

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. Березкин В. А. Подпись: _____ « 2025 года »	Согласовано Директор ООО «Управляющей компании «ЦЕНТР» Ф.И.О. Анненкова 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. Аджарская, д. 14 «А»

1.2. Год постройки 1999г.

1.3. Характеристики объекта:

Износ в % 40

Этажность – 5

Подъездов – 3

Подвалов – 1

Общая площадь объекта – 2 548,5 (кв.м)

Жилая площадь – 1 361,2 (кв.м)

Площадь подвала – 514,8 (кв.м)

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

ГПЦЗУ – 1шт.

Тепловые узлы – 1 шт.

Водомерные узлы – 1шт.

ОДПУ электроэнергии – марка СЕ 303 № 009217066002251, 2023г., поверка 2033г.

1.5. Источники:

Теплоснабжения – центральное

Газоснабжения – центральное

Энергоснабжения – центральное

Водоотведения – центральное

Системы АПЗ и дымоудаления – отсутствуют

1.6. Договор управления №1/У-23 от 01.05.2023г. (включение в реестр лицензий с **01.05.2023г.** на основании Приказа УСК по СЖН №192-ло от 26.04.2023г.

1.7. Договор на техническое обслуживание и ремонт внутридомового газового оборудования № МД 28-0000266 от 03.06.2024 г.

2. ХАРАКТЕРИСТИКИ ТЕПЛОПОТРЕБЛЯЮЩЕЙ УСТАНОВКИ

ОЭТС _____ ООО « Газпром теплоэнерго Кисловодск » _____

(наименование)

Наименование теплового пункта и его адрес _____ ТУ Жилого дома _____

_____ ул. Аджарская, 14а _____

Находится на _____ обслуживании ООО « УК « ЦЕНТР » _____

(балансе, тех. обслуживании)

Тип теплового узла _____ индивидуальный встроенный в здание _____

(отдельно стоящий, пристроенный, встроенный в здание)

1. Общие данные:

Год ввода в эксплуатацию _____ п/д _____

Год принятия на баланс или техобслуживание _____ ТО с 2023г. _____

Источник теплоснабжения _____ Районная водогрейная газовая котельная _____

Питание от камеры №. _____, магистрали №. _____

Района Теплосети _____ Северный район _____

Диаметр теплового ввода _____ 80 _____ мм, длина ввода _____ 68 _____ м.

Расчетный напор на вводе теплоснабжения _____ 0,55 _____ МПа

Расчетный напор на вводе холодного водоснабжения _____ 0,65 _____ МПа

Схема подключения ГВС _____ параллельная, централизованная _____

Схема подключения отопления _____ зависимая, закрытая _____

Температурный график _____ 95/70 С _____

Наименование и адреса абонентов, подключенных к ТУ

1. _____ МКЖД по ул. Аджарская, 14а _____

2. _____

Тепловые нагрузки:

Нагрузка	Расход	
	Тепла, Гкал/час	Воды, т/ч
Отопление	0,208	7,320
Горячее водоснабжение	0.11	2.1
Вентиляция	нет	-
Технологические нужды	нет	-
ВСЕГО	0.318	9.420

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.
80	6.0	1-4	3-ка	80	4					20	4
50	2.4										
32	7.5	5-7	ш/к	32	4						
32	12.4	1-4	ш/к	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.

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
	-				
	-				

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.
2	Подающий и обратный тр-д ЦО				Показ-й	2	Показ-й 1.6 МПа	4
4	Подающий и обратный тр-д				Показ-й	2	Показ-й 1.6	2

ГВС						МПа	
-----	--	--	--	--	--	-----	--

Характеристика теплопотребляющих систем

Здание (корпус), и его адрес		ул. Аджарская 14а 42кв.
Кубатура здания, куб.м		12156 куб/м
Высота (этажность) здания, м		5 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 розлив
	Сопротивление системы, м	
	Тип нагревательных приборов	M140-M140AO
	Емкость системы, куб.м	
Вентиляция	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)	параллельная
	Диаметр дроссельной диафрагмы, мм	-
	Расчетная тепловая нагрузка, Гкал/ч	0,11
	Суммарная нагрузка систем здания. Гкал/ч	0.318
	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 работы по ликвидации
1	Утечка на общедомовом стояке канализации кв. №7	30.06.2023.	Нарушение герметичности соединения	Устранена утечка на системе канализации
2	Засор общедомовой канализации, протечка на системе отопления.	13, 16, 30 октября 2023г.	Не правильная эксплуатация, нарушение герметичности соединения.	Устранение засора канализации, засора в подвале 2го подъезда, устранение течи трубы отопления.
2	Засор общедомовой канализации, протечка на системе канализации (кв.15, 31).	03, 07 ноября 2023г.	Не правильная эксплуатация, нарушение герметичности соединения.	Устранение засора общедомового стояка канализации в кухне, устранение течи канализационной трубы.

3	Протечка системы отопления (кв.2,5).	21, 30 января 2024г.	Нарушение герметичности в результате коррозии.	Устранение течи радиатора, установлен хомут.
4	Засор общедомовой канализации (кв.5,2).	20, 23 января 2024г.	Не правильная эксплуатация.	Устранение засора канализационного стояка, устранение засора канализации в подвале.
5	Засор общедомовой канализации (кв.31, 15).	22, 30 марта 2024г.	Не правильная эксплуатация.	Устранение засора кухонного общедомового стояка, чистка общедомового канализационного лежака в подвале.
6	Отсутствует горячее водоснабжение.	14 июня 2024г.	Завоздушивание ГВС.	Восстановление циркуляции ГВС.
	Отсутствие нагрева в радиаторах в квартирах (кв. 29; 42)	06 ноября 2024г.	Нарушение циркуляции теплоносителя по стояку	Проведены работы по восстановлению циркуляции теплоносителя (установлена байпасная линия)
	Течь на подающей магистрали ГВС в подвале	24;25 декабря 2024г.	Нарушение герметичности в результате коррозии.	Устранение течи (установка хомута)
	Засор общедомовой канализации	25 января 2025г.	Не правильная эксплуатация.	Устранение засора канализационного стояка, устранение засора канализации в подвале.
	Отсутствует горячее водоснабжение.	13,26 февраля 2025г.	Завоздушивание ГВС.	Восстановление циркуляции ГВС.
13	Отключение центрального отопления	05.03.2025 10.00	ООО «Теплоэнерго Кисловодск»	
14	Отключение центрального отопления	02.04.2025 18.30	ООО «Теплоэнерго Кисловодск»	
15	Отключение горячего водоснабжения	04.12.2024 10.00	ГУП СК «Ставрополькрайводоканал» Предгорный «Межрайводоканал» ПТП «Кисловодское»	
13	Отключение горячего водоснабжения	21.01.2025 09.30	ООО «Теплоэнерго Кисловодск»	
14	Отключение горячего водоснабжения	27.02.2025 10.00	ООО «Теплоэнерго Кисловодск»	
15	Отключение горячего водоснабжения	03.03.2025 10.00	ООО «Теплоэнерго Кисловодск»	

13	Отключение горячего водоснабжения	05.03.2025 10.00	ООО «Теплоэнерго Кисловодск»	
14	Отключение горячего водоснабжения	12.03.2025 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 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 приямков, 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	кв.м.	0	

	приямки			
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.	6,48	
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	16.06.2025г.- 17.06.2025г.
11.2	Ремонтные работы на участках системы теплоснабжения (был установлен хомут)	м.п.	3	Июль 2025г.
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			Июль 2025г.
11.5	Ревизия запорной арматуры тепловых сетей			Июль 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.	0	
12.2	Ремонт изоляции труб ГВС и их утепление	м.п.	0	
12.3	Провести ревизию кранов и другой запорной арматуры,			Июль 2025г.

	расширителей, воздухооборников систем ГВС			
13	Система ХВС:			
13.1	Устранить неисправности внутренних систем водоснабжения			
	трубопровод		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.	1	июль 2025г.
16.2	Диагностирования и обслуживания ВДГО	шт.	1	2029г.
16.3	Проверка вентиляционных и дымовых каналов МКД	шт.	2	Май 2025г. Декабрь 2025г.
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:			
	Провести инструктаж сотрудников аварийной службы и рабочих текущего ремонта, дворников.	чел.	8	Сентябрь 2025г.
	Подготовка (переподготовка) сотрудников котельных, тепловых пунктов, аварийной службы и рабочих текущего ремонта, дворников	чел.	3	До сентября 2025г.
	Подготовить аварийные службы – проследить за тем, чтобы в отопительный период были необходимые средства связи, инструменты, инвентарь, оборудование, автотранспорт, запасы			До 01.10.2025г.

	материалов	
	АКТ о проведении гидропневматической промывке внутренней системы центрального отопления и горячего водоснабжения МКД	17.06.2025г.
	Акт проведения гидравлических испытаний внутренней системы центрального отопления МКД	17.06.2025г.
	Акт о проверке прямых соединений оборудования теплового узла с водопроводом и канализацией МКД.	17.06.2025г.
	Акт о готовности теплового узла к эксплуатации МКД	17.06.2025г.
	Провести осенний осмотр МКД	Сентябрь 2025г.
	Получить паспорт готовности МКД к зимнему периоду	До 10 сентября 2025г.