

ООО «Управляющая компания «Томь-Сервис»

652845, Кемеровская область, г. Мыски, ул. Кутузова, д.17а; ИНН /КПП 4214038320 / 421401001

Согласовано начальник ТУ ТСП
Макаренко В.Е.
01.04.2025г.

Общество
с ограниченной ответственностью
«Томь-Сервис»
Ю.Ю. Алимова
01.04.2025г.

План организационных, технических мероприятий по подготовке общего имущества многоквартирных домов, находящихся в управлении ООО «УК «Томь-Сервис» к отопительному сезону на 2025-2026г.г. в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 № 731

С целью подготовки общего имущества многоквартирных домов находящихся в управлении ООО УК «Томь-Сервис» к отопительному периоду 2025-2026 гг. с учетом требований приказа Минэнерго России от 13.11.2024 г. № 2234 «Об утверждении Правил, обеспечения готовности к отопительному периоду и Порядка проведения оценок обеспечения готовности к отопительному периоду»; приказа Минэнерго России от 24.03.2003 г. № 115 «Об утверждении Правил технической эксплуатации тепловых энергоустановок»; Федерального закона от 08.08.2024 г. № 31 ОФЗ «О внесении изменений Федеральный закон «О теплоснабжении» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» произведен анализ прохождения трех прошлых лет отопительных периодов, а именно 2022-2023 гг., 2023-2024 гг. 2024-2025 гг. разработан настоящий план организационных мероприятий по подготовке к отопительному сезону 2025-2026г.

Перечень многоквартирных домов, находящихся в управлении ООО «УК «Томь-Сервис»:

п/п	Адрес многоквартирного дома	Ресурсоснабжающая организация
1	Кемеровская область, г. Мыски, 17 квартал, д.1	ТУ ТСП
2	Кемеровская область, г. Мыски, 17 квартал, д.5	ТУ ТСП
3	Кемеровская область, г. Мыски, 17 квартал, д.8	ТУ ТСП
4	Кемеровская область, г. Мыски, 17 квартал, д.11	ТУ ТСП
5	Кемеровская область, г. Мыски, 17 квартал, д.17	ТУ ТСП
6	Кемеровская область, г. Мыски, 17 квартал, д.18	ТУ ТСП
7	Кемеровская область, г. Мыски, 17 квартал, д.19	ТУ ТСП
8	Кемеровская область, г. Мыски, 17 квартал, д.20	ТУ ТСП
9	Кемеровская область, г. Мыски, 17 квартал, д.21б	ТУ ТСП
10	Кемеровская область, г. Мыски, 18 квартал, д.6а	ТУ ТСП
11	Кемеровская область, г. Мыски, 18 квартал, д.16	ТУ ТСП
12	Кемеровская область, г. Мыски, ул. Вокзальная, д.1	ТУ ТСП
13	Кемеровская область, г. Мыски, ул. Вокзальная, д.17	ТУ ТСП
14	Кемеровская область, г. Мыски, ул. Комарова, д.4	ТУ ТСП
15	Кемеровская область, г. Мыски, ул. Комарова, д.5	ТУ ТСП
16	Кемеровская область, г. Мыски, ул. Комарова, д.9	ТУ ТСП
17	Кемеровская область, г. Мыски, ул. Кузнецкая, д.2	ТУ ТСП
18	Кемеровская область, г. Мыски, ул. Кузнецкая, д.4	ТУ ТСП
19	Кемеровская область, г. Мыски, ул. Кузнецкая, д.7	ТУ ТСП
20	Кемеровская область, г. Мыски, ул. Кузнецкая, д.9	ТУ ТСП
21	Кемеровская область, г. Мыски, ул. Кутузова, д.15	ТУ ТСП
22	Кемеровская область, г. Мыски, ул. Ленина, д.4	ТУ ТСП
23	Кемеровская область, г. Мыски, ул. Ленина, д.6а	ТУ ТСП
24	Кемеровская область, г. Мыски, ул. Ленина, д.8	ТУ ТСП
25	Кемеровская область, г. Мыски, ул. Мира, д.26	ТУ ТСП
26	Кемеровская область, г. Мыски, ул. Мира, д.28	ТУ ТСП
27	Кемеровская область, г. Мыски, ул. Мира, д.30	ТУ ТСП
28	Кемеровская область, г. Мыски, ул. Ноградская, д.6	ТУ ТСП
29	Кемеровская область, г. Мыски, ул. Ноградская, д.8	ТУ ТСП
30	Кемеровская область, г. Мыски, пер. Тепличный, д.3	ТУ ТСП
31	Кемеровская область, г. Мыски, пер. Тепличный, д.5а	ТУ ТСП
32	Кемеровская область, г. Мыски, пер. Тепличный, д.6а	ТУ ТСП
33	Кемеровская область, г. Мыски, ул. Восточная, д.19	ТУ ТСП
34	Кемеровская область, г. Мыски, ул. Центральная, д.3	ТУ ТСП
35	Кемеровская область, г. Мыски, ул. Центральная, д.5	ТУ ТСП
36	Кемеровская область, г. Мыски, ул. Центральная, д.5а	ТУ ТСП

38	Кемеровская область, г. Мыски, ул. Центральная, д.20	ТУ ТСР
39	Кемеровская область, г. Мыски, ул. Центральная, д.59	ТУ ТСР
40	Кемеровская область, г. Мыски, ул. Центральная, д.61	ТУ ТСР
41	Кемеровская область, г. Мыски, ул. Центральная, д.63	ТУ ТСР
42	Кемеровская область, г. Мыски, ул. Энергетиков, д.8	ТУ ТСР
43	Кемеровская область, г. Мыски, ул. Энергетиков, д.14	ТУ ТСР
44	Кемеровская область, г. Мыски, ул. Центральная, д.18	ТУ ТСР

Работа энергооборудования в многоквартирных домах находящихся в управлении ООО УК «Томь-Сервис» в отопительные периоды 2021-2022гг., 2022-2023гг., 2023-2024гг. осуществлялась надежно, бесперебойно и в соответствии с установленными схемными, режимными и погодными условиями функционирования объектов теплоснабжения и их оборудования. Аварийных ситуаций в работе теплоэнергетического оборудования не зафиксировано.

Анализ прохождения трех прошлых отопительных периодов				
	Наименование	Отопительные периоды		
		2022-2023 г.г.	2023-2024 г.г.	2024-2025 г.г.
1	Продолжительность отопительного периода, дни	243	240	238
2	Средняя температура наружного воздуха отопительного периода, °С	-5,08	-6,04	-5,75
3	Объем потребленной тепловой энергии в отопительный период, Гкалл, (в сумме по всем домам, дома которые исключены либо добавлены в управление не включаются)	Расчет производится теплоснабжающей организацией, у собственников помещений МКД заключены прямые договора с ресурсоснабжающей организацией		
4	Случаи размораживания внутренних систем теплоснабжения в МКД(шт. случаев/адреса МКД)	0	0	0
5	Случаи аварий/дефектов внутренних систем теплоснабжения в МКД (шт. случаев/адреса МКД)	0	0	0
6	Особенности функционирования объектов теплоснабжения и их оборудования в отопительный период (шт. случаев перерывов в поставке теплоносителя/адреса МКД)	0	0	0
7	Количество обращений/жалоб жителей на снижение качества/параметров услуги отопления в управляющую компанию (шт.)	30	35	45
8	Количество случаев перерасчета платы из-за снижения качества/параметров услуги отопления(шт.)	Не производится, у собственников помещений МКД заключены прямые договора с ресурсоснабжающей организацией		

Технические мероприятия по подготовке к отопительному сезону

(общие по всем многоквартирным домам находящимся в управлении управляющей компании).

	Наименование технических мероприятий	Объем работ, ед. изм./количество	дата выполнения (крайняя дата всего перечня МКД)	Ответственный исполнитель мероприятий
1	Подготовка тепловых пунктов			
1.1.	Промывка <u>гидравлическим</u> или химическим способом	53 шт.	до.01.09.2025г.	инженер ПТО ООО «УК «Томь-Сервис»
1.2.	Гидравлическое испытание устройств теплового пункта	53 шт.	до.01.09.2025г.	инженер ПТО ООО «УК «Томь-Сервис»
1.3.	Утепление трубопроводов	120 п.м.	до.01.09.2025г.	инженер ПТО ООО «УК «Томь-Сервис»
1.4.	Поверка (замена, установка) автоматических регуляторов	53 шт.	до.01.09.2025г.	инженер ПТО ООО «УК «Томь-Сервис»
1.5.	Проверка, замена, установка термомонометров.	477шт.	до.01.09.2025г.	инженер ПТО ООО «УК «Томь-Сервис»
1.7.	Ремонт, ревизия, замена задвижек	50 шт.	до.01.09.2025г.	инженер ПТО ООО «УК «Томь-Сервис»

1.8.	Профилактический ремонт фильтров, грязевиков	53 шт.	до.01.09.2025г.	инженер ПТО ООО «УК «Томь-Сервис»
1.9.	Восстановление маркировки всего оборудования теплового пункта в соответствии со схемой.	53 шт.	до.01.09.2025г.	инженер ПТО ООО «УК «Томь-Сервис»
1.11.	Проверка (замена) приборов учета	3 шт.	до.01.09.2025г.	инженер ПТО ООО «УК «Томь-Сервис»
1.12.	Ревизия электроосвещения	53 шт.	до.01.09.2025г.	инженер ПТО ООО «УК «Томь-Сервис»
2.	Подготовка системы теплоснабжения.			
2.1.	Промывка <u>гидравлическим</u> или химическим способом	15 000 п.м.	до.01.09.2025г.	инженер ПТО ООО «УК «Томь-Сервис»
2.2.	Гидравлические испытания	15000 п.м.	до.01.09.2025г.	инженер ПТО ООО «УК «Томь-Сервис»
2.3.	Утепление трубопровода	5300 м.п.	до.01.09.2025г.	инженер ПТО ООО «УК «Томь-Сервис»
2.4.	Ремонт, ревизия, замена задвижек	30 шт.	до.01.09.2025г.	инженер ПТО ООО «УК «Томь-Сервис»
2.5.	Замена участков трубопровода	300 м.	до.01.09.2025г.	инженер ПТО ООО «УК «Томь-Сервис»
3.	Подготовка системы ГВС, ХВС			
3.1.	Ремонт, ревизия, замена запорной арматуры.	100 шт.	до.01.09.2025г.	инженер ПТО ООО «УК «Томь-Сервис»
3.2.	Замена участков трубопровода	300 п.м.	до.01.09.2025г.	инженер ПТО ООО «УК «Томь-Сервис»
3.3.	Проверка, ревизия, замена приборов учета	4 шт.	до.01.09.2025г.	инженер ПТО ООО «УК «Томь-Сервис»
4.	Подготовка системы водоотведения.			
4.1.	Замена участков трубопровода	100 п.м.	до.01.09.2025г.	инженер ПТО ООО «УК «Томь-Сервис»
5.	Подготовка системы электроснабжения			
5.1.	Ревизия вводных электрощитов (эл. рубильников).	44 шт.	до.01.09.2025г.	инженер ПТО ООО «УК «Томь-Сервис»
5.2.	Ревизия этажных электрощитов	232 шт.	до.01.09.2025г.	инженер ПТО ООО «УК «Томь-Сервис»
6.	Ремонт крыш			
6.1.	Текущий ремонт кровли	1000 м ²	до.01.09.2025г.	инженер ПТО ООО «УК «Томь-Сервис»
6.2.	Капитальный ремонт крыш	40 000 м ²	До 01.09.2025г.	инженер ПТО ООО «УК «Томь-Сервис»
7.	Ремонт фасада			
7.1.	Текущий ремонт межпанельных швов	300м ²	до.01.09.2025г.	инженер ПТО ООО «УК «Томь-Сервис»
7.2.	Ремонт, гидроизоляция, окраска, цоколя	400м ²	до.01.09.2025г.	инженер ПТО ООО «УК «Томь-Сервис»
7.3.	Ремонт дверей (водных МОП, тамбурных)	50 шт.	до.01.09.2025г.	инженер ПТО ООО «УК «Томь-Сервис»
7.4.	Ремонт (замена) оконных блоков в МПО	100 шт.	до.01.09.2025г.	инженер ПТО ООО «УК «Томь-Сервис»
7.5.	Остекление МОП	по факту	до.01.09.2025г.	инженер ПТО ООО «УК «Томь-Сервис»
7.6.	Капитальный ремонт фасада	7000 м ²	до.01.09.2025г.	инженер ПТО ООО «УК «Томь-Сервис»
8	Обеспечение запаса песка для посыпки тротуаров	10 т.	до.01.09.2025г.	инженер ПТО ООО «УК «Томь-Сервис»

Организационные мероприятия по подготовке к отопительному сезону

(по всем многоквартирным домам находящимся в управлении управляющей компании)

п/н	Организационные мероприятия	Срок проведения	Ответственный исполнитель
1.	Подготовка организационно-распорядительных документов о назначении ответственных лиц за безопасную эксплуатацию тепловых энергоустановок.	до 01.04.2025г.	генеральный директор ООО «УК «Томь-Сервис»
2.	Утверждение должностных инструкций персонала, эксплуатирующего и обслуживающего тепловые энергоустановки	до 01.04.2025г.	генеральный директор ООО «УК «Томь-Сервис»
3.	Проведение весеннего осмотра систем теплоснабжения. Холодного, водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, с занесением информации в журнал регистрации результатов общих осмотров с составлением акта осмотра.	до 04.04.2025г.	инженер ПТО ООО «УК «Томь-Сервис»
4.	Разработка план основных мероприятий по подготовке общего имущества каждого многоквартирного дома.	до 15.04.2025г.	инженер ПТО ООО «УК «Томь-Сервис»
5.	Замена задвижек в узле учета тепловой энергии, установка термомонометров и регуляторов температуры ГВС	до 01.09.2025г.	инженер ПТО ООО «УК «Томь-Сервис», руководитель подрядной организации
6.	Проведение промывки и испытаний внутренних тепловых сетей на плотность и прочность (промывка- опрессовка).	до 01.09.2025г.	инженер ПТО ООО «УК «Томь-Сервис», руководитель подрядной организации
7.	Прохождение обучения ответственными лицами Правилам технической эксплуатации тепловых энергоустановок, утвержденных приказом Минэнерго России от 24 марта 2003 г. № 115.	до 01.09.2025г.	генеральный директор ООО «УК «Томь-Сервис»
8.	Проверка технической готовности теплогоснабжающей установки объекта к отопительному периоду с оформлением акта, подписанного представителем теплоснабжающей организации и уполномоченным представителем потребителя тепловой энергии	до 15.08.2025г.	инженер ПТО ООО «УК «Томь-Сервис», руководитель подрядной организации
9.	Проверка узлов учета с оформлением акта периодической проверки	до 15.08.2025г.	инженер ПТО ООО «УК «Томь-Сервис», руководитель подрядной организации
10.	Проведение внеочередного инструктажа по пожарной безопасности, инструктажа по обращению с электроприборами. Проведение инструктажа для лиц, задействованных в эксплуатации теплового оборудования, по охране труда при эксплуатации объектов теплоснабжения и теплоснабжающих установок.	до 01.08.2025г.	генеральный директор ООО «УК «Томь-Сервис»
11.	Подготовка пакета документов о готовности к прохождению отопительного сезона (в соответствии с п. 11.5. Приказа Минэнерго России от 13.11.2024 № 2234): 1. Акты промывки теплогоснабжающей установки, а также проведения испытаний на плотность и прочность; 2. Акты о проведении наладки режимов потребления тепловой энергии и (или) теплоносителя (в том числе тепловых и гидравлических режимов) теплового пункта; 3. Акты об установке и пломбировании дроссельных (ограничительных) устройств во внутренних системах, включая элеваторы; 4. Акты проверки (осмотра) запорной арматуры; 5. Приказы о назначении лиц, ответственных за безопасную эксплуатацию тепловых энергоустановок;	до 01.08.2025г.	инженер ПТО ООО «УК «Томь-Сервис»

	<p>ремонтного персонала в части технического обслуживания, ремонта теплового оборудования;</p> <p>7. Паспорта тепловых пунктов или копии паспортов тепловых пунктов;</p> <p>8. Документы на техническое обслуживание, энергосервисные контракты в случае привлечения специализированных организаций для эксплуатации оборудования;</p> <p>9. Проектно-техническая документация на здание в части внутренних систем теплоснабжения по теплопотребляющим установкам, установленным в здании (при наличии);</p> <p>10. Акты осмотра 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;</p> <p>11. Копии заключенных договоров теплоснабжения (энергоснабжения);</p> <p>12. Акт сверки взаимных расчетов по договору энергоснабжения;</p> <p>13. Акты периодической проверки узла учета;</p> <p>14. Акты отсутствия прямых соединений оборудования тепловых пунктов с водопроводом и канализацией;</p> <p>15. Подписанный представителем теплоснабжающей организации и уполномоченным представителем потребителя тепловой энергии акт проверки технической готовности теплопотребляющей установки объекта к отопительному периоду.</p>		
12.	Размещения плана подготовки к отопительному периоду на общем доступе с использованием информационной системы ГИС ЖКХ, а также на сайте муниципального образования.	25.04.2025г.	генеральный директор ООО «УК «Томь-Сервис»
13.	Составление оценочного листа для расчета индекса готовности к отопительному периоду.	до 01.09.2025г.	инженер ПТО ООО «УК «Томь-Сервис»
14.	Получение паспорта готовности к отопительному сезону 2025-2026 гг.	до 01.09.2025г	генеральный директор ООО «УК «Томь-Сервис»