

**УТВЕРЖДАЮ:**

Генеральный директор

ООО «Управдом»

Э.Г. Меткин

М.П.

«    »    2025 г.

**СОГЛАСОВАННО:**

Начальник Карачевского участка

ГУП «Брянсккоммунэнерго»

А.Н. Девятченков

М.П.

20 «    »    2025 г.

**ПЛАН****ПОДГОТОВКИ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА  
К ЭКСПЛУАТАЦИИ В ОСЕННЕ-ЗИМНИЙ ПЕРИОД 2025-2026г.г.**  
*в соответствии с Приказом Минэнерго России № 2234 от 13.11.2024 г.***1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.**1.1. Адрес многоквартирного дома: - г. Карачев, ул. Первомайская, д. 961.2. Год постройки: - 1961

1.3. Характеристика объекта:

- материал стен – кирпич;
- кровля – шиферная вальмовая;
- наличие чердака – есть;
- наличие подвалов, цокольных этажей, (кв.м) 0;
- износ в % \_\_\_\_\_, этажность 3, подъездов 3;
- количество квартир – 36 (шт.);
- жилая площадь (кв.м) – 1472,79
- нежилая площадь (кв.м) – 0.
- площадь МОП (кв.м) – 120
- площадь отапливаемая ЦО (кв.м) – 1592,49
- площадь отапливаемая ИО (кв.м) – 0

**2. ХАРАКТЕРИСТИКА ВНУТРИДОВОМОВОГО ИНЖЕНЕРНОГО ОБОРУДОВАНИЯ.**

2.1 **Центральное отопление** – зависимое, закрытое, однострубное, из стальных труб, неизолированные стояки, верхняя разводка. Одностороннее подключение отопительных приборов. Тепловой пункт один в подвальном техническом помещении, без ОДПУ. Ввод один. Транзитных сетей нет.

2.2 **Индивидуальное отопление** – нет.

2.3 **ГВС** – индивидуальные водогрейные газовые колонки.

2.4 **ХВС** – центральное, комбинированное из стальных труб, без ОДПУ, без повысительной станции. Ввод один. Транзитных сетей нет.

2.5 **Канализация** – центральная, общесплавная, комбинированная из чугунных и полимерных труб.

2.6 **Эл.энергия** – ВРУ 0,4 с ОДПУ.

2.7 **Системы АППЗ и дымоудаления** – отсутствуют.

2.8 **Система вентиляции** - вытяжная местная, канальная, с естественным побуждением.

2.9 **Лифты, подъемники** - отсутствуют.

**3. РЕСУРСОСНАБЖАЮЩИЕ ОРГАНИЗАЦИИ.**

3.1. Центральное теплоснабжение – ГУП «Брянсккоммунэнерго» Карачевский ПУ (ЕТО).

3.2. ХВС и водоотведение – МУП «Карачевский городской водоканал».

3.3. Сетевое газоснабжение - ООО «Газпром межрегионгаз Брянск».

3.4. Сетевое энергоснабжение – ООО «Газпром энергосбыт Брянск».

**4. ОБСЛУЖИВАЮЩИЕ СЕТИ ОРГАНИЗАЦИИ.**

4.1. ТО ВДГО и АДС газоснабжения - ООО «Газпром газораспределение Брянск».

4.2. Техническое диагностирование ВДГО для домов старше 30 лет – ООО «Эгида».

4.3. ДВК – ООО «Управдом».

## 5. АНАЛИЗ ПРОХОЖДЕНИЯ ПРЕДЫДУЩИХ ТРЁХ ОТОПИТЕЛЬНЫХ ПЕРИОДОВ.

|     | Наименование                                                                                                                                                                       |                                                                                     | Описание                                                                                          | Примечание    |
|-----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| 5.1 | <b>Начало отопительного сезона</b>                                                                                                                                                 |                                                                                     |                                                                                                   |               |
|     | 2022-2023                                                                                                                                                                          | Постановление № 1382 от 13.09.2022                                                  | 14.09.2023                                                                                        |               |
|     | 2023-2024                                                                                                                                                                          | Постановление № 1408 от 03.10.2023                                                  | 05.10.2023                                                                                        |               |
|     | 2024-2025                                                                                                                                                                          | Постановление № 1488 от 08.10.2024                                                  | 09.10.2024                                                                                        |               |
| 5.2 | <b>Завершение отопительного сезона</b>                                                                                                                                             |                                                                                     |                                                                                                   |               |
|     | 2022-2023                                                                                                                                                                          | Постановление № 526 от 18.04.2023                                                   | 21.04.2023                                                                                        | 219 дней      |
|     | 2023-2024                                                                                                                                                                          | Постановление № 554 от 24.04.2024                                                   | 26.04.2024                                                                                        | 205 дней      |
|     | 2024-2025                                                                                                                                                                          | Постановление № 600 от 16.04.2025                                                   | 18.04.2025                                                                                        | 222 дня       |
| 5.3 | <b>Погодные условия</b>                                                                                                                                                            |                                                                                     |                                                                                                   |               |
|     | 2022-2023                                                                                                                                                                          | - нестабильная температура наружного воздуха:<br><i>(месяц/количество дней)</i>     | январь / 1<br>февраль / 1                                                                         |               |
|     |                                                                                                                                                                                    | - аномально низкая температура наружного воздуха:<br><i>(месяц/количество дней)</i> | 0                                                                                                 |               |
|     |                                                                                                                                                                                    | - осадки с сильным ветром:<br><i>(месяц/количество дней)</i>                        | сентябрь / 2<br>октябрь / 2<br>ноябрь / 3<br>декабрь / 4<br>январь / 8<br>февраль / 5<br>март / 6 | всего 30 дней |
|     |                                                                                                                                                                                    |                                                                                     |                                                                                                   |               |
|     | 2023-2024                                                                                                                                                                          | - нестабильная температура наружного воздуха:<br><i>(месяц/количество дней)</i>     | 0                                                                                                 |               |
|     |                                                                                                                                                                                    | - аномально низкая температура наружного воздуха:<br><i>(месяц/количество дней)</i> | 0                                                                                                 |               |
|     |                                                                                                                                                                                    | - осадки с сильным ветром:<br><i>(месяц/количество дней)</i>                        | октябрь / 12<br>ноябрь / 8<br>декабрь / 7<br>январь / 7<br>февраль / 7<br>март / 1<br>апрель / 7  | Всего 49 дней |
|     |                                                                                                                                                                                    |                                                                                     |                                                                                                   |               |
|     | 2024-2025                                                                                                                                                                          | - нестабильная температура наружного воздуха:<br><i>(месяц/количество дней)</i>     | 0                                                                                                 |               |
|     |                                                                                                                                                                                    | - аномально низкая температура наружного воздуха:<br><i>(месяц/количество дней)</i> | 0                                                                                                 |               |
|     |                                                                                                                                                                                    | - осадки с сильным ветром:<br><i>(месяц/количество дней)</i>                        | октябрь / 2<br>ноябрь / 7<br>декабрь / 4<br>январь / 7<br>февраль / 1<br>март - 6<br>апрель / 0   | Всего 27 дней |
|     |                                                                                                                                                                                    |                                                                                     |                                                                                                   |               |
|     |                                                                                                                                                                                    |                                                                                     |                                                                                                   |               |
| 5.4 | <b>Количество потребленной объектом тепловой энергии в течение отопительного периода по показаниям приборов учета/определенной расчетным методом при отсутствии приборов учета</b> |                                                                                     |                                                                                                   |               |
|     | 2022-2023                                                                                                                                                                          | Прямые договора с РСО, без ОДПУ                                                     | нет сведений                                                                                      |               |
|     | 2023-2024                                                                                                                                                                          | Прямые договора с РСО, без ОДПУ                                                     | нет сведений                                                                                      |               |
|     | 2024-2025                                                                                                                                                                          | Прямые договора с РСО, без ОДПУ                                                     | нет сведений                                                                                      |               |
| 5.5 | <b>Технологические нарушения по внешним причинам</b>                                                                                                                               |                                                                                     |                                                                                                   |               |
|     | 2022-2023                                                                                                                                                                          | - несоблюдение температурного графика котельными, срезка графика:                   | 0                                                                                                 |               |
|     |                                                                                                                                                                                    | - аварийный останов котельных:                                                      | 0                                                                                                 |               |
|     |                                                                                                                                                                                    | - изменение расхода теплоносителя в магистральных теплосетях:                       | 0                                                                                                 |               |
|     |                                                                                                                                                                                    | - аварии на магистральных разводящих сетях:                                         | 0                                                                                                 |               |
|     |                                                                                                                                                                                    | - резкие перепады давления, гидроудар:                                              | 0                                                                                                 |               |
|     |                                                                                                                                                                                    |                                                                                     |                                                                                                   |               |
|     | 2023-2024                                                                                                                                                                          | - несоблюдение температурного графика котельными, срезка графика:                   | 0                                                                                                 |               |
|     |                                                                                                                                                                                    | - аварийный останов котельных:                                                      | 0                                                                                                 |               |
|     |                                                                                                                                                                                    | - изменение расхода теплоносителя в магистральных теплосетях:                       | 0                                                                                                 |               |
|     |                                                                                                                                                                                    | - аварии на магистральных разводящих сетях:                                         | 0                                                                                                 |               |
|     |                                                                                                                                                                                    | - резкие перепады давления, гидроудар:                                              | 0                                                                                                 |               |
|     |                                                                                                                                                                                    |                                                                                     |                                                                                                   |               |
|     | 2024-2025                                                                                                                                                                          | - несоблюдение температурного графика котельными, срезка графика:                   | 0                                                                                                 |               |
|     |                                                                                                                                                                                    | - аварийный останов котельных:                                                      | 0                                                                                                 |               |

|      |                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                   |                   |
|------|------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|      |                                                                                          | - изменение расхода теплоносителя в магистральных теплосетях:                                                                                                                                                                                                                                                                 | 0                 |                   |
|      |                                                                                          | - аварии на магистральных разводящих сетях:                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 0                 |                   |
|      |                                                                                          | - резкие перепады давления, гидроудар:                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 0                 |                   |
| 5.6  | <b>Технологические нарушения по внутренним причинам</b>                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                   |                   |
|      | 2022-2023                                                                                | - физический износ и невозможность проведения ремонта из-за увеличения стоимости материалов при неизменном уровне финансирования, отказе собственников от повышения тарифа на текущий ремонт:<br>- некачественно выполненные ремонтные работы:<br>- самовольное вмешательство посторонних лиц в работу системы отопления/ГВС. | 1<br><br>0<br>0/0 |                   |
|      | 2022-2023                                                                                | - физический износ и невозможность проведения ремонта из-за увеличения стоимости материалов при неизменном уровне финансирования, отказе собственников от повышения тарифа на текущий ремонт:<br>- некачественно выполненные ремонтные работы:<br>- самовольное вмешательство посторонних лиц в работу системы отопления/ГВС. | 1<br><br>0<br>0/0 |                   |
|      | 2023-2024                                                                                | - физический износ и невозможность проведения ремонта из-за увеличения стоимости материалов при неизменном уровне финансирования, отказе собственников от повышения тарифа на текущий ремонт:<br>- некачественно выполненные ремонтные работы:<br>- самовольное вмешательство посторонних лиц в работу системы отопления/ГВС. | 1<br><br>0<br>0/0 |                   |
| 5.7  | <b>Режимные условия</b>                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                   |                   |
|      | 2022-2023                                                                                | Зависимые                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                   |                   |
|      | 2023-2024                                                                                | -/-                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                   |                   |
|      | 2024-2025                                                                                | -/-                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                   |                   |
| 5.8  | <b>Наличие обращений по качеству параметров микроклимата в помещениях, теплоносителя</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                   |                   |
|      | 2022-2023                                                                                | развоздушивание/температура                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 12/1              | /в пределах нормы |
|      | 2023-2024                                                                                | развоздушивание/температура                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 11/1              | /в пределах нормы |
|      | 2024-2025                                                                                | развоздушивание/температура                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 2/1               | /в пределах нормы |
| 5.9  | <b>Аварийные ситуации</b>                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                   |                   |
|      | 2022-2023                                                                                | протечки запорной арматуры, трубопроводов и т.п.:                                                                                                                                                                                                                                                                             | 2                 |                   |
|      | 2023-2024                                                                                | протечки запорной арматуры, трубопроводов и т.п.:                                                                                                                                                                                                                                                                             | 1                 |                   |
|      | 2024-2025                                                                                | протечки запорной арматуры, трубопроводов и т.п.                                                                                                                                                                                                                                                                              | 1                 |                   |
| 5.10 | <b>Особенности функционирования объектов теплоснабжения и их оборудования</b>            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                   |                   |
|      | 2022-2023                                                                                | в штатном режиме                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                   |                   |
|      | 2023-2024                                                                                | в штатном режиме                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                   |                   |
|      | 2024-2025                                                                                | в штатном режиме                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                   |                   |

## 6. МЕРОПРИЯТИЯ ОРГАНИЗАЦИОННОГО ХАРАКТЕРА.

|     | Наименование                                                                                                                                                                         | Описание         | Примечание |
|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------|
| 6.1 | Проведение совместного осмотра объекта (с участием собственников объекта теплоснабжения, теплопотребляющей установки)                                                                | до 30.04.2025 г. |            |
| 6.2 | Синхронизация плана подготовки к отопительному периоду с ЕТО                                                                                                                         | до 30.04.2025 г. |            |
| 6.3 | Подготовка организационно-распорядительных документов организации о назначении ответственных лиц за безопасную эксплуатацию тепловых энергоустановок для объектов, не являющихся ОПО | до 15.08.2025 г. |            |
| 6.4 | Разработка перечня документации эксплуатирующей организации для объектов, не являющихся ОПО                                                                                          | до 15.08.2025 г. |            |
| 6.5 | Обеспечение проведения обучения, проверки знаний лиц, отвечающих за обслуживание теплопотребляющих установок, в т.ч. знаний норм по охране труда                                     | до 15.10.2025 г. |            |
| 6.6 | Разработка эксплуатационных инструкций объектов теплоснабжения (МКД, ИТП)                                                                                                            | до 15.08.2025 г. |            |
| 6.7 | Организация и проведение периодической проверки узла учета                                                                                                                           | до 15.08.2025 г. |            |
| 6.8 | Составление актов сверки расчетов с ЕТО (ТСО)                                                                                                                                        | до 15.08.2025 г. |            |

|      |                                                                                                         |                  |               |
|------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|---------------|
| 6.9  | Организация проведения отбора проб горячей воды/теплоносителя и химико-биологического анализа           | до 15.08.2025 г. |               |
| 6.10 | Установка пломб на дроссельных (ограничительных) устройствах во внутренних системах с составлением акта | до 15.08.2025 г. | Выполняет ЕТО |
| 6.11 | Обеспечение выполнения требований пожарной безопасности, наличие инструкций                             | до 15.08.2025 г. |               |
| 6.12 | Разработка эксплуатационных режимов, а также мероприятий по их внедрению                                | до 15.08.2025 г. | Выполняет ЕТО |

#### 7. МЕРОПРИЯТИЯ ТЕХНИЧЕСКОГО ХАРАКТЕРА.

|      | Наименование                                                                                                                                                                                                                                                | Описание                                                          | Примечание        |
|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|-------------------|
| 7.1  | Устранение выявленных нарушений в тепловых и гидравлических режимах работы теплопотребляющих установок                                                                                                                                                      | до 15.08.2025 г.                                                  | Совместно с ЕТО   |
| 7.2  | Испытания оборудования тепловых пунктов и систем теплопотребления на плотность и прочность                                                                                                                                                                  | до 15.07.2025 г.                                                  | Совместно с ЕТО   |
| 7.3  | Промывка тепловых пунктов и систем теплопотребления                                                                                                                                                                                                         | До 15.07.2025 г.                                                  | Совместно с ЕТО   |
| 7.4  | Синхронизация ремонтных работ, требующих отключения горячего водоснабжения, заполнения теплопотребляющих установок сетевой водой после выполнения таких работ с ЕТО (ТСО)                                                                                   | до 30.05.2025 г.                                                  | Совместно с ЕТО   |
| 7.5  | Шурфовки, вырезки из трубопроводов для определения коррозионного износа металла труб (по потребности)                                                                                                                                                       | до 15.08.2025 г.                                                  |                   |
| 7.6  | Ревизия запорной арматуры                                                                                                                                                                                                                                   | до 15.08.2025 г.                                                  | 36 ед.            |
| 7.7  | Восстановление теплоизоляции                                                                                                                                                                                                                                | до 15.08.2025 г.                                                  | 20 м.п            |
| 7.8  | Обеспечение освещения помещений теплового пункта                                                                                                                                                                                                            | до 15.05.2025 г.                                                  | 20 м <sup>2</sup> |
| 7.9  | Проведение обследования дымовых и вентиляционных каналов (не реже трех раз в год (не позднее чем за 7 календарных дней до начала отопительного сезона, в середине отопительного сезона и не позднее чем через 7 дней после окончания отопительного сезона). | Согласно п. 12 Постановления Правительства РФ от 14.05.2013 N 410 | 3 раза в год      |
| 7.10 | Проведение осмотра и обслуживания ВДГО и ВКГО                                                                                                                                                                                                               | 23.07.2025                                                        |                   |

#### 8. ПОДГОТОВКА К ОТОПИТЕЛЬНОМУ ПЕРИОДУ ТЕПЛОвого КОНТУРА ЗДАНИЯ.

|     | Наименование                                                                                                                                                                                                                      | Описание         | Примечание        |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------------|
| 8.1 | Ремонт монтажных (межпанельных) швов                                                                                                                                                                                              | до 30.08.2025 г. | отсутствуют       |
| 8.2 | Ремонт контурного уплотнителя входных дверей                                                                                                                                                                                      | до 15.08.2025 г. | 1                 |
| 8.3 | Ремонт кровли                                                                                                                                                                                                                     | до 15.08.2025 г. | 0                 |
| 8.4 | Замена оконных блоков на современные энергоэффективные (невозможность проведения ремонта из-за увеличения стоимости материалов при неизменном уровне финансирования, отказе собственников от повышения тарифа на текущий ремонт). | до 15.08.2025 г. | 0                 |
| 8.5 | Ремонт и восстановление отделки фасада и цоколя (облицовочных панелей/плит, штукатурного слоя и окрасочного), гидрофобизация цокольных стеновых панелей                                                                           | до 15.08.2025 г. | 20 м <sup>2</sup> |
| 8.6 | Замена/ремонт заполнений подвальных окон                                                                                                                                                                                          | до 15.08.2025 г. | 0                 |
| 8.7 | Ремонт отмостки                                                                                                                                                                                                                   | до 15.08.2025 г. | 0 м <sup>2</sup>  |

Ответственный руководитель: - заместитель генерального директора  И.В. Рухля

Выборные представители собственников объекта теплоснабжения, теплопотребляющей установки (совет дома):

1. \_\_\_\_\_ (фамилия, имя, отчество) \_\_\_\_\_ (подпись)
2. \_\_\_\_\_ (фамилия, имя, отчество) \_\_\_\_\_ (подпись)
3. \_\_\_\_\_ (фамилия, имя, отчество) \_\_\_\_\_ (подпись)
4. \_\_\_\_\_ (фамилия, имя, отчество) \_\_\_\_\_ (подпись)