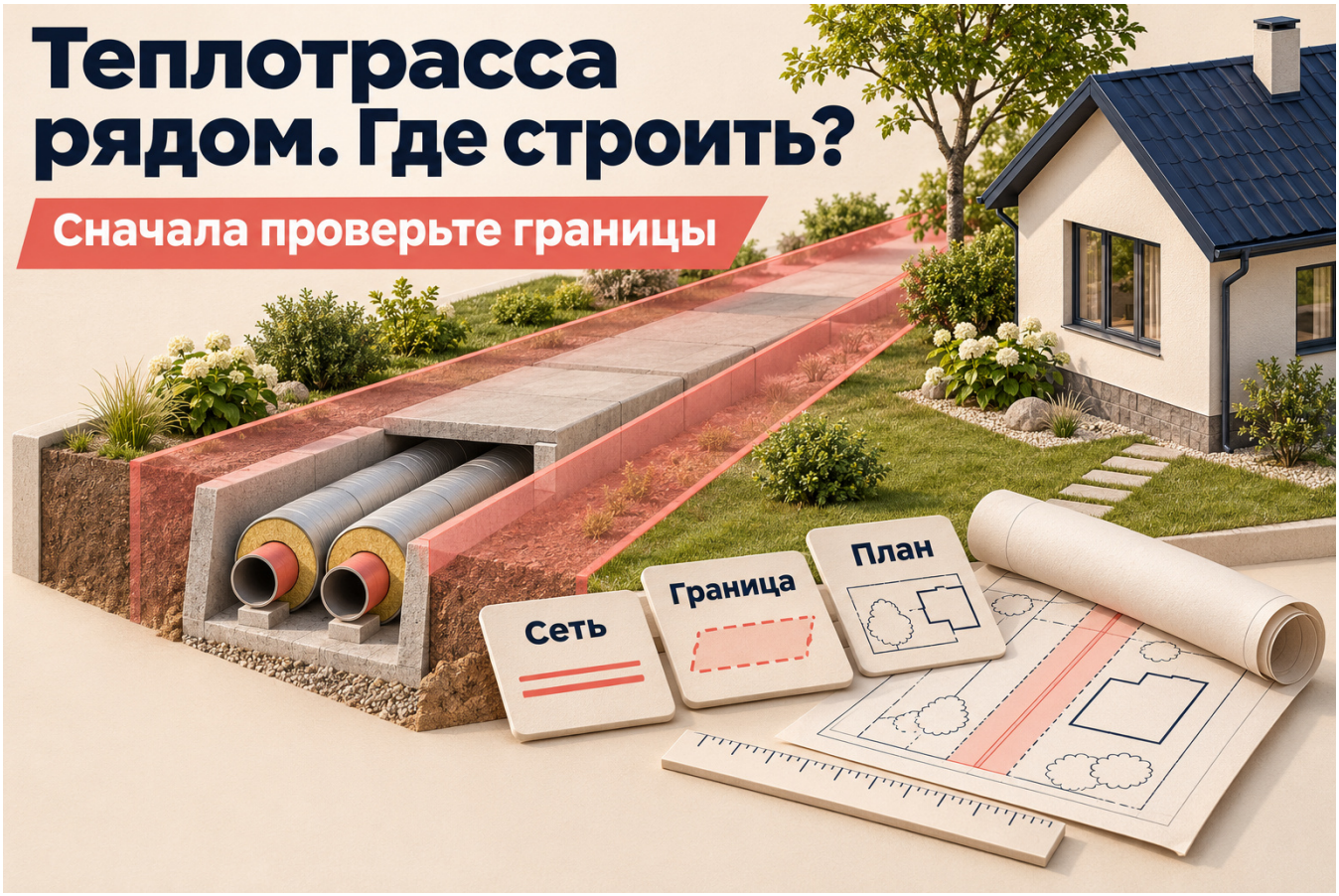
Теплотрасса: карта сети и планируемых работ

Карта сети, точки отсчёта, документов оператора и условий для каждого планируемого действия.



Практический гайд с заполненным учебным примером и чистыми рабочими листами. Подготовлено редакцией Нейросистемы риелтора.

Учебные цифры не являются данными о текущем рынке. Обложка представляет концептуальную иллюстрацию.

1. Опишите участок и задачу покупателя

Вымышленный пример: Сергей выбирает участок под дом, гараж и въезд. В старой схеме отмечен канал теплотрассы, но его положение относительно нынешних границ не подтверждено. Документ помогает подготовить вопросы, не разрешает работы.

Исходные данные	Что приложить
Участок	Кадастровый номер и актуальные сведения
Сеть	Имеющаяся схема и источник
Наблюдения	Фото с датой без вскрытия камер
План клиента	Дом, гараж, въезд и земляные работы
Собственник / оператор	Проверенные контакты организации

Данные	Источник / дата	Неизвестное

2. Установите сеть и точность её положения

Вопрос	Зачем нужен ответ
Что проходит рядом	Не применять правила другой коммуникации
Кто эксплуатирует	Получить предметные сведения
Как проложена сеть	Выбрать правильную точку отсчёта
Каковы строительные конструкции	Не считать канал линией без ширины
Насколько актуальна схема	Не использовать прежнее положение как нынешнее

Сведения о сети	Документ	Кто подтверждает

Фото не весь маршрут
Люк или видимая труба не показывают точные границы всей подземной сети и её охранной зоны.

3. Разберите точку отсчёта на учебной схеме

Условный элемент	Размер
Ширина конструкции	2 м
Добавление от левого края	3 м
Добавление от правого края	3 м
Общая учебная полоса	3 + 2 + 3 = 8 м

Иллюстрация, не норматив для вашего участка
Пункт 4 Типовых правил описывает отсчёт от края строительных конструкций либо наружной поверхности изолированного теплопровода при бесканальной прокладке. Реальная зона требует проверки условий и документов. Размер 2 м условный.

Точка отсчёта	Источник	Как проверено

Не переносите 8 метров из примера на чужую теплотрассу. Не называйте эти числа разрешённым расстоянием до дома.

4. Разведите четыре слоя плана

Слой	Что устанавливает
Участок	Границы приобретаемой территории
Сеть	Положение и характеристики коммуникации
Зона	Подтверждённые границы и ограничения
Проект	Предполагаемые объекты и работы

Слой	Документ / версия	Расхождение

Вне зоны не всегда значит можно
Проектировщик отдельно проверяет применимые требования к расположению будущего здания и другим работам. Граница зоны не подменяет весь проектный анализ.

5. Проверьте документы и переходные правила

Источник	Как сопоставить
ЕГРН	Записи о зоне и объекте
Сведения оператора	Схема, основания и действующие условия
Имеющиеся решения	Идентификация зоны и её история
Нормативные документы	Редакция, дата действия, применимость
Проект нового акта	Не выдавать за вступивший в силу документ

Несовпадение	Два источника	Запрос на уточнение

Статья 26 закона № 342-ФЗ предусматривает переходные положения. При определённых условиях отсутствие записи ЕГРН не означает отсутствия установленной зоны. Конкретное основание проверяется по документам.

6. Запишите каждое действие отдельно

План Сергея	Что проверить
Дом	Место, проектные требования и порядок работ
Гараж	Ограничения размещения
Въезд	Пересечение сети и организация доступа
Забор	Влияние на подходы и обслуживание
Выемка грунта	Применимый порядок земляных работ
Материалы	Место хранения без нарушения ограничений

Действие	Ограничение / условие	Кто проверяет

Согласие не отменяет запрет
Типовые правила различают недопустимые действия и работы, требующие письменного согласия. Ответ оператора не заменяет остальные применимые требования.

7. Отправьте запрос с понятной схемой

Шаблон запроса
«Рассматриваем участок [номер]. По имеющейся схеме рядом проходит тепловая сеть. Просим сообщить её идентификацию, расположение, границы и основания охранной зоны, применимые ограничения и необходимые исходники для проектировщика. Прилагаем предполагаемые места дома, гаража, въезда и земляных работ. Просим указать, какие сведения требуют уточнения».

Проверить в ответе	Критерий
Адресат и сеть	Относятся к нашему объекту
Схема	Позволяет сопоставить положение
Основания	Названы нормы и документы
Ограничения	Ответ относится к конкретным действиям
Недостающее	Известен следующий запрос

Вопрос	Ответ / приложение	Ещё требуется

8. Проверьте доступ и обещания переноса

Заявление	Проверка вместо обещания
Люком не пользуются	Не отменяет режим доступа
Можно поставить настил	Проверить ограничения, не закрывать самовольно
Трубу перенесём	Отдельная техническая и правовая задача
Это недорого	Нужна обоснованная оценка затрат
Письмо уже есть	Сопоставить с текущим вариантом проекта

Сценарий	Необходимые основания	Кто отвечает

Осмотр без опасных действий
Не открывать камеры, не копать для поиска сети и не приближаться к признакам аварии. Использовать специалистов и аварийную службу по ситуации.

9. Сведите результат по объектам

Учебное сообщение Сергею
«Сеть и её положение уточняются. Гараж и въезд нужно сопоставить с подтверждёнными границами и условиями. Возможность и стоимость переноса не установлены. До ответов не обещаем свободную реализацию всей схемы».

Объект / действие	Статус	Следующий результат
Дом	Проект ещё проверяется	Заключение по размещению
Гараж	Есть открытый вопрос	Ответ по ограничениям
Въезд	Необходима сверка с сетью	Проверенный вариант
Перенос	Не подтверждён	Отдельная оценка при необходимости

Что получить	Ответственный	Критерий закрытия

Используйте отдельный чек-лист и диагностическую карту для организации передачи вопросов. Этот гайд не устанавливает границы и не является разрешением на строительство.

Источники и проверка

Приказ Минстроя № 197: Типовые правила охраны коммунальных тепловых сетей

Текст приказа № 197, PDF

342-ФЗ, статья 26: переходные положения