

ООО «УК «ЗАГОРСКИЕ ДАЛИ»

СЕРГИЕВО-ПОСАДСКИЙ ФИЛИАЛ

ООО «ГАЗПРОМ ТЕПЛОЭНЕРГО» МО

ТЕХНИЧЕСКАЯ ИНСПЕКЦИЯ
СОГЛАСОВАНО

Начальник участка тепловой инспекции
ООО «Газпром теплоэнерго МО»

Гогошин Н.А.

ООО Газпром теплоэнерго МО
главный специалист ГТИ
Шелягин А.Н.

УТВЕРЖДАЮ

Генеральный директор
ООО «УК «Загорские дали»

Витунова А.Е.



План подготовки к отопительному периоду 2026-2027 гг.

Объекты : многоквартирные жилые дома по адресу:

Московская область, г.о. Сергиево-Посадский, г. Сергиев Посад,
п. Загорские дали, дома 1, 2, 3, 4, 5

Московская область, г.о. Сергиево-Посадский, г. Сергиев Посад,
с. Мишутино, дома 1, 2, 8, 9, 10, 11, 15, 20, 21, 30, 31, 32, 33, 34

ТЕХНИЧЕСКАЯ ИНСПЕКЦИЯ
 «СОГЛАСОВАНО»
 ООО СПФ «ГПТЭ»
 «НАЧАЛЬНИК УЧАСТКА» ГТИ
 ГОГОШИН Н. А.



[Handwritten signature]

План подготовки к отопительному периоду теплотребляющей организации.

№ п/п	Перечень мероприятий	Ответственный руководитель	Приказ Министерства энергетики РФ от 13 ноября 2024 г. N 2234	Регламентирующие документы.	Дата
Первый этап подготовки к отопительному зимнему периоду потребителей 2026/2027					
1	Предоставить организационно-распорядительные документы организации о назначении ответственных лиц за безопасную эксплуатацию тепловых энергоустановок для объектов, не являющихся ОПО, в соответствии с пунктом 7 Правил N 511	Сладкин А.А.	11.5.4	п. 7 Правил N 511	14.08. 2026
1.1.	Предоставить документацию эксплуатирующей организации для объектов, не являющихся ОПО, разработанного в соответствии с пунктом 6.2 Правил N 511	Сладкин А.А.	11.5.6	п.6.2 Правил N 511	14.08. 2026
1.2.	Разработать и утвердить в соответствии с требованиями пунктов 6 и 35 Правил N 511 эксплуатационные инструкции объектов теплоснабжения и производственные инструкции, разработанные в соответствии с пунктом 278 Правил промышленной безопасности, предоставить копии.	Сладкин А.А.	11.5.7	п.6, п.35 Правил N 511, п. 278 Правил промышленной безопасности	14.08. 2026
1.3.	Предоставить паспорта тепловых пунктов или копии паспортов тепловых пунктов в соответствии с абзацем пятым пункта 29 и пунктом 30 Правил N 511, а также проектно-техническую документацию на здание (сооружение) в части внутренних систем теплоснабжения по теплотребляющим установкам, установленным в здании (сооружении).	Сладкин А.А.	11.5.8	абзац пятый п.29, п.30 Правил N 511	14.08. 2026
1.4.	Предоставить выписку из утвержденного штатного расписания, подтверждающая наличие персонала, осуществляющего функции эксплуатационной, диспетчерской и аварийной служб и документы на техническое обслуживание, энергосервисные контракты в случае привлечения специализированных организаций для эксплуатации	Сладкин А.А.	11.5.9		14.08. 2026

	оборудования.					
1.5.	Предоставить проект на ИТП, АИТП, УУТЭ. При необходимости выполнить технические условия присоединения к тепловым сетям.	Сладкин А.А.				14.08.2026
1.6.	Предоставить журнал обследования запорной арматуры.	Сладкин А.А.				14.08.2026
Второй этап подготовки к отопительному зимнему периоду потребителей 2026/2027						
2	Провести проверку 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 неповрежденных пломб, установленных теплоснабжающими и теплосетевыми организациями, предоставить акт проверки (осмотра)	Сладкин А.А.	11.5.3			04.08.2026
2.1.	Провести проверку настроечных характеристик и установок систем регулирования, регуляторов температуры и давления теплоносителя на системы отопления, ограничения расхода сетевой воды через тепловой пункт, предоставить акты или документы в соответствии с пунктами 395 и 448 Правил N 511	Сладкин А.А.	11.5.10		п.395, п.448 Правил N 511	04.08.2026
2.2.	Произвести осмотр объектов теплоснабжения и теплопотребляющих установок на предмет наличия несанкционированных врезок для разбора сетевой воды или потребления тепловой энергии на теплопотребляющих энергоустановках, или для переключения закрытой системы теплоснабжения на открытую систему теплоснабжения с разбором сетевой воды или отступлений от проектного решения, составить акты.	Сладкин А.А.	11.5.11			03.08.2026

2.3.	Провести периодическую проверки узла учета, составить акты, предоставить составленные в соответствии с пунктом 73 Правил коммерческого учета, акты разграничения балансовой принадлежности.		11.5.14		п. 73 Правил коммерческого учета	03.08.2026
2.4.	Провести проверку контрольно-измерительных приборов в тепловых пунктах, с указанием заводских номеров, отметки о наличии паспортов контрольно-измерительных приборов, предоставить акты проверки в соответствии с абзацами пятым и десятым пункта 404 Правил №511, содержащие результаты поверки средств измерений в соответствии с частью 4 статьи 13 Федерального закона от 26.06.2008 N 102-ФЗ "Об обеспечении единства измерений".	Сладкин А.А.	11.5.15		абзац пятый и десятый п.404 Правил №511, частью 4 статьи 13 Федерального закона от 26.06.2008 N 102-ФЗ "Об обеспечении и единства измерений".	04.08.2026
2.5.	Провести работы по подготовке к отопительному периоду теплового контура здания, предоставить акт выполненных работ в соответствии с требованиями пункта 2.6.10 Правил N 170.	Сладкин А.А.	11.5.16		п. 2.6.10 Правил N 170.	14.08.2026
2.6.	Провести дезинфекцию систем теплоснабжения с открытой схемой теплоснабжения и горячего водоснабжения в соответствии с пунктом 5.2.10 Правил №170, санитарными правилами и нормами СанПиН 1.2.3685-21		11.5.17		п.5.2.10 Правил №170, СанПиН 1.2.3685-21	
2.7.	Предоставить акт на регулировку предохранительного клапана (ПК). Смонтировать от предохранительного клапана отводящий трубопровод, предохраняющий обслуживающий персонал от ожогов при срабатывании клапана, с видимым разрывом через воронку.					
2.8.	Обеспечить полную комплектацию оборудованием в соответствии с проектом и нормативно-техническими актами. Обеспечить исправность оборудования. Оборудовать запорную арматуру ручками.	Сладкин А.А.				03.08.2026

2.9.	Обеспечить свободный проход к ИТП. Очистить загромождения проходов, подвалов, ИТП. Осушить ИТП от сточных (грунтовых) вод. В помещении ИТП выполнить стационарное освещение. Выполнить чистовую отделку помещения ИТП	Сладкин А.А.				01.06. 2026
2.10.	Выполнить окраску трубопроводов ИТП и маркировочные надписи согласно СНИП и ГОСТ. На входной двери выполнить надпись: «ИТП», после покраски	Сладкин А.А.				01.07. 2026
2.11.	Присоединение линии водопровода к тепловому пункту и соединение дренажных выпусков с канализацией должно быть выполнено с видимым разрывом	Сладкин А.А.				03.08. 2026
2.12.	Выполнить заземление трубопроводов.	Сладкин А.А.			ПУЭ-7. п. 1.7	01.06. 2026
2.13.	Установить регулятор температуры горячего водоснабжения. (в открытой системе теплоснабжения)					
2.14.	Произвести гидроизоляцию теплового ввода.	Сладкин А.А.			СП 124.1330.	03.08. 2026
Третий этап подготовки к отопительному зимнему периоду потребителей 2026/2027						
3	Провести промывку теплопотребляющей установки, проведенной в присутствии представителя теплоснабжающей организации, в зону (зоны) деятельности которой входит система (системы) теплоснабжения, предоставить акты, установленные требованиями пунктов 337 и 450 Правил N 511	Сладкин А.А.	11.5.1		п.337, п.450 Правил N 511	22.06. 2026

3.1.	<p>Провести испытаний на 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 теплоснабжения в соответствии с требованиями пунктов 17, 26, абзацев шестого-восьмого пункта 404 и пункта 412 Правил N 511 с внесением записей о результатах проведенных испытаний в паспорте теплового пункта и теплоснабжающих установок.</p> <p>Теплоснабжающая организация, обязана не позднее чем за 5 рабочих дней до дня проведения испытаний на плотность и прочность (гидравлических испытаний) тепловых энергоустановок направить в теплоснабжающую организацию заявку о направлении представителя для осуществления контроля за прохождением испытаний и обеспечить доступ, предоставить акты о проведении испытаний.</p>	Сладкин А.А.	11.5.5	п. 17, п.26, абзац шестой и восьмой п.404, п.412 Правил N 511	23.07.2026
3.2.	<p>Провести наладки режимов потребления тепловой энергии и теплоносителя (в том числе тепловых и гидравлических режимов) теплового пункта, внутридомовых сетей и теплоснабжающих установок, предоставить акты о проведении в соответствии с пунктом 447 Правил N 511</p>	Сладкин А.А.	11.5.2	п.447 Правил N 511	21.07.2026
3.3.	<p>Заключить договор теплоснабжения, договор оказания услуг по поддержанию резервной тепловой мощности в соответствии с Правилами N 808, предоставить копии.</p>	Сладкин А.А.	11.5.12	Правила N 808.	14.08.2026
3.4.	<p>Предоставить акт сверки расчетов за поставленную тепловую энергию (мощность), теплоноситель, горячую воду, оказание услуг по поддержанию резервной тепловой мощности по состоянию на дату проверки, подтверждающий отсутствие задолженности либо подписанный сторонами документ, подтверждающий урегулирование с теплоснабжающей организацией порядка погашения всей существующей задолженности.</p>	Сладкин А.А.	11.5.13		14.08.2026

II. Результаты эксплуатации объекта в зимних условиях:

Анализ основных видов неисправностей (аварий) конструктивных элементов и инженерного оборудования и нарушений тепловых и гидравлических режимов работы ТЭУ:

в период 2023-2024 г.г.

№ п/п	Основные виды неисправностей (аварий) конструктивных элементов и инженерного оборудования и нарушений тепловых и гидравлических режимов работы ТЭУ	Дата	Причина возникновения неисправностей (аварий)	Отметка о выполненных работах по ликвидации неисправностей (аварий)
	Аварий, нарушений и инцидентов не было			

в период 2024-2025 г.г.

№ п/п	Основные виды неисправностей (аварий) конструктивных элементов и инженерного оборудования и нарушений тепловых и гидравлических режимов работы ТЭУ	Дата	Причина возникновения неисправностей (аварий)	Отметка о выполненных работах по ликвидации неисправностей (аварий)
	Аварий, нарушений и инцидентов не было			

в период 2025-2026 г.г.

№ п/п	Основные виды неисправностей (аварий) конструктивных элементов и инженерного оборудования и нарушений тепловых и гидравлических режимов работы ТЭУ	Дата	Причина возникновения неисправностей (аварий)	Отметка о выполненных работах по ликвидации неисправностей (аварий)
	Аварий, нарушений и инцидентов не было			

III. Анализ надежности теплоснабжения:

Рассматриваемый объект относится ко второй группе надежности теплоснабжения.

За текущий и два предыдущих отопительных сезона имели место кратковременные отключения подачи теплоносителя со стороны теплоснабжающей организации по причинам:

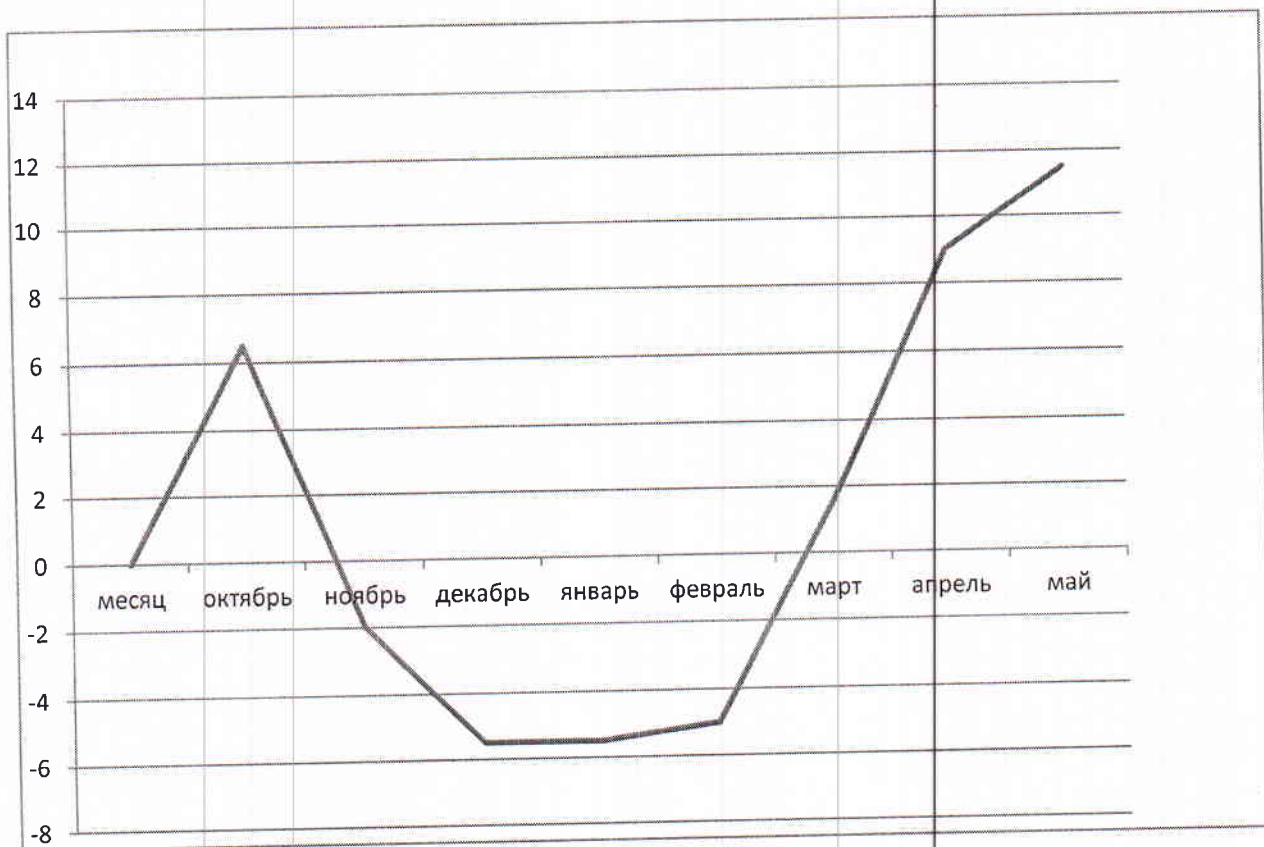
- аварийное отключение источника теплоснабжения вследствие технологических проблем и неполадок (редко);
- прорывы и утечки теплоносителя на тепловых сетях (в начале ОЗП часто, далее редко);
- аварийные переключения на электроподстанциях, производимые энергоснабжающей организацией (редко).

Непосредственно на объекте:

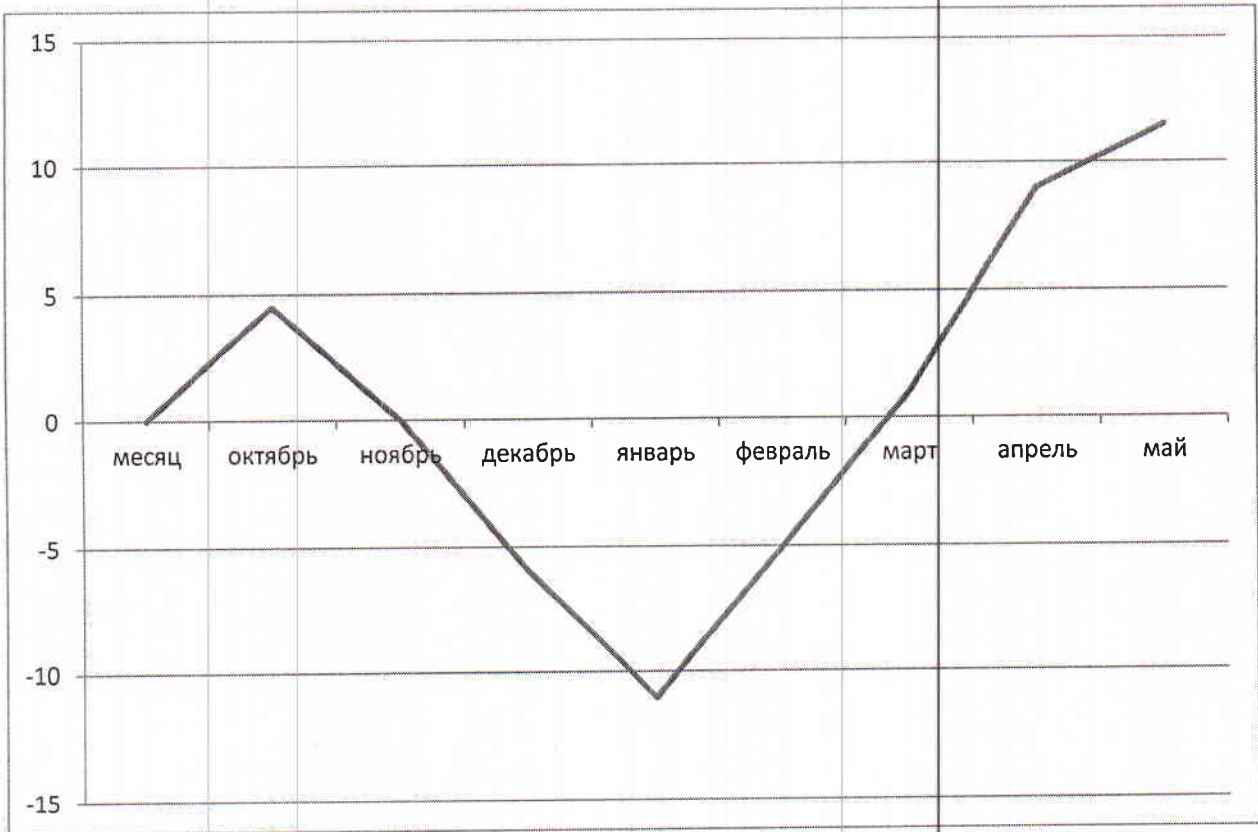
- завоздушивание отдельных стояков отопления и ГВС.

IV. Анализ погодных условий в течение отопительного периода

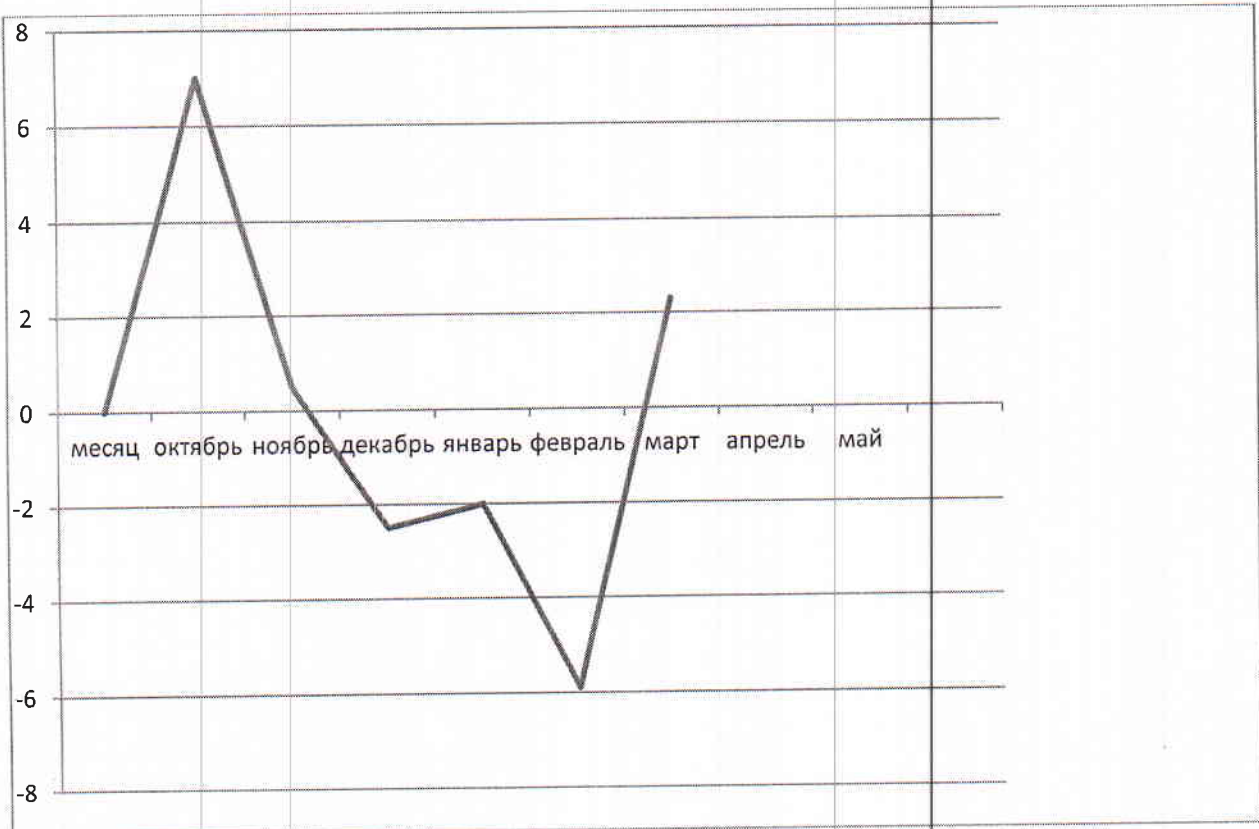
За 2023-2024 г.г.



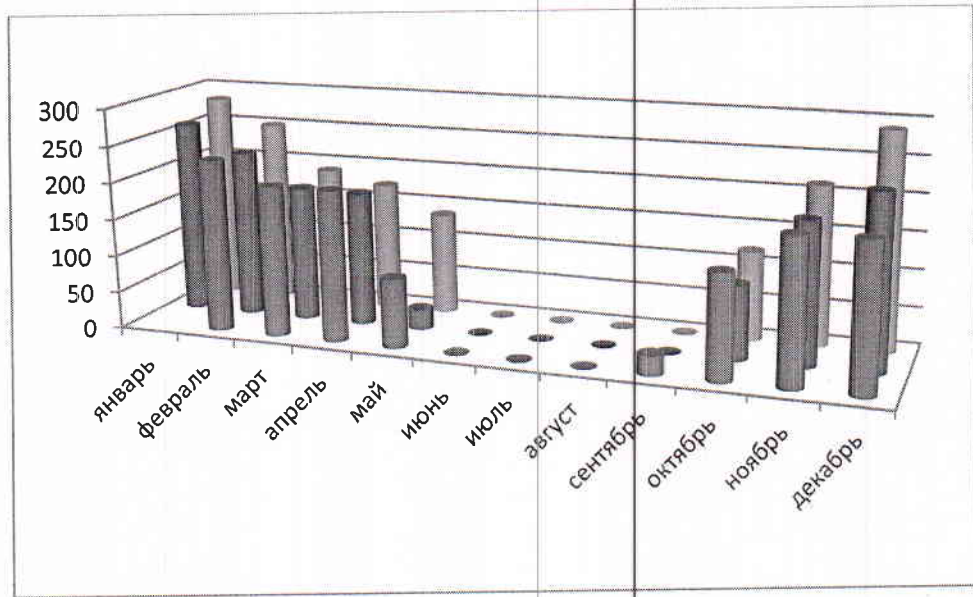
За 2024-2025 г.г.



За 2025-2026 г.г.



V. Анализ теплоснабжения по объекту.



Технологические операции проведения гидравлической / гидропневматической промывки и испытаний на прочность и плотность систем отопления, горячего водоснабжения.

Работы по проведению промывки и опрессовке систем отопления и ГВС гидравлическим / гидропневматическим способом производятся согласно СП 347.1325800.2017 (СВОД ПРАВИЛ ВНУТРЕННИЕ СИСТЕМЫ ОТОПЛЕНИЯ, ГОРЯЧЕГО И ХОЛОДНОГО ВОДОСНАБЖЕНИЯ ПРАВИЛА ЭКСПЛУАТАЦИИ).

1. Испытания системы отопления на герметичность гидравлическим или манометрическим методом проводят перед отопительным сезоном.
2. В зависимости от назначения системы, материалов трубопроводов и рабочих параметров оборудования испытательное давление принимают согласно $1,25 \times P_{\text{раб}}$.
3. Значение пробного давления при испытании систем отопления не должно превышать предельного давления для установленных в системе трубопроводов, оборудования и отопительных приборов $P_{\text{пр}}=10$ ати.
4. Гидравлические испытания считаются удовлетворительными, если в трубах, фланцах, арматуре, оборудовании отсутствуют течи, а значение падения давления во времени соответствует не превышает 0.2 ати за 15 минут.
5. Промывку системы отопления проводят перед началом отопительного периода.
6. Скорость воды в трубопроводах при промывке должна превышать проектную в 3-4 раза.
7. Для повышения эффективности промывки используется гидропневматический способ, когда в промываемую воду подмешивают сжатый воздух. Расход сжатого воздуха должен составлять не менее 50% расхода воды. Скорость движения водовоздушной смеси принимается от 2 до 3 м/с.
8. Перед промывкой следует открыть запорно-регулирующую арматуру на трубопроводах и отопительных приборах, подлежащих промывке.
9. Промывку осуществляют до исчезновения грязи и окалина в промывочной воде.
10. В открытых системах отопления промывку осуществляют до получения анализов воды по СанПиН 2.1.4.1074.

Также проводятся следующие виды работ:

- устранение протечек воды через резьбовые и фланцевые соединения путем подтяжки контргаяк, болтов, замены фланцевых прокладок и уплотнительного материала;
- замена тепловой изоляции на отдельных участках трубопроводов;
- проверка работоспособности на плотность при закрытии шаровых кранов, задвижек, подтяжке или замене сальников у запорно-регулирующей арматуры;
- чистка сетчатых фильтров, грязевиков;
- замена контрольно-измерительных приборов, вышедших из строя или с истекшим межповерочным интервалом;
- проверка трехходовых кранов манометров, удаление воздуха;
- очистка от пыли и грязи приборов отопления.

Охрана труда при проведении работ при испытании систем отопления и ГВС на прочность и плотность и при проведении промывки систем гидравлическим / гидропневматическим способом.

- 1.1 В помещении службы эксплуатации должна быть аптечка для оказания первой помощи с медикаментами и изделиями медицинского назначения в установленном наборе.
- 1.2 Работы, выполняемые на высоте выше 2 м, следует проводить с использованием строительных площадок, имеющих ограждения, конструкция которых регламентируется.
- 1.3 Применяемые при работе механизмы и инструмент должны быть испытаны и эксплуатироваться согласно инструкции по охране труда и технике безопасности и инструкциям предприятий-изготовителей.
- 1.4 Запрещается проводить ремонт по устранению протечек оборудования, находящегося под давлением.
- 1.5 Перед началом ремонта оборудования и трубопровода необходимо снять давление и освободить их от воды, а с электроприводов отключающей арматуры - снять напряжение во исполнение требований. Вся отключающая арматура должна быть закрыта. Контроль отсутствия давления в системе следует осуществлять по установленным манометрам.
- 1.6 При раскрытии фланцевых соединений ослабление болтов следует проводить осторожно во избежание выброса горячей воды в случае неполного дренажа оборудования.
- 1.7 Запрещается открывать и закрывать запорно-регулирующую арматуру с применением удлиняющих рычагов, не предусмотренных инструкцией по эксплуатации арматуры.
- 1.8 Сотрудники службы эксплуатации, выполняющие надзор, обследование, наладку и ремонт внутренних систем отопления, горячего и холодного водоснабжения, должны использовать средства индивидуальной защиты и спецодежду.
- 1.9 Сотрудники службы эксплуатации должны быть обучены приемам оказания первой помощи пострадавшим при несчастных случаях.

СЕРГИЕВО-ПОСАДСКИЙ ФИЛИАЛ

ООО «ГАЗПРОМ ТЕПЛОЭНЕРГО» МО

«Согласовано»

ТЕХНИЧЕСКАЯ ИНСПЕКЦИЯ

ООО СПФ «ГПТЭ МО»

СОГЛАСОВАНО

Начальник участка ТИ

Гогошин Н.А.

ООО «ГАЗПРОМ ТЕПЛОЭНЕРГО» МО

главный специалист ГТИ

Шелягин А.Н.



«Утверждаю»

ООО «Загорские дали»

Генеральный директор

Идгунова А.Е.

Порядок взаимодействия Сергиево-Посадского филиала «Газпром теплоэнерго МО» с потребителями в рамках подготовки к отопительному зимнему периоду 2026/2027 гг.

1. Согласование плана подготовки потребителя к ОЗП 2026/2027 гг. согласно Приказа Минэнерго РФ от 13.11.2024 №2234 (далее – Приказ) и Правил обеспечения готовности к отопительному периоду (далее – Правила) приложение №1 к Приказу. (пункт Правил 11.5 подпункты 11.5.1-11.5.19)
2. Рассмотрение Сергиево-Посадским филиалом «Газпром теплоэнерго МО» предоставленной потребителем документации, на соответствие предоставленной информации согласно Правил.
3. Согласование графика промывки объектов потребителю (не более 2-х объектов в день).
4. Выезд на объекты потребителю согласно предоставленному согласованному графику. Проведение осмотра объекта потребителю на предмет выполнения работ, согласно предоставленной ранее документации (выполнение/не выполнение).
5. Согласование графика опрессовки и установки дросселирующих устройств на теплопотребляющих установках потребителю (не более 2-х объектов в день).
6. Анализ и систематизация полученной информации от потребителя по каждому объекту, для дальнейшего занесения данных в оценочный лист готовности объекта согласно приложения Правил.
7. Передача данных в ОМСУ о готовности или неготовности потребителя.

«УТВЕРЖДАЮ»

Генеральный директор
ООО «УК «Загорские дали»
(наименование организации)
Гогошин Н.А.
(подпись, ФИО)
2026 г.



СЕРГИЕВО-ПОСЬДСКИЙ ФИЛИАЛ
ООО «ГАЗПРОМ ТЕПЛОЭНЕРГО» МО

ТЕХНИЧЕСКАЯ ИНСПЕКЦИЯ

Начальник участка тепловой инспекции
ООО «Газпром теплоэнерго МО»
Начальник участка (Должность, подпись, ФИО)
Гогошин Н.А. Гогошин Н.А.
2026 г.
Главный специалист Г.Т.Г.
Гвоздева К.Г.

График

Подготовки ИТП, систем теплоснабжения
к отопительному периоду 2026/2027 гг. по ООО «УК «Загорские дали»

№ п/п	Адреса отапливаемых домов (зданий)	Количество ИТП (элеватор)	Вид промывки (гидравлическая, гидропневматическая)	Дата проведения промывки	Дата проведения гидравлических испытаний	Примечание
	п.Загорские дали, д.1	4	гидравлическая	01.06.2026 с 10-18ч.	01.07.2026	
	п.Загорские дали, д.2	4	гидравлическая	02.06.2026 с 10-18ч.	02.07.2026	
	п.Загорские дали, д.3	4	гидравлическая	03.06.2026 с 10-18ч.	03.07.2026	
	п.Загорские дали, д.4	4	гидравлическая	04.06.2026 с 10-18ч.	06.07.2026	
	п.Загорские дали, д.5	4	гидравлическая	05.06.2026 с 10-18ч.	07.07.2026	
	с. Мишутино, д.1		гидравлическая	19.06.2026 с 10-18ч.	-	
	с. Мишутино, д.2		гидравлическая	19.06.2026 с 10-18ч.	-	
	с. Мишутино, д.8	1	гидравлическая	08.06.2026 с 10-18ч.	08.07.2026	
	с. Мишутино, д.9	1	гидравлическая	08.06.2026 с 10-18ч.	09.07.2026	
	с. Мишутино, д.10	1	гидравлическая	09.06.2026 с 10-18ч.	10.07.2026	
	с. Мишутино, д.11	1	гидравлическая	09.06.2026 с 10-18ч.	13.07.2026	
	с. Мишутино, д.21	1	гидравлическая	10.06.2026 с 10-18ч.	14.07.2026	
	с. Мишутино, д.20	3	гидравлическая	11.06.2026 с 10-18ч.	15.07.2026	

с. Мишутино, д.15	1	гидравлическая	15.06.2026 с 10-18ч.	16.07.2026	
с. Мишутино, д.30	1	гидравлическая	16.06.2026 с 10-18ч.	17.07.2026	
с. Мишутино, д.31	1	гидравлическая	17.06.2026 с 10-18ч.	20.07.2026	
с. Мишутино, д.32	1	гидравлическая	18.06.2026 с 10-18ч.	21.07.2026	
с. Мишутино, д.33	1	гидравлическая	21.06.2026 с 10-18ч.	22.07.2026	
с. Мишутино, д.34	1	гидравлическая	22.06.2026 с 10-18ч.	23.07.2026	