

«Согласовано»

«Сочинтеплогэнерго»

354000, г. Сочи, ул. Школы Инженеров, 23
т/ф: 239-00-00, факс: 239-54-04
ИНН 5803030007

ТЕХНИЧЕСКАЯ ИНСПЕКЦИЯ

«Утверждено»

Генеральный директор

ООО «УК «Доверие»

Бухарин А.М.

14 ноября 2025г.



План подготовки к отопительному периоду 2025- 2026 г.г.
(в соответствии с Приказом Минэнерго России № 2234 от 13.11.2024)
Многоквартирного дома г. Сочи, ул. Садовая д. 75

№ п/п	Наименование	Описание	Примечание
1. Общие сведения по объекту			
1.1	Год постройки	1973	
1.2	Количество подъездов	4	
1.3	Теплоснабжающая организация	МУП г. Сочи «СТЭ»	
1.4	Наличие подвала/подполья, цокольного этажа	Имеется	
1.5	Наличие чердака	Имеется	
1.6	Объем здания, м3	11547	
1.7	Общая площадь МКД (включая подвалы, чердаки, МОП), м2	4131,4	
1.8	Общая площадь жилых помещений, м2	2466,9	
1.9	Общая площадь нежилых помещений, м2	131,1	
2. Инженерные системы и оборудование объекта			
2.1	Тепловой ввод	1	
2.2	Тепловой пункт	1	
2.3	Тип системы отопления	закрытая	
2.4	Внутридомовая система отопления	однотрубная	
2.5	Тип системы ГВС	закрытая	
2.6	Наличие циркуляции ГВС	есть	
2.7	Наличие оборудованного узла учета (ТЭ, ТН)	ОДПУ тепловой энергии	
2.8	Водопроводный ввод	1	
2.9	Водомерный узел	нет	
2.10	Электрический ввод	1	
2.11	Наличие прибора учета электроэнергии	1	
2.12	Ввод газоснабжения	1	
3. Схема подачи ресурса на объект			
3.1	теплоснабжение	Централизованная	
3.2	водоснабжение	Централизованная	
3.3	водоотведение	Централизованная	
3.4	электроснабжение	Централизованная	
3.5	газоснабжение	Централизованная	
4. Анализ прохождения предыдущих трех отопительных периодов			
4.1	Начало отопительного периода		
	2022-2023 г.г.	7 ноября 2022	
	2023-2024 г.г.	15 ноября 2023	
	2024-2025 г.г.	13 ноября 2024	
4.2	Завершение отопительного периода		
	2022-2023 г.г.	17 апреля 2023	
	2023-2024 г.г.	10 апреля 2024	
	2024-2025 г.г.	17 апреля 2025г.	
4.3	Продолжительность отопительного периода (дней)		
	2022-2023 г.г.	162	
	2023-2024 г.г.	148	
	2024-2025 г.г.	156	
4.4	Количество потребленной объектом тепловой энергии в течение отопительного периода по показаниям		

№ п/п	Наименование	Описание	Примечание
	приборов учета/определенной расчетным методом при отсутствии приборов учета		
	2022-2023 г.г.	357,66/0,00	
	2023-2024 г.г.	211/29/80,02	
	2024-2025 г.г.	359,63/0,00	
Технологические нарушения			
4.5	Несоблюдение температурного графика котельными, срезка графика	Количество	
	2022-2023 г.г.	0	
	2023-2024 г.г.	0	
	2024-2025г.г.	0	
4.6.	Случаи перерывов в поставке тепловой энергии		
	2022-2023 г.г.	0	
	2023-2024 г.г.	0	
	2024-2025г.г.	0	
4.7.	Случаи размораживания внутренних систем теплоснабжения		
	2022-2023 г.г.	0	
	2023-2024 г.г.	0	
	2024-2025 г.г.	0	
4.8.	Случаи аварий/дефектов внутренних систем теплоснабжения		
	2022-2023 г.г.	0	
	2023-2024 г.г.	0	
	2024-2025г.г.	0	
4.9.	Случаи снижения параметров давления теплоносителя		
	2022-2023 г.г.	0	
	2023-2024 г.г.	0	
	2024-2025г.г.	0	
4.10.	Количество обращений /жалоб жителей на снижение качества/параметров услуги отопления в управляющую организацию		
	2022-2023 г.г.	2	
	2023-2024 г.г.	1	
	2024-2025г.г.	0	
4.11.	Случаи перерасчета платы из-за снижения качества/параметров услуги отопления		
	2022-2023 г.г.	0	
	2023-2024 г.г.	0	
	2024-2025г.г.	0	
4.12	Особенности функционирования объектов теплоснабжения и их оборудования		
	2022-2023 г.г.	в штатном режиме	
	2023-2024 г.г.	в штатном режиме	
	2024-2025г.г.	в штатном режиме	

5. Организационные мероприятия по подготовке к отопительному периоду			
	Наименование мероприятия	Срок выполнения	Примечание
5.1.	Подготовка организационно-распорядительных документов организации о назначении ответственных лиц по подготовке жилого фонда к отопительному периоду	Март 2025г.	
5.2.	Подготовка организационно-распорядительных документов организации о назначении ответственных лиц за безопасную эксплуатацию тепловых энергоустановок	Март 2025г.	
5.3.	Проведение сезонного осмотра МКД (с участием собственников) с составлением Акта осмотра МКД	Март-апрель 2025г.	
5.4.	Составление и утверждение Плана подготовки к отопительному периоду 2025/2026гг. МКД	Апрель 2025г.	
5.5.	Обеспечение проведения обучения, проверки знаний лиц, отвечающих за обслуживание теплопотребляющих установок, в т.ч. знаний норм по охране труда	Апрель 2025г.	
5.6.	Разработка эксплуатационных инструкций объектов теплоснабжения (МКД, ИТП)	Апрель-май 2025г.	
6.7.	Разработка эксплуатационных режимов, а также мероприятий по их внедрению	Апрель-май 2025г.	
5.8.	Проверка наличия паспортов теплопотребляющих установок, принципиальных схем и инструкций для обслуживающего персонала	Июнь-июль 2025г.	
5.9.	Организация и проведение периодической проверки узла учета	Июнь-июль 2025г.	
5.10.	Наличие заключенных договоров теплоснабжения	Постоянно	
5.11.	Составление актов сверки расчетов с РСО	По состоянию на 01.10. 2025г.	
5.12.	Обеспечение выполнения требований пожарной безопасности, наличие инструкций	Июнь-июль 2025г.	
5.13.	Подготовка аварийных служб – обеспечение необходимыми средствами связи, инструментами, инвентарем, оборудованием, запасами материалов Проведение инструктажа сотрудников аварийной службы и рабочих текущего ремонта	Август-сентябрь	
5.14.	Получение паспорта готовности к прохождению отопительного периода 2025/2026г. МКД	Сентябрь 2025г.	
6. Технические мероприятия по подготовке к отопительному периоду			
6.1	Устранение выявленных нарушений в тепловых и гидравлических режимах работы теплопотребляющих установок(при наличии)	Постоянно	
6.2	Промывка тепловых пунктов и систем теплопотребления с составлением актов промывки теплопотребляющих установок, проведенной в присутствии представителей теплоснабжающей организации	Согласно графику промывки, утвержденному Приказом ООО «УК «Доверие» № 14 от 10.03.2025г	
6.3	Испытания оборудования тепловых пунктов и систем теплопотребления на плотность и прочность с составлением актов о проведении испытаний на плотность и прочность (гидравлических испытаний) тепловых энергоустановок.	Согласно графику промывки, утвержденному Приказом ООО «УК «Доверие» № 14 от 10.03.2025г	
6.4	Проверка укомплектованности теплового пункта оборудованием, приборами измерения и контроля, при необходимости принять меры по доукомплектации	Согласно графику проверки технической готовности утвержденному Приказом ООО «УК «Доверие» № 14 от 10.03.2025г	
6.5.	Проверка работоспособности приборов учета. Наличие актов проверки контрольно-измерительных приборов в тепловом пункте. При необходимости поверка КИП	До 15 августа 2025г. (с учетом графика поверителя)	

75

6.6.	Проверка на отсутствие несанкционированных врезок	Июнь-июль 2025г.	
6.7.	Выявление и устранение неисправностей и недостатков при осмотрах и проверках на функционирование	Согласно графику проверки технической готовности	
6.8	Проверка на герметичность всех прокладочных соединений, отсутствие свищей и трещин на корпусах запорно-регулирующей арматуры, трубопроводах и теплообменниках. Проверка работоспособности запорной арматуры	Согласно графику проверки технической готовности	
6.9.	Проверка на работоспособность узла подпитки системы отопления	Согласно графику проверки технической готовности	
6.10.	Осмотр состояния сальниковых уплотнений насосов, задвижек. Подтяжка сальниковых уплотнителей	Согласно графику проверки технической готовности	
6.11.	Проверка работоспособности автоматических регуляторов (при наличии)	Согласно графику проверки технической готовности	
6.12	Проведение осмотра теплового пункта на предмет наличия освещения в помещении теплового пункта	Согласно графику проверки технической готовности	
6.13	Поверка ОДПУ тепловой энергии (1 шт)	По графику поверки ОДПУ (с учетом графика поверителя)	
6.14	Проведение обследования дымовых и вентиляционных каналов перед отопительным периодом	Срок выполнения: Август-сентябрь 2025г.	Постановление Правительства РФ 14.05.2013г. № 410
6.15	Проведение осмотра и обслуживания ВДГО	По графику специализированной организации	Постановление Правительства РФ 14.05.2013г. № 410
6.16	Выполнение необходимых ремонтных работ на общем имуществе для устранения выявленных замечаний и недостатков в ходе сезонного осмотра МКД (при наличии)	До 15 августа 2025г.	
6.17	Заготовка песка для тротуаров, куб.м	0,5м3 До 30.08.2025г.	