

«Согласовано»
 ООО МКП «Теплосеть ЗМО»
 Савчуков В.В.

2025 г.

«Утверждено»
 ООО «УК-ЗЕЛРАЙДОМ»
 Романова К.Б.
 2025 г.

План подготовки к отопительному периоду 2025- 2026 гг.
 в соответствии с Приказом Минэнерго России № 2234 от 13.11.2024 г.
 управляющей организации ООО «УК-ЗЕЛРАЙДОМ» г. Зеленоградска

Общие сведения.

№ п/п	Улица	№ дома	Год постройки	Общая площадь здания кв.м.
1	п. Колосовка, ул. Центральная	1	1965	2577,9
2	п. Колосовка, ул. Центральная	2	1965	2616,5
3	п. Колосовка, ул. Центральная	3а	1982	4198,2
4	п. Колосовка, ул. Центральная	3	1945	1346,51
5	п. Переславское	9	1975	2079,9
6	п. Переславское	10	1982	910,7
7	п. Переславское	20	1994	400,3
8	п. Рыбачий Школьная	б	1980	876,9

1. Информация о прохождении предыдущих трех отопительных периодов

1.1		Продолжительность отопительного сезона	
	2022-2023 гг.	205	
	2023-2024 гг.	200	
	2024-2025 гг.	198	
1.2		Средняя температура наружного воздуха отопительного периода, °С	
	2022-2023 гг.	+3,71	
	2023-2024 гг.	+3,36	
	2024-2025 гг.	+4	
1.3		Случаи аварий/дефектов внутренних систем теплоснабжения в МКД	
	2022-2023 гг.	отопительный сезон прошел в штатном режиме, аварий не зафиксировано	
	2023-2024 гг.	отопительный сезон прошел в штатном режиме, аварий не зафиксировано	
	2024-2025 гг.	отопительный сезон прошел в штатном режиме, аварий не зафиксировано	
1.4		Случаи перерывов в поставке теплоносителя	
	2022-2023 гг.	нет	
	2023-2024 гг.	нет	
	2024-2025 гг.	нет	

2. Организационные и технические мероприятия

2.1	Мероприятия	Сроки выполнения	Нормативный документ
1	Обеспечить выполнение требований Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда	Не позднее 30.08.2025	Постановление Госстроя России от 27 сентября 2003 г. N 170. П.11.2 Правил 2234

2	Обеспечить выполнение требования, предусмотренного п. 11 Правил пользования газом и предоставления услуг по газоснабжению, в части обеспечения безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования при предоставлении коммунальной услуги по газоснабжению .	Не позднее 30.08.2025	Постановление Правительства РФ от 17 мая 2002 г. N 317 П.11.3 Правил 2234
3	Обеспечить выполнение предписаний, содержащих требования об устранении нарушений требований пунктов 2.2.1, 2.3.14, 2.3.15, 2.8.1, 6.2.52, 6.2.62, 9.1.53, 9.2.9, 9.2.10, 9.2.12, 9.2.13, 9.2.20, 9.3.10, 9.3.11, 9.3.19, 9.3.24, 9.3.25, 10.1.9, 11.1, 11.2, 11.5 Правил №115, пунктов 394, 396-399, 403 Правил промышленной безопасности	Не позднее 30.08.2025	Исполнение Правил технической эксплуатации тепловых энергоустановок, утвержденных Приказом Минэнерго России от 24.03.2003 №115 и Правил промышленной безопасности при использовании оборудования, работающего под избыточным давлением, утвержденных Приказом Ростехнадзора от 15.12.2020 №536 П.11.4 Правил 2234
4	Обеспечить выполнение плана подготовки к отопительному сезону, предусмотренного пунктом 3 Правил 2234, и составленного в соответствии с пунктом 11.1 Правил №115, подготовить и предоставить комиссии документы, подтверждающие выполнение требований, установленных подпунктами 11.1-11.4 пункта 11 Правил 2234	Не позднее 30.08.2025	П.11.5 Правил 2234
5	Провести промывки теплопотребляющих установок, проведенные в присутствии представителя единой теплоснабжающей организации, в зону деятельности которой входит система теплоснабжения, установленные требованиями пункта 9.2.9 Правил №115	Не позднее 30.08.2025	П.11.5.1 Правил 2234
6	Провести наладку режимов потребления тепловой энергии и теплоносителя теплового пункта, внутридомовых сетей и теплопотребляющих установок, установку и пломбирования дроссельных устройств во внутренних системах, включая элеваторы и шайбы на линиях рециркуляции горячего водоснабжения в соответствии с пунктом 9.3.25 Правил №115. Для выполнения, обязательно наличие в системе горячего водоснабжения объекта циркуляции, автоматического регулятора температуры воды и автоматического регулятора давления.	Не позднее 30.08.2025	П.11.5.2 Правил 2234
7	Произвести проверку (осмотр) запорной арматуры, в том числе в высших и низших точках трубопровода и арматуры постоянного регулирования на предмет наличия и работоспособности, плотности сальниковых уплотнений, наличия теплоизоляции в соответствии с проектными решениями, наличие неповрежденных пломб, установленных теплоснабжающими и теплосетевыми организациями.	Не позднее 30.08.2025	П.11.5.3 Правил 2234
8	Подготовить организационно-распорядительные документы организации о назначении ответственных лиц за безопасную эксплуатацию тепловых энергоустановок для объектов, не являющихся опасными производственными объектами.	Не позднее 30.08.2025	П.11.5.4 Правил 2234

9	Акты о проведении испытания на плотность и прочность (гидравлические испытания), тепловых энергоустановок, включая трубопроводы тепловых сетей и участков тепловых вводов, в границах балансовой принадлежности, оборудования индивидуальных тепловых пунктов и внутренних систем теплопотребления в соответствии с требованиями пунктов 9.8, 9.1.59 Правил №115 и наличие записей о результатах проведенных испытаний в паспорте теплового пункта и теплопотребляющих установок	Не позднее 30.08.2025	П.11.5.5 Правил 2234
11	Утвердить в соответствии с требованиями пункта 2.2 Правил N 115 эксплуатационные инструкции объектов теплоснабжения и (или) производственные инструкции, разработанные в соответствии с пунктом 278 Правил промышленной безопасности	Не позднее 30.08.2025	П.11.5.7 Правил 2234
12	Подготовить паспорта тепловых пунктов или копии паспортов тепловых пунктов в соответствии с пунктом 9.1.5 Правил N 115, а также проектно-техническая документация на здание (сооружение) в части внутренних систем теплоснабжения по теплопотребляющим установкам, установленным в здании (сооружении).	Не позднее 30.08.2025	П.11.5.8 Правил 2234
13	Предоставить выписки из утвержденного штатного расписания, подтверждающая наличие персонала, осуществляющего функции эксплуатационной, диспетчерской и аварийной служб или документы на техническое обслуживание, энергосервисные контракты в случае привлечения специализированных организаций для эксплуатации оборудования.	Не позднее 30.08.2025	П.11.5.9 Правил 2234
14	Выполнить проверку работоспособности автоматических регуляторов температуры воды, подаваемой в системы горячего водоснабжения, а также проверку настроечных характеристик и установок систем регулирования и (или) регуляторов температуры и давления теплоносителя на системы отопления и воды на системы горячего водоснабжения, ограничения расхода сетевой воды через тепловой пункт в соответствии с пунктами 9.3.22, 9.4.18 Правил N 115.	Не позднее 30.08.2025	П.11.5.10 Правил 2234
15	Выполнить осмотр объектов теплоснабжения и теплопотребляющих установок на предмет наличия несанкционированных врезок для разбора сетевой воды или потребления тепловой энергии на теплопотребляющих энергоустановках, или для переключения закрытой системы теплоснабжения на открытую систему теплоснабжения с разбором сетевой воды или отступлений от проектного решения.	Не позднее 30.08.2025	П.11.5.11 Правил 2234
16	Предоставить копии заключенных договоров теплоснабжения и (или) договоров оказания услуг по поддержанию резервной тепловой мощности в соответствии с Правилами N808. (для управляющих организаций, чей жилищный фонд на прямых договорах с ТСО - Соглашения о взаимодействии сторон)	Не позднее 30.08.2025	П.11.5.12 Правил 2234
17	Предоставить акт сверки расчетов за поставленную тепловую энергию (мощность),	Не требуется, прямые договора у	П.11.5.13 Правил 2234

	теплоноситель, горячую воду, оказание услуг по поддержанию резервной тепловой мощности по состоянию на дату проверки, подтверждающий отсутствие задолженности либо подписанный сторонами документ, подтверждающий урегулирование с теплоснабжающей организацией порядка погашения всей существующей задолженности.	собственников.	
18	Произвести периодическую проверку узлов учета, в соответствии с пунктом 73 Правил коммерческого учета.	Не позднее 30.08.2025	П.11.5.14 Правил 2234
19	Произвести проверку контрольно-измерительных приборов в тепловом пункте.	Не позднее 30.08.2025	П.11.5.15 Правил 2234
20	Выполнить работы по подготовке к отопительному периоду теплового контура здания в соответствии с требованиями пункта 2.6.10 Правил N 170.	Не позднее 30.08.2025	П.11.5.16 Правил 2234
21	Произвести обследования дымовых и вентиляционных каналов многоквартирных домов перед отопительным периодом, выполнить техническое обслуживание и ремонт внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме (для лиц, указанных в подпунктах 1.4, 1.5 пункта 1 настоящих Правил 2234)	Не позднее 30.08.2025	П.11.5.18 Правил 2234

3. Подготовка здания к отопительному периоду

3.1	Ремонт монтажных (межпанельных) швов	Срок выполнения: 30.08.2025г
3.2	Замена контурного уплотнителя входных дверей	Срок выполнения: 30.08.2025г
3.3	Ремонт кровли	Срок выполнения: 30.08.2025г
3.4	Замена оконных блоков на современные, энергоэффективные	Срок выполнения: 30.08.2025г
3.5	Ремонт и восстановление отделки фасада и цоколя (облицовочных панелей/плит, штукатурного слоя и окрасочного)	Срок выполнения: 30.08.2025г
3.6	Замена/ремонт заполнений подвальных окон	Срок выполнения: 30.08.2025г
3.7	Восстановление остекления, замена разбитых стекол	Срок выполнения: 30.08.2025г
3.8	Ремонт отмостки	Срок выполнения: 30.08.2025г

Ответственный руководитель

ООО «УК-ЗЕЛПРАЙДОМ»

Генеральный директор
(должность)

Романова К.Б.
(фамилия, инициалы)

(подпись)

Место печати

« 28 08 2025г.

«Согласовано»
ООО «Теплоснабжение»

Крейн К.Ф.

«28»



«Утверждено»
ООО «УК-ЗЕЛРАЙДОМ»

Романова К.Б.

2025 г.



Блан подготовки к отопительному периоду 2025- 2026 гг.
в соответствии с Приказом Минэнерго России № 2234 от 13.11.2024 г.
управляющей организации ООО «УК-ЗЕЛРАЙДОМ» г. Зеленоградска

Общие сведения.

№ п/п	Улица	№ дома	Год постройки	Общая площадь здания кв.м.
1	Бровцева	15	1980	4263,6
2	Крылова	5	1982	2518,7
3	Лермонтова	3	1904	363,5
4	Лермонтова	1а	1993	720,5
5	Лермонтова	18	1999	1397,5
6	Лесопарковая	3	1996	1334,4
7	Лесопарковая	5	1989	2145,2
8	Московская	36	1945	755,2
9	Московская	47	1945	700
10	Октябрьская	25	1945	511
11	Победы	1	1998	2066,2
12	Победы	19	1985	4620,4
13	Пограничная	2	1937	574,22
14	Сибирякова	8а	1993	612,6
15	Чкалова	15	1920	368,4

1. Информация о прохождении предыдущих трех отопительных периодов

1.1	Продолжительность отопительного сезона	
	2022-2023 гг.	205
	2023-2024 гг.	200
	2024-2025 гг.	198
1.2	Средняя температура наружного воздуха отопительного периода, °С	
	2022-2023 гг.	+3,71
	2023-2024 гг.	+3,36
	2024-2025 гг.	+4
1.3	Случаи аварий/дефектов внутренних систем теплоснабжения в МКД	
	2022-2023 гг.	отопительный сезон прошел в штатном режиме, аварий не зафиксировано
	2023-2024 гг.	отопительный сезон прошел в штатном режиме, аварий не зафиксировано
	2024-2025 гг.	отопительный сезон прошел в штатном режиме, аварий не зафиксировано
1.4	Случаи перерывов в поставке теплоносителя	

	2022-2023 гг.	нет
	2023-2024 гг.	нет
	2024-2025 гг.	нет

2. Организационные и технические мероприятия

2.1	Мероприятия	Сроки выполнения	Нормативный документ
1	Обеспечить выполнение требований Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда	Не позднее 30.08.2025	Постановление Госстроя России от 27 сентября 2003 г. N 170. П.11.2 Правил 2234
2	Обеспечить выполнение требования, предусмотренного п. 11 Правил пользования газом и предоставления услуг по газоснабжению, в части обеспечения безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования при предоставлении коммунальной услуги по газоснабжению	Не позднее 30.08.2025	Постановление Правительства РФ от 17 мая 2002 г. N 317 П.11.3 Правил 2234
3	Обеспечить выполнение предписаний, содержащих требования об устранении нарушений требований пунктов 2.2.1, 2.3.14, 2.3.15, 2.8.1, 6.2.52, 6.2.62, 9.1.53, 9.2.9, 9.2.10, 9.2.12, 9.2.13, 9.2.20, 9.3.10, 9.3.11, 9.3.19, 9.3.24, 9.3.25, 10.1.9, 11.1, 11.2, 11.5 Правил №115, пунктов 394, 396-399, 403 Правил промышленной безопасности	Не позднее 30.08.2025	Исполнение Правил технической эксплуатации тепловых энергоустановок, утвержденных Приказом Минэнерго России от 24.03.2003 №115 и Правил промышленной безопасности при использовании оборудования, работающего под избыточным давлением, утвержденных Приказом Ростехнадзора от 15.12.2020 №536 П.11.4 Правил 2234
4	Обеспечить выполнение плана подготовки к отопительному сезону, предусмотренного пунктом 3 Правил 2234, и составленного в соответствии с пунктом 11.1 Правил №115, подготовить и предоставить комиссии документы, подтверждающие выполнение требований, установленных подпунктами 11.1-11.4 пункта 11 Правил 2234	Не позднее 30.08.2025	П.11.5 Правил 2234
5	Провести промывки тепло-потребляющих установок, проведенные в присутствии представителя единой теплоснабжающей организации, в зону деятельности которой входит система теплоснабжения, установленные требованиями пункта 9.2.9 Правил №115	Не позднее 30.08.2025	П.11.5.1 Правил 2234
6	Провести наладку режимов потребления тепловой энергии и теплоносителя теплового пункта, внутридомовых сетей и тепло-потребляющих установок, установку и пломбирования дроссельных устройств во внутренних системах, включая элеваторы и шайбы на линиях рециркуляции горячего водоснабжения в соответствии с пунктом 9.3.25 Правил №115. Для выполнения, обязательно наличие в системе горячего водоснабжения объекта циркуляции, автоматического регулятора температуры воды и автоматического регулятора давления.	Не позднее 30.08.2025	П.11.5.2 Правил 2234
7	Произвести проверку (осмотр) запорной арматуры, в том числе в высших и низших точках трубопровода и арматуры постоянного регулирования на предмет наличия и работоспособности, плотности сальниковых уплотнений, наличия теплоизоляции в соответствии с проектными решениями, наличие	Не позднее 30.08.2025	П.11.5.3 Правил 2234

	неповрежденных пломб, установленных теплоснабжающими и теплосетевыми организациями.		
8	Подготовить организационно-распорядительные документы организации о назначении ответственных лиц за безопасную эксплуатацию тепловых энергоустановок для объектов, не являющихся опасными производственными объектами.	Не позднее 30.08.2025	П.11.5.4 Правил 2234
9	Акты о проведении испытания на плотность и прочность (гидравлические испытания), тепловых энергоустановок, включая трубопроводы тепловых сетей и участков тепловых вводов, в границах балансовой принадлежности, оборудования индивидуальных тепловых пунктов и внутренних систем теплоснабжения в соответствии с требованиями пунктов 9.8, 9.1.59 Правил №115 и наличие записей о результатах проведенных испытаний в паспорте теплового пункта и теплоснабжающих установок	Не позднее 30.08.2025	П.11.5.5 Правил 2234
11	Утвердить в соответствии с требованиями пункта 2.2 Правил N 115 эксплуатационные инструкции объектов теплоснабжения и (или) производственные инструкции, разработанные в соответствии с пунктом 278 Правил промышленной безопасности	Не позднее 30.08.2025	П.11.5.7 Правил 2234
12	Подготовить паспорта тепловых пунктов или копии паспортов тепловых пунктов в соответствии с пунктом 9.1.5 Правил N 115, а также проектно-техническая документация на здание (сооружение) в части внутренних систем теплоснабжения по теплоснабжающим установкам, установленным в здании (сооружении).	Не позднее 30.08.2025	П.11.5.8 Правил 2234
13	Предоставить выписки из утвержденного штатного расписания, подтверждающая наличие персонала, осуществляющего функции эксплуатационной, диспетчерской и аварийной служб или документы на техническое обслуживание, энергосервисные контракты в случае привлечения специализированных организаций для эксплуатации оборудования.	Не позднее 30.08.2025	П.11.5.9 Правил 2234
14	Выполнить проверку работоспособности автоматических регуляторов температуры воды, подаваемой в системы горячего водоснабжения, а также проверку настроечных характеристик и установок систем регулирования и (или) регуляторов температуры и давления теплоносителя на системы отопления и воды на системы горячего водоснабжения, ограничения расхода сетевой воды через тепловой пункт в соответствии с пунктами 9.3.22, 9.4.18 Правил N 115.	Не позднее 30.08.2025	П.11.5.10 Правил 2234
15	Выполнить осмотр объектов теплоснабжения и теплоснабжающих установок на предмет наличия несанкционированных врезок для разбора сетевой воды или потребления тепловой энергии на теплоснабжающих энергоустановках, или для переключения закрытой системы теплоснабжения на открытую систему теплоснабжения с разбором сетевой воды или отступлений от проектного решения.	Не позднее 30.08.2025	П.11.5.11 Правил 2234

16	Предоставить копии заключенных договоров теплоснабжения и (или) договоров оказания услуг по поддержанию резервной тепловой мощности в соответствии с Правилами №808. (для управляющих организаций, чей жилищный фонд на прямых договорах с ТСО - Соглашения о взаимодействии сторон)	Не позднее 30.08.2025	П.11.5.12 Правил 2234
17	Предоставить акт сверки расчетов за поставленную тепловую энергию (мощность), теплоноситель, горячую воду, оказание услуг по поддержанию резервной тепловой мощности по состоянию на дату проверки, подтверждающий отсутствие задолженности либо подписанный сторонами документ, подтверждающий урегулирование с теплоснабжающей организацией порядка погашения всей существующей задолженности.	Не требуется, прямые договора у собственников.	П.11.5.13 Правил 2234
18	Произвести периодическую проверку узлов учета, в соответствии с пунктом 73 Правил коммерческого учета.	Не позднее 30.08.2025	П.11.5.14 Правил 2234
19	Произвести проверку контрольно-измерительных приборов в тепловом пункте.	Не позднее 30.08.2025	П.11.5.15 Правил 2234
20	Выполнить работы по подготовке к отопительному периоду теплового контура здания в соответствии с требованиями пункта 2.6.10 Правил № 170.	Не позднее 30.08.2025	П.11.5.16 Правил 2234
21	Произвести обследования дымовых и вентиляционных каналов многоквартирных домов перед отопительным периодом, выполнить техническое обслуживание и ремонт внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме (для лиц, указанных в подпунктах 1.4, 1.5 пункта 1 настоящих Правил 2234)	Не позднее 30.08.2025	П.11.5.18 Правил 2234

3. Подготовка здания к отопительному периоду теплового контура здания

3.1	Ремонт монтажных (межпанельных) швов	Срок выполнения: 30.08.2025г
3.2	Замена контурного уплотнителя входных дверей	Срок выполнения: 30.08.2025г
3.3	Ремонт кровли	Срок выполнения: 30.08.2025г
3.4	Замена оконных блоков на современные, энергоэффективные	Срок выполнения: 30.08.2025г
3.5	Ремонт и восстановление отделки фасада и цоколя (облицовочных панелей/плит, штукатурного слоя и окрасочного)	Срок выполнения: 30.08.2025г
3.6	Замена/ремонт заполнений подвальных окон	Срок выполнения: 30.08.2025г
3.7	Восстановление остекления, замена разбитых стекол	Срок выполнения: 30.08.2025г
3.8	Ремонт отмостки	Срок выполнения: 30.08.2025г

Ответственный руководитель

ООО «УК-ЗЕЛПРАЙДОМ»

Генеральный директор
(должность)

Романова К.Б.

Место печати



«28» 04

2025 г.

(подпись)