

Утверждаю:
 директор ООО «Веста Люкс»
 Т.А. Янчи
 « 3 » 2026г.
 Согласовано:
 Технический директор Кодаинского
 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. Кодаинск, ул. Колесниченко, д. 4А, управляющая организация
 ООО «Веста Люкс», к отопительному периоду 2026-2027гг.**

№ п/п	Наименование	Описание	Примечани е
1. Общие сведения по объекту			
1.1	Адрес объекта	г. Кодаинск, ул. Колесниченко, д. 4А	
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	1988	
1.6	Год проведения капитального ремонта/реконструкции	капитальный ремонт лифтового оборудования -2017г.	
1.7	Количество подъездов	4	
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	144	
2.2	Количество нежилых помещений	3	
2.3	Общая площадь объекта (включая подвалы, чердаки, МОП)	S дома= 8 322,1м ² ; S квартир =8 322,1м ² S подвала = 1 173м ² ; SМОП = 404,8 м ² ; S кровли = 1 173м ²	
2.4	Общая площадь жилых помещений	8 322,1м ²	
2.5	Общая площадь нежилых помещений	303,8м ²	
2.6	Отапливаемый объем	36 939 м ³	
3. Инженерные системы и оборудование объекта			
3.1	Тепловой ввод	<u>тепловой ввод, 1</u> (наличие, количество)	
3.2	Тепловой пункт	<u>тепловой пункт, 4</u>	

№ п/п	Наименование	Описание	Примечани е
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 (наличие, количество)	
3.10	Водомерный узел	имеется	
3.11	Материал трубопроводов	сталь (сталь (ВГП), металлополимер, полимер)	
3.12	Электрический ввод	1 ввод	
3.13	Наличие прибора учета электроэнергии	имеется	
3.14	Система приточно-вытяжной вентиляции	имеется	
3.15	Лифты, подъемники	нет	
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:	

№ n/n	Наименование	Описание	Примечани е
		<p>отсутствует <i>(месяц, количество дней)</i></p> <p>- аномально низкая температура наружного воздуха: Январь 2023, 6 дней <i>(месяц, количество дней)</i></p> <p>- осадки с сильным ветром: Апрель 2023, 3 дня <i>(месяц, количество дней)</i></p>	
	2023-2024 г.г.	<p>- нестабильная температура наружного воздуха: отсутствует <i>(месяц, количество дней)</i></p> <p>- аномально низкая температура наружного воздуха: Декабрь, 3 дня <i>(месяц, количество дней)</i></p> <p>- осадки с сильным ветром: Март 2024, 2 дня <i>(месяц, количество дней)</i></p>	
	2024-2025 г.г.	<p>- нестабильная температура наружного воздуха: отсутствует <i>(месяц, количество дней)</i></p> <p>- аномально низкая температура наружного воздуха: отсутствует <i>(месяц, количество дней)</i></p> <p>- осадки с сильным ветром: Апрель 2025, 2 дня <i>(месяц, количество дней)</i></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- 0,2171Гкал/час	
	2023-2024 г.г.	Прибор учета тепловой энергии отсутствует/ расчетный метод- 0,2171Гкал/час	
	2024-2025 г.г.	Прибор учета тепловой энергии отсутствует/ расчетный метод- 0,2171Гкал/час	
5.6	Технологические нарушения по внешним причинам		
	2022-2023 г.г.	<p>- несоблюдение температурного графика котельными, срезка графика: <i>отсутствует</i></p> <p>- аварийный останов котельных: <i>отсутствует</i></p> <p>- изменение расхода теплоносителя</p>	

№ n/n	Наименование	Описание	Примечани е
		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>	
	2025-2025 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		
	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: 57% - некачественно выполненные ремонтные работы: <u>отсутствуют</u>	

№ n/n	Наименование	Описание	Примечани е
		<ul style="list-style-type: none"> - самовольное вмешательство посторонних лиц в работу системы отопления/ГВС: <i>отсутствуют</i> - некорректная работа насосов, теплообменников: <i>отсутствуют</i> 	
	2023-2024 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: <i>57%</i> - некачественно выполненные ремонтные работы: <i>отсутствуют</i> - самовольное вмешательство посторонних лиц в работу системы отопления/ГВС: <i>отсутствуют</i> - некорректная работа насосов, теплообменников: отсутствуют 	
	2024-2025 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: <i>57%</i> - некачественно выполненные ремонтные работы: отсутствуют - самовольное вмешательство посторонних лиц в работу системы отопления/ГВС: <i>отсутствуют</i> - некорректная работа насосов, теплообменников: отсутствуют 	
5.8	Схемные условия		
	2022-2023 г.г.	<ul style="list-style-type: none"> - тупиковое/попутное движение теплоносителя: <i>тупиковое попутное движение теплоносителя</i> - с верхней разводкой подающей 	

№ n/n	Наименование	Описание	Примечани е
		<p>магистрала/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</p> <hr/> <p>- 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</p>	
	2023-2024 г.г.	<p>- 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</p>	

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

№ n/n	Наименование	Описание	Примечани е
		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	
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	

№ n/n	Наименование	Описание	Примечани е
	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.	
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 14.05.2025)
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,	Срок выполнения:	

№ n/n	Наименование	Описание	Примечани е
	подтверждающего наличие персонала (или документы на техническое обслуживание)	с 01.03.2026г. по 30.03.2026г.	
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	
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.	15 м.п
7.7	Обеспечение освещения помещений подвала	Срок выполнения: регулярно	1 173м 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. Валюх Е.П.

2. Муляков Н.Я.

3. Ким В.Н.