

ООО «Управляющая организация «7 ключей»

СОГЛАСОВАНО:

УТВЕРЖДАЮ:

Заместитель директора по
коммунальному комплексу
АО «СУЭНКО»
Копрянцев А.Н.



Генеральный директор
ООО «УО «7 ключей»

Н.Н.Мычка



План

ПОДГОТОВКИ К ОТОПИТЕЛЬНОМУ СЕЗОНУ 2026-2027 г. (в соответствии с Приказом Минэнерго России от 13.11.2024 № 2234)

№ п.п.	Мероприятие	Срок исполнения	Подтверждающий документ	Ответственный
1	Провести промывку теплопотребляющих установок в присутствии представителя единой теплоснабжающей организации.	До 01.07.2026	Акты промывки теплопотребляющей установки, проведенной в присутствии представителя единой теплоснабжающей организации, в зону (зоны) деятельности которой входит система (системы) теплоснабжения (п. 11.5.1 Правил).	Кондратенко И.А., мастер
2	Провести наладку режимов потребления тепловой энергии и (или) теплоносителя (в том числе тепловых и гидравлических режимов) теплового пункта, внутридомовых сетей и теплопотребляющих установок, Провести установку и пломбирование дроссельных (ограничительных) устройств во внутренних системах, включая элеваторы и шайбы на линиях рециркуляции горячего водоснабжения	До 30.07.2026	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, Акты об установке и пломбировании дроссельных (ограничительных) устройств во внутренних системах, включая элеваторы и шайбы на линиях рециркуляции горячего водоснабжения (п. 11.5.2 Правил). (Наладка режимов потребления тепловой энергии считается невыполненной в случае отсутствия в системе горячего водоснабжения объекта циркуляции, автоматического регулятора температуры воды и автоматического регулятора давления, а также диафрагмы между местом отбора воды в систему горячего водоснабжения и местом подключения	Кондратенко И.А., мастер ООО «ЭВЕРЕСТ» (Соглашение №17 от 29.06.2018г. о переходе прав и обязанностей по договору от ИП Коскин к ООО «Эверест»)

			циркуляционного трубопровода для открытых систем (если их наличие предусмотрено проектной документацией).	
3	Провести 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.	До 30.07.2026	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 (п. 11.5.3 Правил).	Кондратенко И.А., мастер
4	Разработать и предоставить Приказ о назначении ответственных лиц за безопасную эксплуатацию тепловых энергоустановок для объектов, не являющихся ОПО, в случае эксплуатации оборудования отнесенного к ОПО - Приказ о назначении лиц, ответственных за безопасную эксплуатацию оборудования, работающего под избыточным давлением, Приказ об ответственных за	До 01.07.2026	Приказ о назначении ответственных лиц за безопасную эксплуатацию тепловых энергоустановок для объектов, не являющихся ОПО, в случае эксплуатации оборудования отнесенного к ОПО - Приказ о назначении лиц, ответственных за безопасную эксплуатацию оборудования, работающего под избыточным давлением, Приказ об ответственных за осуществление производственного контроля (п. 11.5.4 Правил).	Пальянова Н.А. гл. инженер

	осуществление производственного контроля.			
5	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 и произвести записи о результатах проведенных испытаний в паспорте теплового пункта и (или) теплоснабжающих установок.	До 30.06.2026	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 теплоснабжения и наличие записей о результатах проведенных испытаний в паспорте теплового пункта и (или) теплоснабжающих установок. (Копии актов гидравлических испытаний на прочность и плотность тепловых энергоустановок, а также трубопроводов тепловых сетей и участков тепловых вводов должны быть переданы в единую теплоснабжающую организацию в течение 5 рабочих дней со дня их проведения) (п. 11.5.5 Правил).	Кондратенко И.А., мастер
6	Утвердить приказом перечень производственных инструкций для безопасной эксплуатации котлов и вспомогательного оборудования в случае эксплуатации ОПО, и (или) перечень документации для объектов, не являющихся ОПО.	До 30.07.2026	Приказ об утверждении перечня производственных инструкций для безопасной эксплуатации котлов и вспомогательного оборудования в случае эксплуатации ОПО, и (или) перечень документации для объектов, не являющихся ОПО (п. 11.5.6 Правил).	Пальянова Н.А., гл.инженер
7	Разработать и утвердить эксплуатационные инструкции объектов теплоснабжения и (или) производственные инструкции в отношении опасных производственных объектов.		Утвержденные эксплуатационные инструкции объектов теплоснабжения и (или) производственные инструкции в отношении опасных производственных объектов (п. 11.5.7 Правил).	Справка № 3 от 29.01.2026г.

8	Предоставить паспорта тепловых пунктов, а также проектно-техническую документацию на здание (сооружение) в части внутренних систем теплоснабжения по теплопотребляющим установкам, установленным в здании (сооружении).	До 30.07.2026	Паспорта 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).	Пальянова Н.А. гл.инженер
9	Обеспечить укомплектованность персоналом эксплуатационной, диспетчерской и аварийной служб.	До 30.07.2026	Выписка 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 (п. 11.5.9 Правил).	Пальянова Н.А. гл.инженер
10	Провести 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.		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 (п. 11.5.10 Правил).	Справка № 4 от 29.01.2026г.
11	Провести осмотр объектов теплоснабжения и теплопотребляющих установок на предмет наличия несанкционированных врезок для разбора сетевой воды или		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	

<p>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.</p> <p>(Осмотры проводятся представителем единой теплоснабжающей организации в присутствии представителей Управляющей организации.</p> <p>Управляющие организации обязаны обеспечить беспрепятственный доступ уполномоченных представителей единой теплоснабжающей организации к объектам теплоснабжения и теплопотребляющим установкам в сроки, предусмотренные планом подготовки к отопительному периоду единой теплоснабжающей организации, а также вне указанных сроков (в течение 3 рабочих дней со дня предварительного оповещения) - по требованию единой теплоснабжающей организации.</p> <p>При отказе Управляющей организации от проведения осмотра принадлежащих им объектов теплоснабжения и теплопотребляющих</p>	<p>До 30.07.2026</p>	<p>переключения закрытой системы теплоснабжения на открытую систему теплоснабжения с разбором сетевой воды или отступлений от проектного решения (п. 11.5.11 Правил).</p>	<p>Кондратенко И.А., мастер</p>
--	--------------------------	---	-------------------------------------

	установок, требование настоящего пункта считается невыполненным.)			
12	Заключить договора теплоснабжения и (или) договора оказания услуг по поддержанию резервной тепловой мощности.	До 30.07.2065	Копии заключенных договоров теплоснабжения и (или) договоров оказания услуг по поддержанию резервной тепловой мощности (п. 11.5.12 Правил).	Пальянова Н.А. гл.инженер
13	Провести сверку 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.	До 30.07.2026	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 (п. 11.5.13 Правил).	Печура В.В. гл.бухгалтер
14	Проведение периодических проверок узла учета, составленные в соответствии с Правилами коммерческого учета, наличие актов разграничения балансовой принадлежности.	До 30.07.2026	Акты периодической проверки узла учета, составленные в соответствии с Правилами коммерческого учета, акты разграничения балансовой принадлежности (п. 11.5.14 Правил).	Кондратенко И.А.. мастер
15	Провести проверку контрольно-измерительных приборов в тепловом пункте и записи в паспортах контрольно-измерительных приборов о результатах поверки средств измерений.	До 30.07.2026	Акты проверки контрольно-измерительных приборов в тепловом пункте, с указанием заводских номеров, отметки о наличии паспортов контрольно-измерительных приборов, содержащие результаты поверки средств измерений (п. 11.5.15 Правил).	Кондратенко И.А.. мастер

16	Проведение проверки готовности здания к отопительному периоду в соответствии с требованиями пункта 2.6.10 «Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», утвержденных постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003г. N 170.	До 30.07.2026	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», утвержденных постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003г. N 170 (п. 11.5.16 Правил).	Пальянова Н.А. гл.инженер
17	Проведение дезинфекции систем теплоснабжения с открытой схемой теплоснабжения и горячего водоснабжения и отбора проб воды аккредитованной лабораторией из системы на соответствие с СанПиН 1.2.3685-21.		Акты о проведении дезинфекции систем теплоснабжения с открытой схемой теплоснабжения и горячего водоснабжения и акты о результатах отбора проб воды из системы на соответствие с СанПиН 1.2.3685-21, оформленные аккредитованной лабораторией (п. 11.5.17 Правил).	Справка № 2 от 29.01.2026г.
18	Провести 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 (п. 11.5.18 Правил).		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 (п. 11.5.18 Правил).	Справка № 1 от 29.01.2026г.
19.	Проведение капитального ремонта внутридомовой системы отопления и/или горячего водоснабжения ж.д. 36а, 37, 38, 39, 39б, 45, 46, 46а, 47, 47а, 47б, 48,	Не запланиро вано на 2024- 2026гг.	Приложение №1 к распоряжению Департамента жилищно-коммунального хозяйства Тюменской области от 28.11.2025г. № 020-Р	

	48а, 48б, 49а, обслуживаемых ООО «УО «7 ключей»			
20	<p>Провести совместную проверку с представителем теплоснабжающей организации технической готовности теплотребляющей установки объекта к отопительному периоду по следующим пунктам:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Устранение выявленных в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, нарушений в тепловых и гидравлических режимах работы тепловых энергоустановок; - Проведение промывки оборудования и коммуникаций теплотребляющих установок; - Разработка эксплуатационных режимов, а также мероприятий по их внедрению; - Выполнение плана ремонтных работ и качество их выполнения; - Состояние тепловых сетей, принадлежащих потребителю тепловой энергии; - Состояние утепления зданий (в том числе чердаки, лестничные клетки, подвалы, двери) и центральных тепловых пунктов, а также индивидуальных тепловых пунктов; 	До 30.07.2026	<p>Подписанный представителем теплоснабжающей организации и уполномоченным представителем потребителя тепловой энергии Акт проверки технической готовности теплотребляющей установки объекта к отопительному периоду с приложением к Акту в соответствии с образцом, указанным в приложении к 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 (п. 11.5.19 Правил).</p>	<p>ООО «УО «7 ключей» Кондратенко И.А.. мастер Представитель АО «СУЭНКО»</p>

<ul style="list-style-type: none">- Состояние трубопроводов, арматуры и тепловой изоляции в пределах тепловых пунктов и теплопотребляющей установки;- Наличие и работоспособность приборов учета;- Работоспособность автоматических регуляторов при их наличии;- Работоспособность защиты систем теплопотребления;- Наличие паспортов теплопотребляющих установок, принципиальных схем и инструкций для обслуживающего персонала и соответствие их действительности теплопотребляющей установки;- Отсутствие прямых соединений оборудования тепловых пунктов с водопроводом и канализацией;- Плотность оборудования тепловых пунктов;- Наличие пломб на расчетных шайбах и соплах элеваторов;- Проведение испытаний оборудования теплопотребляющих установок на плотность и прочность;- Надежность теплоснабжения потребителей тепловой энергии исходя из климатических условий;- Проведение осмотра теплового пункта на предмет наличия			
--	--	--	--