

УТВЕРЖДАЮ:

Председатель правления  
ТСЖ «Молодежный комплекс»



В.А.Липнягов

«21» апреля 2026 г.

Представитель ЕТО  
АО «КУЗБАССЭНЕРГО»  
ПРЕДСТАВИТЕЛЬ ПО ДОВЕРЕННОСТИ  
ОТ 30. 04. 2025 № КЭ - 25/69  
СНЕГИРЕВ СЕРГЕЙ СЕРГЕЕВИЧ

«27» апреля 2026г.

## ПЛАН

подготовки ТСЖ «Молодежный комплекс» дом 28 ул. Молодежная к отопительному  
периоду 2026-2027 годов

### 1. Анализ прохождения трех прошлых отопительных периодов

#### 1.1. Схемные условия

К системам централизованного теплоснабжения по отоплению от камеры ТК №103 подключено два дома М-26 (945,7 кв.м.) и М-28 (950,4 кв.м.) жилой площади МКД.

До 2024 года на территории ГО Рефтинский функционировала одна единая теплоснабжающая организация – МУ ОП «Рефтинское». Сейчас статус ЕТО передан ОСП Рефтинская ГРЭС АО «Кузбассэнерго». Единая теплоснабжающая организация ГО Рефтинский заключает договора на теплоснабжение с абонентами.

#### 1.2. Режимные условия

Параметры сетевой воды		Теплосеть жилпосёлок	
		М26-28	
Расходы, м <sup>3</sup> /ч	G1	5,255	
	G2	5,250	
Давления, атм.	P1	4,8	
	P2	4,0	

#### 1.3. Погодные условия

Среднемесячная температура в отопительный период с сентября по май, °С

ОП	сентябрь	октябрь	ноябрь	декабрь	январь	февраль	март	апрель	май	средняя
2022-2023	12,4	6,7	-6,7	-10,6	-10,5	-8,8	1,0	7,4	14,2	-1,3
2023-2024	14,6	5,3	-1,7	-13,2	-16,5	-11,7	-2,5	6,7	5,9	-2,7
2024-2025	10,8	2,5	-2,9	-6,5	-8,2	-8,2	-2,0	5,7	9,5	-1,3

#### 1.4. Возникшие аварийные ситуации

Количество аварий на тепловых сетях в отопительный период (с сентября по май), шт.

ОП	ТСЖ «Молодежный комплекс» дом 26-28
2021-2022	0
2022-2023	0
2023-2024	0

№ п/п	Наименование мероприятия	Основание – Приказ №2234 от 13.11.2024	Срок выполнение мероприятий	Подтверждающие документы	Примечание
1	Провести промывку тепловых энергоустановок, включая трубопроводы тепловых сетей (при наличии) и участков тепловых вводов (до вводной запорной арматуры) в границах балансовой принадлежности, оборудования тепловых пунктов и внутренних систем теплоснабжения	п. 11.5.1	14.08.2026	Акты о проведения промывки	Акты промывки теплопотребляющей установки, проведенной в присутствии представителя ЕТО, в зону (зоны) деятельности которой входит система (системы) теплоснабжения, установленные требованиями гл. 16, п. 450 Правил №511
2	Провести: а) наладку режимов потребления теплового пункта (в т.ч. теплового и гидравлических), внутридомовых сетей и теплопотребляющих установок; б) установку и пломбирование дроссельных устройств во внутренних системах	п. 11.5.2	14.08.2026	Акты о проведении мероприятий	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, актов об установке и пломбировании дроссельных (ограничительных) устройств во внутренних системах, включая элеваторы и шайбы на линиях рециркуляции горячего водоснабжения в соответствии с гл. 16, п. 447-448 Правил №511
3	Провести мероприятия: а) проверку (осмотр) запорной арматуры; б) проверку арматуры постоянного	п. 11.5.3	14.08.2026	Акты о проведении проверки (осмотров)	Акт проверки (осмотра) запорной арматуры, в том числе в высших (воздушники)



	<p>регулирования;</p> <p>в) проверку плотности сальниковых уплотнений;</p> <p>г) проверку наличия теплоизоляции;</p> <p>д) проверку наличия целостности соответствующих пломб</p>				<p>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 соответствующих неповрежденных пломб, установленных теплоснабжающими и ТСО</p>
4	<p>Провести проверку, актуализацию (при необходимости) ОРД о назначении лиц, ответственных:</p> <p>а) за безопасную эксплуатацию тепловых энергоустановок;</p> <p>б) за безопасную эксплуатацию оборудования под давлением;</p> <p>в) за осуществление производственного контроля при эксплуатации оборудования</p>	п. 11.5.4	14.08.2026	Изданный ОРД.	<p>Установленные гл. 2, п. 7 Правил №511 ОРД организации о назначении ответственных лиц за безопасную эксплуатацию тепловых энергоустановок для объектов и (или) установленные п. 228 Правил промышленной безопасности при использовании оборудования, работающего под избыточным давлением, ответственных лиц за безопасную эксплуатацию оборудования под давлением и ответственных за осуществление производственного контроля при эксплуатации оборудования на ОПО</p>
5	Провести гидравлические испытания на плотность и прочность тепловых энергоустановок, включая трубопроводы	п. 11.5.5	14.08.2026	Акт проведения испытаний.	Акты о проведении испытаний на плотность и прочность (гидравлических

	тепловых сетей (при наличии) и участков тепловых вводов (до вводной запорной арматуры) в границах балансовой принадлежности, оборудования индивидуальных тепловых пунктов и внутренних систем теплоснабжения.				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 гл. 2 п.20-26, гл. 3, п. 42 Правил №511 и наличие записей о результатах проведенных испытаний в паспорте теплового пункта и (или) теплоснабжающих установок.
6	Провести проверку, актуализацию (при необходимости) ОРД об утверждении перечня производственных инструкций.	п. 11.5.6	14.08.2026	Изданный ОРД.	В случае эксплуатации ОПО разрабатывается ОРД об утверждении перечня производственных инструкций для безопасной эксплуатации котлов и вспомогательного оборудования, разработанного в соответствии с п. 278 Правил промышленной безопасности; Для объектов, не являющихся ОПО - перечня документации эксплуатирующей организации, разработанного в соответствии с гл. 2, п. 35 Правил №511.



7	Провести проверку, актуализацию (при необходимости) эксплуатационных и (или) производственных инструкции тепловых энергоустановок.	п. 11.5.7	14.08.2026	Утвержденные инструкции.	Эксплуатационные инструкции объектов теплоснабжения, утвержденные в соответствии с требованиями гл. 2, п. 38 Правил №511; В случае эксплуатации ОПО разрабатываются производственные инструкции, разработанные в соответствии с п. 278 Правил промышленной безопасности.
8	Провести проверку, актуализацию (при необходимости) документации: а) паспорта на тепловые пункты; б) проектно-техническая документация на здание (сооружение) в части внутренних систем теплоснабжения по теплопотребляющим установкам.	п. 11.5.8	14.08.2026	Разработанная документация: а) паспорт на тепловые пункты (с отметками о проведенных мероприятиях); б) проектно-техническая документация на внутренних систем теплоснабжения по теплопотребляющим установкам.	Паспорта тепловых пунктов или копии паспортов тепловых пунктов в соответствии с гл. 2, п. 29, гл. 11, п. 322 Правил №511, а также проектно-техническая документация на здание (сооружение) в части внутренних систем теплоснабжения по теплопотребляющим установкам, установленным в здании (сооружении).
9	Обеспечить укомплектование штатного персонала, осуществляющего функции: а) эксплуатационной; б) диспетчерской; в) аварийных служб.	п. 11.5.9	14.08.2026	Выписка из утвержденного штатного расписания.	В случае привлечения специализированных организаций – договоры на сервисное обслуживание, энергосервисные контракты.
10	Провести проверку: а) работоспособности автоматических регуляторов; б) настроечных характеристик и установок систем регулирования и (или) регуляторов температуры и давления теплоносителя, ограничения расхода сетевой воды через	п. 11.5.10	14.08.2026	Акты или документы, подтверждающие проверку.	Акты или документы, подтверждающие проверку работоспособности автоматических регуляторов температуры воды, подаваемой в системы горячего водоснабжения, а

	тепловой пункт.				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 п. 9.3.22, 9.4.18 Правил технической эксплуатации тепловых энергоустановок.
11	Провести осмотр объектов теплоснабжения и теплопотребляющих установок на предмет наличия несанкционированных врезок.	п. 11.5.11	14.08.2026	Акты осмотра.	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.
12	Проверить и заключить договоры (при необходимости): а) теплоснабжения; и (или) б) оказания услуг по поддержанию резервной мощности.	п. 11.5.12	14.08.2026	Копия заключенных договоров.	Копии заключенных договоров теплоснабжения и (или) договоров оказания услуг по поддержанию резервной тепловой мощности.



13	Проверить отсутствие задолженности за потребленную тепловую энергию и теплоноситель.	п. 11.5.13	14.08.2026	Акт сверки взаиморасчетов или документ подтверждающий отсутствие задолженности.	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 подписанное сторонами соглашение, подтверждающее урегулирование с теплоснабжающей организацией порядка погашения всей существующей задолженности.
14	Провести проверку наличия актов ввода в эксплуатацию, ввод в эксплуатацию (при необходимости), проведение периодической проверки узла учета и СИ, входящих в состав узла учета, содержащие результаты поверки таких приборов и СИ.	п. 11.5.14	14.08.2026	Копии документов: а) акта ввода в эксплуатацию после проведения поверки или акта периодического осмотра; б) акта разграничения балансовой принадлежности.	Акты периодической проверки узла учета, составленные в соответствии с п. 73 Правил коммерческого учета №1034, акты разграничения балансовой принадлежности.
15	Провести проверку контрольно-измерительных приборов (далее – КИП) в тепловом пункте.	п. 11.5.15	14.08.2026	Акт проведения проверки.	Акты проверки КИП в тепловом пункте, с обязательным указанием заводских номеров, отметки о наличии паспортов КИП.
16	Провести работы по подготовке к отопительному периоду теплового контура здания.	п. 11.5.16	14.08.2026	Акт выполнения работ.	Акт выполненных работ по подготовке к отопительному периоду теплового контура здания в соответствии с требованиями п. 2.6.10 Правил и норм технической эксплуатации жилищного

					фонда.
17	<p>Провести мероприятия:</p> <p>а) дезинфекцию систем теплоснабжения с открытой схемой теплоснабжения и ГВС;</p> <p>б) отбор проб воды из системы.</p>	п. 11.5.17	14.08.2026	Акты выполненных работ.	<p>Акты о проведении дезинфекции систем теплоснабжения с открытой схемой теплоснабжения и горячего водоснабжения в соответствии с п. 5.2.10 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, санитарных правил и норм СанПиН 1.2.3685-21 «Гигиенические нормативы и требования к обеспечению безопасности и (или) безвредности для человека факторов среды обитания», утвержденных постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 28.01.2021 №2 (далее – СанПиН 1.2.3685-21), и акты о результатах отбора проб воды из системы на соответствие требованиям СанПиН 1.2.3685-21, оформленные аккредитованной лабораторией.</p>
18	<p>Провести мероприятия:</p> <p>а) обследования вентиляционных каналов МКД;</p>	п. 11.5.18	14.08.2026	Копии актов проведения мероприятий.	<p>Для лиц, указанных в п.п. 1.4, 1.5 п. 1 Правил, - копия акта обследования дымовых и вентиляционных каналов многоквартирных домов перед отопительным периодом, копия</p>



					действующего договора о техническом обслуживании и ремонте внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме.
19	Пройти проверку технической готовности теплотребляющей установки, получить акт проверки технической готовности теплотребляющей энергоустановки к отопительному периоду 2026-2027.	п. 11.5.19	14.08.2026	Подписанный представителем ТСО и уполномоченным представителем потребителя акт проверки технической готовности теплотребляющей энергоустановки к отопительному периоду 2026-2027.	Подписанный представителем теплоснабжающей организации и уполномоченным представителем потребителя тепловой энергии акт проверки технической готовности теплотребляющей установки объекта к отопительному периоду, 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.

Проведение ремонтных работ					
№ п/п	Наименование мероприятия	Основание – Приказ №2234 от 13.11.2024	Срок выполнения мероприятия	Подтверждающие выполнение мероприятий документы	Примечание
1	Обеспечить выполнение ремонтных работ тепловых энергоустановок и участков тепловых сетей в границах балансовой принадлежности.		Окончание ОП 2025-2026 – начало ОП 2026-2027	Паспорт тепловой сети, теплопотребляющей установки с отметками о проведенных ремонтных работах. Акты, протоколы и другие документы подтверждающие проведение ремонтных работ.	
Проведение гидравлических испытаний					
№ п/п	Наименование мероприятия	Основание – Приказ №2234 от 13.11.2024	Срок выполнения мероприятия	Подтверждающие выполнение мероприятий документы	Примечание
1	Обеспечить проведение гидравлических испытаний трубопроводов тепловых сетей (при наличии) и участков тепловых вводов (до вводной запорной арматуры) в границах балансовой принадлежности оборудования индивидуальных тепловых пунктов и внутренних систем теплопотребления в присутствии представителя ЕТО.	п. 11.5.5	Окончание ОП 2025-2026 – начало ОП 2026-2027 (В период проведения ГИ ТСО в соответствующем контуре тепловой сети).	Паспорт тепловой сети, теплопотребляющей установки с отметками о проведенных гидравлических испытаниях. Акт проведения гидравлических испытаний.	При отсутствии возможности проведения гидравлических испытаний трубопроводов тепловых сетей (при наличии) и участков тепловых вводов (до вводной запорной арматуры) в границах балансовой принадлежности собственными силами, обеспечить их проведение в период проведения гидравлических испытаний тепловых сетей ТСО в соответствующем контуре тепловой сети (совместно с тепловыми сетями ТСО). В соответствии с требованиями гл. 1, п. 26, гл.



					16,п. 435,439 Правил №511. Обеспечить наличие записей о результатах проведенных испытаний в паспорте теплового пункта и (или) теплопотребляющих установок.
<b>Проведение промывки</b>					
<b>№ п/п</b>	<b>Наименование мероприятия</b>	<b>Основание – Приказ №2234 от 13.11.2024</b>	<b>Срок выполнения мероприятия</b>	<b>Подтверждающие выполнение мероприятий документы</b>	<b>Примечание</b>
1	Обеспечить проведение промывки тепловых энергоустановок, включая трубопроводы тепловых сетей (при наличии) и участков тепловых вводов (до вводной запорной арматуры) в границах балансовой принадлежности, оборудования тепловых пунктов и внутренних систем теплопотребления в присутствии представителя ЕТО.	п. 11.5.1	Окончание ОП 2025-2026 – начало ОП 2026-2027	Паспорт тепловой сети, теплопотребляющей установки с отметками о проведенной промывке. Акты о проведения промывки.	Акты промывки теплопотребляющей установки, проведенной в присутствии представителя ЕТО, в зону (зоны) деятельности которой входит система (системы) теплоснабжения, установленные требованиями гл. 16, п. 450 Правил №511.