



В 2025 году ужесточили требования по подготовке МКД к отопительному периоду: что изменилось для УО/ТСЖ/ЖСК

19.06.2025 г 11:30

0

463

[Сохранить в избранное](#)

[Поделиться](#)

С 1 марта 2025 года начали действовать новые правила, по которым надо готовить МКД к отопительному сезону. Они утверждены Приказом Минэнерго России от 13 ноября 2024 г. № 2234. Требования ужесточили, чтобы повысить безопасность работы инженерных систем и предотвратить возможные аварии, когда в МКД есть отопление.

Разбираемся, по каким требованиям надо готовить систему отопления МКД с 2025 года.

План подготовки МКД к отопительному периоду нужно разрабатывать с учетом анализа трех последних сезонов

Согласно п. 2 Приказа № 2234, в плане подготовки объекта к отопительному периоду (ОП) надо отразить итоги по трем прошлым сезонам. В их число входят аварии и специфика работы системы теплоснабжения, а также три вида условий, которые возникли в течение периода:

- Схемные условия — технические характеристики теплового пункта, которые обеспечивают эффективную и безопасную работу всей системы теплоснабжения. К ним относятся, например, трубы и материалы, из которых они сделаны.
- Режимные условия — параметры и характеристики работы системы, которые определяют, как оборудование функционирует в разных условиях. Например, к таким параметрам относится температура теплоносителя, расход и давление.
- Погодные условия, которые влияют на нагрузку системы, например температура воздуха, уровень влажности и скорость ветра.
Как следует из п. 3 Приказа № 2234, организации, которые управляют МКД, должны подготовить план ОП и утвердить его до 30 апреля. Предварительно документ нужно согласовать с единой теплоснабжающей организацией, чтобы синхронизировать даты проведения работ и мероприятий, которые требуют отключения горячей воды и других действий с инженерными системами. После получения плана у РСО есть 15 рабочих дней на его рассмотрение.

На протяжении 5 рабочих дней после утверждения плана УО/ТСЖ/ЖСК обязаны сделать следующее:

- Направить документ в орган местного самоуправления.
- Опубликовать план на своем сайте. Если у организации его нет, то документ загрузят на официальный сайт ОМСУ.

Список требований по подготовке МКД к подключению отопления расширили

До марта 2025 года требований для УО/ТСЖ/ЖСК по подготовке системы отопления было 17. Теперь список расширили: появились новые пункты, а также власти дополнили существующие. Все требования перечислены в п. 11.1–11.5 Приказа № 2234.

Например, в Приказе появились следующие пункты:

- Соблюдать требования безопасности в сфере теплоснабжения: это ч. 6 с. 20 и ч. 3 ст. 23.2 Федерального закона от 27 июля 2010 г. N 190-ФЗ.
- Обеспечить безопасную работу с газовым оборудованием.
- Устранить нарушения требований, которые связаны с Правилами промышленной безопасности.
- Протезинфицировать систему теплоснабжения с открытой схемой теплоснабжения и ГВС.

- Провести отбор проб воды из системы, чтобы они соответствовали СанПиН 1.2.3685-21. Такие мероприятия нужно выполнять с помощью аккредитованной лаборатории.
- Провести гидравлические испытания с участием РСО.
- Предоставить теплоснабжающей организации доступ к объектам теплоснабжения и теплопотребляющим установкам, чтобы РСО проверила, нет ли в системах несанкционированных врезок.

Обновился пакет документов, которые УО/ТСЖ/ЖСК должны предоставить комиссии

Орган исполнительной власти создает специальную комиссию, которая оценивает готовность каждого объекта к ОП. Предельный срок ее формирования — 15 августа.

После того как план выполнен, организация должна оформить и предоставить комиссии обширный перечень документов. Они перечислены в п. 11.5.1-11.5.19 Приказа № 2234. Например, в список входят:

- акты промывки теплопотребляющей установки;
- акты испытаний тепловых энергоустановок на плотность и прочность;
- паспорта тепловых пунктов или их копии;
- акты осмотра систем теплоснабжения на наличие несанкционированных врезок;
- акт выполненных работ по подготовке теплового контура дома к ОП;
- копия акта обследования дымовых и вентиляционных каналов перед ОП;
- копии документов, которые подтверждают проведение техобслуживания и ремонта ВДГО;
- акт проверки технической готовности теплопотребляющей установки объекта к ОП.

Ввели специальный индекс, по которому оценивают, готовы ли МКД к подключению отопления

До марта 2025 года комиссия оценивала готовность дома к ОП как «Готов» или «Не готов». Теперь она определяет индекс готовности: рассчитывает этот показатель по формулам, которые содержатся в оценочных листах. Их образцы есть в Приложениях к Приказу № 2234.

Индекс рассчитывают с точностью до двух знаков после запятой. По этим значениям комиссия определяет, насколько дом готов к ОП.

Степень готовности МКД	Индекс
«Не готов»	до 0,8
«Готов с условиями» — есть замечания к объекту	от 0,8 включительно, но до 0,9
«Готов»	от 0,9 включительно

После завершения оценки объекта комиссия выдает следующие документы:

- Акт проверки готовности теплотребляющей установки к ОП. Документ должен быть оформлен в течение одного рабочего дня после завершения оценки. При этом акт нужно составить до 10 сентября.
- Оценочный лист, его прикрепляют к акту как приложение. Если у комиссии есть замечания к объекту, она указывает в оценочном листе срок устранения недочетов.
- Паспорт готовности объекта к ОП. Его должны выдать УО/ТСЖ/ЖСК в течение 5 рабочих дней после подписания акта, если у объекта статус «Готов» или устранение замечаний и повторная оценка произойдут после 10 сентября. Предельный срок выдачи паспорта для организации, которая управляет МКД, — 15 сентября.

Ответственность за несоблюдение новых требований по подготовке МКД к отопительному сезону

Если организация, которая управляет домом, подготовит его к ОП с нарушениями и не исправит замечания комиссии, ее могут привлечь к ответственности по КоАП РФ.

Статья	Наказание
<u>Ст. 7.22</u> КоАП РФ — организация нарушила правила обслуживания и ремонта МКД и жилых помещений	Штраф: 4–5 тысяч ₽ для должностных лиц; 40–50 тысяч ₽ для юрлиц.
<u>Ст. 9.11</u> КоАП РФ — организация нарушила правила использования топлива и энергии	Для должностных лиц — штраф в размере 2–4 тысячи ₽. Для ИП — штраф на сумму 2–4 тысячи ₽ или приостановление деятельности на

	<p>срок до 90 суток.</p> <p>Для юрлиц — штраф в размере 20–40 тысяч ₽ или приостановление деятельности на срок до 90 суток.</p>
<p><u>Ч. 3</u> ст. 14.1.3 КоАП РФ — организация управляет МКД с грубым нарушением лицензионных требований</p>	<p>Для должностных лиц — штраф в размере 100–250 тысяч ₽ или дисквалификация на срок до трех лет.</p> <p>Для юрлиц — штраф на сумму 300–350 тысяч ₽.</p>