

СОГЛАСОВАНО

Генеральный директор

АО «Калининградская генерирующая компания»



/Д.В. Котивец/

« 28 » 09 2025 года

УТВЕРЖДАЮ

Генеральный директор

ООО «Управляющая компания

«Веста»

/ Белый Е.И. /

« 28 » 09 2026 года



ПЛАН

подготовки к отопительному периоду 2026 - 2027 г.г.

ООО «Управляющая компания «Веста»

Настоящий план разработан в соответствии с требованиями:

- приказа Минэнерго России от 13.11.2024 г. № 2234 «Об утверждении Правил обеспечения готовности к отопительному периоду и Порядка проведения оценки обеспечения готовности к отопительному периоду»;
- приказ Минэнерго России от 24.02.2003 г. №115 «Об утверждении Правил технической эксплуатации тепловых энергоустановок»;
- Федерального закона от 08.08.2024 г. №311-ФЗ « О внесении изменений в Федеральный закон « О теплоснабжении» и отдельные законодательные акты Российской Федерации».

1. Общие сведения

1	Адрес юридический	238050, Калининградская область, г.Гусев, ул.Московская, д.69, офис 1
2	Организация, осуществляющая управление МКД	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Веста»
3	Теплоснабжающая организация	АО «Калининградская генерирующая компания»
4	Перечень МКД с центральным отоплением	Приложение №1 к плану
5	Система отопления МКД	закрытая

2. Анализ прохождения трех прошлых лет отопительных периодов:

1	Продолжительность отопительного периода	дни
	2023-2024	210
	2024-2025	199
	2025-2026	211
2	Средняя температура наружного воздуха отопительного периода	С
	2023-2024	+3,6 С
	2024-2025	+ 3,6 С
	2025-2026	- 4,1 С
3	Объем потребленной тепловой энергии в отопительный период, Гкал, (при наличии прибора учета)	
	2023-2024	1701,60
	2024-2025	2611,2
	2025-2026	2850,3

4	Случаи размораживания внутренних систем теплоснабжения в МКД	
	2023-2024	нет
	2024-2025	нет
	2025-2026	нет
5	Случаи аварий/дефектов внутренних систем теплоснабжения в МКД	
	2023-2024	нет
	2024-2025	нет
	2025-2026	нет
6.	Особенности функционирования объектов теплоснабжения и их оборудования в отопительный период	
6.1.	Случаи перерывов в поставке теплоносителя	
	2023-2024	нет
	2024-2025	нет
	2025-2026	нет
6.2.	Случаи нарушение температурного режима тепловой энергии	
	2023-2024	нет
	2024-2025	нет
	2025-2026	нет
6.3.	Случаи снижение параметров давления теплоносителя	
	2023-2024	нет
	2024-2025	нет
	2025-2026	нет
7	Количество обращений/жалоб жителей на снижение качества/параметров услуги отопления в управляющую компанию	
	2023-2024	15
	2024-2025	12
	2025-2026	12
8	Количество случаев перерасчета платы из-за снижения качества/параметров услуги отопления	
	2023-2024	нет
	2024-2025	нет
	2025-2026	нет

3. Организационные и технические мероприятия к отопительному сезону

N	Перечень мероприятий	Срок выполнения
1	Устранение выявленных нарушений в тепловых и гидравлических режимах работы тепловых энергоустановок	31.08.2026
2	Проведение промывки оборудования и коммуникаций теплопотребляющих установок	не позднее 31.08.2026
3	Проведение испытания оборудования	не позднее 31.08.2026

	тепловых пунктов на плотность и прочность	
4	Выполнение плана текущего ремонта и содержания общедомового имущества с учетом результатов весеннего осмотра МКД	не позднее 31.08.2026
5	Проверка состояния тепловых сетей, принадлежащих	не позднее 31.08.2026
	потребителю тепловой энергии	
6	Проверка состояния утепления зданий (в том числе чердаки, лестничные клетки, подвалы, двери) и индивидуальных тепловых пунктов	не позднее 31.08.2026
7	Проверка состояния трубопроводов, арматуры и тепловой изоляции в пределах тепловых пунктов	не позднее 31.08.2026
8.1	Проверка состояния и работоспособности приборов учета	не позднее 31.08.2026
8.2	Проверка состояния и работоспособности автоматических регуляторов (при их наличии)	нет
9	Проверка состояния и работоспособности защиты систем теплоснабжения (при их наличии)	нет
10	Проверка наличия паспортов теплопотребляющих установок, принципиальных схем и инструкций для обслуживающего персонала и соответствие их действительности	не позднее 31.08.2026
11	Проверка отсутствия прямых соединений оборудования тепловых пунктов с водопроводом и канализацией	Не позднее 31.08.2026
12	Проверка наличие пломб на расчетных шайбах и соплах элеваторов	нет
13	Проведение осмотра теплового пункта на предмет наличия освещения в помещении теплового пункта	не позднее 31.08.2026
14	Проверка состояния и обеспечения ресурсами (материальными и людскими) аварийной службы управляющей организации	не позднее 31.08.2026
15	При наличии газоснабжения: обследование дымовых и вентиляционных каналов многоквартирных домов перед отопительным периодом	не позднее 31.08.2026

4. Перечень документов, оформляемых в ходе подготовки к отопительному сезону

№ п/п	Перечень документов	Срок выполнения
1.1	Документы, предусмотренные подпунктами 11.5.1 - 11.5.10 пункта 11 Правил обеспечения готовности к отопительному периоду (далее - Правил)	_____
1.1.1	Акты промывки теплопотребляющей установки, проведенной в присутствии	не позднее 31.08.2026

	представителя единой теплоснабжающей организации, в зону (зоны) деятельности которой входит система (системы) теплоснабжения, установленные требованиями пункта 9.2.9 Правил технической эксплуатации тепловых энергоустановок, утвержденных приказом Минэнерго России от 24 марта 2003 г. N 115 (далее - Правила технической эксплуатации тепловых энергоустановок) (подпункт 11.5.1 пункта 11 Правил)	
1.1.2	Акты о проведении наладки режимов потребления тепловой энергии и (или) теплоносителя (в том числе тепловых и гидравлических режимов) теплового пункта, внутридомовых сетей и теплопотребляющих установок (подпункт 11.5.2 пункта 11 Правил)	не позднее 31.08.2026
1.1.3	Акт проверки (осмотра) запорной арматуры, в том числе в высших (воздушники) и низших точках трубопровода (спускники) и арматуры постоянного регулирования на предмет наличия и работоспособности, плотности (герметичности) сальниковых уплотнений, наличия теплоизоляции в соответствии с проектными решениями, наличия соответствующих неповрежденных пломб, установленных теплоснабжающими и теплосетевыми организациями (подпункт 11.5.3 пункта 11 Правил)	не позднее 31.08.2026
1.1.4	Установленные пунктами 2.1.2, 2.1.3 Правил технической эксплуатации тепловых энергоустановок организационно-распорядительные документы организации о назначении ответственных лиц за безопасную эксплуатацию тепловых энергоустановок для объектов и (или) установленные пунктом 228 Правил промышленной безопасности при использовании оборудования, работающего под избыточным давлением, утвержденных приказом Ростехнадзора от 15 декабря 2020 г. N 536 (далее - Правила промышленной безопасности), ответственных лиц за безопасную эксплуатацию оборудования под давлением и ответственных за осуществление производственного контроля при эксплуатации оборудования на опасных производственных объектах (далее - ОПО) (подпункт 11.5.4 пункта 11 Правил)	многоквартирный дом не внесён в реестр опасных производственных объектов. до 31.08.2026
1.1.5	Акты о проведении испытаний на	не позднее 31.08.2026

	плотность и прочность (гидравлических испытаний) тепловых энергоустановок, включая трубопроводы тепловых сетей (при наличии) и участков тепловых вводов (до вводной запорной арматуры) в границах балансовой принадлежности, оборудования индивидуальных тепловых пунктов и внутренних систем теплопотребления в соответствии с требованиями пунктов 9.8, 9.1.59 Правил технической эксплуатации тепловых энергоустановок	
1.1.6	Организационно-распорядительные документы об утверждении перечня производственных инструкций для безопасной эксплуатации котлов и вспомогательного оборудования в случае эксплуатации ОПО, разработанного в соответствии с пунктом 278 Правил промышленной безопасности, - и (или) перечня документации эксплуатирующей организации для объектов, не являющихся ОПО, разработанного в соответствии с пунктом 2.8.2 Правил технической эксплуатации тепловых энергоустановок (подпункт 11.5.6 пункта 11 Правил)	многоквартирный дом не внесён в реестр опасных производственных объектов не позднее 15.09.2026
1.1.7	Утвержденные в соответствии с требованиями пункта 2.2 Правил технической эксплуатации тепловых энергоустановок эксплуатационные инструкции объектов теплоснабжения и (или) производственные инструкции, разработанные в соответствии с пунктом 278 Правил промышленной безопасности (подпункт 11.5.7 пункта 11 Правил)	многоквартирный дом не внесён в реестр опасных производственных объектов.
1.1.8	Паспорта тепловых пунктов или копии паспортов тепловых пунктов в соответствии с пунктом 9.1.5 Правил технической эксплуатации тепловых энергоустановок, а также схема теплового пункта и (или) проект ВДИС	не позднее 31.08.2026
1.1.9	Выписка из утвержденного штатного расписания, подтверждающая наличие персонала, осуществляющего функции эксплуатационной, диспетчерской и аварийной служб (подпункт 11.5.9 пункта 11 Правил)	не позднее 31.08.2026
1.1.10	Акты или документы, подтверждающие проверку работоспособности автоматических регуляторов температуры воды, подаваемой в системы горячего водоснабжения, а также проверку настроечных характеристик и установок систем регулирования и (или) регуляторов	система ГВС отсутствует

	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 технической эксплуатации тепловых энергоустановок (подпункт 11.5.10 пункта 11 Правил)	
1.2	Документы, предусмотренные подпунктами 11.5.11, 11.5.19 пункта 11 Правил	
1.2.1	Акты осмотра объектов теплоснабжения и теплопотребляющих установок на предмет наличия несанкционированных врезок для разбора сетевой воды или потребления тепловой энергии на теплопотребляющих энергоустановках (подпункт 11.5.11 пункта 11 Правил)	не позднее 31.08.2026
1.2.2	Подписанный представителем теплоснабжающей организации и уполномоченным представителем потребителя тепловой энергии акт проверки технической готовности теплопотребляющей установки объекта к отопительному периоду, составленный по результатам анализа документов и визуального осмотра, с указанием выявленных замечаний, свидетельствующих о несоблюдении потребителем требований безопасной эксплуатации теплопотребляющих установок и (или) невыполнении мероприятий, обеспечивающих соблюдение указанного в договоре теплоснабжения или предусмотренного нормативными актами режима потребления тепловой энергии (подпункт 11.5.19 пункта 11 Правил)	не позднее 15.09.2026
1.3	Документы, предусмотренные подпунктами 11.5.12, 11.5.13 пункта 11 Правил	
1.3.1	Копии заключенных договоров теплоснабжения и (или) договоров оказания услуг по поддержанию резервной тепловой мощности (подпункт 11.5.12 пункта 11 Правил)	Прямые договора потребления тепловой энергии. Согласно ст.157.2 ЖК РФ Правил №124 и Правил №354 УО может заключать договора на оказание КУ по отоплению или КР СОИ МКД. По топлению КР СОИ отсутствует. Исполнителем коммунальной услуги является РСО.

1.3.2	Акт сверки расчетов за поставленные тепловую энергию (мощность), оказание услуг по поддержанию резервной тепловой мощности по состоянию на дату проверки, подтверждающий отсутствие задолженности, либо подписанное сторонами соглашение, подтверждающее урегулирование с теплоснабжающей организацией порядка погашения всей существующей задолженности (подпункт 11.5.13 пункта 11 Правил)	Управляющая компания услуги отопления для потребителей не оказывает и расчеты с населением не производит. Исполнителем коммунальной услуги является РСО. справку не позднее 31.08.2026
1.4	Документы, предусмотренные подпунктами 11.5.14, 11.5.15 пункта 11 Правил	_____
1.4.1	Акты периодической проверки узла учета, составленные в соответствии с пунктом 73 Правил коммерческого учета, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 18 ноября 2013 N 1034, акты разграничения балансовой принадлежности (подпункт 11.5.14 пункта 11 Правил)	не позднее 31.08.2026
1.4.2	Акты проверки контрольно-измерительных приборов в тепловом пункте, с обязательным указанием заводских номеров, отметки о наличии паспортов контрольно-измерительных приборов (подпункт 11.5.15 пункта 11 Правил)	не позднее 31.08.2026
2	Документы, предусмотренные подпунктами 11.5.16, 11.5.17 пункта 11 Правил	_____
2.1	Акт выполненных работ по подготовке к отопительному периоду теплового контура здания в соответствии с требованиями пункта 2.6.10 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда (подпункт 11.5.16 пункта 11 Правил)	не позднее 31.08.2026
2.2	Акты о проведении дезинфекции систем теплоснабжения с открытой схемой теплоснабжения и горячего водоснабжения в соответствии с пунктом 5.2.10 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, санитарных правил и норм СанПиН 1.2.3685-21 "Гигиенические нормативы и требования к обеспечению безопасности и (или) безвредности для человека факторов среды обитания", утвержденных постановлением Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 28.01.2021 N 2 (далее - СанПиН 1.2.3685-21)	В многоквартирном доме установлена система теплоснабжения с закрытой схемой теплоснабжения, что исключает необходимость в дополнительных мерах.
2.3	Акты о результатах отбора проб воды из системы на соответствие требованиям	ГВС отсутствует

	СанПиН 1.2.3685-21, оформленные аккредитованной лабораторией (подпункт 11.5.17 пункта 11 Правил)	
3	При наличии газоснабжения (пункт 11.5.18 пункта 18 Правил)	
3.1	Копия акта обследования дымовых и вентиляционных каналов многоквартирных домов перед отопительным периодом	не позднее 31.08.2026
3.2	Копия действующего договора о техническом обслуживании и ремонте внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме	не позднее 31.08.2026

- Приложение №1 – перечень многоквартирных домов с центральным отоплением

Приложение №1

№	Адрес
1	ул.Балтийская, д.10а
2	ул.Балтийская, д.14
3	ул.Балтийская, д.6а
4	ул.Балтийская, д.8
5	пер.Павлова, д.1
6	пр.Ленина, д.42а
7	ул.Маяковского, д.8а
8	ул.Балтийская, д.12б