

П Л А Н
подготовки к отопительному периоду
2026-2027гг.
ООО Управляющая компания
«Комфортный дом»

г.Тобольск

План мероприятий по подготовке к отопительному периоду 2026-2027гг. в отношении управляющих организаций, а также товариществ собственников жилья, жилищных кооперативов, жилищно-строительных кооперативов или иных специализированных потребительских кооперативов при условии осуществления ими деятельности по управлению многоквартирными домами, а также лиц, с которыми в соответствии с частью 1 статьи 164 Жилищного кодекса Российской Федерации собственниками помещений в многоквартирном доме заключены договоры оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества в целях надлежащего содержания и (или) ремонта внутридомовой системы отопления в многоквартирном доме, или председателя совета многоквартирного дома в случае, если собственниками помещений в многоквартирном доме не принято решение о заключении таких договоров, или муниципальными образованиями в случае, если способ управления многоквартирным домом не выбран или выбранный способ управления не реализован

ПРИМЕЧАНИЕ: Согласно Правил План подготовки к отопительному периоду Теплоснабжающих организаций и теплосетевых организаций, **Управляющих организаций**, Лиц, с которыми собственниками помещений заключены договоры оказания услуг, Владельцев тепловых сетей, которые не являются теплосетевыми организациями, в целях синхронизации сроков выполнения работ и мероприятий, требующих отключения горячего водоснабжения, заполнения теплопотребляющих установок и тепловых сетей сетевой водой после выполнения ремонтных работ, должен **согласовываться** с единой теплоснабжающей организацией, при этом сроки согласования не должны превышать 15 рабочих дней со дня получения единой теплоснабжающей организацией плана подготовки к отопительному периоду на рассмотрение.

Для синхронизации сроков выполнения работ и мероприятий, требующих отключения горячего водоснабжения, заполнения теплопотребляющих установок и тепловых сетей сетевой водой после выполнения ремонтных работ **план подготовки к отопительному периоду** Потребителей тепловой энергии, **Управляющих организаций**, Лиц, с которыми собственниками помещений заключены договоры оказания услуг, **должен быть синхронизирован** с планами подготовки к отопительному периоду Теплоснабжающих организаций и теплосетевых организаций.

Утверждаю:
Директор
ООО УК «Комфортный дом»

Согласовано:

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

Н.Пестрецова

«03» апреля 2026г.



«__» апреля 2026г.

План мероприятий по подготовке к отопительному периоду 2026-2027гг.

№ п.п.	Мероприятие	Срок исполнения	Подтверждающий документ	Ответственный
1	Провести промывку теплотребляющих установок в присутствии представителя единой теплоснабжающей организации.	До 01.08.2026г	Акты промывки теплотребляющей установки, проведенной в присутствии представителя единой теплоснабжающей организации, в зону (зоны) деятельности которой входит система (системы) теплоснабжения (п. 11.5.1 Правил).	Мастер участка Галиев М.Р.
2	Провести наладку режимов потребления тепловой энергии и (или) теплоносителя (в том числе тепловых и гидравлических режимов) теплового пункта, внутридомовых сетей и теплотребляющих установок, Провести установку и пломбирование дроссельных (ограничительных) устройств во внутренних системах, включая элеваторы и шайбы на линиях рециркуляции горячего водоснабжения	До 01.08.2026г	Акты о проведении наладки режимов потребления тепловой энергии и (или) теплоносителя (в том числе тепловых и гидравлических режимов) теплового пункта, внутридомовых сетей и теплотребляющих 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 циркуляционного трубопровода для открытых систем (если их	Мастер участка Галиев М.Р.

			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 01.08.2026г	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).	Мастер участка Галиев М.Р.
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 осуществление производственного контроля.	До 01.05.2026	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).	Начальник ОК Гаврилова Н.В.
5	Провести испытания на плотность и прочность (гидравлических испытаний) тепловых	До 01.08.2026	Акты о проведении испытаний на плотность и прочность (гидравлических испытаний) тепловых	Мастер участка Галиев М.Р.

	<p>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.</p>		<p>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).</p>	
6	<p>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.</p>	отсутствуют	<p>Приказ об утверждении перечня производственных инструкций для безопасной эксплуатации котлов и вспомогательного оборудования в случае эксплуатации ОПО, и (или) перечня документации для объектов, не являющихся ОПО (п. 11.5.6 Правил).</p>	
7	<p>Разработать и утвердить эксплуатационные инструкции объектов теплоснабжения и (или) производственные инструкции в отношении опасных производственных объектов.</p>	отсутствуют	<p>Утвержденные эксплуатационные инструкции объектов теплоснабжения и (или) производственные инструкции в отношении опасных производственных объектов (п. 11.5.7 Правил).</p>	
8	<p>Предоставить паспорта тепловых пунктов, а также проектно-техническую документацию на здание (сооружение) в части внутренних</p>	До 01.08.2026	<p>Паспорта тепловых пунктов, а также проектно-техническая документация на здание (сооружение) в части внутренних систем теплоснабжения по теплоснабжающим установкам, установленным в здании</p>	<p>Мастер участка Галиев М.Р.</p>

	систем теплоснабжения по теплопотребляющим установкам, установленным в здании (сооружении).		(сооружении) (п. 11.5.8 Правил).	
9	Обеспечить укомплектованность персоналом эксплуатационной, диспетчерской и аварийной служб.	До 01.05.2026	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).	Начальник ОК Гаврилова Н.В.
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.	До 01.08.2026	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 сетевой воды через тепловой пункт (п. 11.5.10 Правил).	Мастер участка Галиев М.Р.
11	Провести 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 (п. 11.5.11 Правил).	До 01.08.2026	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 (п. 11.5.11 Правил).	Представите лем единой теплоснабжающе й организации в присутствии представителей Управляющей организации.

теплоснабжения на открытую систему теплоснабжения с разбором сетевой воды или отступлений от проектного решения.

(Осмотры проводятся представителем единой теплоснабжающей организации в присутствии представителей Управляющей организации.

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.

При отказе Управляющей организации от проведения осмотра принадлежащих им объектов теплоснабжения и теплопотребляющих установок, требование настоящего пункта считается невыполненным.)

12	Проведение капитального ремонта системы теплоснабжения в МКД: Ул.Доронина,22, Пер.Знаменский,19	До 01.09.2026	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).	Мастер участка Галиев М.Р.
13	Заключить договора теплоснабжения и (или) договора оказания услуг по поддержанию резервной тепловой мощности.	До 01.05.2026	Копии заключенных договоров теплоснабжения и (или) договоров оказания услуг по поддержанию резервной тепловой мощности (п. 11.5.12 Правил).	юрисконсульт
14	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 01.08.2026	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).	Главный бухгалтер Авазбакиева З.З.
15	Проведение периодических проверок узла учета, составленные в соответствии с Правилами коммерческого учета, наличие актов разграничения балансовой принадлежности.	До 01.08.2026	Акты периодической проверки узла учета, составленные в соответствии с Правилами коммерческого учета, акты разграничения балансовой принадлежности (п. 11.5.14 Правил).	Мастер участка Галиев М.Р.
16	Провести проверку контрольно-измерительных приборов в тепловом пункте и записи в паспортах контрольно-	До 01.08.2026	Акты проверки контрольно-измерительных приборов в тепловом пункте, с указанием заводских номеров, отметки о наличии паспортов контрольно-измерительных приборов,	Мастер участка Галиев М.Р.

	измерительных приборов о результатах поверки средств измерений.		содержащие результаты поверки средств измерений (п. 11.5.15 Правил).	
17	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 15.08.2026	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).	Мастер участка Карагаева Н.Н.
18	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.	До 15.08.2026	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).	Мастер участка Галиев М.Р.
19	Провести обследование 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).	Отсутствует газовое оборудование	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).	
20	Провести совместную проверку с представителем	До 01.09.2026	Подписанный представителем теплоснабжающей организации и	Мастер участка Галиев М.Р.

<p>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; - Состояние трубопроводов, арматуры и тепловой изоляции в пределах тепловых пунктов и теплотребляющей установки; - Наличие и работоспособность приборов учета; 	<p>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>	
--	--	--

<ul style="list-style-type: none">- Работоспособность автоматических регуляторов при их наличии;- Работоспособность защиты систем теплоснабжения;- Наличие паспортов теплоснабжающих установок, принципиальных схем и инструкций для обслуживающего персонала и соответствие их действительности теплоснабжающей установки;- Отсутствие прямых соединений оборудования тепловых пунктов с водопроводом и канализацией;- Плотность оборудования тепловых пунктов;- Наличие пломб на расчетных шайбах и соплах элеваторов;- Проведение испытания оборудования теплоснабжающих установок на плотность и прочность;- Надежность теплоснабжения потребителей тепловой энергии исходя из климатических условий;- Проведение осмотра теплового пункта на предмет наличия освещения в помещении теплового пункта.			
---	--	--	--

ПРИМЕЧАНИЕ: Общие мероприятия по обеспечению готовности к отопительному периоду для Управляющих организаций и Потребителей тепловой энергии:

Согласно пунктам 11.1 – 11.5 Правил:

11. В целях обеспечения готовности к отопительному периоду Управляющие организации и Потребители тепловой энергии обязаны:

11.1. Выполнить требования, установленные частью 6 статьи 20 и частью 3 статьи 23.2 Федерального закона о теплоснабжении:

Статья 20. Готовность к отопительному периоду.

6. В целях обеспечения готовности к отопительному периоду потребители тепловой энергии, обязаны на постоянной основе:

1) обеспечивать эксплуатацию теплопотребляющих установок в соответствии с требованиями безопасности в сфере теплоснабжения, установленными статьей 23.2 Федерального закона о теплоснабжении;

2) обеспечивать готовность к соблюдению указанного в договоре теплоснабжения режима потребления тепловой энергии;

3) обеспечивать отсутствие задолженности за поставленную тепловую энергию (мощность), теплоноситель;

4) организовывать коммерческий учет тепловой энергии, теплоносителя в соответствии с требованиями, установленными статьей 19 Федерального закона о теплоснабжении.

Статья 23.2. Требования безопасности в сфере теплоснабжения.

3. Теплоснабжающие организации, теплосетевые организации при осуществлении теплоснабжения, владельцы тепловых сетей, не являющиеся теплосетевыми организациями, и потребители тепловой энергии при потреблении тепловой энергии обязаны соблюдать требования безопасности в сфере теплоснабжения:

3.1. В целях поддержания уровня квалификации, подтверждения знания требований безопасности в сфере теплоснабжения, необходимых для выполнения трудовых функций, работники указанных организаций обязаны проходить подготовку и получать подтверждение готовности к работе в сфере теплоснабжения в соответствии с требованиями правил технической эксплуатации объектов теплоснабжения и теплопотребляющих установок, а работники теплоснабжающих организаций, эксплуатирующих объекты теплоснабжения, функционирующие в режиме комбинированной выработки электрической и тепловой энергии, - в соответствии с законодательством Российской Федерации об электроэнергетике.

3.2. Подготовка и подтверждение готовности работников к выполнению трудовых функций в сфере теплоснабжения осуществляются теплоснабжающими организациями, теплосетевыми организациями и организациями - потребителями тепловой энергии, за исключением случая, предусмотренного частью 3.3 настоящей статьи.

3.3. В случае, если штатная численность теплоснабжающей организации, теплосетевой организации или организации - потребителя тепловой энергии не позволяет осуществлять подтверждение готовности ее работников выполнять трудовые функции в сфере теплоснабжения в части проверки знания ими требований безопасности в сфере теплоснабжения, такое подтверждение осуществляется комиссией, формируемой федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным на осуществление федерального государственного энергетического надзора.

11.2. Обеспечить выполнение требований Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановлением Госстроя России от 27 сентября 2003 г. N 170, в случае эксплуатации жилищного фонда.

11.3. Обеспечить выполнение требования, предусмотренного пунктом 11 Правил пользования газом и предоставления услуг по газоснабжению в Российской Федерации, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 17 мая 2002 г. N 317, в части обеспечения безопасности при

использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования при предоставлении коммунальной услуги по газоснабжению:

п.11. Требования к оснащённости газоиспользующего оборудования теплоутилизирующим оборудованием, средствами автоматизации, теплотехнического контроля, учета выработки и потребления энергоресурсов определяются Министерством энергетики Российской Федерации.

11.4. 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, 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.

11.5. Обеспечить выполнение плана подготовки к отопительному периоду, предусмотренного пунктом 3 Правил, 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 настоящих Правил.

п.11.1. ПТЭ ТЭ: При подготовке к отопительному периоду для обеспечения надежности теплоснабжения потребителей необходимо выполнить в установленные сроки комплекс мероприятий, основными из которых являются:

- устранение выявленных нарушений в тепловых и гидравлических режимах работы тепловых энергоустановок;
- испытания оборудования источников теплоты, тепловых сетей, тепловых пунктов и систем теплоснабжения на плотность и прочность;
- шурфовки тепловых сетей, вырезки из трубопроводов для определения коррозионного износа металла труб;
- промывка оборудования и коммуникаций источников теплоты, трубопроводов тепловых сетей, тепловых пунктов и систем теплоснабжения;
- испытания тепловых сетей на тепловые и гидравлические потери, максимальную температуру теплоносителя в соответствии со сроками, определенными настоящими Правилами;
- разработка эксплуатационных режимов систем теплоснабжения, а также мероприятий по их внедрению.