов и т.п.: 0 шт.	
6.1	Проведение совместного осмотра объекта (с участием собственников объекта теплоснабжения, теплопотребляющей установки)	Срок выполнения: с 15 мая 2025 г. по 15 августа 2025 г.	
6.2	Синхронизация плана подготовки к отопительному периоду с таковым ЕТО (ТСО)	Срок выполнения: с 15 мая 2025 г. по 15 августа 2025 г.	
6.3	Подготовка организационно-распорядительных документов организации о назначении ответственных лиц за безопасную эксплуатацию тепловых энергоустановок для объектов, не являющихся ОПО	Срок выполнения: с 15 мая 2025 г. по 15 августа 2025 г.	
6.4	Разработка перечня документации эксплуатационной для объектов, не являющихся ОПО	Срок выполнения: с 15 мая 2025 г. по 15 августа 2025 г.	
6.5	Обеспечение проведения обучения, проверки знаний лиц, отвечающих за обслуживание теплопотребляющих установок, в т.ч. знаний норм по охране труда	Срок выполнения: с 15 мая 2025 г. по 15 августа 2025 г.	
6.6	Разработка эксплуатационных инструкций объектов теплоснабжения (МКД, ИТП)	Срок выполнения: с 15 мая 2025 г. по 15 августа 2025 г.	
6.7	Организация и проведение периодической проверки узла учета	Нет необходимости, поверен до 2028г	
6.8	Составление актов сверки расчетов с ЕТО (ТСО)	Срок выполнения: с 15 мая 2025 г. по 15 августа 2025 г.	
6.9	Организация проведения отбора проб горячей воды/теплоносителя и химико-биологического анализа	Нет необходимости	
6.10	Установка пломб на дроссельных (ограничительных) устройствах во внутренних системах с составлением акта	Срок выполнения: с 15 мая 2025 г. по 15 сентября 2025 г.	

№	Наименование	Описание	Примечание
8.11	Обеспечение выполнения требований пожарной безопасности, наличие инструкторов	Срок выполнения: с 15 мая 2025 г. по 15 сентября 2025 г.	п.11.1 ПТЭТЭ №15 от 24.03.2003
8.12	Разработка эксплуатационных режимов, а также мероприятий по их внедрению	Срок выполнения: с 15 мая 2025 г. по 15 сентября 2025 г.	п.11.1 ПТЭТЭ №15 от 24.03.2003
7. Мероприятия в техническом характере			
7.1	Устранение выявленных нарушений в тепловых и гидравлических режимах работы теплопотребляющих установок	Срок выполнения: с 02 июня 2025 г. по 18 июля 2025 г.	п.11.1 ПТЭТЭ №15 от 24.03.2003
7.2	Испытания оборудования тепловых пунктов и систем теплопотребления на плотность и прочность	Срок выполнения: с 02 июня 2025 г. по 31 июля 2025 г.	п.11.1 ПТЭТЭ №15 от 24.03.2003
7.3	Промывка тепловых пунктов и систем теплопотребления	Срок выполнения: с 02 июня 2025 г. по 05 августа 2025 г.	п.11.1 ПТЭТЭ №15 от 24.03.2003
7.4	Синхронизация ремонтных работ, требующих отключения горячего водоснабжения, заполнения теплопотребляющих установок сетевой водой после выполнения таких работ с ЕТО (ТСО)	Нет необходимости	
7.5	Шуруповки, вырезки из трубопроводов для определения коррозионного износа металла труб	Нет необходимости	п.11.1 ПТЭТЭ №15 от 24.03.2003
7.6	Замена запорной арматуры	Нет необходимости	
7.7	Замена теплоизоляции	Нет необходимости	
7.8	Обеспечение освещения помещений подвала	Нет необходимости	
7.9	Проведение обследования дымовых и вентиляционных каналов	Срок выполнения: с 25 апреля 2025 г. по 15 сентября 2025 г.	
7.10	Проведение осмотра и обслуживания ВДТО и ВКТО	Срок выполнения: с 25 апреля 2025 г. по 15 сентября 2025 г.	
8. Подготовка к отопительному периоду теплового контура здания			
8.1	Ремонт монтажных (межпанельных) швов	Нет необходимости	
8.2	Замена контурного уплотнителя входных дверей	Нет необходимости	

№	Наименование	Описание	Примечание
8.3	Ремонт кровли	Нет необходимости	
8.4	Замена оконных блоков на современные энергоэффективные	Нет необходимости	
8.5	Ремонт и восстановление отделки фасада и потолка (облицовочных панелей/плит, штукатурного слоя и окрасочного), гидрофобизация цокольных стеновых панелей	Нет необходимости	
8.6	Замена/ремонт заполнения подвальных окон	Нет необходимости	
8.7	Ремонт отмстки	Нет необходимости	



Оверстственный руководитель
 (наименование обслуживающей организации или собственника здания)

Л. В. Андрияненко
 (фамилия, инициалы)
 «01» мая 2025 года
 (подпись)

Выборные представители собственников объекта теплоснабжения, Совет дома:

1. Андреев И. В.
 (фамилия, имя, отчество)
2. Андреев И. В.
 (фамилия, имя, отчество)
3. Андреев И. В.
 (фамилия, имя, отчество)
4. Андреев И. В.
 (фамилия, имя, отчество)
5. Андреев И. В.
 (фамилия, имя, отчество)

1. Андреев И. В.
 (подпись)
2. Андреев И. В.
 (подпись)
3. Андреев И. В.
 (подпись)
4. Андреев И. В.
 (подпись)
5. Андреев И. В.
 (подпись)

СОГЛАСОВАНО:

Представитель теплоснабжающей организации:

Начальник Батайского РТС ООО «РТС»



Место печати

2025 года

Представитель УПРАВЛЕНИЯ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА г. Батайска:

Чепурной Олег Владимирович
 (фамилия, инициалы)
 (подпись)

(подпись)

(фамилия, инициалы)

(должность)

35/141

№	Наименование	Описание	Примечание
1. Общие сведения по объекту			
1.1	Адрес объекта	г. Батайск, ул. Гайдара 35/141	
1.2	Муниципальное образование	г. Батайск,	
1.3	Назначение объекта (жилой, промышленный, административный)	Жилой многоквартирный дом	
1.4	Единная теплоснабжающая организация	ООО «ДТС» г. Батайск	
1.5	Год постройки	1994 г.	
1.6	Год проведения капитального ремонта/реконструкции	2019 г. – ремонт фасада, усиление фундамента, 2017 г. – ремонт инженерных систем, ремонт кровли	
1.7	Количество подъездов	5	
1.8	Материал стен	панельный	
1.9	Наличие подвала/подполья,	Да	
1.10	Наличие чердака	Нет	
2. Характеристика объекта			
2.1	Количество жилых помещений	180	
2.2	Количество нежилых помещений	0	
2.3	Общая площадь объекта (включая подвалы, чердаки, МОП)	12599,0	
2.4	Общая площадь жилых помещений	5869,6 кв.м.	
2.5	Общая площадь нежилых помещений	0	
2.6	Отапливаемый объем	12599,0 куб.м. (95*11*17 м.)	
3. Инженерные системы и оборудование объекта			
3.1	Тепловой ввод	Да, 1 (один)	(наличие, количество)
3.2	Тепловой пункт	Да, 1 (один)	(наличие, количество)
3.3	Тип системы теплоснабжения	Централизованная	
3.4	Схема подключения	Зависимая	
3.5	Внутримовая система отопления	Двухтрубная	
3.5.1	Тип системы	Централизованная	
3.6	Наличие циркуляции ГВС	Да	
3.7	Наличие оборудования узла учета (ТЭ, ТН)	Да	
3.8	Материал трубопроводов	Смешанная - сталь, металлополимер, полимер	
3.9	Водопроводный ввод	Да, 1 (один)	(наличие, количество)
3.10	Водомерный узел	Да	

№	Наименование	Описание	Примечание
3.11	Материал трубопроводов	Смешанная - сталь, металлополимер, полимер	
3.12	Электрический ввод	Да	
3.13	Наличие прибора учета	Да	
3.14	Ввод газоснабжения	Да, 1 (один) (наличие, количество)	
3.15	Система АПЗ и дымоудаления	Нет	
3.16	Система приточно-вытяжной вентиляции	Естественная (вентканалы)	
3.17	Лифты, подьёмники	Нет	
4. Схема подачи ресурса на объект			
4.1	теплоснабжение	центральная	
4.2	водоснабжение	центральная	
4.3	водоотведение	центральная	
4.4	электроснабжение	центральная	
4.5	газоснабжение	центральная	
5. Анализ прохождения превышающих трех отопительных периодов			
5.1	Начало отопительного сезона		
	2022-2023 г.г.	По постановлению Глав. г. Батайск – 15 октября 2022 г.	
	2023-2024 г.г.	По постановлению Глав. г. Батайск – 15 октября 2023 г.	
	2024-2025 г.г.	По постановлению Глав. г. Батайск – 15 октября 2024 г.	
5.2	Завершение отопительного сезона		
	2022-2023 г.г.	По постановлению Глав. г. Батайск – 15 апреля 2023 года	
	2023-2024 г.г.	По постановлению Глав. г. Батайск – 15 апреля 2024 г.	
	2024-2025 г.г.	По постановлению Глав. г. Батайск – 15 апреля 2025 года	
5.3	Погодные условия		
	2022-2023 г.г.	- нестабильная температура наружного воздуха: Аномалий не было - аномально низкая температура воздуха: (месяц, количество дней) Аномалий не было	
	2023-2024 г.г.	- нестабильная температура наружного воздуха: Аномалий не было - аномально низкая температура воздуха: (месяц, количество дней) Аномалий не было	

№	Наименование	Описание	Примечание
5.4	Количество потребленной тепловой энергии в течение отопительного периода по показаниям приборов учета/определенной расчетным методом при отсутствии приборов учета		
	2024-2025 г.г.	- нестабильная температура наружного воздуха: Аномалий не было (месяц, количество дней) - аномально низкая температура наружного воздуха: Аномалий не было (месяц, количество дней) - осадки с сильным ветром: Аномалий не было (месяц, количество дней) Аномалий не было (месяц, количество дней)	
	2022-2023 г.г.		
	2023-2024 г.г.		
	2024-2025 г.г.		
5.6	Технологические нарушения по внешним причинам		
	2022-2023 г.г.	- несоблюдение температурного графика котельных: <u>не было</u> - аварийная остановка котельных: <u>не было</u> - изменение расхода теплоносителя в магистральных сетях: <u>не было</u> - аварии на магистральных разводящих сетях: <u>не было</u> - резкие перепады давления, гидроудар: <u>не было</u>	
	2023-2024 г.г.	- несоблюдение температурного графика котельных: <u>не было</u> - аварийная остановка котельных: <u>не было</u> - изменение расхода теплоносителя в магистральных сетях: <u>не было</u> - аварии на магистральных разводящих сетях: <u>не было</u> - резкие перепады давления, гидроудар: <u>не было</u>	
	2024-2025 г.г.	- несоблюдение температурного графика котельных: <u>не было</u> - аварийная остановка котельных: <u>не было</u> - изменение расхода теплоносителя в магистральных сетях: <u>не было</u>	

№ n/n	Наименование	Описание	Примечание
		аварии на магистральных разводящих сетях: <u>не было</u> резкие перепады давления, гидроудар: <u>не было</u>	
5.7		Технологические нарушения по внутренним причинам	
	2022-2023 г.г.	- физический износ и невозможность проведения ремонта из-за увеличения стоимости материалов при неизменном уровне финансирования, отказе собственников от повышения тарифа на текущий ремонт: <u>Не было</u> - некачественно выполненные ремонтные работы: <u>Не было</u> - самовольное вмешательство посторонних лиц в работу системы отопления/ТВС: <u>Не было</u> - некорректная работа насосов, теплообменников: <u>Не было</u>	
	2023-2024 г.г.	- физический износ и невозможность проведения ремонта из-за увеличения стоимости материалов при неизменном уровне финансирования, отказе собственников от повышения тарифа на текущий ремонт: <u>Не было</u> - некачественно выполненные ремонтные работы: <u>Не было</u> - самовольное вмешательство посторонних лиц в работу системы отопления/ТВС: <u>Не было</u> - некорректная работа насосов, теплообменников: <u>Не было</u>	
	2024-2025 г.г.	- физический износ и невозможность проведения ремонта из-за увеличения стоимости материалов при неизменном уровне финансирования, отказе собственников от повышения тарифа на текущий ремонт: <u>Не было</u> - некачественно выполненные ремонтные работы: <u>Не было</u> - самовольное вмешательство посторонних лиц в работу системы отопления/ТВС: <u>Не было</u> - некорректная работа насосов, теплообменников: <u>Не было</u>	
5.8	2022-2023 г.г.	Схемные условия	
		- туниковое/попутное движение теплоносителя: <u>попутное</u> - с верхней разводкой подающей магистралей/с нижней разводкой обеих магистралей: <u>с верхней разводкой</u>	

№ п/п	Наименование	Описание	Примечание
		подающей магистральной - скрытая/открытая прокладка трубы в помещениях: скрытая/открытая - изолированные/неизолированные стояки: неизолированные - диаметры трубопроводов: 15-159 мм - отопительные приборы (радиаторы, конвекторы, ребристые трубы): радиаторы, конвекторы - одностоярные/разностоярные подключения отопительных приборов: одностоярные/разностоярные - оборудование (циркуляционные насосы, водоподогреватели, теплообменники): циркуляционный насос, теплообменники - автоматические (потолозависимые) регуляторы, смесительные установли (насосы, элеваторы, ТРЖ): отсутствуют - ГВС с циркуляцией /тупиковое ГВС: ГВС с циркуляцией /тупиковое	
	2023-2024 г.г.	- тупиковое/попутное движение теплоносителя: попутное - тупиковое/попутное движение теплоносителя: попутное	
	2024-2025 г.г.		

№ п/п	Наименование	Описание	Примечание
5.9		Режимные условия Зависимые от погоды и нормативных параметров микроклимата в помещениях: - давление теплоносителя - расход теплоносителя - температура теплоносителя Зависимые от погоды и нормативных параметров микроклимата в помещениях: - давление теплоносителя - расход теплоносителя - температура теплоносителя Зависимые от погоды и нормативных параметров микроклимата в помещениях: - давление теплоносителя - расход теплоносителя - температура теплоносителя	
5.10		Наличие обращений по качеству параметров микроклимата в помещениях, теплоносителя 2022-2023 г.г. 2023-2024 г.г. 2024-2025 г.г.	
5.11		Аварийные ситуации 2022-2023 г.г. 2023-2024 г.г. 2024-2025 г.г.	протечки запорной арматуры,

№	Наименование	Описание	Примечание
n/n		трубопроводов и т.п.: 2 шт.	
	2023-2024 г.г.	протечки запорной арматуры, трубопроводов и т.п.: 0 шт.	
	2024-2025 г.г.	протечки запорной арматуры, трубопроводов и т.п.: 1 шт.	
5.12	Особенности функционирования объектов теплоснабжения и их оборудования		
		в штатном режиме	
		в штатном режиме	
		в штатном режиме	
6. Мероприятия организационного характера			
6.1	Проведение совместного осмотра объекта (с участием собственников объекта теплоснабжения, теплопотребляющей установки)	Срок выполнения: с 15 мая 2025 г. по 15 августа 2025 г.	
6.2	Синхронизация плана подготовки к отопительному периоду с тактовым ЕТО (ТСО)	Срок выполнения: с 15 мая 2025 г. по 15 августа 2025 г.	
6.3	Подготовка организационно-распорядительных документов организации о назначении ответственных лиц за безопасную эксплуатацию тепловых энергоустановок для объектов, не являющихся ОПО	Срок выполнения: с 15 мая 2025 г. по 15 августа 2025 г.	
6.4	Разработка перечня документации для эксплуатирующей организации для объектов, не являющихся ОПО	Срок выполнения: с 15 мая 2025 г. по 15 августа 2025 г.	
6.5	Обеспечение проведения обучения, проверки знаний лиц, отвечающих за обслуживание теплопотребляющих установок, в т.ч. знаний норм по охране труда	Срок выполнения: с 15 мая 2025 г. по 15 августа 2025 г.	
6.6	Разработка эксплуатационных инструкций объектов теплоснабжения (МКЛ, ИТП)	Срок выполнения: с 15 мая 2025 г. по 15 августа 2025 г.	
6.7	Организация и проведение периодической проверки учета	Нет необходимости, поверен до 2028г	
6.8	Составление актов сверки расчетов с ЕТО (ТСО)	Срок выполнения: с 15 мая 2025 г. по 15 августа 2025 г.	
6.9	Организация проведения отбора проб горючей воды/теплоносителя и химико-биологического анализа	Нет необходимости	
6.10	Установка пломб на дроссельных (ограничительных) устройствах во внутренних системах с составлением акта	Срок выполнения: с 15 мая 2025 г. по 15 сентября 2025 г.	
8.11	Обеспечение выполнения требований пожарной безопасности, наличие инструкций	Срок выполнения: с 15 мая 2025 г. по 15 сентября 2025 г.	

№	Наименование	Описание	Примечание
8.12	Разработка эксплуатационных режимов, а также мероприятий по их внедрению	Срок выполнения: с 15 мая 2025 г. по 15 сентября 2025 г.	п.11.1 ПТЭТЭ (Приказ №115 от 24.03.2003)
7. Мероприятия технического характера			
7.1	Устранение выявленных нарушений в тепловых и гидравлических режимах работы теплопотребляющих установок	Срок выполнения: с 02 июня 2025 г. по 18 июля 2025 г.	п.11.1 ПТЭТЭ (Приказ №115 от 24.03.2003)
7.2	Испытания оборудования тепловых пунктов и систем теплопотребления на плотность и прочность	Срок выполнения: с 02 июня 2025 г. по 31 июля 2025 г.	п.11.1 ПТЭТЭ (Приказ №115 от 24.03.2003)
7.3	Промывка тепловых пунктов и систем теплопотребления	Срок выполнения: с 02 июня 2025 г. по 05 августа 2025 г.	п.11.1 ПТЭТЭ (Приказ №115 от 24.03.2003)
7.4	Синхронизация ремонтных работ, требующих отключения горячего водоснабжения, заполнения теплопотребляющих установок сетевой водой после выполнения таких работ с ЕТО (ТСО)	Нет необходимости	
7.5	Шуфровки, вырезки из трубопроводов для определения коррозионного износа металла труб	Нет необходимости	п.11.1 ПТЭТЭ (Приказ №115 от 24.03.2003)
7.6	Замена запорной арматуры	Нет необходимости	
7.7	Замена теплоизоляции	Нет необходимости	
7.8	Обеспечение освещения помещений подвала	Нет необходимости	
7.9	Проведение обследования дымовых и вентиляционных каналов	Срок выполнения: с 25 апреля 2025 г. по 15 сентября 2025 г.	
7.10	Проведение осмотра и обслуживания ВДГО и ВКГО	Срок выполнения: с 25 апреля 2025 г. по 15 сентября 2025 г.	
8. Подготовка к отопительному периоду теплового контура здания			
8.1	Ремонт монтажных (межпанельных) швов	Нет необходимости	
8.2	Замена контурного уплотнителя входных дверей	Нет необходимости	
8.3	Ремонт кровли	Нет необходимости	
8.4	Замена оконных блоков на современные энергоэффективные	Нет необходимости	

№	Наименование	Описание	Примечание
8.5	Ремонт и восстановление отделки фасада и потолка (облицовочных панелей/плит, штукатурного слоя и окрасочного), гидрофобизация поковых стеновых панелей	Нет необходимости	
8.6	Замена/ремонт заполнения подвальных окон	Нет необходимости	
8.7	Ремонт отмостки	Нет необходимости	

Ответственный руководитель

ТСЖ «Тайпара 35/141»
(наименование обслуживающей организации или собственника здания)

Председатель правления
И.Ф. Романенко
(подпись) _____
(фамилия, имя, отчество)
Место печати _____
«Тайпара 35/141»
19 мая 2025 года

Выборные представители собственников объекта теплоснабжения, Совет дома.

1. Кочетова З.И.
(подпись) _____
(фамилия, имя, отчество)
2. Лебедева О.Ф.
(подпись) _____
(фамилия, имя, отчество)
3. Ефимов А.Ю.
(подпись) _____
(фамилия, имя, отчество)
4. Тельнова А.В.
(подпись) _____
(фамилия, имя, отчество)
5. Безрядина И.Н.
(подпись) _____
(фамилия, имя, отчество)

СОГЛАСОВАНО:

Представитель теплоснабжающей организации:

Начальник Батайского РТС ООО «ЛТС»
Чепурной Олег Владимирович
(подпись) _____
(фамилия, имя, отчество)
Место печати _____
«ЛТС»
19 мая 2025 года

Представитель УПРАВЛЕНИЯ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА г. Батайска:

Место печати _____
(должность)
(фамилия, имя, отчество)
(подпись) _____
«_____» _____ 2025 года

**План мероприятий по подготовке к отопительному сезону
Многоквартирного жилого дома по ул. Комарова 131-а ТСН
«Восточный»**

Мероприятия		срок исполнения		ответств
1. В тепловом узле выполнить ревизию двигателей, смазать штоки. Проверить затвички на плотность. Выполнить ревизию отключающих вентилей на стояках. Очистить и промыть фильтра.	до 15.09.2025г.	Абрамов М. В.	до 29.07.2025г.	Абрамов М. В.
2. Выполнить опрессовку вводных трубопроводов теплообогрева и теплового узла давлением 1,25 от рабочего. Опрессовку сдать мастеру тепловых сетей.		Абрамов М. В.	до 01.09.2025г.	Абрамов М. В.
3. Проверить и при необходимости заменить тепловую изоляцию по подвалу разводящих трубопроводов		Абрамов М. В.	до 30.07.2025г.	Абрамов М. В.
4. Опрессовать внутреннюю систему трубопроводов давлением 1,25 от рабочего не менее 2кг/см ²		Абрамов М. В.	до 15.09.2025г.	Абрамов М. В.
5. Проверить проверку манометров и термометров в тепловой рамке.		Абрамов М. В.	до 01.08.2025г.	Абрамов М. В.
6. Выполнить работы по подготовке водоподогревателя горячей воды. Работы сдать мастеру тепловых сетей		Абрамов М. В.	до 01.08.2025г.	Абрамов М. В.
7. Выполнить работы по промывке стояков и приборов отопления.		Абрамов М. В.	до 01.08.2025г.	Абрамов М. В.

Председатель ТСН «Восточный» Кучер С.Ю.



Кучер С.Ю.
 05.05.2025г.

«Утверждено»
Правлением ТСН(ТСЖ) «Речная 113»
Протокол № 26/25 от 11.04.2025



Чепурной О.В.

«Согласовано»
Начальник БРПС ООО «ДТС»

04.08.2025г.

План работы ТСН(ТСЖ) «Речная 113»
по подготовке к отопительному периоду 2025-2026 годов
многоквартирного дома по адресу: г.Батайск у.Речная 113.

№п/п	Мероприятия	Дата(месяц) выполнения
I.Организационные мероприятия		
1.	Назначить ответственного за эксплуатацию тепловой энергостановки на 2025-2026 год	04.2025
2.	Продлить действие договора с ИП Челохан, обслуживающем тепловую энергостановку.	04.2025
3.	Персоналу, принимающему непосредственное участие в эксплуатации тепловых энергостановок, их наладке, регулировании, испытаниях, а также лицу, являющемуся ответственным за исправное состояние и безопасную эксплуатацию тепловой энергостановки пройти ежегодную проверку знаний в Ростехнадзоре.	08.2025
	Обеспечить наличие документации в соответствии с п. 2.8.1. Правил технической эксплуатации тепловых энергостановок, утвержденных приказом Минэнерго России от 24 марта 2003 г. N 115.(далее –Правила)	07.2025
4.	Обеспечить наличие документации в соответствии с п.9-11 Приказа Минэнерго России от 13.11.2024 N 2234 в части касающейся ТСЖ.	07.2025
5.	Провести осмотр МКД и помещений тепловых энергостановок с уточнением объема работ по текущему ремонту после окончания отопительного сезона	04.2025
6.	Провести осмотр МКД и помещений тепловой энергостановки в целях проверки подготовки к работе в зимних условиях с составлением акта.	08.2025
7.	Готовность систем отопления и горячего водоснабжения предоставлять представителю теплоснабжающей организации и оформить актом в соответствии с п.11.5 Правил.	08.2025
II. Технические мероприятия		
1.	Очистить от пыли тепловую энергостановку	04.08.2025

Утверждаю:
Председатель правления
ТСЖ «Северный»
И.В. Подольская



Согласовано:
И.о. начальника УЖКХ
С.В. Кныкова



Согласовано:
Начальник БРТС
ООО «ДТС»
О.В. Чепурной



подготовки к отопительному сезону 2025-2026гг.

Настоящий план разработан в соответствии с требованиями:

Приказа Минэнерго России от 13.11.2024 №2234

Приказа Минэнерго России от 24.03.2003г. №115

Федерального закона от 27.07.2010г. №190-ФЗ «О теплоснабжении»

1. Общие положения

1	Адрес объекта	346885, Ростовская обл., г. Батайск, Северный массив, 15	2005
2	Год постройки / ввода в эксплуатацию		14982,3
3	Площадь здания, м.кв.		подвал
4	Наличие подвала, подполья		закрытая
5	Система отопления		в наличии
6	Система ГВС		БРТС ООО «ДТС»
7	Наличие оборудованного узла учета тепловой энергии		
8	Теплоснабжающая организация		

2. Анализ прохождения трех прошлых отопительных периодов

Дни	2022-2023	2023-2024	2024-2025	Продолжительность отопительного периода
181	181	181	181	
181	181	181	181	
181	181	181	181	Средняя температура наружного воздуха отопительного периода
-1,1	-1,1	-1,1	-1,1	Объем потребленной тепловой энергии в отопительный период
2057,319	2300,577	2215,058	(при наличии приборов учета)	2022-2023
				2023-2024
				2024-2025
				Случай размораживания внутренней системы отопления
нет	нет	нет		2022-2023
нет	нет	нет		2023-2024
нет	нет	нет		2024-2025
				Случай аварий / дефектов внутренней системы отопления

3. Организационные и технические мероприятия по подготовке к отопительному периоду

2022-2023	нет
2023-2024	нет
2024-2025	нет
Особенности функционирования объектов теплоснабжения и их оборудования в отопительный период	
Случаи перерывов в поставке теплоносителя	нет
2022-2023	нет
2023-2024	нет
2024-2025	нет
Случаи нарушения температурного режима тепловой энергии	
2022-2023	нет
2023-2024	нет
2024-2025	нет
Случаи снижения температурного режима тепловой энергии	
2022-2023	нет
2023-2024	нет
2024-2025	нет
Количество случаев перерасчета платы из-за снижения качества / параметров услуги отопления	
2022-2023	нет
2023-2024	нет
2024-2025	нет

	Наименование мероприятий, работ	
1	Закрытие системы отопления	апрель 2025
	Выполнить требования, установленные частью 6 статьи 20 и частью 3 статьи 23.2 Федерального закона «О теплоснабжении»	
2	Проведение проверки технического состояния здания; - проведение осмотра основных конструкций здания; - проведение осмотра кровельного покрытия здания; - проведение осмотра тепловой изоляции фасада здания; - проведение осмотра гидроизоляции пола и подвальных помещений	июнь – август 2025
3	Не позднее чем за 5 рабочих дней до дня проведения испытаний на плотность и прочность (гидравлических испытаний) тепловых энергоустановок направить в единую теплоснабжающую организацию заявку о направлении представителя для осуществления контроля за прохождением испытаний и обеспечить доступ представителей единой теплоснабжающей организации к теплопотребляющим установкам на весь период проведения гидравлических испытаний	
4	Подготовка и проведение системы отопления к проведению гидравлических испытаний на прочность и плотность внутренних систем теплоснабжения	до 31.07.2025
5	Осмотр отопительной системы: радиаторов, трубопроводов теплопотребляющей установки	ежедневно
6	Восстановление изоляции трубопроводов системы отопления	до 31.07.2025
7	Подготовка системы отопления к отопительному периоду 2025-2026	до 31.07.2025

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

№	Перечень документов	Срок выполнения
1	Копия акта обследования дымовых и вентиляционных каналов многоквартирного дома перед отопительным периодом	до 01.09.2025
2	Акт проверки. Осмотра запорной арматуры, в том числе в вышних (воздушники) и низших точках трубопровода (спускники) и арматуры постоянного регулирования на предмет наличия и работоспособности, плотности (герметичности) сальниковых уплотнений, наличия теплоизоляции, наличия соответствующих неповрежденных пломб, установленных теплонабжающими организациями	до 20.08.2025
3	Акты осмотра объектов теплонабжения и теплопотребляющих установок на предмет несанкционированных врезок для разбора сетевой воды или потребления тепловой энергии на теплопотребляющих установках, или для переключения закрытой системы теплопотребления на открытую систему теплонабжения с разбором сетевой воды или отступлений от проектного решения.	до 20.08.2025
4	Акт сверки расчетов за поставленную тепловую энергию по состоянию на дату проверки, подтверждающий отсутствие задолженности	до 20.08.2025
5	Получение паспорта готовности к отопительному периоду	до 15.09.2025