

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

1.2. Год ввода в эксплуатацию 1988г.

1.3. Характеристики объекта:

Этажность – 5

Подъездов – 4

Подвалов – 4

Общая площадь объекта – 2 942,2(кв.м)

Жилая площадь – 1 565,9 (кв.м)

Нежилая площадь – 0 (кв.м)

Подвал площадь – 596,4 (кв.м)

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

ГЩВУ – 1шт.

Тепловые узлы – 4 шт.

ОДПУ электроэнергии – марка СЕ 303 зав.ном. 009217063003235, 2013г., поверка 2033г.

1.5. Источники:

Теплоснабжения – центральное

Газоснабжения – центральное

Энергоснабжения – центральное

Водоотведения – центральное

Системы АПЗ и дымоудаления – отсутствуют

1.6. Способ управления МКД – управляющей организацией ООО «УК «ЦЕНТР»

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 28-0000271 от 03.06.2024г.

2. ХАРАКТЕРИСТИКИ ТЕПЛОПОТРЕБЛЯЮЩЕЙ УСТАНОВКИ

Энергоснабжающая организация	ООО «Газпром теплоэнерго Кисловодск»
Наименование теплового пункта и его адрес	Тепловой узел, ул. Целинная, д. 14
Тип теплового пункта	встроенный в здание

Тепловые нагрузки

Нагрузка	Расход	
	теплоты (Гкал/ч)	воды (т/ч)
отопление	0,39	6,5
горячее водоснабжение	0,16	2,5
Всего:	0,55	9

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	14	1	Задвижка чугунная	80	2		Обратный	32	1		
50	24	2	Кран шаровый стальной фланцевый	50	16						
32	268										

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	10

Характеристика теплопотребляющих систем

Кубатура здания (м³)	15035
Высота (этажность) здания (м)	5-этажное, 16 м

Отопление	Присоединение (элеваторное, насосное, непосредственное, независимое, зависимое)	зависимое
	тип системы (однотрубная, 2-трубная, розлив верхний, нижний)	2-трубная, розлив нижний
	тип нагревательных приборов	Радиаторы м-140, м-140А, полотенцесушители
	емкость системы (м³)	16
	расчетная тепловая нагрузка (Гкал/ч)	0,45
ГВС	схема присоединения (параллельная, 2-ступенчатая, последовательная, открытый водоразбор)	Параллельная
	расчетная тепловая нагрузка (Гкал/ч)	0,16

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	Засор общедомового стояка канализации в подъезде №3 кв. (36)	02.09.2021.	Нарушение эксплуатации общедомового стояка канализации	Устранён засор стояка канализации путём прочистки тросом
2	Отсутствие нагрева в радиаторах в кв. (24,37,54,57)	07.10.2021. 12.10.2021. 25.10.2021.	Завоздушивание системы отопления, плохая циркуляция в системе	Протравка СО
3	Засор общедомового стояка канализации в подвале подъезд №1	06.10.2021. 19.10.2021.	Нарушение эксплуатации общедомового стояка канализации	Устранён засор стояка канализации путём прочистки тросом
4	Утечка на стояке отопления в кв. (57)	10.11.2021.	Нарушение герметичности на резьбовом соединении	Устранена утечка на системе отопления путём протяжки гаек
5	Засор общедомового стояка канализации в подъезде № 1	11.10.2021. 17.10.2021.	Нарушение эксплуатации общедомового стояка канализации	Устранён засор стояка канализации путём прочистки тросом
6	Засор общедомового стояка канализации в подъезде № 2	15.10.2021.	Нарушение эксплуатации общедомового стояка канализации	Устранён засор стояка канализации путём прочистки тросом
7	Отсутствие нагрева в радиаторах в кв. (17)	20.01.2022.	Завоздушивание системы отопления, плохая циркуляция в системе	Протравка СО
8	Засор общедомового стояка канализации в подъезде № 1	17.01.2022.	Нарушение эксплуатации общедомового стояка канализации	Устранён засор стояка канализации путём прочистки тросом
9	Засор общедомового стояка канализации в подъезде № 4	04.03.2022.	Нарушение эксплуатации общедомового стояка канализации	Устранён засор стояка канализации путём прочистки тросом
10	Утечка на стояке холодного водоснабжения в кв. (36)	03.07.2022.	Нарушение герметичности на резьбовом соединении	Устранена утечка на системе отопления путём замены крана

11	Отсутствие горячего водоснабжения в кв. (1,3)	22.07.2022. 23.07.2022.	Завоздушивание системы горячего водоснабжения	Протравка системы горячего водоснабжения
12	Засор общедомового стояка канализации в кв. (24)	25.07.2022.	Нарушение эксплуатации общедомового стояка канализации	Устранён засор стояка канализации путём прочистки тросом
13	Отсутствие горячего водоснабжения	12, 15 и 25 сентября 2022г.	Завоздушивание системы горячего водоснабжения	Протравка системы горячего водоснабжения
14	Засор общедомового стояка канализации в подвале подъезд №4	01.09.2022г.	Нарушение эксплуатации общедомового стояка канализации	Устранён засор стояка канализации путём прочистки тросом
15	Утечка на стояке ГВС	21.10.2022г.	Нарушение герметичности на резьбовом соединении	Устранена утечка на системе отопления путём протяжки гаек
16	Засор общедомового стояка канализации во 2-м и 3-м подъезде	02.10.2022 г.	Нарушение эксплуатации общедомового стояка канализации	Устранён засор стояка канализации путём прочистки тросом
17	Засор общедомового стояка канализации в кв. кв. 24,27	11, 14, 21 ноября 2022 г.	Нарушение эксплуатации общедомового стояка канализации	Устранён засор стояка канализации путём прочистки тросом
18	Утечка на стояке канализации	21.12.2022г.	Нарушение эксплуатации общедомового стояка канализации	Устранено путём установки уплотнительного кольца и укрепления стояка
19	Отсутствие горячего водоснабжения в кв. 52	3 января 2023г.	Завоздушивание системы горячего водоснабжения	Протравка системы горячего водоснабжения
20	Засор общедомового стояка канализации в подвале кв. 55,50,4	4,20,22 февраля 2023г.	Нарушение эксплуатации общедомового стояка канализации	Устранён засор стояка канализации путём прочистки тросом
21	Утечка на стояке ГВС	17,26 апреля 2023г.	Нарушение герметичности на резьбовом соединении	Устранена утечка на системе отопления путём протяжки гаек
22	Отсутствие горячего водоснабжения кв.4,17,3	01,10,30 мая 2023г.	Завоздушивание системы горячего водоснабжения	Протравка системы горячего водоснабжения
23	Утечка на стояке ГВС в подвале кв.39	11 мая 2023г.	Нарушение герметичности на резьбовом соединении	Устранена утечка на системе отопления путём протяжки гаек
24	Отсутствие горячего водоснабжения кв.3, 17	08 июня 2023г.	Завоздушивание системы горячего водоснабжения	Протравка системы горячего водоснабжения
25	Отсутствие горячего водоснабжения, засор общедомового стояка канализации, протечка на стояке крана ГВС (кв. 66, 17, 61, 42).	02, 13, 19, 20, 21, 28 октября 2023г.	Завоздушивание системы ГВС, нарушение герметичности на резьбовом соединении, нарушение эксплуатации общедомового стояка канализации.	Сброс воздуха ГВС, устранение течи кран буксы, устранение засора на кухне.
26	Засор общедомового стояка канализации.	24 марта 2024г.	Нарушение эксплуатации общедомового стояка канализации.	Устранение засора канализации на кухне, чистка центральной канализации.
27	Отсутствие горячего водоснабжения (кв.17,63).	26, 29 апреля 2024г.	Завоздушивание системы горячего водоснабжения.	Сброс воздуха с ГВС, восстановление циркуляции.

28	Засор общедомового стояка канализации, протечка на полотенцесушителя.	07, 08, 16 мая 2024г.	Нарушение эксплуатации общедомового стояка канализации, нарушение герметичности на резьбовом соединении.	Устранение засора канализации на кухне, чистка центрального стояка канализации, устранение течи полотенцесушителя.
29	Засор общедомового стояка канализации.	04 сентября 2024г.	Нарушение эксплуатации общедомового стояка канализации	Устранение засора канализации с помощью троса.
30	Утечка на подающем стояке ГВС в подвале 3	10 сентября 2024г.	Нарушение герметичности в результате коррозии.	Устранена утечка путём замены участка трубы.
31	Отсутствие горячего водоснабжения	24,26 октября 2024г.	Завоздушивание системы горячего водоснабжения.	Сброс воздуха с ГВС, восстановление циркуляции.
32	Отсутствие горячего водоснабжения (кв.17)	11 ноября 2024г.	Завоздушивание системы горячего водоснабжения.	Сброс воздуха с ГВС, восстановление циркуляции.
33	Отсутствие горячего водоснабжения, отсутствие нагрева в радиаторах	02,13,24 декабря 2024г.	Завоздушивание системы отопления и ГВС, плохая циркуляция в системе.	Сброс воздуха с СО и ГВС в подвале, со стояка.
34	Утечка на стояке общедомовой канализации (кв. 13)	06 декабря 2024г.	Нарушение герметичности в результате коррозии.	Устранена утечка путём замены участка трубы.
35	Утечка на трубе полотенцесушителя (кв. 55)	20 декабря 2024г.	Нарушение герметичности в результате коррозии.	Устранена утечка путём замены участка трубы.
36	Отсутствие нагрева в радиаторах	27,28 февраля 2025г.	Завоздушивание системы отопления, плохая циркуляция в системе.	Сброс воздуха с СО и в подвале, со стояка.
37	Отключение центрального отопление	23.10.2024 13.30	ГУП СК «Ставрополькрайводоканал» Предгорный «Межрайводоканал» ПТП «Кисловодское»	
38	Отключение горячего водоснабжения	11.11.2024 10.00	ГУП СК «Ставрополькрайводоканал» Предгорный «Межрайводоканал»	

			ПТП «Кисловодское»	
39	Отключение горячего водоснабжения	04.12.2024 10.00	ГУП СК «Ставрополькрайводоканал» Предгорный «Межрайводоканал» ПТП «Кисловодское»	
40	Отключение горячего водоснабжения	21.01.2025 09.30	ООО «Теплоэнерго Кисловодск»	
41	Отключение горячего водоснабжения	24.02.2025 10.00	ГУП СК «Ставрополькрайводоканал» Предгорный «Межрайводоканал» ПТП «Кисловодское»	
42	Отключение горячего водоснабжения	27.02.2025 10.00	ООО «Теплоэнерго Кисловодск»	
43	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	кв.м.	0	

	территории земельного участка			
10.2	Привести в технически исправное состояние отмостки	кв.м.		
10.3	Привести в технически исправное состояние приямки	кв.м.		
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.	6,96	
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			

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	28.05.2025г.- 30.05.2025г.
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 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	
	котлов на угле	шт.	X	
	тепловых пунктов	шт.	X	
	элеваторных узлов	шт.		
12	Система ГВС:			
12.1	Устранить неисправности внутренних систем водоснабжения			
	трубопроводов	м.п.	2	
	запорной арматуры	шт.	0	
	промывка и опрессовка	м.п.		
12.2	Ремонт изоляции труб ГВС и их утепление			
12.3	Провести ревизию кранов и другой запорной арматуры, расширителей, воздухоотборников систем ГВС			Май 2025г.
13	Система ХВС:			

13.1	Устранить неисправности внутренних систем водоснабжения			
	трубопровод		0	
	ремонт и замена арматуры	шт.	2	
	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			Июль 2025
16.2	Диагностирования и обслуживания ВДГО			07.07.2026
16.3	Проверка вентиляционных и дымовых каналов МКД			Март 2025-04-03 Октябрь 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			30.05.2025г.
22	Акт проведения гидравлических испытаний внутренней системы центрального отопления МКД			30.05.2025г.
23	Акт о проверке прямых соединений оборудования теплового			30.05.2025г.

	узла с водопроводом и канализацией МКД.	
24	Акт о готовности теплового узла к эксплуатации МКД	30.05.2025г.
25	Провести осенний осмотр МКД	Сентябрь 2025г.
26	Получить паспорт готовности МКД к зимнему периоду	До 10 сентября 2025г.