

Утверждаю:
директор ООО «Веста Люкс»

Т.А. Янчи

« 30 » 04 2025г.

Согласовано:

*Согласовано,
с учетом своего мнения.*

[Подпись]
(Ф.И.О., должность представителя
АО «Красноярская региональная энергетическая компания»

« 12 » 05 2025г

**План подготовки многоквартирного дома, расположенного
по адресу: г. Кодаинск, ул. Колесниченко, д. 20,
управляющая организация ООО «Веста Люкс»,
к отопительному периоду 2025-2026гг.**

№ n/n	Наименование	Описание	Примечание
1. Общие сведения по объекту			
1.1	Адрес объекта	г. Кодаинск, ул. Колесниченко, д. 20	
1.2	Муниципальное образование	Кежемский район	
1.3	Назначение объекта (жилой, промышленный, административный)	жилой	
1.4	Единая теплоснабжающая организация	Акционерное общество «Красноярская региональная энергетическая компания»	
1.5	Год постройки	1981	
1.6	Год проведения капитального ремонта/реконструкции	ремонт и утепление фасадов -2008г., ремонт лифтового оборудования - 2009г., кровли -2012г.	
1.7	Количество подъездов	1	
1.8	Материал стен	Сборные железобетонные панели	
1.9	Наличие подвала/подполья, цокольного этажа	Имеется подвал	
1.10	Наличие чердака	Имеется	
2. Характеристика объекта			
2.1	Количество жилых помещений	36	
2.2.	Количество нежилых помещений	0	
2.3	Общая площадь объекта (включая подвалы, чердаки, МОП)	S дома= 2287,20м2; S квартир =2024,0м2 S подвала = 292м2; SМОП = 263,2м2; S кровли = 327м2	
2.4	Общая площадь жилых помещений	2024,0м2	
2.5	Общая площадь нежилых помещений	0м2	
2.6	Отапливаемый объем	9251,5 м3	

№ n/n	Наименование	Описание	Примечание
3. Инженерные системы и оборудование объекта			
3.1	Тепловой ввод	<u>тепловой ввод, 1</u> (наличие, количество)	
3.2	Тепловой пункт	<u>тепловой пункт, 1</u> (наличие, количество)	
3.3	Тип системы теплоснабжения	<u>открытая</u> (открытая/закрытая)	
3.4	Схема подключения	<u>зависимая</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 (ТЭ, ТН)	<u>есть</u>	
3.8	Материал трубопроводов	<u>сталь</u> (сталь (ВГП), металлополимер, полимер)	
3.9	Водопроводный ввод	<u>1 ввод</u> (наличие, количество)	
3.10	Водомерный узел	имеется	
3.11	Материал трубопроводов	<u>сталь</u> (сталь (ВГП), металлополимер, полимер)	
3.12	Электрический ввод	<u>1 ввод</u>	
3.13	Наличие прибора учета электроэнергии	имеется	
3.14	Система приточно-вытяжной вентиляции	имеется	
3.15	Лифты, подъемники	1	
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	
5. Анализ прохождения предыдущих трех отопительных периодов			
5.1	Начало отопительного сезона		
	2021-2022 г.г.	13.09.2021	
	2022-2023 г.г.	05.09.2022	
	2023-2024 г.г.	13.09.2023	
5.2	Завершение отопительного сезона		
	2021-2022 г.г.	18.05.2022	
	2022-2023 г.г.	26.05.2023	
	2023-2024 г.г.	22.05.2024	

№ n/n	Наименование	Описание	Примечание
5.3	Погодные условия		
	2021-2022 г.г.	- нестабильная температура наружного воздуха: <u>Февраль 2022, 3 дня</u> <i>(месяц, количество дней)</i> - аномально низкая температура наружного воздуха: <u>Декабрь 2021, 4 дня</u> <i>(месяц, количество дней)</i> - осадки с сильным ветром: <u>отсутствуют</u> <i>(месяц, количество дней)</i>	
	2022-2023 г.г.	- нестабильная температура наружного воздуха: <u>отсутствует</u> <i>(месяц, количество дней)</i> - аномально низкая температура наружного воздуха: <u>Январь 2023, 6 дней</u> <i>(месяц, количество дней)</i> - осадки с сильным ветром: <u>Апрель 2023, 3 дня</u> <i>(месяц, количество дней)</i>	
	2023-2024 г.г.	- нестабильная температура наружного воздуха: <u>отсутствует</u> <i>(месяц, количество дней)</i> - аномально низкая температура наружного воздуха: <u>Декабрь, 3 дня</u> <i>(месяц, количество дней)</i> - осадки с сильным ветром: <u>Март 2024, 2 дня</u> <i>(месяц, количество дней)</i>	
5.4	Количество потребленной объектом тепловой энергии в течение отопительного периода по показаниям приборов учета/определенной расчетным методом при отсутствии приборов учета		
	2021-2022 г.г.	Прибор учета тепловой энергии отсутствует/ расчетный метод- 0,26605 Гкал/час	
	2022-2023 г.г.	Прибор учета тепловой энергии отсутствует/ расчетный метод- 0,26605 Гкал/час	
	2023-2024 г.г.	Прибор учета тепловой энергии отсутствует/ расчетный метод- 0,26605 Гкал/час	
5.6	Технологические нарушения по внешним причинам		
	2021-2022 г.г.	- несоблюдение температурного графика котельными, срезка графика: <u>отсутствует</u>	

№ n/n	Наименование	Описание	Примечание
		- аварийный останов котельных: <u>отсутствует</u> - изменение расхода теплоносителя в магистральных теплосетях: <u>отсутствует</u> - аварии на магистральных разводящих сетях: <u>отсутствует</u> - резкие перепады давления, гидроудар: <u>отсутствует</u>	
	2022-2023 г.г.	- несоблюдение температурного графика котельными, срезка графика: <u>отсутствует</u> - аварийный останов котельных: <u>отсутствует</u> - изменение расхода теплоносителя в магистральных теплосетях: <u>отсутствует</u> - аварии на магистральных разводящих сетях: <u>отсутствует</u> - резкие перепады давления, гидроудар: <u>отсутствует</u>	
	2023-2024 г.г.	- несоблюдение температурного графика котельными, срезка графика: <u>отсутствует</u> - аварийный останов котельных: <u>отсутствует</u> - изменение расхода теплоносителя в магистральных теплосетях: <u>отсутствует</u> - аварии на магистральных разводящих сетях: <u>отсутствует</u> - резкие перепады давления, гидроудар: <u>отсутствует</u>	
5.7	Технологические нарушения по внутренним причинам		
	2021-2022 г.г.	- физический износ и невозможность проведения ремонта из-за увеличения стоимости материалов при неизменном уровне финансирования, отказе собственников от повышения тарифа на текущий ремонт: <u>56,79%</u> - некачественно выполненные	

№ n/n	Наименование	Описание	Примечание
		ремонтные работы: отсутствуют - самовольное вмешательство посторонних лиц в работу системы отопления/ГВС: отсутствуют - некорректная работа насосов, теплообменников: отсутствуют	
	2022-2023 г.г.	- физический износ и невозможность проведения ремонта из-за увеличения стоимости материалов при неизменном уровне финансирования, отказе собственников от повышения тарифа на текущий ремонт: 56,79% - некачественно выполненные ремонтные работы: отсутствуют - самовольное вмешательство посторонних лиц в работу системы отопления/ГВС: отсутствуют - некорректная работа насосов, теплообменников: отсутствуют	
	2023-2024 г.г.	- физический износ и невозможность проведения ремонта из-за увеличения стоимости материалов при неизменном уровне финансирования, отказе собственников от повышения тарифа на текущий ремонт: 56,79% - некачественно выполненные ремонтные работы: отсутствуют - самовольное вмешательство посторонних лиц в работу системы отопления/ГВС: отсутствуют - некорректная работа насосов, теплообменников: отсутствуют	
5.8	Схемные условия		
	2021-2022 г.г.	- тупиковое/попутное движение теплоносителя: тупиковое попутное движение теплоносителя	

№ n/n	Наименование	Описание	Примечание
		- с верхней разводкой подающей магистрали/с нижней разводкой обеих магистралей: с верхней разводкой магистрали - с верхней разводкой подающей магистрали - скрытая/открытая прокладка труб в помещениях: открытая прокладка труб в помещениях - изолированные/неизолированные стояки: неизолированные стояки - диаметры трубопроводов: ДУ 20 - отопительные приборы (радиаторы, конвекторы, ребристые трубы): радиаторы - одностороннее/разностороннее подключение отопительных приборов: боковое однотрубное подключение - оборудование (циркуляционные насосы, водоподогреватели, теплообменники): не имеется - автоматические (погодозависимые) регуляторы, смесительные установки (насосы, элеваторы, ТРЖ): не имеются - ГВС с циркуляцией /тупиковое ГВС: ГВС с циркуляцией	
	2022-2023 г.г.	- тупиковое/попутное движение теплоносителя: тупиковое попутное движение теплоносителя - с верхней разводкой подающей магистрали/с нижней разводкой обеих магистралей: с верхней разводкой магистрали - с верхней разводкой подающей магистрали - скрытая/открытая прокладка труб в помещениях: открытая прокладка труб в помещениях - изолированные/неизолированные	

№ n/n	Наименование	Описание	Примечание
		стояки: неизолированные стояки - диаметры трубопроводов: ДУ 20 - отопительные приборы (радиаторы, конвекторы, ребристые трубы): радиаторы - одностороннее/разностороннее подключение отопительных приборов: боковое однетрубное подключение - оборудование (циркуляционные насосы, водоподогреватели, теплообменники): не имеется - автоматические (погодозависимые) регуляторы, смесительные установки (насосы, элеваторы, ТРЖ): не имеются - ГВС с циркуляцией /тупиковое ГВС: ГВС с циркуляцией	
	2023-2024 г.г.	- тупиковое/попутное движение теплоносителя: тупиковое попутное движение теплоносителя - с верхней разводкой подающей магистрали/с нижней разводкой обеих магистралей: с верхней разводкой магистрали - с верхней разводкой подающей магистрали - скрытая/открытая прокладка труб в помещениях: открытая прокладка труб в помещениях - изолированные/неизолированные стояки: неизолированные стояки - диаметры трубопроводов: ДУ 20 - отопительные приборы (радиаторы, конвекторы, ребристые трубы): радиаторы - одностороннее/разностороннее подключение отопительных приборов:	

№ n/n	Наименование	Описание	Примечание
		боковое однотрубное подключение - оборудование (циркуляционные насосы, водоподогреватели, теплообменники): не имеется - автоматические (погодозависимые) регуляторы, смесительные установки (насосы, элеваторы, ТРЖ): не имеются - ГВС с циркуляцией /тупиковое ГВС: ГВС с циркуляцией	
5.9	Режимные условия		
	2021-2022 г.г.	Зависимые от погоды и нормативных параметров микроклимата в помещениях: - давление теплоносителя - расход теплоносителя - температура теплоносителя	
	2022-2023 г.г.	Зависимые от погоды и нормативных параметров микроклимата в помещениях: - давление теплоносителя - расход теплоносителя - температура теплоносителя	
	2023-2024 г.г.	Зависимые от погоды и нормативных параметров микроклимата в помещениях: - давление теплоносителя - расход теплоносителя - температура теплоносителя	
5.10	Наличие обращений по качеству параметров микроклимата в помещениях, теплоносителя		
	2021-2022 г.г.	нет	
	2022-2023 г.г.	нет	
	2023-2024 г.г.	нет	
5.11	Аварийные ситуации		
	2021-2022 г.г.	протечки запорной арматуры, трубопроводов и т.п.: отсутствуют	
	2022-2023 г.г.	протечки запорной арматуры, трубопроводов и т.п.: отсутствуют	
	2023-2024 г.г.	протечки запорной арматуры, трубопроводов и т.п.: отсутствуют	
5.12	Особенности функционирования объектов теплоснабжения и их оборудования		
	2021-2022 г.г.	в штатном режиме	
	2022-2023 г.г.	в штатном режиме	
	2023-2024 г.г.	в штатном режиме	

№ n/n	Наименование	Описание	Примечание
6. Мероприятия организационного характера			
6.1	Проведение совместного осмотра объекта (с участием собственников объекта теплоснабжения, теплопотребляющей установки)	Срок выполнения: с 01.08.2025г. по 01.09.2025г.	
6.2	Синхронизация плана подготовки к отопительному периоду с таковым ЕТО (ТСО)	Срок выполнения: с 01.06.2025г. по 01.09.2025г.	
6.3	Подготовка организационно-распорядительных документов организации о назначении ответственных лиц за безопасную эксплуатацию тепловых энергоустановок для объектов, не являющихся ОПО	Срок выполнения: с 01.06.2025г. по 30.06.2025г.	
6.4	Разработка перечня документации эксплуатирующей организации для объектов, не являющихся ОПО	Срок выполнения: с 01.06.2025г. по 30.06.2025г.	
6.5	Обеспечение проведения обучения, проверки знаний лиц, отвечающих за обслуживание теплопотребляющих установок, в т.ч. знаний норм по охране труда	Срок выполнения: с 01.06.2025г. по 30.08.2025г.	
6.6	Разработка эксплуатационных инструкций объектов теплоснабжения (МКД, ИТП)	Срок выполнения: с 01.06.2025г. по 30.08.2025г.	
6.7	Организация и проведение периодической проверки узла учета	Срок выполнения: Ежемесячно - регулярная. Периодическая проверка узла учета тепловой энергии. В рамках работ проверяется целостность устройства и его точность. Перед сдачей МКД в рамках подготовки к ОЗП - внеплановая. В рамках работ проверяется целостность устройства и его точность.	
6.8	Составление актов сверки расчетов с ЕТО (ТСО)	Срок выполнения: 1 раз в квартал	
6.9	Организация проведения отбора проб горячей воды/теплоносителя и химико-биологического анализа	Срок выполнения определяется РСО на основании программы производственного контроля качества питьевой воды, горячей воды разработанной организацией, осуществляющей соответственно холодное водоснабжение или горячее водоснабжение, и согласованной с территориальным органом федерального органа исполнительной власти, осуществляющего федеральный государственный санитарно-эпидемиологический надзор (ст. 25 Федерального закона от 07.12.2011 N 416-ФЗ "О водоснабжении и водоотведении").	Производственный контроль качества питьевой воды, горячей воды осуществляется организацией, осуществляющей соответственно холодное водоснабжение или горячее водоснабжение на границе эксплуатационной ответственности
6.10	Установка пломб на дроссельных (ограничительных) устройствах во	Срок выполнения: с 01.06.2025г.	

№ n/n	Наименование	Описание	Примечание
	внутренних системах с составлением акта	по 30.08.2025г.	
8.11	Обеспечение выполнения требований пожарной безопасности, наличие инструкций	Срок выполнения: с 01.06.2025г. по 30.08.2025г.	
8.12	Разработка эксплуатационных режимов, а также мероприятий по их внедрению	Срок выполнения: с 01.06.2025г. по 30.08.2025г.	п.11.1 ПТЭТЭ (Приказ №115 от 24.03.2003)
7. Мероприятия технического характера			
7.1	Устранение выявленных нарушений в тепловых и гидравлических режимах работы теплопотребляющих установок	Срок выполнения: с 01.06.2025г. по 30.08.2025г.	п.11.1 ПТЭТЭ (Приказ №115 от 24.03.2003)
7.2	Испытания оборудования тепловых пунктов и систем теплопотребления на плотность и прочность	Срок выполнения: с 01.06.2025г. по 30.08.2025г.	п.11.1 ПТЭТЭ (Приказ №115 от 24.03.2003)
7.3	Промывка тепловых пунктов и систем теплопотребления	Срок выполнения: с 01.06.2025г. по 30.08.2025г.	п.11.1 ПТЭТЭ (Приказ №115 от 24.03.2003)
7.4	Синхронизация ремонтных работ, требующих отключения горячего водоснабжения, заполнения теплопотребляющих установок сетевой водой после выполнения таких работ с ЕТО (ТСО)	Срок выполнения: с 01.06.2025г. по 30.08.2025г.	
7.5	Шурфовки, вырезки из трубопроводов для определения коррозионного износа металла труб	Срок выполнения: с 01.06.2025г. по 30.08.2025г.	п.11.1 ПТЭТЭ (Приказ №115 от 24.03.2003)
7.6	Замена запорной арматуры	Срок выполнения: с 01.06.2025г. по 30.08.2025г.	5 ед.
7.7	Замена теплоизоляции	Срок выполнения: с 01.06.2025г. по 30.08.2025г.	10 м.п
7.8	Обеспечение освещения помещений подвала	Срок выполнения: регулярно	292 м²
7.9	Проведение обследования дымовых и вентиляционных каналов	Срок выполнения: ежеквартально	
8. Подготовка к отопительному периоду теплового контура здания			
8.1	Ремонт монтажных (межпанельных) швов	Срок выполнения: с 01.06.2025г. по 30.08.2025г.	7,5 м.п
8.2	Замена контурного уплотнителя входных дверей	Срок выполнения: с 01.07.2025г. по 30.08.2025г.	
8.3	Ремонт кровли	Срок выполнения: Не требуется	0 м²
8.4	Замена оконных блоков на современные энергоэффективные	Срок выполнения: 2024г заменено 2 окна на окна ПВХ	2 шт.
8.5	Ремонт и восстановление отделки	Срок выполнения:	

№ n/n	Наименование	Описание	Примечание
	фасада и цоколя (облицовочных панелей/плит, штукатурного слоя и окрасочного), гидрофобизация цокольных стеновых панелей	Не требуется	
8.6	Замена/ремонт заполнений подвальных окон	Срок выполнения: Не требуется	
8.7	Ремонт отмостки	Срок выполнения: Не требуется	

Справочно:

В соответствии с пунктами 3.3 и 5 Правил № 2234 план подготовки к отопительному периоду ежегодно разрабатывается и утверждается организационно-распорядительным документом не позднее 30 апреля. План подготовки к отопительному периоду согласовывается 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. План подготовки к отопительному периоду в течение 5 рабочих дней со дня его утверждения направляется ответственным лицом за подготовку объекта к отопительному периоду в орган местного самоуправления.

Допускается внесение корректировок в план подготовки к отопительному периоду в случае изменения условий эксплуатации или непредвиденных обстоятельств при условии синхронизации сроков выполнения работ и мероприятий, требующих отключения горячего водоснабжения, заполнения теплопотребляющих установок и тепловых сетей водой после выполнения ремонтных работ, согласования вносимых изменений с единой теплоснабжающей организацией и их последующего направления в орган местного самоуправления.

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

1. Дубровинская А.А.
(фамилия, имя, отчество) _____ (подпись)
2. Лось Н.Ф.
(фамилия, имя, отчество) _____ (подпись)
3. Марковская Н.И.
(фамилия, имя, отчество) _____ (подпись)

Особое мнение

к плану подготовки многоквартирного дома,
расположенного по адресу: г. Козинск, ул. Колесниченко, д. 20,
к отопительному периоду 2025-2026 гг.

План подготовки к отопительному периоду 2025-2026 годов многоквартирного дома, расположенного по адресу: ул. Колесниченко д. 20 (далее – План) рассмотрен и согласован в части синхронизации ремонтных работ, требующих отключения горячего водоснабжения, заполнения теплопотребляющих установок сетевой водой. Плановый останов электростанции г. Козинск для ремонта оборудования в 2025 году предусмотрен в следующие периоды: с 07.07.2025 по 20.07.2025 и с 11.08.2025 по 17.08.2025.

В представленном плане отсутствуют мероприятия по исполнению п. 11.5.8, 11.5.9, 11.5.10, 11.5.15, п. 11.5.17 Приложения 1 Приказа Минэнерго России от 13.11.2024 № 2234 «Об утверждении Правил обеспечения готовности к отопительному периоду и Порядка проведения оценки обеспечения готовности к отопительному периоду». При подготовке объектов к предстоящему отопительному периоду рекомендуем предусмотреть выполнение мероприятий по вышеуказанным пунктам.

В соответствии с п. 11.5.17 Приложения 1 Приказа Минэнерго России от 13.11.2024 № 2234 «Об утверждении Правил обеспечения готовности к отопительному периоду и Порядка проведения оценки обеспечения готовности к отопительному периоду» потребителям тепловой энергии необходимо обеспечить и предоставить акты о проведении дезинфекции **систем теплопотребления** с открытой системой теплоснабжения и горячего водоснабжения и акты о результатах отбора проб воды **из системы**.

Промывка систем теплопотребления производится ежегодно после окончания отопительного периода, а также монтажа, капитального ремонта, текущего ремонта с заменой труб (**в открытых системах до ввода в эксплуатацию системы также должны быть подвергнуты дезинфекции**) (п. 5.2.10. Постановления Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда»).

Дезинфекция систем теплопотребления производится в соответствии с требованиями, установленными санитарными нормами и правилами (п. 9.2.9 Приказ Минэнерго России от 24.03.2003 № 115 «Об утверждении Правил технической эксплуатации тепловых энергоустановок» (далее – Правила № 115)).

Подключение систем, не прошедших промывку, а в открытых системах - промывку и дезинфекцию, не допускается (п. 9.2.10 Правил № 115).

Дезинфекционная деятельность предусматривает организацию и осуществление работ и услуг, включающих борьбу с патогенными микроорганизмами, возбудителями инвазионных болезней, грызунами и их эктопаразитами, кровососущими членистоногими и другими насекомыми, имеющими медицинское значение, разработку, испытание, производство, хранение, транспортирование, реализацию, применение, уничтожение и утилизацию средств, оборудования, материалов для дезинфекции, предстерилизационной очистки, стерилизации, дезинсекции, дезинвазии,

дератизации, отпугивания (далее - дезинфекционная деятельность), а также **контроль за этими работами и услугами** (п. 79. Постановления Главного государственного санитарного врача РФ от 28.01.2021 № 4 «Об утверждении санитарных правил и норм СанПиН 3.3686-21 «Санитарно-эпидемиологические требования по профилактике инфекционных болезней» (далее - СанПиН 3.3686-21)).

Юридические и физические лица при осуществлении дезинфекционной деятельности обеспечивают организацию и осуществление производственного контроля за соблюдением санитарно-эпидемиологических требований и проведением санитарно-противоэпидемических (профилактических) мероприятий, в том числе за качеством дезинфекционных мероприятий, **включая их объем и оценку эффективности**, а также соблюдение требований безопасности (п. 82 СанПиН 3.3686-21).

Утвержденная и согласованная Управлением Роспотребнадзора по Красноярскому краю Рабочая программа производственного контроля качества горячей воды системы централизованного водоснабжения города Козинск Кежемского района, Красноярского края, Акционерного общества «Красноярская региональная энергетическая компания», на период 2023-2027 гг. включает производственный контроль качества питьевой воды системы централизованного горячего водоснабжения г. Козинск, в том числе анализ результатов контроля качества питьевой воды в некоторых тупиковых точках распределительной сети.

На основании вышеизложенного, считаем, что информация, отраженная в описании и примечании п. 6.9 Плана некорректна. Потребитель тепловой энергии, согласно действующего законодательства, обязан проводить работы по дезинфекции **в системах теплоснабжения** с последующим отбором проб горячей воды/теплоносителя и химико-биологического анализа.

Технический директор



Н.Ю. Щеголев