

УТВЕРЖДАЮ:

Хабибрахманова С.А.

Управляющий ТСЖ

«ДУСЛЫК»

(ФИО, должность лица, ответственного за подготовку МКД к отопительному периоду)

Элдерман Л.Я.

член комиссии ТСЖ

(ФИО, собственник помещения)

Элдерман Л.Я.

«___» _____ 2025г.

СОГЛАСОВАН:

Кутдусов А.А.

Наталинич О.И. РТ

(ФИО, должность представителя АО «ЗПТС»)

АО «ЗЕЛЕНОДОЛЬСКОЕ ПТС»

422548 РТ

«___» ЗЕЛЕНОДОЛЬСК. ЖИЛОВАТО 2025г.

План подготовки к отопительному периоду 2025 – 2026 гг. ТСЖ «Дуслык»

Настоящий план разработан в соответствии с требованиями:

- приказа Минэнерго России от 13.11.2024 N 2234;
- приказа Минэнерго России от 24 марта 2003 г. N 115;
- Федерального закона от 27 июля 2010 г. N 190-ФЗ "О теплоснабжении".
- Постановления Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. N 170 «Правила и нормы технической эксплуатации...»

Настоящий план разработан для объекта теплоснабжения по адресу:
422550 г. Зеленодольск, ул. Татарстан, д.8

№ п/п	Наименование	Описание	Примечание
1. Общие сведения по объекту			
1.1	Адрес объекта	г. Зеленодольск, ул. Шустова, д.2	
1.2	Муниципальное образование	Зеленодольский муниципальный район	
1.3	Назначение объекта (жилой, промышленный, административный)	жилой	
1.4	Единая теплоснабжающая организация	АО «ЗПТС»	
1.5	Год постройки	1996	
1.6	Год проведения капитального ремонта/реконструкции	2015-замена ливневой канализации на отметке ниже 0	
1.7	Количество подъездов	5	
1.8	Материал стен	кирпич	
1.9	Наличие подвала/цокольного этажа	Подвал в наличии	
1.10	Наличие чердака	в наличии	
2. Характеристика объекта			

№ п/п	Наименование	Описание	Примечание
2.1	Количество жилых помещений	90	
2.2.	Количество нежилых помещений	2	
2.3	Общая площадь объекта (включая подвалы, чердаки, МОП)	9573,8 м2	
2.4	Общая площадь жилых помещений	6749,4 м2	
2.5	Общая площадь нежилых помещений	373,2 м2	
2.6	Отапливаемая площадь	7122,6 м2	
3. Инженерные системы и оборудование объекта			
3.1	Тепловой ввод	<u>1</u> (наличие, количество)	
3.2	Тепловой пункт	<u>1</u> (наличие, количество)	
3.3	Тип системы теплоснабжения	<u>закрытая</u> (открытая/закрытая)	
3.4	Схема подключения	<u>независимая</u> (зависимая/независимая)	
3.5	Внутридомовая система отопления	<u>двухтрубная</u> (двухтрубная/однотрубная)	
3.6	Наличие циркуляции ГВС	<u>есть</u> (есть/нет)	
3.7	Наличие оборудованного узла учета	в наличии - 1	
3.8	Материал трубопроводов	ГВС – сталь, маталлополимер Отопление - сталь	
3.9	Водопроводный ввод	<u>1</u> (наличие, количество)	
3.10	Водомерный узел	в наличии - 1	
3.11	Материал трубопроводов	<u>сталь, металлополимер</u> (сталь (ВГП), металлополимер, полимер)	
3.12	Электрический ввод	В наличии - 1	
3.13	Наличие прибора учета электроэнергии	В наличии - 1	
3.14	Ввод газоснабжения	<u>1</u> (наличие, количество)	
3.15	Система АППЗ и дымоудаления	нет	
3.16	Система приточно-вытяжной вентиляции	нет	
3.17	Лифты, подъемники	нет	
4. Схема подачи ресурса на объект			
4.1	теплоснабжение	<u>централизованная</u> централизованная/нецентрализованная	
4.2	водоснабжение	<u>централизованная</u> централизованная/нецентрализованная	
4.3	водоотведение	<u>централизованная</u> централизованная/нецентрализованная	
4.4	электроснабжение	<u>централизованная</u> централизованная/нецентрализованная	
4.5	газоснабжение	<u>централизованная</u> централизованная/нецентрализованная	
5. Анализ прохождения предыдущих трех отопительных периодов			
5.1	Начало отопительного сезона		
	2021-2022 г.г.	16.09.2021	
	2022-2023 г.г.	20.09.2022г. (Пост.ИК ЗМР от 16.09.2022г.№2444)	
	2023-2024 г.г.	02.10.2024г (Пост.ИК ЗМР от 02.10.2023г.№2985)	
5.2	Завершение отопительного сезона		

№ п/п	Наименование	Описание	Примечание
	2022-2023 г.г.	25.04.2023 (Пост.ИК ЗМР от 24.04.2023г.№1207)	
	2023-2024 г.г.	22.04.2024г. (Пост.ИК ЗМР от 19.04.2024г.№1100)	
5.3.	Средняя температура наружного воздуха отопительного периода С		
	2021 – 2022 гг.	- 0.6 С	
	2022 – 2023 гг.	- 0.55 С	
	2023 – 2024 гг.	- 2.2 С	
5.4.	Количество потребленной объектом тепловой энергии в течение отопительного периода по показаниям общедомовых приборов учета		
	2021-2022 г.г.	1132,02	
	2022-2023 г.г.	926,224	
	2023-2024 г.г.	982,48	
5.5.	Случаи размораживания внутренних систем теплоснабжения в МКД		
	2021-2022г.г.	Не имелись	
	2022-2023 г.г.	Не имелись	
	2023-2024 г.г.	Не имелись	
5.6.	Технологические нарушения по внешним причинам		
	2021 – 2022 гг.	- несоблюдение температурного графика котельной – <u>не имелось</u> - аварийные остановки котельной – <u>не имелось</u> - изменение расхода теплоносителя в магистральных теплосетях – <u>не имелось</u> - аварии на магистральных сетях – <u>не имелось</u> - резкие перепады давления, гидроудар – <u>не имелось</u>	
	2022 – 2023 гг.	- несоблюдение температурного графика котельной – <u>не имелось</u> - аварийные остановки котельной – <u>не имелось</u> - изменение расхода теплоносителя в магистральных теплосетях – <u>не имелось</u> - аварии на магистральных сетях – <u>не имелось</u> - резкие перепады давления, гидроудар – <u>не имелось</u>	
	2023 – 2024 гг.	- несоблюдение температурного графика котельной – <u>не имелось</u> - аварийные остановки котельной – <u>не имелось</u> - изменение расхода теплоносителя в магистральных теплосетях – <u>не имелось</u> - аварии на магистральных сетях – <u>не имелось</u> - резкие перепады давления, гидроудар – <u>не имелось</u>	
5.7.	Технологические нарушения по внутренним причинам		
	2021 – 2022 гг.	- физический износ и невозможность проведения ремонта из-за увеличения стоимости материалов, отказе собственников от повышения тарифа на текущий ремонт – <u>не имелось</u> - некачественно выполненные ремонтные	

№ п/п	Наименование	Описание
		текущий ремонт – <u>не имелось</u> - некачественно выполненные ремонтные работы – <u>не имелось</u> - самовольное вмешательство посторонних лиц в работу системы отопления, ГВС – <u>не имелось</u>
	2022 – 2023 гг.	- физический износ и невозможность проведения ремонта из-за увеличения стоимости материалов, отказе собственников от повышения тарифа на текущий ремонт – <u>не имелось</u> - некачественно выполненные ремонтные работы – <u>не имелось</u> - самовольное вмешательство посторонних лиц в работу системы отопления, ГВС – <u>не имелось</u>
	2023 – 2024 гг.	- физический износ и невозможность проведения ремонта из-за увеличения стоимости материалов, отказе собственников от повышения тарифа на текущий ремонт – <u>не имелось</u> - некачественно выполненные ремонтные работы – <u>не имелось</u> - самовольное вмешательство посторонних лиц в работу системы отопления, ГВС – <u>не имелось</u>
5.8.		Схемные условия
	2021 – 2022 гг.	- тупиковое/попутное движение – <u>попутное</u> - с верхней разводкой подающей магистрали/ с нижней разводкой обеих магистралей – <u>с нижней разводкой</u> - скрытая/открытая прокладка труб в помещениях – <u>открытая</u> - изолированные/неизолированные стояки – <u>тех.подвал изолированные, помещения неизолированные.</u> - диаметр трубопроводов – <u>0.25/0.76</u> - отопительные приборы (радиаторы, конвекторы, ребристые т трубы) – <u>радиаторы</u> - одностороннее/разностороннее подключение отопительных приборов – <u>одностороннее</u> - оборудование (циркуляционные насосы, водоподогреватели,, теплообменники) – <u>не имеется</u> - автоматические (погодозависимые) регуляторы, смесительные установки (насосы, элеваторы, ТРЖ) – <u>не имеется</u> - ГВС с циркуляцией/тупиковое ГВС – <u>с циркуляцией</u>
	2022 – 2023 гг.	- тупиковое/попутное движение – <u>попутное</u> - с верхней разводкой подающей магистрали/ с нижней разводкой обеих магистралей – <u>с нижней разводкой</u>

№ п/п	Наименование	Описание	Примечание
		- скрытая/открытая прокладка трубв помещениях – <u>открытая</u> - изолированные/неизолированные стояки – <u>тех.подвал изолированные, помещениях неизолированные.</u> - диаметр трубопроводов – <u>0.25/0.76</u> - отопительные приборы (радиаторы, конвекторы, реьристые т трубы) – <u>радиаторы</u> - односторонне/разностороннее подключение отопительных приборов – <u>одностороннее</u> - оборудование (циркуляционные насосы, водоподогреватели,, теплообменники) – <u>не имеется</u> - автоматические (погодозависимые) регуляторы, смесительные установки (насосы, элеваторы, ТРЖ) – <u>не имеется</u> - ГВС с циркуляцией/тупиковое ГВС – <u>с циркуляцией</u>	
	2023 – 2024 гг.	- тупиковое/попутное движение – <u>попутное</u> - с верхней разводкой подающей магистрали/ с нижней разводкой обеих магистралей – <u>с нижней разводкой</u> - скрытая/открытая прокладка трубв помещениях – <u>открытая</u> - изолированные/неизолированные стояки – <u>тех.подвал изолированные, помещениях неизолированные.</u> - диаметр трубопроводов – <u>0.25/0.76</u> - отопительные приборы (радиаторы, конвекторы, реьристые т трубы) – <u>радиаторы</u> - односторонне/разностороннее подключение отопительных приборов – <u>одностороннее</u> - оборудование (циркуляционные насосы, водоподогреватели,, теплообменники) – <u>не имеется</u> - автоматические (погодозависимые) регуляторы, смесительные установки (насосы, элеваторы, ТРЖ) – <u>не имеется</u> - ГВС с циркуляцией/тупиковое ГВС – <u>с циркуляцией</u>	
5.9.	Наличие обращений по качеству параметров микроклимата в помещениях, теплоносителя		
	2021-2022 г.г.	Не имелись	
	2022-2023 г.г.	Не имелись	
	2023-2024 г.г.	Не имелись	
5.10.	Аварийные ситуации		
	2021-2022 г.г.	Не имелись	
	2022-2023 г.г.	Не имелись	
	2023-2024 г.г.	Не имелись	
5.11.	Количество случаев перерасчета платы из-за снижения качества/параметров услуги отопления		
	2021-2022 г.г.	Не имелись	

№ п/п	Наименование	Описание	Примечание
	2022-2023 г.г.	Не имелись	
	2023-2024 г.г.	Не имелись	

6. Организационные мероприятия.

№ п/п	Организационные и технические мероприятия	Срок проведения	Ответственный исполнитель	Отметка об исполнении
6.1.	Подготовка организационно - распорядительных документов ТСЖ о назначении ответственных лиц за безопасную эксплуатацию тепловых энергоустановок	До 01.04.2025	ТСЖ	
6.2.	Проведение совместного осмотра объекта (с участием собственников объекта теплоснабжения, теплопотребляющей установки)	До 15.04.2025	Комиссия ТСЖ	
6.3.	Утверждения и синхронизация Плана подготовки к отопительному периоду с АО «ЗПТС» (п. 3.3 Правил № 2234);	До 25.04.2025	ТСЖ	
6.4.	Направление Плана в Департамент ЖКХ ЗМР.	До 30.04.2025	ТСЖ	
6.5.	Обеспечение проведения обучения, проверки знаний лиц, отвечающих за обслуживание тепло потребляющих установок, в т.ч. знаний норм по охране труда	До 31.07.2025	ТСЖ	
6.6.	Организация и проведение периодической проверки приборов учета тепловой энергии и горячего водоснабжения.	До 30.06.2025	ТСЖ	
6.7.	Проверка наличия эксплуатационных инструкций.	До 30.07.2025	ТСЖ	
6.8.	Обеспечение выполнения требований пожарной безопасности, наличие инструкций.	До 30.07.2025	ТСЖ	
6.9.	Проведение сверки расчетов с АО «ЗПТС»	До 30.07.2025	ТСЖ	
6.10.	Проведение осеннего визуального осмотра МКД.	До 30.10.2025	Комиссия ТСЖ	

7. Технические мероприятия

7.1.	Проведение промывки и испытаний внутридомовых тепловых сетей на плотность и прочность.	До 31.08.2025	ТСЖ	
7.2.	Ревизия запорной арматуры воздушников, спускников и арматуры постоянного регулирования на предмет наличия и работоспособности, плотности (герметичности) сальниковых уплотнений. внутридомовых сетей отопления, ГВС, тепловой изоляции системы отопления, ГВС;	До 31.08.2025	ТСЖ	

7.3.	Восстановление разрушенной теплоизоляции трубопровода системы отопления и горячего водоснабжения (подвал, чердак).	До 31.08.2025	ТСЖ	
7.4.	Проведение государственной поверки ОДПУ, контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.д.) аккредитованными организациями.	До 31.08.2025	ООО «Тепловик»	
7.5.	Проверка сохранения теплового контура (входные двери, окна подъездов, продухи), проведение работ по восстановлению.	До 31.08.2025	ТСЖ	
7.6.	Подготовка информационных табличек запорной арматуры отопления и ГВС, выключателей в технических помещениях (подвал, чердак) по ликвидации аварий и неисправностей для слесаря и электрика.	До 31.08.2025	ТСЖ	
7.7.	Обследование вентканалов.	До 30.09.2025	ООО «Омега»	
7.8.	Проведение ТО общедомовых газовых сетей.	До 30.08.2025	ООО «Газпром трансгаз Казань»	
7.9.	Обеспечение освещения подвала, чердака, ТП.	До 30.08.2025	ТСЖ	
8. Подготовка пакета документов о готовности МКД к отопительному периоду.				
8.1.	Подготовить и представить комиссии документы, подтверждающие выполнение требований, установленных <u>подпунктами 11.1–11.4 пункта 11 Правил № 2234</u> :	До 01.09.2025		