



Утверждаю:
Ген. директор ООО
«Альтернатива-Плюс»
А.М.Разумнов
«10» апреля 2026 г.

План подготовки к отопительному сезону 2026-2027 годов многоквартирных домов по адресу: Ленинградская область, г. Сертолово, микрорайон Сертолово-1, ул. Пограничная дом 7 корпус 1 и корпус 2, связанных общей системой отопления и горячего водоснабжения.

• Общие сведения

1	Адрес многоквартирного дома (МКД)	г. Сертолово, ул. Пограничная дом 7, корпус 1
2	Организация, осуществляющая управление МКД	Непосредственное управление
3	Год постройки/ ввода в эксплуатацию МКД	2002 г.
4	Теплоснабжающая организация	ООО «ТЕПЛОГРАД»
5	Материал стен МКД	газобетон
6	Наличие подвала МКД	есть
7	Система отопления	закрытая
8	Схема отопления	зависимая
9	Система ГВС	централизованная
10	Система газоснабжения в МКД	централизованная
11	Наличие приборов учета тепловой энергии	Единый общедомовой прибор учета тепловой энергии на два корпуса. Установлен в корпусе 2.

• Общие сведения

1	Адрес многоквартирного дома (МКД)	г. Сертолово, ул. Пограничная дом 7, корпус 2
2	Организация осуществляющая управление МКД	Непосредственное управление
3	Год постройки/ ввода в эксплуатацию МКД	2002 г.
4	Теплоснабжающая организация	ООО «ТЕПЛОГРАД»
5	Материал стен МКД	газобетон
6	Наличие подвала МКД	есть
7	Система отопления	закрытая
8	Схема отопления	зависимая
9	Система ГВС	централизованная
10	Система газоснабжения в МКД	централизованная
11	Наличие приборов учета тепловой энергии	Единый общедомовой прибор учета тепловой энергии на два корпуса. Установлен в корпусе 2.

- Анализ прохождения трех прошлых отопительных периодов. Данные едины для обоих домов.

1	Продолжительность отопительного периода, дни	
	2022-2023гг.	231
	2023-2024гг.	219
	2024-2025гг.	226
2	Средняя температура наружного воздуха отопительного периода, °С	
	2022-2023гг.	+1,0
	2023-2024гг.	-0,4
	2024-2025гг.	+2,1
3	Объем потребленной тепловой энергии на отопление в отопительный период, Гкал	
	2022-2023гг.	362,419
	2023-2024гг.	390,35
	2024-2025гг.	333,625
4	Случаи размораживания внутренних систем теплоснабжения в МКД	
	2022-2023гг.	нет
	2023-2024гг.	нет
	2024-2025гг.	нет
5	Случаи аварий/дефектов внутренних систем теплоснабжения в МКД	
	2022-2023гг.	Нет
	2023-2024гг.	Нет
	2024-2025гг.	Нет
6	Особенности функционирования объектов теплоснабжения и их оборудования в отопительный период	
6.1	Случаи перерывов в поставке теплоносителя	
	2022-2023гг.	Нет
	2023-2024гг.	Нет
	2024-2025гг.	Нет
6.2	Случаи нарушение температурного режима тепловой энергии	
	2022-2023гг.	Нет
	2023-2024гг.	Нет
	2024-2025гг.	Нет
6.3	Случаи снижение параметров давления теплоносителя	
	2022-2023гг.	Нет
	2023-2024гг.	Нет
	2024-2025гг.	Нет
7	Количество обращений/жалоб жителей на снижение качества/параметров услуги отопления	
	2022-2023гг.	Нет
	2023-2024гг.	Нет
	2024-2025гг.	Нет
8	Количество случаев перерасчета платы из-за снижения качества/параметров услуги отопления	
	2022-2023гг.	Нет
	2023-2024гг.	Нет

- 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 31.08.2026	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 31.08.2026	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 31.08.2026	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,	Не позднее 31.08.2026	Исполнение Правил технической эксплуатации тепловых энергоустановок, утвержденных Приказом Минэнерго	П.11.4 Правил 2234

	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.		России от 24.03.2003 N 115 и Правил промышленной безопасности при использовании оборудования, работающего под избыточным давлением, утвержденных Приказом Ростехнадзора от 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 31.08.2026	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 пломбирование дроссельных (ограничительных) устройств во внутренних системах, включая элеваторы и шайбы на линиях рециркуляции горячего водоснабжения в	Не позднее 31.08.2026	Акты о проведении наладки режимов потребления тепловой энергии и (или) теплоносителя Акты об установке и пломбировании дроссельных (ограничительных) устройств во внутренних системах	П.11.5.2 Правил 2234

	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.			
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 теплоснабжающими и теплосетевыми организациями.	Не позднее 31.08.2026	Акты проверки (осмотра) запорной арматуры; арматуры постоянного регулирования и целостности пломб	П.11.5.3 Правил 2234
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	Не позднее 31.08.2026	Организационно-распорядительные документы организации о назначении ответственных лиц за безопасную эксплуатацию тепловых энергоустановок	П.11.5.4 Правил 2234

	безопасности.			
10	<p>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.</p>	Не позднее 31.08.2026	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	<p>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 соответствии с пунктом 2.8.2 Правил N 115.</p>	Не позднее 31.08.2026	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 объектов, не являющихся ОПО	П.11.5.6 Правил 2234
12	<p>Утвердить в соответствии с требованиями пункта 2.2 Правил N 115 эксплуатационные инструкции объектов теплоснабжения и (или) производственные инструкции, разработанные в соответствии с пунктом</p>	Не позднее 31.08.2026	Эксплуатационные инструкции объектов теплоснабжения и (или) производственные инструкции	П.11.5.7 Правил 2234

	278 Правил промышленной безопасности.			
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 31.08.2026	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 31.08.2026	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 31.08.2026	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	П.11.5.10 Правил 2234

			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 31.08.2026	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 № 808. (для управляющих организаций, чей жилищный фонд на прямых договорах с ТСО – Соглашения о взаимодействии сторон)	Не позднее 31.08.2026	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 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,	Не позднее 31.08.2026	Акт сверки расчетов по состоянию на дату проверки, подтверждающий отсутствие задолженности либо подписанный сторонами документ, подтверждающий урегулирование с теплоснабжающей организацией порядка погашения всей существующей	П.11.5.13 Правил 2234

	подтверждающий урегулирование с теплоснабжающей организацией порядка погашения всей существующей задолженности.		зadolженности	
19	Произвести периодическую проверку узлов учета, в соответствии с пунктом 73 Правил коммерческого учета, оформить акты разграничения балансовой принадлежности.	Не позднее 31.08.2026	Акты периодической проверки узла учета Акты разграничения балансовой принадлежности.	П.11.5.14 Правил 2234
20	Произвести проверку контрольно-измерительных приборов в тепловом пункте.	Не позднее 31.08.2026	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 10.08.2026	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	Не позднее 31.08.2026	Копия акта обследования дымовых и вентиляционных каналов многоквартирных домов перед отопительным периодом, копия действующего (действующих) документа	П.11.5.18 Правил 2234

	подпунктах 1.4, 1.5 пункта 1 настоящих Правил 2234). *		(документов), подтверждающих выполнение технического обслуживания и ремонта внутридомового 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 31.08.2026	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 31.08.2026	Подтверждающие документы	П.4 Правил 2234
25	Выполнить заполнение оценочного листа и	Не позднее 31.08.2026	Оценочный лист	Приложение 4 к Порядку

	предоставить его в комиссию по оценке обеспечения готовности к отопительному периоду органа местного самоуправления			проведения оценки готовности к отопительному периоду
--	---	--	--	--