

Утверждаю:
 директор ООО «Веста Люкс» Т.А. Янчи
 « 5 » _____ 2026г.
 Согласовано:
 Технический директор Кодинского
 участка Ангарского филиала АО «КрасЭко» Н.Ю. Щеголев
 Инспектор тепловой инспекции АО «КрасЭко» Т.П. Лебедева
 « _____ » _____ 2026г.

План подготовки многоквартирного дома, расположенного по адресу:
г. Кодинск, пр. Ленинского Комсомола, д. 2, управляющая организация
ООО «Веста Люкс» к отопительному периоду 2026-2027гг.

№ п/п	Наименование	Описание	Примечание
1. Общие сведения по объекту			
1.1	Адрес объекта	г. Кодинск, пр. Ленинского Комсомола, д. 2	
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	1995	
1.6	Год проведения капитального ремонта/реконструкции	замена лифтов -2022г.	
1.7	Количество подъездов	3	
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	107	
2.2	Количество нежилых помещений	3	
2.3	Общая площадь объекта (включая подвалы, чердаки, МОП)	S дома= 7 427,40 м2; S квартир = 6425,50м2 S неж. пом. = 239,3 м2 S подвала = 901 м2; SMОП = 1001 м2; S кровли = 901 м2	
2.4	Общая площадь жилых помещений	6 425,50м2	
2.5	Общая площадь нежилых помещений	239,3 м2	
2.6	Отапливаемый объем	26 818 м3	
3. Инженерные системы и оборудование объекта			
3.1	Тепловой ввод	<u>тепловой ввод, 1</u>	
3.2	Тепловой пункт	(наличие, количество) <u>тепловой пункт, 3</u>	

№ n/n	Наименование	Описание	Примечание
3.3	Тип системы теплоснабжения	(наличие, количество) открытая	
3.4	Схема подключения	(открытая/закрытая) зависимая	
3.5	Внутридомовая система отопления	(зависимая/независимая) двухтрубная	
3.6	Наличие циркуляции ГВС	(двухтрубная/однотрубная) есть	
3.7	Наличие оборудованного узла учета (ТЭ, ТН)	(есть/нет) нет	
3.8	Материал трубопроводов	сталь (сталь (ВГП), металлополимер, полимер)	
3.9	Водопроводный ввод	1 ввод	
3.10	Водомерный узел	(наличие, количество) имеется	
3.11	Материал трубопроводов	сталь (сталь (ВГП), металлополимер, полимер)	
3.12	Электрический ввод	3 ввода	
3.13	Наличие прибора учета электроэнергии	имеется	
3.14	Система приточно-вытяжной вентиляции	имеется	
3.15	Лифты, подъемники	6	
4. Схема подачи ресурса на объект			
4.1	теплоснабжение	централизованная	
4.2	водоснабжение	централизованная/нецентрализованная централизованная	
4.3	водоотведение	централизованная/нецентрализованная централизованная	
4.4	электроснабжение	централизованная/нецентрализованная централизованная	
5. Анализ прохождения предыдущих трех отопительных периодов			
5.1	Начало отопительного сезона		
	2022-2023 г.г.	05.09.2022	
	2023-2024 г.г.	13.09.2023	
	2024-2025 г.г.	10.09.2024	
5.2	Завершение отопительного сезона		
	2022-2023 г.г.	26.05.2023	
	2023-2024 г.г.	22.05.2024	
	2024-2025 г.г.	21.05.2025	
5.3	Погодные условия		
	2022-2023 г.г.	- нестабильная температура наружного воздуха: отсутствует	

№ п/п	Наименование	Описание	Примечание
		<p>(месяц, количество дней)</p> <p>- аномально низкая температура наружного воздуха: Январь 2023, 6 дней</p> <hr/> <p>(месяц, количество дней)</p> <p>- осадки с сильным ветром: Апрель 2023, 3 дня</p> <hr/> <p>(месяц, количество дней)</p>	
	2023-2024 г.г.	<p>- нестабильная температура наружного воздуха: отсутствует</p> <hr/> <p>(месяц, количество дней)</p> <p>- аномально низкая температура наружного воздуха: Декабрь, 3 дня</p> <hr/> <p>(месяц, количество дней)</p> <p>- осадки с сильным ветром: Март 2024, 2 дня</p> <hr/> <p>(месяц, количество дней)</p>	
	2024-2025 г.г.	<p>- нестабильная температура наружного воздуха: отсутствует</p> <hr/> <p>(месяц, количество дней)</p> <p>- аномально низкая температура наружного воздуха: отсутствует</p> <hr/> <p>(месяц, количество дней)</p> <p>- осадки с сильным ветром: Апрель 2025, 2 дня</p> <hr/> <p>(месяц, количество дней)</p>	
5.4	Количество потребленной объектом тепловой энергии в течение отопительного периода по показаниям приборов учета/определенной расчетным методом при отсутствии приборов учета		
	2022-2023 г.г.	Прибор учета тепловой энергии отсутствует/ расчетный метод- 0,71946 Гкал/час	
	2023-2024 г.г.	Прибор учета тепловой энергии отсутствует / расчетный метод- 0,71946 Гкал/час	
	2024-2025 г.г.	Прибор учета тепловой энергии отсутствует/ расчетный метод - 0,71946 Гкал/час	
5.6	Технологические нарушения по внешним причинам		
	2022-2023 г.г.	<p>- несоблюдение температурного графика котельными, срезка графика: <u>отсутствует</u></p> <hr/> <p>- аварийный останов котельных: <u>отсутствует</u></p> <hr/> <p>- изменение расхода теплоносителя в магистральных теплосетях: <u>отсутствует</u></p>	

№ n/n	Наименование	Описание	Примечание
		<ul style="list-style-type: none"> - аварии на магистральных разводящих сетях: <u>отсутствует</u> - резкие перепады давления, гидроудар: <u>отсутствует</u> 	
	2023-2024 г.г.	<ul style="list-style-type: none"> - 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> 	
	2024-2025 г.г.	<ul style="list-style-type: none"> - 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		
	2022-2023 г.г.	<ul style="list-style-type: none"> - физический износ и невозможность проведения ремонта из-за увеличения стоимости материалов при неизменном уровне финансирования, отказе собственников от повышения тарифа на текущий ремонт: 47 % - некачественно выполненные ремонтные работы: отсутствуют - самовольное вмешательство посторонних лиц в работу системы 	

№ n/n	Наименование	Описание	Примечание
		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: 47 % - некачественно выполненные ремонтные работы: отсутствуют - самовольное вмешательство посторонних лиц в работу системы отопления/ГВС: отсутствуют - некорректная работа насосов, теплообменников: отсутствуют	
	2024-2025 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: 47 % - некачественно выполненные ремонтные работы: отсутствуют - самовольное вмешательство посторонних лиц в работу системы отопления/ГВС: отсутствуют - некорректная работа насосов, теплообменников: отсутствуют	
5.8		Схемные условия	
	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	

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

№ n/n	Наименование	Описание	Примечание
		<p>(радиаторы, конвекторы, ребристые трубы): радиаторы</p> <hr/> <p>- одностороннее/разностороннее подключение отопительных приборов:</p> <p>боковое однотрубное подключение</p> <p>- оборудование (циркуляционные насосы, водоподогреватели, теплообменники):</p> <p>не имеется</p> <p>- автоматические (погодозависимые) регуляторы, смесительные установки (насосы, элеваторы, ТРЖ):</p> <p>не имеются</p> <p>- ГВС с циркуляцией /тупиковое ГВС:</p> <p>ГВС с циркуляцией</p>	
2024-2025 г.г.		<p>- тупиковое/попутное движение теплоносителя:</p> <p>тупиковое попутное движение теплоносителя</p> <p>- с верхней разводкой подающей магистрали/с нижней разводкой обеих магистралей:</p> <p>с верхней разводкой магистрали</p> <p>- с верхней разводкой подающей магистрали</p> <p>- скрытая/открытая прокладка труб в помещениях:</p> <p>открытая прокладка труб в помещениях</p> <p>- изолированные/неизолированные стояки:</p> <p>неизолированные стояки</p> <p>- диаметры трубопроводов:</p> <p>ДУ 20</p> <p>- отопительные приборы (радиаторы, конвекторы, ребристые трубы): радиаторы</p> <hr/> <p>- одностороннее/разностороннее подключение отопительных приборов:</p> <p>боковое однотрубное подключение</p> <p>- оборудование (циркуляционные насосы, водоподогреватели, теплообменники):</p> <p>не имеется</p>	

№ п/п	Наименование	Описание	Примечание
		- автоматические (погодозависимые) регуляторы, смесительные установки (насосы, элеваторы, ТРЖ): не имеются - ГВС с циркуляцией /тупиковое ГВС: ГВС с циркуляцией	
5.9	Режимные условия		
	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	
	2024-2025 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		
	2022-2023 г.г.	нет	
	2023-2024 г.г.	нет	
	2024-2025 г.г.	нет	
5.11	Аварийные ситуации		
	2022-2023 г.г.	протечки запорной арматуры, трубопроводов и т.п.: отсутствуют	
	2023-2024 г.г.	протечки запорной арматуры, трубопроводов и т.п.: отсутствуют	
	2024-2025 г.г.	протечки запорной арматуры, трубопроводов и т.п.: отсутствуют	
5.12	Особенности функционирования объектов теплоснабжения и их оборудования		
	2022-2023 г.г.	в штатном режиме	
	2023-2024 г.г.	в штатном режиме	
	2024-2025 г.г.	в штатном режиме	
6. Мероприятия организационного характера			
6.1	Проведение совместного осмотра объекта (с участием собственников объекта теплоснабжения, теплопотребляющей установки)	Срок выполнения: с 15.04.2026г. по 10.05.2026г.	

№ n/n	Наименование	Описание	Примечание
6.2	Синхронизация плана подготовки к отопительному периоду с таковым ЕТО (ТСО)	Срок выполнения: с 15.02.2026г. по 30.04.2026г.	
6.3	Подготовка организационно-распорядительных документов организации о назначении ответственных лиц за безопасную эксплуатацию тепловых энергоустановок для объектов, не являющихся ОПО	Срок выполнения: с 15.01.2026г. по 15.05.2026г.	
6.4	Разработка перечня документации эксплуатирующей организации для объектов, не являющихся ОПО	Срок выполнения: с 15.02.2026г. по 30.03.2026г.	
6.5	Обеспечение проведения обучения, проверки знаний лиц, отвечающих за обслуживание теплотребляющих установок, в т.ч. знаний норм по охране труда	Срок выполнения: с 01.03.2026г. по 30.05.2026г.	
6.6	Разработка эксплуатационных инструкций объектов теплоснабжения (МКД, ИТП)	Срок выполнения: с 01.03.2026г. по 30.03.2026г.	П. 392 ПТЭТЭ (Приказ №511 от 14.05.2025)
6.7	Организация и проведение периодической проверки узла учета	Срок выполнения: с 01.06.2026г. по 31.08.2026г.	
6.8	Составление актов сверки расчетов с ЕТО (ТСО)	Срок выполнения: 1 раз в квартал, с 30.07.2026г. по 15.08.2026г.	
6.9	Установка пломб на дроссельных (ограничительных) устройствах во внутренних системах с составлением акта	Срок выполнения: с 01.06.2026г. по 30.08.2026г.	
6.10	Обеспечение выполнения требований пожарной безопасности, наличие инструкций	Срок выполнения: с 20.04.2026г. по 31.05.2026г.	
6.11	Разработка эксплуатационных режимов, а также мероприятий по их внедрению	Срок выполнения: с 21.04.2026г. по 21.07.2026г.	
6.12	Наличие копий паспортов тепловых пунктов	Срок выполнения: с 01.03.2026г. по 30.03.2026г.	
6.13	Наличие заключенных договоров теплоснабжения	Срок выполнения: с 01.03.2026г. по 30.03.2026г.	
6.14	Составление штатного расписания, подтверждающего наличие персонала (или документы на техническое обслуживание)	Срок выполнения: с 01.03.2026г. по 30.03.2026г.	
6.15	Акты проверки контрольно-измерительных приборов в тепловом пункте с указанием	Срок выполнения: с 01.05.2026г. по 31.07.2026г.	

№ п/п	Наименование	Описание	Примечание
	заводских номеров		
6.16	Акты или документы подтверждающие проверку работоспособности автоматических регуляторов	Оборудование отсутствует	
7. Мероприятия технического характера			
7.1	Устранение выявленных нарушений в тепловых и гидравлических режимах работы теплопотребляющих установок	Срок выполнения: с 01.06.2026г. по 31.08.2026г.	п.404 ПТЭТЭ (Приказ № 511 от 14.05.2025)
7.2	Испытания оборудования тепловых пунктов и систем теплопотребления на плотность и прочность	Срок выполнения: с 01.06.2026г. по 31.08.2026г.	п.404 ПТЭТЭ (Приказ № 511 от 14.05.2025)
7.3	Промывка тепловых пунктов и систем теплопотребления	Срок выполнения: с 01.06.2026г. по 31.08.2026г.	п.404 ПТЭТЭ (Приказ № 511 от 14.05.2025)
7.4	Синхронизация ремонтных работ, требующих отключения горячего водоснабжения, заполнения теплопотребляющих установок сетевой водой после выполнения таких работ с ЕТО (ТСО)	Срок выполнения: с 01.06.2026г. по 31.08.2026г.	
7.5	Замена запорной арматуры	Срок выполнения: с 01.06.2026г. по 30.08.2026г.	15 ед.
7.6	Замена теплоизоляции	Срок выполнения: с 01.06.2026г. по 30.08.2026г.	10 м.п
7.7	Обеспечение освещения помещений подвала	Срок выполнения: регулярно	901 м ²
7.8	Проведение обследования дымовых и вентиляционных каналов	Срок выполнения: ежеквартально	
7.9	Проведение осмотра и обслуживания ВДГО и ВКГО	Оборудование отсутствует	

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. Давыдова Н.А.
2. Коробейников Р.В.
3. Ковалев А.П.
4. Иванова Е.И.

(фамилия, имя, отчество)

(подпись)