

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. Подпись: _____ « » 2025 года	Согласовано Директор ООО «Управляющей компании «ЦЕНТР» Ф.И.О. Анненкова Н. 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. Ленинградская д. 81

1.2. Год постройки 2014г.

1.3. Характеристики объекта:

Износ в % 20

Этажность – 15

Подъездов – 2

Подвалов – 1

Технический этаж – 1

Цокольный этаж - 1

Общая площадь объекта – 10090,9 (кв.м)

Жилая площадь – 3725 (кв.м)

Нежилая площадь – 1614,8 (кв.м)

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

ГЦВУ – 1 шт.

Тепловые узлы – 1 шт.

Водомерные узлы – 1шт.

1) ОДПУ электроэнергии – марка СЕ 303 № 009217085038490, 2014г., поверка 2034г.

2) ОДПУ холодного водоснабжения – марка СТВХ - 80 № 262300008, 22.08.2022г., поверка 22.08.2028г.

ОДПУ теплоснабжения – 1) ВКТ-7 № 220594, поверка 04.07.2026.

2) ПРЭМ № 606799, поверка 04.07.2026.

3) ПРЭМ № 608196, поверка 04.07.2026.

5) КТСП-Н № 25858 (х), поверка 04.07.2026.

Система дымоудаления – центральная

Схема подключения отопления зависимая, закрытая

Температурный график _____ 95/70 C ;

Наименование и адреса абонентов, подключенных к ТУ

1. МКЖД по ул. Ленинградская, 81

2. _____

2. Тепловые нагрузки:

Нагрузка	Расход	
	Тепла, Гкал/час	Воды, т/ч
Отопление	0,88	35,2
Горячее водоснабжение	0,42	21.0
Вентиляция	Нет	-
Технологические нужды	нет	-
ВСЕГО	1,3	53.2

Трубопроводы и арматура

Трубопровод		Арматура									
		Задвижки, вентили				Клапаны обратные				Клапаны воздушные и спускные	
Диаметр мм	Общая длина м	№ по схеме	тип	Диаметр мм	Кол-во шт.	№ по схеме	тип	Диаметр мм	Кол-во	Диаметр мм	Кол-во шт.
159	28.0		З-ка	159	2					20	4
123	12.4		З-ка	123	2						
100	17.5		ш/к	32	2						
80	7.4		ш/к		4						
50	8.4		Д/з	32	4						

Насосы

№ п/п	Назначение (циркуляционные, подпиточные и т.д.)	Тип насоса	Марка эл. двигателя	Характеристика насоса Q-расход Н-напор n- частота вращения	Кол-во шт.
	Циркуляционный	С мокр. ротором	WILO		1

Водоподогреватели

№ п/п	Назначение	Тип и №	Число секций шт.	Характеристика подогревателя (тепловой поток, кВт, поверхность нагрева, кв.м)

Тепловая автоматика

№ п/п	Назначение	Место установки	Тип	Диаметр, мм	Количество
	Контроллер «ЭСКО-РТ»	Щит управления	терморегулятор		1
	Комплект ТСП	Подающий и	Термометр		2

		обратный трубопроводы системы ЦО	сопротивления		
	Клапан запорно-регулирующий с электроприводом	Подающий трубопровод системы ЦО			1

Средства измерений

№ п/п	Приборы контроля и учета							
	Тепломеры (расходомеры)				термометры		манометры	
	Место установки	тип	Диаметр мм.	Кол-во шт.	тип	Кол-во шт.	тип	Кол-во шт.
1	Подающий и обратный тр-д ЦО				Показ-й	4	Показ-й 1,6 МПа	6
2	Подающий и обратный тр-д ГВС				Показ-й	4	Показ-й 1,6 МПа	4
3	Тепловычислитель ВКТ 7-03				ТСП	2		
4	Расходомер ПРЭМ	Э/М	65	2	ТСП	2		
5	Расходомер ПРЭМ	Э/М	50	2	ТСП	2		

Характеристика теплопотребляющих систем

Здание (корпус), и его адрес		ул. Ленинградская, 81
Кубатура здания, куб.м		н/д
Высота (этажность) здания, м		12 этажей
Отопление	присоединение (элеваторное, насосное, непосредственное, независимое)	Непосредственное (зависимое)
	диаметр сопла элеватора и дроссельной диафрагмы, мм	н/д
	Тип системы (однотрубная, 2-трубная, розлив верхний, нижний)	2-трубная, нижний
	Сопротивление системы, м	
	Тип нагревательных приборов	М140-М140АО
Вентиляция	Емкость системы, куб.м	
	Расчетная тепловая нагрузка, Гкал/ч	-
	Число приточных установок	нет
	Диаметр дроссельной диафрагмы, мм	-
	Расчетная тепловая нагрузка Гкал/ч	-
ГВС	Схема присоединения (параллельная, 2-ступенчатая, последовательная, открытый водоразбор)	параллельное
	Диаметр дроссельной диафрагмы, мм	-
	Расчетная тепловая нагрузка, Гкал/ч	0,42
	Суммарная нагрузка систем здания. Гкал/ч	1.3
	Температурный график	95/70

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 работ по ликвидации
1	Протечка на системе отопления (кв. 61).	18 декабря 2023г.	Нарушение герметичности на резьбовом соединении.	Устранение течи радиатора СО.
2	Отсутствие нагрева горячего водоснабжения (кв.103, 37).	08, 27, 28 февраля 2024г.	Завоздушивание системы ГВС.	Сброс воздуха с системы ГВС, сброс воздуха ГВС на чердаке.
3	Отсутствие нагрева горячего водоснабжения (кв.37, 28, 109)	05, 07, 11, 23 марта 2024г.	Завоздушивание системы ГВС.	Сброс воздуха с системы ГВС, сброс воздуха на чердаке.
4	Отсутствие нагрева горячего водоснабжения (кв. 37, 21/1, 13, 68/1, 53).	03, 08, 09, 16 апреля 2024г.	Завоздушивание системы отопления и ГВС плохая циркуляция в системе.	Сброс воздуха с системы ГВС, восстановление циркуляции ГВС.
5	Протечка на системе ГВС (кв.103).	30 апреля 2024г.	Нарушение герметичности.	Устранение течи в паркинге, установка хомута на трубе по стояку ГВС.
6	Протечка на системе ГВС.	06 мая 2024г.	Нарушение герметичности на резьбовом соединении.	Устранение течи стояка ГВС на резьбовом соединении.
7	Отсутствие нагрева горячего водоснабжения.	10, 11, 12, 14, 21, 22, 30, 31 мая 2024г.	Завоздушивание системы ГВС.	Сброс воздуха с системы ГВС.
8	Отсутствие нагрева горячего водоснабжения и системы отопления. (кв.21)	14,17,18,22,23,28 октября 2024г.	Завоздушивание системы ГВС и СО.	Сброс воздуха с системы ГВС и СО, восстановление циркуляции ГВС.

9	Отсутствие нагрева в радиаторах в квартирах. Отсутствие нагрева горячего водоснабжения.	04,07,10,15,20,23, 24,28 декабря 2024г.	Завоздушивание системы отопления и ГВС плохая циркуляция в системе.	Сброс воздуха с системы ГВС и СО, восстановление циркуляции ГВС.
10	Отсутствие нагрева горячего водоснабжения.	24 декабря 2024г.	Нарушение работы ГВС плохая циркуляция в системе.	Прочистка фильтров в ТУ.
11	Отсутствие нагрева горячего водоснабжения.	12,13,15,20,27,28 января 2025г.	Завоздушивание системы ГВС.	Сброс воздуха с системы ГВС, сброс воздуха ГВС на чердаке.
12	Неисправность оборудования СО в ТУ.	20 февраля 2025г.	Поломка оборудования	Проведены ремонтные работы на клапане погодного регулирования (замена шестерни)
13	Обследование подачи теплоносителя СО Совместно с представителям и ООО «Теплоэнерго Кисловодск»	22,23,26 февраля 2025г.	Нарушение работы СО.	Проведены регулировочные работы на оборудовании СО в ТУ. (регулировка проводилась силами ООО «Теплоэнерго Кисловодск»)
14	Отключение центрального отопление	22.10.2024 18.10	ГУП СК «Ставрополькрайводоканал» Предгорный «Межрайводоканал» ПТП «Кисловодское»	
15	Отключение горячего водоснабжения.	19.12.2024 10.00	ООО «Теплоэнерго Кисловодск»	
16	Отключение горячего водоснабжения.	09.01.2025 11.00	ООО «Теплоэнерго Кисловодск»	
17	Отключение горячего водоснабжения.	04.03.2025 10.00	ГУП СК «Ставрополькрайводоканал» Предгорный «Межрайводоканал» ПТП «Кисловодское»	
18	Отключение горячего водоснабжения.	06.03.2025 10.00	ГУП СК «Ставрополькрайводоканал» Предгорный «Межрайводоканал» ПТП «Кисловодское»	

**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 флагодержатели	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	кв.м.	0	

	подвальных помещений			
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 приемков, 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 приямки	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 1000 кв. м уборочной площади, соль не менее 3–5 процентов массы песка)	куб.м.	14.78	
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.	2	
	промывка и опрессовка	шт.	1	26.05.2025г.- 27.06.2025г.
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 воздухоотборников систем отопления			Май 2025г.
11.5	Ревизия запорной арматуры тепловых сетей			Май 2025г.
11.6	<u>Котельных</u>	шт.	X	
	котлов на газовом топливе	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, воздухоотборников систем ГВС			Июнь 2025г.
13	Система ХВС:			
13.1	Устранить неисправности внутренних систем водоснабжения			
	<u>трубопровод</u>		0	
	ремонт и замена арматуры	шт.	0	
	ремонт и изоляция труб	м.п.	0	
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.	X	
16.2	Диагностирования и обслуживания ВДГО	шт.	X	
16.3	Проверка вентиляционных и дымовых каналов МКД	шт.	1	Январь 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			27.06.2025г.
22	Акт проведения гидравлических испытаний внутренней системы центрального отопления МКД			27.06.2025г.
23	Акт о проверке прямых соединений оборудования теплового узла с водопроводом и канализацией МКД.			27.06.2025г.
24	Акт о готовности теплового узла к эксплуатации МКД			27.06.2025г.
25	Провести осенний осмотр МКД			Сентябрь 2025г.
26	Получить паспорт готовности МКД к зимнему периоду			До 10 сентября 2025г.