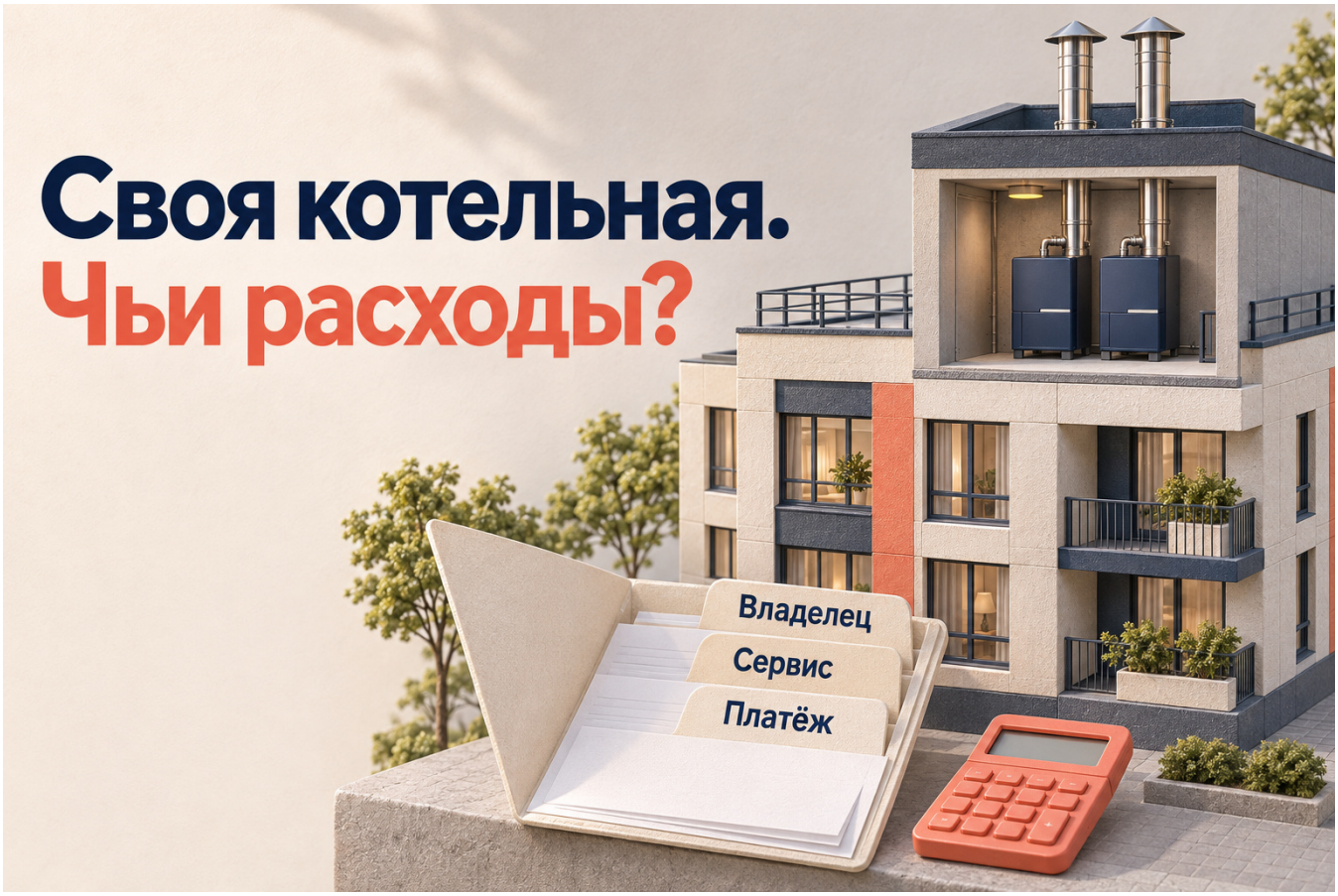
Котельная дома: паспорт ответственности

Карта ролей, состава платы и резервирования поможет проверить обещания о собственной котельной до сделки.



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. Что значит своя

Сначала установите принадлежность источника и обслуживаемые здания. Этот гайд помогает собрать сведения для покупателя, но не заменяет правовую и инженерную проверку котельной. Расположение на крыше или территории ЖК само по себе не отвечает, кому принадлежит оборудование.

Поле	Что получить
Источник	Адрес и описание
Здания	Какие корпуса обслуживает
Принадлежность	Подтверждающий документ
Снабжение	Кто предоставляет услугу
Актуальность	Дата сведений

Поле	Ваши данные	Источник

2. Карта ролей

Не объединяйте роли по одному логотипу. Вопрос о плате, вопрос об эксплуатации и аварийное обращение могут направляться разным организациям. Сохраняйте официальный контакт, без лишних личных данных сотрудников.

Роль	Вопрос
Собственник оборудования	На каком основании принадлежит
Исполнитель услуги	Как рассчитывается плата
Управляющая организация	Как организовано содержание
Сервис	Какие работы выполняет
Диспетчерская	Как сообщить о проблеме

Роль / организация	Канал обращения	Документ

3. Развилка по расчёту

Пункт 54 Правил №354 относится к описанному в нём случаю самостоятельного производства с использованием общего имущества. Не выбирайте расчёт только по рекламному названию. Если источник принадлежит отдельному поставщику, уточните фактические договорные отношения.

Ситуация	Действие риелтора
Общее имущество подтверждено	Запросить применимый расчёт исполнителя
Отдельный поставщик	Уточнить договор и основание платы
Принадлежность неизвестна	Не делать вывод о формуле
Письмо ведомства	Использовать как разъяснение, не новую норму

Факт схемы	Документ	Какой вопрос открыт

4. Заполненная сверка ресурса

Позиция	Учебная версия А	Учебная версия Б
Общий ресурс за период	100 000 ₽	100 000 ₽
Часть на отопление	70 000 ₽	70 000 ₽
Часть на подогрев воды	30 000 ₽	40 000 ₽
Сумма частей	100 000 ₽	110 000 ₽
Разница с исходной суммой	0 ₽	10 000 ₽

Граница вывода
Версия Б требует объяснения периода, корректировок и состава. Это не готовое доказательство нарушения. Пропорции учебные, не установленные законом.

Ваш ресурс / период	Сумма частей	Пояснение разницы

5. Лист состава расходов

Проверяйте, в какой плате отражена каждая позиция. Уже включённые расходы не прибавляют повторно. Это карта документов, а не самостоятельное назначение жильцам дополнительного платежа.

Позиция	Что уточнить
Газ или иной ресурс	Объём, цена, период
Отопление и ГВС	Как разделён ресурс
Электроэнергия оборудования	Где учтена
Обслуживание	Состав и основание
Ремонт	Работы и подтверждение
Корректировка	К какому периоду относится

Позиция	Документ / сумма	Не учтено дважды

6. Зависимости и резерв

Местная котельная не отменяет потребность во внешних ресурсах. Роль каждого резервного элемента подтверждает специалист. Второй котёл на фото может быть частью рабочей нагрузки, а не запасом на любой отказ.

Сценарий	Вопрос ответственному
Нет газа	Что предусмотрено проектом
Нет электричества	Как обеспечивается работа
Отказ котла	Какую нагрузку покрывают остальные
Ремонт	Порядок уведомления жильцов
Сигнал неисправности	Кто реагирует

Сценарий	Подтверждённый ответ	Документ

7. Комфорт и история обращений

Фиксируйте наблюдение на показе отдельно от слов продавца. Если причина шума или вибрации не установлена, так и запишите. Технические требования выбирают по характеристикам объекта, а не по первому найденному нормативу.

Наблюдение / дата	Сообщение владельца	Ответ специалиста

Обращение	Что выполнено	Остаток

8. Запрос по одному периоду

Основа запроса
Просим подтвердить принадлежность котельной и исполнителя услуги, пояснить объём и стоимость ресурса за выбранный месяц, его распределение между отоплением и ГВС, состав обслуживания и имеющиеся корректировки.

Приложите конкретную квитанцию и обозначьте строки, которые непонятны. Не обвиняйте исполнителя на основании арифметического расхождения до сверки состава и периода документов.

Вопрос	Ответ / дата	Следующее действие

9. Итоговый паспорт для покупателя

Учебная формулировка
Источник и обслуживаемый корпус установлены. Принадлежность оборудования подтверждена документом. Расчёт одного периода получен. Резерв при отключении питания не подтверждён; ответ запрошен.

Для своего объекта оставьте только доказанные утверждения. Передайте контакты, документы и точный остаток вопросов. Не заменяйте их обещанием постоянной экономии или отсутствия перебоев.

Подтверждено	Источник	Что ещё выяснить

Источники и проверка

Правила №354, пункт 54: самостоятельное производство услуг

Минстрой, письмо от 23.09.2026 №22662-ОГ/04

Росстандарт: область применения СП281.1325800.2016