



Утверждаю:  
 директор ООО «Веста Люкс»  
 Т.А. Янчи  
 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. 8, управляющая организация  
 ООО «Веста Люкс» к отопительному периоду 2026-2027гг.**

№ n/n	Наименование	Описание	Примечание
<b>1. Общие сведения по объекту</b>			
1.1	Адрес объекта	г. Кодинск, пр. Ленинского Комсомола, д. 8	
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	1985	
1.6	Год проведения капитального ремонта/реконструкции	ремонт лифтового оборудования 2 подъезд -2008г. 2 подъезд -2018г., кровли -2012г.	
1.7	Количество подъездов	2	
1.8	Материал стен	Сборные железобетонные панели	
1.9	Наличие подвала/подполья, цокольного этажа	Имеется подвал	
1.10	Наличие чердака	Имеется	
<b>2. Характеристика объекта</b>			
2.1	Количество жилых помещений	63	
2.2	Количество нежилых помещений	3	
2.3	Общая площадь объекта (включая подвалы, чердаки, МОП)	S дома= 3930,9 м <sup>2</sup> ; S квартир = 3671,5м <sup>2</sup> S неж. пом. = 259,4м <sup>2</sup> S подвала = 518 м <sup>2</sup> ; SMOP = 428,5 м <sup>2</sup> ; S кровли = 518м <sup>2</sup>	
2.4	Общая площадь жилых помещений	3671,5м <sup>2</sup>	
2.5	Общая площадь нежилых помещений	259,4м <sup>2</sup>	
2.6	Отапливаемый объем	16 047 м <sup>3</sup>	
<b>3. Инженерные системы и оборудование объекта</b>			

№ n/n	Наименование	Описание	Примечание
3.1	Тепловой ввод	<b>тепловой ввод, 1</b> (наличие, количество)	
3.2	Тепловой пункт	<b>тепловой пункт, 2</b> (наличие, количество)	
3.3	Тип системы теплоснабжения	<b>открытая</b> (открытая/закрытая)	
3.4	Схема подключения	<b>зависимая</b> (зависимая/независимая)	
3.5	Внутридомовая система отопления	<b>двухтрубная</b> (двухтрубная/однотрубная)	
3.6	Наличие циркуляции ГВС	<b>есть</b> (есть/нет)	
3.7	Наличие оборудованного узла учета (ТЭ, ТН)	<b>нет</b>	
3.8	Материал трубопроводов	<b>сталь</b> (сталь (ВГП), металлополимер, полимер)	
3.9	Водопроводный ввод	<b>1 ввод</b> (наличие, количество)	
3.10	Водомерный узел	имеется	
3.11	Материал трубопроводов	<b>сталь</b> (сталь (ВГП), металлополимер, полимер)	
3.12	Электрический ввод	<b>1 ввод</b>	
3.13	Наличие прибора учета электроэнергии	имеется	
3.14	Система приточно-вытяжной вентиляции	<b>имеется</b>	
3.15	Лифты, подъемники	<b>2</b>	
<b>4. Схема подачи ресурса на объект</b>			
4.1	теплоснабжение	<b>централизованная</b>	
4.2	водоснабжение	централизованная/нецентрализованная	
4.3	водоотведение	централизованная/нецентрализованная	
4.4	электроснабжение	централизованная/нецентрализованная	
<b>5. Анализ прохождения предыдущих трех отопительных периодов</b>			
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		

№ п/п	Наименование	Описание	Примечание
	2022-2023 г.г.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- нестабильная температура наружного воздуха: отсутствует <i>(месяц, количество дней)</i></li> <li>- аномально низкая температура наружного воздуха: Январь 2023, 6 дней <i>(месяц, количество дней)</i></li> <li>- осадки с сильным ветром: Апрель 2023, 3 дня <i>(месяц, количество дней)</i></li> </ul>	
	2023-2024 г.г.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- нестабильная температура наружного воздуха: отсутствует <i>(месяц, количество дней)</i></li> <li>- аномально низкая температура наружного воздуха: Декабрь, 3 дня <i>(месяц, количество дней)</i></li> <li>- осадки с сильным ветром: Март 2024, 2 дня <i>(месяц, количество дней)</i></li> </ul>	
	2024-2025 г.г.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- нестабильная температура наружного воздуха: отсутствует <i>(месяц, количество дней)</i></li> <li>- аномально низкая температура наружного воздуха: отсутствует <i>(месяц, количество дней)</i></li> <li>- осадки с сильным ветром: Апрель 2025, 2 дня <i>(месяц, количество дней)</i></li> </ul>	
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- 0,7688 Гкал/час	
	2023-2024 г.г.	Прибор учета тепловой энергии отсутствует / расчетный метод- 0,7688Гкал/час	
	2024-2025 г.г.	Прибор учета тепловой энергии отсутствует/ расчетный метод - 0,2180 Гкал/час	
5.6	Технологические нарушения по внешним причинам		
	2022-2023 г.г.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- несоблюдение температурного графика котельными, срезка графика: <b>отсутствует</b></li> <li>- аварийный останов котельных:</li> </ul>	

№ n/n	Наименование	Описание	Примечание
		<p><u>отсутствует</u></p> <p>- изменение расхода теплоносителя в магистральных теплосетях:</p> <p><u>отсутствует</u></p> <p>- аварии на магистральных разводящих сетях:</p> <p><u>отсутствует</u></p> <p>- резкие перепады давления, гидроудар:</p> <p><u>отсутствует</u></p>	
	2023-2024 г.г.	<p>- несоблюдение температурного графика котельными, срезка графика:</p> <p><u>отсутствует</u></p> <p>- аварийный останов котельных:</p> <p><u>отсутствует</u></p> <p>- изменение расхода теплоносителя в магистральных теплосетях:</p> <p><u>отсутствует</u></p> <p>- аварии на магистральных разводящих сетях:</p> <p><u>отсутствует</u></p> <p>- резкие перепады давления, гидроудар:</p> <p><u>отсутствует</u></p>	
	2024-2025 г.г.	<p>- несоблюдение температурного графика котельными, срезка графика:</p> <p><u>отсутствует</u></p> <p>- аварийный останов котельных:</p> <p><u>отсутствует</u></p> <p>- изменение расхода теплоносителя в магистральных теплосетях:</p> <p><u>отсутствует</u></p> <p>- аварии на магистральных разводящих сетях:</p> <p><u>отсутствует</u></p> <p>- резкие перепады давления, гидроудар:</p> <p><u>отсутствует</u></p>	
5.7	Технологические нарушения по внутренним причинам		
	2022-2023 г.г.	<p>- физический износ и невозможность проведения ремонта из-за увеличения стоимости материалов при неизменном уровне финансирования, отказе собственников от повышения тарифа на текущий ремонт:</p> <p style="text-align: center;"><b>46,16 %</b></p> <p>- некачественно выполненные ремонтные работы:</p>	

№ n/n	Наименование	Описание	Примечание
		<p><b>отсутствуют</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- самовольное вмешательство посторонних лиц в работу системы отопления/ГВС:</li> </ul> <p><b>отсутствуют</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- некорректная работа насосов, теплообменников:</li> </ul> <p><b>отсутствуют</b></p>	
	2023-2024 г.г.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- физический износ и невозможность проведения ремонта из-за увеличения стоимости материалов при неизменном уровне финансирования, отказе собственников от повышения тарифа на текущий ремонт: <b>46,16%</b></li> <li>- некачественно выполненные ремонтные работы: <b>отсутствуют</b></li> <li>- самовольное вмешательство посторонних лиц в работу системы отопления/ГВС: <b>отсутствуют</b></li> <li>- некорректная работа насосов, теплообменников: <b>отсутствуют</b></li> </ul>	
	2024-2025 г.г.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- физический износ и невозможность проведения ремонта из-за увеличения стоимости материалов при неизменном уровне финансирования, отказе собственников от повышения тарифа на текущий ремонт: <b>46,16 %</b></li> <li>- некачественно выполненные ремонтные работы: <b>отсутствуют</b></li> <li>- самовольное вмешательство посторонних лиц в работу системы отопления/ГВС: <b>отсутствуют</b></li> <li>- некорректная работа насосов, теплообменников: <b>отсутствуют</b></li> </ul>	
5.8	Схемные условия		
	2022-2023 г.г.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- тупиковое/попутное движение теплоносителя: <b>тупиковое попутное движение теплоносителя</b></li> <li>- с верхней разводкой подающей</li> </ul>	

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

№ n/n	Наименование	Описание	Примечание
		<p><b>неизолированные стояки</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- диаметры трубопроводов: <b>ДУ 20</b></li> <li>- отопительные приборы (радиаторы, конвекторы, ребристые трубы): <b>радиаторы</b></li> </ul> <hr/> <ul style="list-style-type: none"> <li>- одностороннее/разностороннее подключение отопительных приборов:</li> </ul> <p><b>боковое однотрубное подключение</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- оборудование (циркуляционные насосы, водоподогреватели, теплообменники):</li> </ul> <p><b>не имеется</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- автоматические (погодозависимые) регуляторы, смесительные установки (насосы, элеваторы, ТРЖ):</li> </ul> <p><b>не имеются</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ГВС с циркуляцией /тупиковое ГВС:</li> </ul>	
2024-2025 г.г.		<p><b>ГВС с циркуляцией</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- тупиковое/попутное движение теплоносителя:</li> </ul> <p><b>тупиковое попутное движение теплоносителя</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- с верхней разводкой подающей магистрали/с нижней разводкой обеих магистралей:</li> </ul> <p><b>с верхней разводкой магистрали</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- с верхней разводкой подающей магистрали</li> <li>- скрытая/открытая прокладка труб в помещениях:</li> </ul> <p><b>открытая прокладка труб в помещениях</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- изолированные/неизолированные стояки:</li> </ul> <p><b>неизолированные стояки</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- диаметры трубопроводов: <b>ДУ 20</b></li> <li>- отопительные приборы (радиаторы, конвекторы, ребристые трубы): <b>радиаторы</b></li> </ul> <hr/> <ul style="list-style-type: none"> <li>- одностороннее/разностороннее подключение отопительных приборов:</li> </ul> <p><b>боковое однотрубное подключение</b></p>	

№ п/п	Наименование	Описание	Примечание
		<ul style="list-style-type: none"> <li>- оборудование (циркуляционные насосы, водоподогреватели, теплообменники): <b>не имеется</b></li> <li>- автоматические (погодозависимые) регуляторы, смесительные установки (насосы, элеваторы, ТРЖ): <b>не имеются</b></li> <li>- ГВС с циркуляцией /тупиковое ГВС: <b>ГВС с циркуляцией</b></li> </ul>	
5.9	<b>Режимные условия</b>		
	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.		
	2023-2024 г.г.	<b>нет</b>	
	2024-2025 г.г.	<b>нет</b>	
5.11	<b>нет</b>		
	<b>Аварийные ситуации</b>		
	2022-2023 г.г.	протечки запорной арматуры, трубопроводов и т.п.:	
	2023-2024 г.г.	<b>отсутствуют</b>	
	2024-2025 г.г.	протечки запорной арматуры, трубопроводов и т.п.:	
		<b>отсутствуют</b>	
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	
<b>6. Мероприятия организационного характера</b>			

№ п/п	Наименование	Описание	Примечание
6.1	Проведение совместного осмотра объекта (с участием собственников объекта теплоснабжения, теплопотребляющей установки)	Срок выполнения: с 15.04.2026г. по 10.05.2026г.	
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 теплопотребляющих 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 14.05.2026)
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	Срок выполнения: с 01.03.2026г. по 30.03.2026г.	

№ n/n	Наименование	Описание	Примечание
	техническое обслуживание)		
6.15	Акты проверки контрольно-измерительных приборов в тепловом пункте с указанием заводских номеров	Срок выполнения: с 01.05.2026г. по 31.07.2026г.	
6.16	Акты или документы подтверждающие проверку работоспособности автоматических регуляторов	Оборудование отсутствует	
<b>7. Мероприятия технического характера</b>			
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.	20 ед.
7.6	Замена теплоизоляции	Срок выполнения: с 01.06.2026г. по 30.08.2026г.	20 м.п
7.7	Обеспечение освещения помещений подвала	Срок выполнения: регулярно	937 м <sup>2</sup>
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. Муляков И.Н. \_\_\_\_\_
2. Шавронова В.М. \_\_\_\_\_
3. Куликова Н.И. \_\_\_\_\_

(фамилия, имя, отчество)

(подпись)