

**План подготовки объектов жилого фонда (находящихся в управлении  
МУП ЖКХ «Сысертское») к отопительному периоду 2025-2026 гг.**

*В соответствии с Приказом Минэнерго России № 2234 от 13.11.2024 г.*

| №<br>п/п                                                           | Наименование                                             | Описание                      | Примечание |
|--------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|-------------------------------|------------|
| <b>1. Общие сведения по объекту</b>                                |                                                          |                               |            |
| 1.1                                                                | Адрес объекта                                            | г. Сысерть, мкр. Новый, д. 21 |            |
| 1.2                                                                | Муниципальное образование                                | Сысертский городской округ    |            |
| 1.3                                                                | Назначение объекта                                       | Жилое                         |            |
| 1.4                                                                | Единая теплоснабжающая организация                       | ООО «Комфортный город»        |            |
| 1.5                                                                | Год постройки                                            | 2007                          |            |
| 1.6                                                                | Год проведения капитального ремонта/<br>реконструкции    | Не проводился                 |            |
| 1.7                                                                | Количество подъездов                                     | 4                             |            |
| 1.8                                                                | Материал стен                                            | Панели                        |            |
| 1.9                                                                | Наличие повала/подполья, цокольного этажа                | Есть                          |            |
| 1.10                                                               | Наличие чердака                                          | Отсутствует                   |            |
| <b>2. Характеристика объекта</b>                                   |                                                          |                               |            |
| 2.1                                                                | Количество жилых помещений                               | 44                            |            |
| 2.2                                                                | Количество нежилых помещений                             | 2                             |            |
| 2.3                                                                | Общая площадь объекта (включая подвалы,<br>чердаки, МОП) | 3009,3 м2                     |            |
| 2.4                                                                | Общая площадь жилых помещений                            | 1608,5 м2                     |            |
| 2.5                                                                | Общая площадь нежилых помещений                          | 1413,9 м2                     |            |
| 2.6                                                                | Отапливаемый объем                                       |                               |            |
| <b>3. Инженерные системы и оборудование объекта</b>                |                                                          |                               |            |
| 3.1                                                                | Тепловой ввод                                            | Один                          |            |
| 3.2                                                                | Тепловой пункт                                           | Присутствует                  |            |
| 3.3                                                                | Тип системы теплоснабжения                               | Закрытая                      |            |
| 3.4                                                                | Схема подключения                                        | Зависимая                     |            |
| 3.5                                                                | Внутридомовая система отопления                          | Однотрубная                   |            |
| 3.6                                                                | Наличие циркуляции ГВС                                   | Есть                          |            |
| 3.7                                                                | Наличие оборудованного узла учета (ТЭ, ТН)               | Отсутствует                   |            |
| 3.8                                                                | Материал трубопроводов                                   | Сталь                         |            |
| 3.9                                                                | Водопроводный ввод                                       | Сталь                         |            |
| 3.10                                                               | Водомерный узел                                          | Отсутствует                   |            |
| 3.11                                                               | Материал трубопроводов                                   | Сталь                         |            |
| 3.12                                                               | Электрический ввод                                       | Один                          |            |
| 3.13                                                               | Наличие прибора учета электроэнергии                     | Есть                          |            |
| 3.14                                                               | Ввод газоснабжения                                       | Отсутствует                   |            |
| 3.15                                                               | Система АППЗ и дымоудаления                              | Отсутствует                   |            |
| 3.16                                                               | Система приточно- вытяжной вентиляции                    | Отсутствует                   |            |
| 3.17                                                               | Лифты, подъемники                                        | Отсутствует                   |            |
| <b>4. Схема подачи ресурса на объекте</b>                          |                                                          |                               |            |
| 4.1                                                                | Теплоснабжение                                           | Централизованное              |            |
| 4.2                                                                | Водоснабжение                                            | Централизованное              |            |
| 4.3                                                                | Водоотведение                                            | Централизованное              |            |
| 4.4                                                                | электроснабжение                                         | Централизованное              |            |
| 4.5                                                                | газоснабжение                                            | Отсутствует                   |            |
| <b>5. Анализ прохождения предыдущих трех отопительных периодов</b> |                                                          |                               |            |
| 5.1                                                                | Начало отопительного сезона                              |                               |            |
|                                                                    | 2021-2022 гг.                                            | удовлетворительное            |            |
|                                                                    | 2022-2023 гг.                                            | удовлетворительное            |            |
|                                                                    | 2023-2024 гг.                                            | удовлетворительное            |            |
| 5.2                                                                | Завершение отопительного сезона                          |                               |            |
|                                                                    | 2021-2022 гг.                                            | удовлетворительное            |            |
|                                                                    | 2022-2023 гг.                                            | удовлетворительное            |            |
|                                                                    | 2023-2024 гг.                                            | удовлетворительное            |            |

|     |                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| 5.3 | Погодные условия                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |
|     | 2021-2022 гг.                                                                                                                                                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>- нестабильная температура наружного воздуха: <b>28 дней по зимнему периоду</b></li> <li>- аномально низкая температура наружного воздуха: <b>31,8 средняя по зимнему периоду -25,4</b></li> <li>- осадки с сильным ветром: <b>12 дней декабрь, февраль</b></li> </ul>                                                                                |  |
|     | 2022-2023 гг.                                                                                                                                                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>- нестабильная температура наружного воздуха: <b>21 дней по зимнему периоду</b></li> <li>- аномально низкая температура наружного воздуха: <b>36,2 средняя по зимнему периоду -23,2</b></li> <li>- осадки с сильным ветром: <b>10 дней январь, февраль</b></li> </ul>                                                                                 |  |
|     | 2023-2024 гг.                                                                                                                                                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>- нестабильная температура наружного воздуха: <b>30 дней по зимнему периоду</b></li> <li>- аномально низкая температура наружного воздуха: <b>37,3 средняя по зимнему периоду -26</b></li> <li>- осадки с сильным ветром: <b>38 дней декабрь, январь, февраль</b></li> </ul>                                                                          |  |
| 5.4 | Количество потребленной объектом тепловой энергии в течение отопительного периода по показаниям приборов учета/определенной расчетным методом при отсутствии приборов учета |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |
|     | 2021-2022 гг.                                                                                                                                                               | Нет данных                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |
|     | 2022-2023 гг.                                                                                                                                                               | Нет данных                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |
|     | 2023-2024 гг.                                                                                                                                                               | Нет данных                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |
| 5.5 | Технологические нарушения по внешним причинам                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |
|     | 2021-2022 гг.                                                                                                                                                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>- несоблюдение температурного графика котельными, срезка графика: <b>нет</b></li> <li>- аварийный останов котельных: <b>нет</b></li> <li>-изменение расхода теплоносителя в магистральных теплосетях: <b>нет</b></li> <li>- аварии на магистральных разводящих сетях: <b>нет</b></li> <li>-резкие перепады давления, гидроудар: <b>нет</b></li> </ul> |  |
|     | 2022-2023 гг.                                                                                                                                                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>- несоблюдение температурного графика котельными, срезка графика: <b>нет</b></li> <li>- аварийный останов котельных: <b>нет</b></li> <li>-изменение расхода теплоносителя в магистральных теплосетях: <b>нет</b></li> <li>- аварии на магистральных разводящих сетях: <b>нет</b></li> <li>-резкие перепады давления, гидроудар: <b>нет</b></li> </ul> |  |
|     | 2023-2024 гг.                                                                                                                                                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>- несоблюдение температурного графика котельными, срезка графика: <b>нет</b></li> <li>- аварийный останов котельных: <b>нет</b></li> <li>-изменение расхода теплоносителя в магистральных теплосетях: <b>нет</b></li> <li>- аварии на магистральных разводящих сетях: <b>нет</b></li> <li>-резкие перепады давления, гидроудар: <b>нет</b></li> </ul> |  |
| 5.6 | Технологические нарушения по внутренним причинам                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |
|     | 2021-2022 гг.                                                                                                                                                               | <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:</li> <li>- некачественно выполненные ремонтные работы: <b>отсутствует</b></li> </ul>                                                                    |  |

|     |                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |
|-----|-----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|     |                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>- самовольное вмешательство посторонних лиц в работу системы отопления/ГВС: <b>отсутствует</b></li> <li>- некорректная работа насосов, теплообменников: <b>отсутствует</b></li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |
|     | 2022-2023 гг.   | <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:</li> </ul> <hr/> <ul style="list-style-type: none"> <li>- некачественно выполненные ремонтные работы: <b>отсутствует</b></li> <li>- самовольное вмешательство посторонних лиц в работу системы отопления/ГВС: <b>отсутствует</b></li> <li>- некорректная работа насосов, теплообменников: <b>отсутствует</b></li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |
|     | 2023-2024 гг.   | <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:</li> </ul> <hr/> <ul style="list-style-type: none"> <li>- некачественно выполненные ремонтные работы: <b>отсутствует</b></li> <li>- самовольное вмешательство посторонних лиц в работу системы отопления/ГВС: <b>отсутствует</b></li> <li>- некорректная работа насосов, теплообменников: <b>отсутствует</b></li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |
| 5.7 | Схемные условия |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |
|     | 2021-2022 гг.   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- тупиковое/попутное движение теплоносителя: с нижней разводкой обеих магистралей: <b>с нижней разводкой обеих магистралей</b></li> <li>- скрытая/открытая прокладка труб в помещениях: <b>открытая прокладка труб в помещениях</b></li> <li>- изолированные/неизолированные стояки: <b>неизолированные стояки</b></li> <li>- диаметры трубопроводов: <b>57,32,25,20</b></li> <li>- отопительные приборы (радиаторы, конвекторы, ребристые трубы): <b>конвекторы</b></li> <li>- одностороннее/разностороннее подключение отопительных приборов: <b>одностороннее</b></li> <li>- оборудование (циркуляционные насосы, водоподогреватели, теплообменники): <b>есть</b></li> <li>- автоматические (погодозависимые) регуляторы, смесительные установки (насосы, элеваторы, ТРЖ): <b>есть</b></li> <li>- ГВС с циркуляцией/тупиковое ГВС: <b>отсутствует</b></li> </ul> |  |
|     | 2022-2023 гг.   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- тупиковое/попутное движение теплоносителя: с нижней разводкой обеих магистралей: <b>с нижней разводкой обеих магистралей</b></li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |

|      |                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |
|------|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|      |                                                                                   | -скрытая/открытая прокладка труб в помещениях: <b>открытая прокладка труб в помещениях</b><br>- изолированные/неизолированные стояки: <b>неизолированные стояки</b><br>- диаметры трубопроводов: <b>57,32,25,20</b><br>-отопительные приборы (радиаторы, конвекторы, ребристые трубы): <b>конвекторы</b><br>- одностороннее/разностороннее подключение отопительных приборов: <b>одностороннее</b><br>- оборудование (циркуляционные насосы, водоподогреватели, теплообменники): <b>есть</b><br>- автоматические ( погодозависимые) регуляторы, смесительные установки (насосы, элеваторы, ТРЖ): <b>есть</b><br>- ГВС с циркуляцией/тупиковое ГВС: <b>отсутствует</b>                                                                                                                                   |  |
|      | 2023-2024 гг.                                                                     | - тупиковое/попутное движение теплоносителя: с нижней разводкой обеих магистралей: <b>с нижней разводкой обеих магистралей</b><br>-скрытая/открытая прокладка труб в помещениях: <b>открытая прокладка труб в помещениях</b><br>- изолированные/неизолированные стояки: <b>неизолированные стояки</b><br>- диаметры трубопроводов: <b>57,32,25,20</b><br>-отопительные приборы (радиаторы, конвекторы, ребристые трубы): <b>конвекторы</b><br>- одностороннее/разностороннее подключение отопительных приборов: <b>одностороннее</b><br>- оборудование (циркуляционные насосы, водоподогреватели, теплообменники): <b>есть</b><br>- автоматические ( погодозависимые) регуляторы, смесительные установки (насосы, элеваторы, ТРЖ): <b>есть</b><br>- ГВС с циркуляцией/тупиковое ГВС: <b>отсутствует</b> |  |
| 5.8  | Режимные условия                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |
|      | 2021-2022 гг.                                                                     | Теплоноситель зависимые от погоды и нормативных параметров: - <b>температура теплоносителя</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |
|      | 2022-2023 гг.                                                                     | Теплоноситель зависимые от погоды и нормативных параметров: - <b>температура теплоносителя</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |
|      | 2023-2024 гг.                                                                     | Теплоноситель зависимые от погоды и нормативных параметров: - <b>температура теплоносителя</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |
| 5.9  | Наличие обращений по качеству параметров микроклимата в помещениях, теплоносителя |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |
|      | 2021-2022 гг.                                                                     | <b>адресные заявки устранение в рабочем порядке</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |
|      | 2022-2023 гг.                                                                     | <b>адресные заявки устранение в рабочем порядке</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |
|      | 2023-2024 гг.                                                                     | <b>адресные заявки устранение в рабочем порядке</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |
| 5.10 | Аварийные ситуации                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |
|      | 2021-2022 гг.                                                                     | <b>отсутствует</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |
|      | 2022-2023 гг.                                                                     | <b>отсутствует</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |
|      | 2023-2024 гг.                                                                     | <b>отсутствует</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |
| 5.11 | Особенности функционирования объектов теплоснабжения и их оборудования            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |

|                                                  |                                                                                                                                                                                      |                                                                            |  |
|--------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|--|
|                                                  | 2021-2022 гг.                                                                                                                                                                        | в штатном режиме                                                           |  |
|                                                  | 2022-2023 гг.                                                                                                                                                                        | в штатном режиме                                                           |  |
|                                                  | 2023-2024 гг.                                                                                                                                                                        | в штатном режиме                                                           |  |
| <b>6. Мероприятия организационного характера</b> |                                                                                                                                                                                      |                                                                            |  |
| 6.1                                              | Проведение совместного осмотра объекта (с участием собственников объекта теплоснабжения, тепло потребляющей установки)                                                               | Срок выполнения/исполнения:<br>С 15.05.2025г. по 15.08.2025г.              |  |
| 6.2                                              | Синхронизация плана подготовки к отопительному периоду с таковым ЕТО (ТСО)                                                                                                           | Срок выполнения/исполнения:<br>С 15.06.2025г. по 15.08.2025г.              |  |
| 6.3                                              | Подготовка организационно-распорядительных документов организации о назначении ответственных лиц за безопасную эксплуатацию тепловых энергоустановок для объектов, не являющихся ОПО | Срок выполнения/исполнения:<br>С 15.07.2025г. по 15.08.2025г.              |  |
| 6.4                                              | Разработка перечня документации эксплуатирующей организации для объектов, не являющихся ОПО                                                                                          | Срок выполнения/исполнения:<br>С 15.07.2025г. по 15.08.2025г.              |  |
| 6.5                                              | Обеспечение проведения обучения, проверки знаний лиц, отвечающих за обслуживание тепло потребляющих установок, в т.ч. знаний норм по охране труда                                    | Срок выполнения/исполнения:<br>С 01.07.2025г. по 15.08.2025г.              |  |
| 6.6                                              | Разработка эксплуатационных инструкций объектов теплоснабжения (МКД, ИТП)                                                                                                            | Срок выполнения/исполнения:<br>С 01.06.2025г. по 01.07.2025г.              |  |
| 6.7                                              | Организация и проведение периодической проверки узла учета                                                                                                                           | Срок выполнения/исполнения:<br>Ежемесячно (при снятии показаний)           |  |
| 6.8                                              | Составление актов сверки расчетов с ЕТО (ТСО)                                                                                                                                        | Прямые договоры собственников с ЕТО                                        |  |
| 6.9                                              | Организация проведения отборов проб горячей воды/теплоносителя и химико-биологического анализа                                                                                       | отсутствует                                                                |  |
| 6.10                                             | Установка пломб на дроссельных (ограничительных устройствах во внутренних системах с составлением акта                                                                               | отсутствует                                                                |  |
| 6.11                                             | Обеспечение выполнения требований пожарной безопасности, наличие инструкций                                                                                                          | Срок выполнения/исполнения:<br>С 01.06.2025г. по 15.07.2025г.              |  |
| 6.12                                             | Разработка эксплуатационных режимов, а также мероприятий по их внедрению                                                                                                             | Срок выполнения/исполнения:<br>С 15.07.2025г. по 15.08.2025г.              |  |
| <b>7. Мероприятия технического характера</b>     |                                                                                                                                                                                      |                                                                            |  |
| 7.1                                              | Устранение выявленных нарушений в тепловых и гидравлических режимах работы тепло потребляющих установок                                                                              | Срок выполнения/исполнения:<br>С 15.07.2025г. по 20.08.2025г.              |  |
| 7.2                                              | Испытания оборудования тепловых пунктов и систем тепло потребления на плотность и прочность                                                                                          | Срок выполнения/исполнения:<br>С 15.07.2025г. по 20.08.2025г.              |  |
| 7.3                                              | Промывка тепловых пунктов и систем теплоснабжения                                                                                                                                    | Срок выполнения/исполнения:<br>С 15.07.2025г. по 20.08.2025г.              |  |
| 7.4                                              | Синхронизация ремонтных работ, требующих отключения горячего водоснабжения, заполнения тепло потребляющих установок сетевой водой после выполнения таких работ с ЕТО                 | Нет необходимости                                                          |  |
| 7.5                                              | Шурфовки, вырезки из трубопроводов для определения коррозионного износа металла труб                                                                                                 | Срок выполнения/исполнения:<br>С 15.05.2025г. по 15.08.2025г.              |  |
| 7.6                                              | Замена запорной арматуры                                                                                                                                                             | Срок выполнения/исполнения:<br>С 15.05.2025г. по 15.08.2025г.              |  |
| 7.7                                              | Замена теплоизоляции                                                                                                                                                                 | Срок выполнения/исполнения:<br>С 15.05.2025г. по 15.08.2025г.              |  |
| 7.8                                              | Обеспечение освещения помещений подвала                                                                                                                                              | Срок выполнения/исполнения:<br>С 15.05.2025г. по 15.08.2025г.              |  |
| 7.9                                              | Проведение обследования дымовых и вентиляционных каналов                                                                                                                             | Срок выполнения/исполнения:<br>Декабрь-февраль; май-июль; сентябрь-октябрь |  |

|                                                                       |                                                                                                                                                         |                                                               |  |
|-----------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|--|
| 7.10                                                                  | Проведение осмотра и обслуживания ВДГО и ВКГО                                                                                                           | Не требуется                                                  |  |
| <b>8. Подготовка к отопительному периоду теплового контура здания</b> |                                                                                                                                                         |                                                               |  |
| 8.1                                                                   | Ремонт монтажных (межпанельных) швов                                                                                                                    | Не требуется                                                  |  |
| 8.2                                                                   | Замена контурного уплотнителя входных дверей                                                                                                            | Срок выполнения/исполнения:<br>С 10.07.2025г. по 15.08.2025г. |  |
| 8.3                                                                   | Ремонт кровли                                                                                                                                           | Не требуется                                                  |  |
| 8.4                                                                   | Замена оконных блоков на современные энергоэффективные                                                                                                  | Не требуется                                                  |  |
| 8.5                                                                   | Ремонт и восстановление отделки фасада и цоколя (облицовочных панелей/плит, штукатурного слоя и окрасочного), гидрофобизация цокольных стеновых панелей | Срок выполнения/исполнения:<br>С 10.08.2025г. по 01.09.2025г. |  |
| 8.6                                                                   | Замена/ремонт заполнений подвальных окон                                                                                                                | Срок выполнения/исполнения:<br>С 10.07.2025г. по 10.08.2025г. |  |
| 8.7                                                                   | Ремонт отмостки                                                                                                                                         | Не требуется                                                  |  |

Директор МУП ЖКХ «Сысертское»



А.М. Зырянов

*Директор Терминов*

