

Согласовано МУ «Управление городского хозяйства администрации города курорта Кисловодска» Ф.И.О. Маркаров М. Б. Подпись: _____ « _____ » 2025 года	Согласовано Генеральный директор ООО «Теплоэнерго Кисловодск» Ф.И.О. Бережной В. А. Подпись: _____ « _____ » 2025 года	Согласовано Директор ООО «Управляющей компании «ЦЕНТР» Ф.И.О. Анисенкова И. В. Подпись: _____ « 07 » 04 2025 года
---	---	--

План подготовки к отопительному сезону 2025-2026 г.
(в соответствии с Приказом Минэнерго России от 13.11.2024г. №2234)

Город-курорт Кисловодск

« 07 » 04 2025г.

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Адрес многоквартирного дома ул. ШИРОКАЯ, д. 21

1.2. Год постройки 1966г.

1.3. Характеристики объекта:

Износ в % 40

Этажность – 5

Подъездов – 3

Подвалов – 1

Общая площадь объекта – 3 206,8 (кв.м)

Жилая площадь – 1 638,6 (кв.м)

Нежилая площадь – 1 568,2 (кв.м)

1.4. Характеристика инженерного оборудования, механизмов (их количество):

ГЦВУ – 1шт.

Тепловые узлы – 1 шт.

Водомерные узлы – 1шт.

ОДПУ электроэнергии – марка СЕ 303 зав. ном. 009217063003263, 2013г., поверка 2033г.

ОДПУ водоснабжения – марка Декаст ОСВУ-40 № 491401823, 02.03.2022., поверка 02.03.2028.

1.5. Источники:

Теплоснабжения – центральное

Газоснабжения – центральное

Энергоснабжения – центральное

Водоотведения – центральное

Системы АПЗ и дымоудаления – отсутствуют

1.6. Договор управления №3/У-20 от 01.04.2020г. (включение в реестр лицензий с **01.09.2020г.** на основании Приказа УСК по СЖН №715-ло от 17.08.2020г.)

1.7. Договор на техническое обслуживание и ремонт внутридомового газового оборудования № МД 28-0000269 от 03.06.2024 г.

2. Характеристики теплопотребляющей установки

Энергоснабжающая организация	ООО «Газпром теплоэнерго Кисловодск»
Наименование теплового пункта и его адрес	Тепловой узел, г. Кисловодск, ул. Широкая, д. 21
Находится на балансе, техобслуживании	ООО «УК «ЦЕНТР»
Тип теплового пункта	встроенный в здание

Общие данные

Год ввода в эксплуатацию	1966
Год принятия на баланс или техобслуживание, источник теплоснабжения	1966 ТЦП

Тепловые нагрузки

Нагрузка	Расход	
	теплоты (Гкал/ч)	воды (т/ч)
отопление	0,33	7,43
горячее водоснабжение		
Всего:	0,33	7,43

Трубопроводы и арматура

Трубопровод		Арматура									
диаметр (мм)	общая длина (м)	задвижки, вентили				клапаны обратные				клапаны воздушные и спускные	
		№ по схеме	Тип	диаметр (мм)	количество (шт.)	№ по схеме	тип	диаметр (мм)	количество (шт.)	диаметр (мм)	количество (шт.)
80	6			76	6						

Насосы

п/п	Назначение (циркуляционные, подпиточные и т.д.)	тип насоса	марка электродвигателя	характеристика насоса Q-расход (м³/ч) Н-напор (м вод. ст.) n- частота вращения (об/мин)	количество (шт.)
-	-	-	-	-	-

Водонагреватели

№ п/п	назначение	тип и №	число секций (шт.)	характеристика водоподогревателя (тепловой поток, кВт, поверхность нагрева, м²)
-	-	-	-	-

Тепловая автоматика

№ п/п	Назначение	Место установки	Тип	Диаметр (мм)	Количество (шт.)
-	-	-	-	-	-

Средства измерений

№ п/п	Приборы контроля и учета							
	теплосчетчики (расходомеры)				термометры		манометры	
	место установки	тип	диаметр (мм)	количество (шт.)	тип	количество (шт.)	тип	количество (шт.)
1	подвал	-	-	-	-	-	показывающий	2

Характеристика теплопотребляющих систем

Здание (корпус), его адрес		г. Кисловодск, ул. Широкая, д. 21
Кубатура здания (м³)		
Высота (этажность) здания (м)		5-этажное, 16 м
Отопление	Присоединение (элеваторное, насосное, непосредственное, независимое)	непосредственное
	тип системы (однотрубная, 2-трубная, розлив верхний, нижний)	2-трубная, розлив верхний
	тип нагревательных приборов	Радиаторы, полотенцесушители
	емкость системы (м³)	7,43
	расчетная тепловая нагрузка (Гкал/ч)	0,33
ГВС	схема присоединения (параллельная, 2-ступенчатая, последовательная, открытый водоразбор)	Колонки
	расчетная тепловая нагрузка (Гкал/ч)	

3. РЕЗУЛЬТАТЫ ЭКСПЛУАТАЦИИ ОБЪЕКТА В ОСЕННЕ-ЗИМНИЙ ПЕРИОД ЗА ПОСЛЕДНИЕ ТРИ ГОДА ОТОПИТЕЛЬНОГО ПЕРИОДА

Продолжительность отопительного периода, дни				
2022-2023г.г.			192	
2023-2024г.г.			189	
2024-2025г.г. (с 15 октября 2024г. –по 31.03.2025г)			168	
Средняя температура наружного воздуха отопительного периода, С				
2022-2023г.г.			3.75	
2023-2024г.г.			4.39	
2024-2025г.г. (с 15 октября 2024г. –по 31.03.2025г)			2.1	
№ п/п	Основные виды неисправностей (аварий)	Дата	Причина возникновения	Отметка о выполнении работы по ликвидации
1	Утечка на стояке холодного водоснабжения подъезд №1	20.09.2021.	Нарушение герметичности на резьбовом соединении	Устранена утечка на системе отопления с помощью заглушки
2	Утечка на общедомовом стояке канализации в подъезде №3	03.09.2021.	Нарушение герметичности на соединении	Устранена утечка на системе канализации с помощью установки уплотнительного кольца
3	Отсутствие нагрева в радиаторах в кв. (40,21,27)	03.10.2021. 05.10.2021. 06.10.2021.	Завоздушивание системы отопления, плохая циркуляция в системе	Протравка СО
4	Отсутствие нагрева в радиаторах в кв. (2)	18.01.2022.	Завоздушивание системы отопления, плохая	Протравка СО

			циркуляция в системе	
5	Утечка на общедомовом стояке канализации в подъезде № 1	21.05.2022. 01.06.2022.	Нарушение герметичности в результате коррозии труб	Устранена утечка на стояке канализации путём замены металлической трубы на пластиковую
6	Отсутствие нагрева в радиаторах в (кв. 2,40).	18.10.2022.	Завоздушивание системы отопления, плохая циркуляция в системе	Регулировка системы отопления сброс воздуха
7	Утечка на общедомовом стояке канализации (кв. 29).	10.01.2023.	Нарушение герметичности на соединении	Устранена утечка на системе канализации
8	Протечка на полотенцесушителе (кв. 50).	10 октября 2023г.	Нарушение герметизации на резьбовом соединении.	Устранение течи полотенцесушителя путём перепакровки резьбового соединения.
9	Утечка на общедомовом стояке канализации (кв.2, 37).	03, 10 ноября 2023г.	Нарушение герметичности на соединении.	Устранена утечка на системе канализации.
10	Протечка на полотенцесушителе (кв. 59).	27 декабря 2023г.	Нарушение герметизации на резьбовом соединении.	Устранение течи с разборного соединения на стояке полотенцесушителя.
11	Утечка на общедомовом стояке канализации (кв.39).	12 января 2024г.	Нарушение герметичности на соединении.	Устранение течи канализации.
12	Протечка на общедомовом стояке канализации.	19, 30 апреля 2024г.	Нарушение эксплуатации системы канализации.	Устранение засора канализации, чистка центрального стояка канализации.
13	Отсутствие нагрева в радиаторах в квартирах.	18,23,29 октября 2024г.	Завоздушивание системы отопления, плохая циркуляция в системе	Регулировка системы отопления сброс воздуха
14	Утечка на запорной арматуре (краны) стояков в подвале и на чердаке. (кв.9)	18 октября 2024г.	Нарушение герметичности на соединении	Устранение течи путем замены запорной арматуры (кранов)
15	Утечка на запорной арматуре (краны) стояков в подвале и на чердаке. Утечка на нагревательном приборе (батарее) кв1	21 октября 2024г.	Нарушение герметичности на соединении	Устранение течи путем замены запорной арматуры (кранов). Устройство течи путем замены участка подводки к батарее.
16	Отключение центрального отопления	23.10.2024 13.30	ГУП СК «Ставрополькрайводоканал» Предгорный «Межрайводоканал» ПТП «Кисловодское»	
17	Отключение центрального	20.11.2024 10.26	ООО «Теплоэнерго Кисловодск»	

	отопление			
18	Отключение центрального отопление	14.01.2025 10.00	ООО «Теплоэнерго Кисловодск»	

4. ПЛАН РАБОТ ПО ПОДГОТОВКЕ ОБЪЕКТА К ЭКСПЛУАТАЦИИ В ОСЕННЕ-ЗИМНИЙ ПЕРИОД 2025-2026 гг.

№ п/п	Виды запланированных работ по конструкциям здания и технологическому и инженерному оборудованию	Единица измерения	Объем работ	Период работ
1	Работы по осмотру состояния общего имущества МКД			Апрель 2025г.
КОНСТРУКТИВНЫЕ ЭЛЕМЕНТЫ				
2	Кровля			
2.1	Устранить неисправности крыш	кв.м.	0	
2.2	Укрепить и отремонтировать парапетные ограждения	кв.м.	0	
3	Чердак			
3.1	Устранить неисправности чердачных перекрытий	кв.м.	0	
3.2	Утеплить чердачные перекрытия(засыпка)	кв.м.	0	
3.3	Изготовить новые или отремонтировать существующие ходовые доски и переходные мостики на чердаках	кв.м.	0	
3.4	Устранить неисправности стен	кв.м.	0	
3.5	Устранить неисправности оконных и дверных заполнений	кв.м.	0	
3.6	Утеплить оконные проемы	кв.м.	0	
3.7	Устранить исправность слуховых окон и жалюзи	кв.м.	0	
3.8	Заменить разбитые стекла окна и двери вспомогательных помещений	кв.м.	0	
3.9	Обеспечить надлежащую гидроизоляцию чердачных помещений	кв.м.	0	
3.10	Обеспечить надлежащую гидроизоляцию трубопроводов и камер, расширительных баков	кв.м.	0	
3.11	Очистка чердачных помещений и вынос мусора	кв.м.	0	
4	Фасад			
4.1	Устранить неисправности: ремонт и покраска	кв.м.	0	
4.2	Устранить неисправности: герметизация швов	м.п.	0	
4.3	Укрепить и отремонтировать водосточные трубы	м.п.	0	
4.4	Утеплить оконные проемы	кв.м.	0	
4.5	Утеплить дверные проемы	кв.м.	0	
4.6	Укрепить флягодержатели	шт	0	
5	Подвал/Техэтаж			
5.1	Устранить неисправности перекрытий над техническими подпольями (подвалами)	кв.м.	0	
5.2	Устранить неисправности оконных и дверных заполнений	кв.м.	0	

5.3	Обеспечить надлежащую гидроизоляцию стен подвала и цоколя	кв.м.	0	
5.4	Обеспечить надлежащую гидроизоляцию сопряжения стен подвала и цоколя со смежными конструкциями лестничных клеток	кв.м.	0	
5.5	Обеспечить надлежащую гидроизоляцию подвальных помещений	кв.м.	0	
5.6	Обеспечить отсутствие воды в подвалах МКД	кв.м.	0	
5.7	Устранить неисправности стен	кв.м.	0	
5.8	Утеплить оконные проемы	кв.м.	0	
5.9	Утеплить трубопроводы подвальных помещений	м.п.	0	
5.10	Утеплить водомерный узел	кв.м.	0	
5.11	Утеплить бойлеры	кв.м.	0	
5.12	Заменить разбитые стекла окна и двери вспомогательных помещений	кв.м.	0	
5.13	Обеспечить беспрепятственный отвод атмосферных и талых вод от отмостки, спусков (входов) в подвал и их оконных прямиков, ремонт дренажных и водоотводящих устройств	м.п.	0	
5.14	Очистка подвальных помещений и вынос мусора	кв.м.	0	
6	Подъезды			
6.1	Устранить неисправности оконных и дверных заполнений	кв.м.	0	
6.2	Заменить разбитые стекла окон и балконных дверей	кв.м.	0	
6.3	Устранить неисправности стен	кв.м.	0	
6.4	Утеплить оконные и балконные проемы	кв.м.	0	
6.5	Заменить разбитые стекла окна и двери вспомогательных помещений	кв.м.	0	
7	Дымоходы:			
7.1	Работы по осмотру состояния вентиляционных каналов и дымоходов	шт.	0	
7.2	Устранить неисправности дымоходов	шт.	0	
7.3	Прочистить дымовентиляционные каналы	шт.	0	
7.4	Утеплить дымовентиляционные каналы	шт.	0	
8	Лифтовые помещения:			
8.1	Обеспечить надлежащую гидроизоляцию машинных отделений лифтов		0	
9	Фундамент:			
9.1	Обеспечить надлежащую гидроизоляцию фундаментов		0	
10	Земельный участок			
10.1	Привести в технически исправное состояние территории земельного участка	кв.м.	0	
10.2	Привести в технически исправное состояние отмостки	кв.м.	0	
10.3	Привести в технически исправное состояние прямки	кв.м.	0	
10.4	Законсервировать поливочные системы	шт.	0	
10.5	Обеспечение пескосоляной смесью для посыпки (песок из расчета не менее 3 куб. м на	куб.м.	6,96	

	1000 кв. м уборочной площади, соль не менее 3–5 процентов массы песка)			
10.6	Обеспечение инструментом и инвентарем для зимней уборки территории	шт.	6	
10.7	Установка на придомовой территории скамеек	шт.	0	
10.8	Установка малых архитектурных форм на детской площадке	шт.	0	
ИНЖЕНЕРНЫЕ КОММУНИКАЦИИ				
	Виды запланированных работ по инженерным сетям и оборудованию	Единица измерения	Объем работ	Сроки выполнения
11	Система отопления			
11.1	Устранение неисправности внутренних систем теплоснабжения			
	радиаторов	м.п.	0	
	трубопроводов	м.п.	0	
	запорной арматуры	шт.	0	
	промывка и опрессовка	шт.	1	26.05.2025г.
11.2	Ремонтные работы на участках системы теплоснабжения (был установлен хомут)	м.п.	0	
11.3	Ремонт изоляции труб отопления и их утепление	м.п.	0	
11.4	Ревизия кранов и другой запорной арматуры расширителей и воздухооборников систем отопления			Апрель 2025
11.5	Ревизия запорной арматуры тепловых сетей			Апрель 2025г.
11.6	<u>Котельных</u>	шт.	X	
	котлов на газовом топливе	шт.	X	
	котлов на угле	шт.	X	
	тепловых пунктов	шт.	X	
	элеваторных узлов	шт.	X	
12	Система ГВС:			
12.1	Устранить неисправности внутренних систем водоснабжения			
	трубопроводов	м.п.	0	
	запорной арматуры	шт.	0	
	промывка и опрессовка	м.п.		
12.2	Ремонт изоляции труб ГВС и их утепление	м.п.		
12.3	Провести ревизию кранов и другой запорной арматуры, расширителей, воздухооборников систем ГВС			Апрель 2025г.
13	Система ХВС:			
13.1	Устранить неисправности внутренних систем			

	водоснабжения			
	трубопровод		0	
	ремонт и замена арматуры	шт.	1	
	ремонт и изоляция труб	м.п.	4	
14	Система канализации и водоотведения:			
15.1	Устранить неисправности внутренних систем водоотведения			
	ремонт трубопроводов	м.п.	0	
	ремонт колодцев	шт.	0	
	общие выпуски из здания	шт.	0	
	промывка системы	м.п.	0	
15	Система электрооборудования			
15.1	Устранить неисправности внутренних систем электрооборудования			
	световой электропроводки	м.п.	0	
	силовой электропроводки	м.п.	0	
	вводных устройств	шт.	0	
	электрощитовых	шт.	0	
	электродвигателей	шт.		
16	Система газоснабжения:			
16.1	Обслуживание фасадного газопровода	шт.	1	сентябрь 2025
16.2	Диагностирования и обслуживания ВДГО	шт.	1	06.07.2026
16.3	Проверка вентиляционных и дымовых каналов МКД	шт.	2	Март 2025 Сентябрь 2025
17	Другие работы:			
	Обеспечение контрольно-измерительными приборами	шт.	0	
	Обеспечение средствами автоматизации	шт.	0	
	Обеспечение схемами ТУ с приборами	шт.	0	
	Завершающие работы по всем объектам ОИ МКД:			
18	Провести инструктаж сотрудников аварийной службы и рабочих текущего ремонта, дворников.	чел.	8	Сентябрь 2025
19	Подготовка (переподготовка) сотрудников котельных, тепловых пунктов, аварийной службы и рабочих текущего ремонта, дворников	чел.	3	До сентября 2025г.
20	Подготовить аварийные службы – проследить за тем, чтобы в отопительный период были необходимые средства связи, инструменты, инвентарь, оборудование, автотранспорт, запасы материалов			До 01.10.2025г.
21	АКТ о проведении гидропневматической промывке внутренней системы центрального отопления и горячего водоснабжения МКД			26.05.2025г.

22	Акт проведения гидравлических испытаний внутренней системы центрального отопления МКД	26.05.2025г.
23	Акт о проверке прямых соединений оборудования теплового узла с водопроводом и канализацией МКД.	26.05.2025г.
24	Акт о готовности теплового узла к эксплуатации МКД	26.05.2025г.
25	Провести осенний осмотр МКД	Сентябрь 2025
26	Получить паспорт готовности МКД к зимнему периоду	До 10 сентября 2025г.