

**План подготовки объекта жилого фонда (находящихся в управлении
ТСЖ «Орджоникидзе-58») к отопительному периоду 2025-2026 гг.
В соответствии с Приказом Минэнерго России № 2234 от 13.11.2024 г.**

№ п/п	Наименование	Описание	Примечание
1. Общие сведения по объекту			
1.1	Адрес объекта	г. Сысерть, ул. Орджоникидзе, д. 58	
1.2	Муниципальное образование	Сысертский городской округ	
1.3	Назначение объекта	Жилое	
1.4	Единая теплоснабжающая организация	ООО «Комфортный город»	
1.5	Год постройки	1988	
1.6	Год проведения капитального ремонта/ реконструкции	2010	
1.7	Количество подъездов	8	
1.8	Материал стен	Блоки	
1.9	Наличие повала/подполья, цокольного этажа	Есть	
1.10	Наличие чердака	Отсутствует	
2. Характеристика объекта			
2.1	Количество жилых помещений	95	
2.2	Количество нежилых помещений	4	
2.3	Общая площадь объекта (включая подвалы, чердаки, МОП)	5554,1 м2	
2.4	Общая площадь жилых помещений	5339,2 м2	
2.5	Общая площадь нежилых помещений	214,9 м2	
2.6	Отапливаемый объем	Нет данных	
3. Инженерные системы и оборудование объекта			
3.1	Тепловой ввод	Один	
3.2	Тепловой пункт	Есть	
3.3	Тип системы теплоснабжения	Закрытая	
3.4	Схема подключения	Зависимая	
3.5	Внутридомовая система отопления	Однотрубная	
3.6	Наличие циркуляции ГВС	Присутствует	
3.7	Наличие оборудованного узла учета (ТЭ, ТН)	Присутствует	
3.8	Материал трубопроводов	Сталь	
3.9	Водопроводный ввод	Сталь	
3.10	Водомерный узел	Присутствует	
3.11	Материал трубопроводов	Сталь	
3.12	Электрический ввод	Один	
3.13	Наличие прибора учета электроэнергии	Есть	
3.14	Ввод газоснабжения	Есть	
3.15	Система АППЗ и дымоудаления	Отсутствует	
3.16	Система приточно- вытяжной вентиляции	Отсутствует	
3.17	Лифты, подъемники	Отсутствует	
4. Схема подачи ресурса на объекте			
4.1	Теплоснабжение	Централизованное	
4.2	Водоснабжение	Централизованное	
4.3	Водоотведение	Централизованное	
4.4	электроснабжение	Централизованное	
4.5	газоснабжение	Централизованное	
5. Анализ прохождения предыдущих трех отопительных периодов			
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.	- нестабильная температура наружного воздуха: 28 дней по зимнему периоду - аномально низкая температура наружного воздуха: 31,8 средняя по зимнему периоду -25,4 - осадки с сильным ветром: 12 дней декабрь, февраль	
	2022-2023 гг.	- нестабильная температура наружного воздуха: 21 дней по зимнему периоду - аномально низкая температура наружного воздуха: 36,2 средняя по зимнему периоду -23,2 - осадки с сильным ветром: 10 дней январь, февраль	
	2023-2024 гг.	- нестабильная температура наружного воздуха: 30 дней по зимнему периоду - аномально низкая температура наружного воздуха: 37,3 средняя по зимнему периоду -26 - осадки с сильным ветром: 38 дней декабрь, январь, февраль	
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.	- несоблюдение температурного графика котельными, срезка графика: нет - аварийный останов котельных: нет -изменение расхода теплоносителя в магистральных теплосетях: нет - аварии на магистральных разводящих сетях: нет -резкие перепады давления, гидроудар: нет	
	2022-2023 гг.	- несоблюдение температурного графика котельными, срезка графика: нет - аварийный останов котельных: нет -изменение расхода теплоносителя в магистральных теплосетях: нет - аварии на магистральных разводящих сетях: нет -резкие перепады давления, гидроудар: нет	
	2023-2024 гг.	- несоблюдение температурного графика котельными, срезка графика: нет - аварийный останов котельных: нет -изменение расхода теплоносителя в магистральных теплосетях: нет - аварии на магистральных разводящих сетях: нет -резкие перепады давления, гидроудар: нет	
5.6	Технологические нарушения по внутренним причинам		
	2021-2022 гг.	- физический износ и невозможность проведения ремонта из-за увеличения стоимости материалов при неизменном уровне финансирования, отказе собственников от повышения тарифа на текущий ремонт: - некачественно выполненные ремонтные работы: отсутствует	

		- самовольное вмешательство посторонних лиц в работу системы отопления/ГВС: отсутствует - некорректная работа насосов, теплообменников: отсутствует	
	2022-2023 гг.	- физический износ и невозможность проведения ремонта из-за увеличения стоимости материалов при неизменном уровне финансирования, отказе собственников от повышения тарифа на текущий ремонт: - некачественно выполненные ремонтные работы: отсутствует - самовольное вмешательство посторонних лиц в работу системы отопления/ГВС: отсутствует - некорректная работа насосов, теплообменников: отсутствует	
	2023-2024 гг.	- физический износ и невозможность проведения ремонта из-за увеличения стоимости материалов при неизменном уровне финансирования, отказе собственников от повышения тарифа на текущий ремонт: - некачественно выполненные ремонтные работы: отсутствует - самовольное вмешательство посторонних лиц в работу системы отопления/ГВС: отсутствует - некорректная работа насосов, теплообменников: отсутствует	
5.7	Схемные условия		
	2021-2022 гг.	- тупиковое/попутное движение теплоносителя: попутное - с нижней разводкой подающих магистралей - скрытая/открытая прокладка труб в помещениях: открытая прокладка труб в помещениях - изолированные/неизолированные стояки: неизолированные стояки - диаметры трубопроводов: 57,32,25,20 - отопительные приборы (радиаторы): радиаторы - одностороннее/разностороннее подключение отопительных приборов: одностороннее - оборудование (циркуляционные насосы, водоподогреватели, теплообменники): отсутствует - автоматические (погодозависимые) регуляторы, смесительные установки (насосы, элеваторы, ТРЖ): присутствуют - ГВС с циркуляцией/тупиковое ГВС: отсутствует	
	2022-2023 гг.	- тупиковое/попутное движение теплоносителя: попутное - с нижней разводкой подающих магистралей	

		-скрытая/открытая прокладка труб в помещениях: открытая прокладка труб в помещениях - изолированные/неизолированные стояки: неизолированные стояки - диаметры трубопроводов: 57,32,25,20 -отопительные приборы (радиаторы): радиаторы - одностороннее/разностороннее подключение отопительных приборов: одностороннее - оборудование (циркуляционные насосы, водоподогреватели, теплообменники): отсутствует - автоматические (погодозависимые) регуляторы, смесительные установки (насосы, элеваторы, ТРЖ): присутствуют - ГВС с циркуляцией/тупиковое ГВС: отсутствует	
	2023-2024 гг.	- тупиковое/попутное движение теплоносителя: попутное - с нижней разводкой подающих магистралей -скрытая/открытая прокладка труб в помещениях: открытая прокладка труб в помещениях - изолированные/неизолированные стояки: неизолированные стояки - диаметры трубопроводов: 57,32,25,20 -отопительные приборы (радиаторы): радиаторы - одностороннее/разностороннее подключение отопительных приборов: одностороннее - оборудование (циркуляционные насосы, водоподогреватели, теплообменники): отсутствует - автоматические (погодозависимые) регуляторы, смесительные установки (насосы, элеваторы, ТРЖ): присутствуют - ГВС с циркуляцией/тупиковое ГВС: отсутствует	
5.8	Режимные условия		
	2021-2022 гг.	Теплоноситель зависимые от погоды и нормативных параметров: - температура теплоносителя	
	2022-2023 гг.	Теплоноситель зависимые от погоды и нормативных параметров: - температура теплоносителя	
	2023-2024 гг.	Теплоноситель зависимые от погоды и нормативных параметров: - температура теплоносителя	
5.9	Наличие обращений по качеству параметров микроклимата в помещениях, теплоносителя		
	2021-2022 гг.	адресные заявки устранение в рабочем порядке	
	2022-2023 гг.	адресные заявки устранение в рабочем порядке	
	2023-2024 гг.	адресные заявки устранение в рабочем порядке	
5.10	Аварийные ситуации		
	2021-2022 гг.	отсутствует	
	2022-2023 гг.	отсутствует	
	2023-2024 гг.	отсутствует	
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	
6. Мероприятия организационного характера			
6.1	Проведение совместного осмотра объекта (с участием собственников объекта теплоснабжения, тепло потребляющей установки)	Срок выполнения/исполнения: С 10.05.2025г. по 01.08.2025г.	
6.2	Синхронизация плана подготовки к отопительному периоду с таковым ЕТО (ТСО)	Срок выполнения/исполнения: С 12.06.2025г. по 01.08.2025г.	
6.3	Подготовка организационно-распорядительных документов организации о назначении ответственных лиц за безопасную эксплуатацию тепловых энергоустановок для объектов, не являющихся ОПО	Срок выполнения/исполнения: С 01.07.2025г. по 15.08.2025г.	
6.4	Разработка перечня документации эксплуатирующей организации для объектов, не являющихся ОПО	Срок выполнения/исполнения: С 20.07.2025г. по 10.08.2025г.	
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: С 01.07.2025г. по 15.08.2025г.	
6.6	Разработка эксплуатационных инструкций объектов теплоснабжения (МКД, ИТП)	Срок выполнения/исполнения: С 01.06.2025г. по 10.07.2025г.	
6.7	Организация и проведение периодической проверки узла учета	Срок выполнения/исполнения: 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	Не требуется	
6.10	Установка пломб на дроссельных (ограничительных устройствах во внутренних системах с составлением акта	Не требуется	
6.11	Обеспечение выполнения требований пожарной безопасности, наличие инструкций	Срок выполнения/исполнения: С 01.06.2025г. по 15.07.2025г.	
6.12	Разработка эксплуатационных режимов, а также мероприятий по их внедрению	Срок выполнения/исполнения: С 10.07.2025г. по 20.08.2025г.	
7. Мероприятия технического характера			
7.1	Устранение выявленных нарушений в тепловых и гидравлических режимах работы тепло потребляющих установок	Срок выполнения/исполнения: С 10.07.2025г. по 20.08.2025г.	
7.2	Испытания оборудования тепловых пунктов и систем тепло потребления на плотность и прочность	Срок выполнения/исполнения: С 10.07.2025г. по 20.08.2025г.	
7.3	Промывка тепловых пунктов и систем теплопотребления	Срок выполнения/исполнения: С 10.07.2025г. 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: С 17.06.2025г. по 12.08.2025г.	
7.6	Замена запорной арматуры	Срок выполнения/исполнения: С 15.05.2025г. по 15.08.2025г.	
7.7	Замена теплоизоляции	Срок выполнения/исполнения: С 15.05.2025г. по 15.08.2025г.	
7.8	Обеспечение освещения помещений подвала	Срок выполнения/исполнения: С 15.05.2025г. по 15.08.2025г.	
7.9	Проведение обследования дымовых и вентиляционных каналов	Срок выполнения/исполнения: Декабрь-февраль; май-июль; сентябрь-октябрь	

7.10	Проведение осмотра и обслуживания ВДГО и ВКГО	Ежегодно	
8. Подготовка к отопительному периоду теплового контура здания			
8.1	Ремонт монтажных (межпанельных) швов	Не требуется	
8.2	Замена контурного уплотнителя входных дверей	Не требуется	
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	Не требуется	
8.6	Замена/ремонт заполнений подвальных окон	Срок выполнения/исполнения: С 10.07.2025г. по 10.08.2025г.	
8.7	Ремонт отмостки	Не требуется	

Председатель ТСЖ «Орджоникидзе-58»



А.Н. Воронин

ВШЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ
ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«КОМФОРТНЫЙ ГОРОД»
ОО «КОМФОРТНЫЙ ГОРОД»

СОГЛАСОВАНО

Кичигин А.