

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. Березина Е. А. Подпись: _____ « » 2025 года	Согласовано Директор ООО «Управляющей компании «ЦЕНТР» Ф.И.О. Анненкова И. В. Подпись: _____ « 07 » 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 » 07 2025г.

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Адрес многоквартирного дома ул. КАТЫХИНА, д. 175

1.2. Год постройки 1975г.

1.3. Характеристики объекта:

Износ в % 35

Этажность – 5

Подъездов – 9

Подвалов – 1

Общая площадь объекта – 5 235,2 (кв.м)

Жилая площадь – 3 122 (кв.м)

Нежилая площадь – 2 113,2 (кв.м)

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

ГЦВУ – 1шт.

Тепловые узлы – 1 шт.

Водомерные узлы – 1шт.

ОДПУ электроэнергии – 1) СЕ 303 № 009217059001404, 2012г., поверка 2022г.;

2) СЕ 303 № 009217059001475, 2012г., поверка 2022г.

ОДПУ теплоснабжения – 1) ВКТ -7 № 164704, поверка 30.07.2024;

2) ПРЭМ № 790843, 16.08.2022. поверка 16.08.2026;

3) ПРЭМ № 790846, 16.08.2022. поверка 16.08.2026;

4) КТСП-Н № 11870, поверка 02.08.2024.

1.5. Источники:

Теплоснабжения – центральное

Газоснабжения – центральное

Энергоснабжения – центральное

Водоотведения – центральное

Системы АПЗ и дымоудаления – отсутствуют

1.6. Договор управления №4/У-20 от 01.06.2020г. (включение в реестр лицензий с **01.07.2020г.** на основании Приказа УСК по СЖН №536-ло от 19.06.2020г.)

1.7. Договор на техническое обслуживание и ремонт внутридомового газового оборудования № 14.06.№5/2021 от 14.06.2021г.

2. ХАРАКТЕРИСТИКИ ТЕПЛОПОТРЕБЛЯЮЩЕЙ УСТАНОВКИ

Энергоснабжающая организация	ООО «Газпром теплоэнерго Кисловодск»
Наименование теплового пункта и его адрес	Тепловой узел, г. Кисловодск, ул. Катыхина, д. 175
Находится на балансе, техобслуживании	ООО «УК «ЦЕНТР»
Тип теплового пункта	встроенный в здание

Общие данные

Год ввода в эксплуатацию	1975
Год принятия на баланс или техобслуживание, источник теплоснабжения	1975 ТЦП

Тепловые нагрузки

Нагрузка	Расход	
	теплоты (Гкал/ч)	воды (т/ч)
отопление	1,08	24
горячее водоснабжение		
Всего:	1,08	24

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	4	1, 1а, 1б	Задвижка чугунная	100, 100, 50	3	7, 7а	обратный	50, 15	2		
		2, 2б	Кран шаровый стальной фланцевый	50, 32	2						
		3, 3б	Затвор дисковый межфланцевый	50, 32	2						
		4	Кран шаровый резьбовой	40	1						
		5	Кран шаровый	15	1						

			латунный								
--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--

Насосы

№ п/п	Назначение (циркуляционные, подпиточные и т.д.)	тип насоса	марка электродвигателя	характеристика насоса Q-расход (м³/ч) H-напор (м вод. ст.) n- частота вращения (об/мин)	количество (шт.)
1	циркуляционный	с мокрым ротором	Wilo TOP-S	40/15	1

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.)
1	Контроль температурного режима	подвал	1P-6A		1

Средства измерений

№ п/ п	Приборы контроля и учета							
	теплосчетчики (расходомеры)				термометры		манометры	
	место устано вки	тип	диамет р (мм)	количеств о (шт.)	тип	количеств о (шт.)	тип	количеств о (шт.)
1	подвал	ВКТ -7 № 164704		1	ТМТ- Б	1	показывающи й	1
2	подвал	ПРЭМ № 445648		1	КТСП -Н	3		
3	подвал	ПРЭМ № 445389		1				

Характеристика теплопотребляющих систем

Здание (корпус), его адрес		г. Кисловодск, ул. Катыхина, д. 175
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)	24
	расчетная тепловая нагрузка (Гкал/ч)	1,08
ГВС	схема присоединения (параллельная, 2-ступенчатая, последовательная, открытый водоразбор)	параллельная

	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	Отсутствие горячего водоснабжения	09.09.2021.	Завоздушивание системы горячего водоснабжения	Сброс воздуха в системе горячего водоснабжения
2	Засор общедомового стояка канализации в подвале подъезд №9	18.10.2021. 20.10.2021.	Нарушение эксплуатации общедомового стояка канализации	Устранён засор стояка канализации путём прочистки тросом
3	Утечка на радиаторах отопления в кв. (33,46,56,92)	13.10.2021. 15.10.2021. 22.10.2021.	Нарушение герметичности на резьбовом соединении	Устранена утечка на стояке отопления путём перенаковки резьбового соединения
4	Отсутствие нагрева в радиаторах	23.10.2021.	Завоздушивание системы отопления, плохая циркуляция в системе	Протравка СО
5	Утечка на общедомовом стояке канализации в кв. (99)	12.11.2021.	Нарушение герметичности на соединении	Устранена утечка путём установки уплотнительного кольца
6	Отсутствие нагрева в радиаторах в кв. (16,45,52,86)	15.11.2021.	Завоздушивание системы отопления, плохая циркуляция в системе	Протравка СО
7	Отсутствие нагрева в радиаторах и отсутствие ГВС в кв. (6,26,36,45,51,57)	16.11.2021.	Завоздушивание системы отопления, плохая циркуляция в системе, завоздушивание системы горячего водоснабжения	Сброс воздуха в системе горячего водоснабжения и отопления
8	Утечка на общедомовом стояке отопления в кв. (82)	12.12.2021.	Нарушение герметичности в результате коррозии труб	Устранена утечка на стояке отопления путём установки хомута
9	Утечка на общедомовом стояке отопления в кв. (19)	15.01.2022.	Нарушение герметичности в результате коррозии труб	Устранена утечка на стояке отопления путём установки хомута
10	Отсутствие нагрева в радиаторах	06.02.2022.	Завоздушивание системы отопления, плохая циркуляция в системе	Протравка СО

11	Отсутствие нагрева в радиаторах	11.03.2022.	Завоздушивание системы отопления, плохая циркуляция в системе	Протравка СО
12	Утечка на общедомовом стояке отопления в кв. (58)	17.03.2022.	Нарушение герметичности в результате коррозии труб	Устранена утечка на стояке отопления путём установки хомута
13	Утечка на общедомовом стояке горячего водоснабжения в кв. (39).	15.05.2022.	Нарушение герметичности на резьбовом соединении	Устранена утечка путём установки прокладки
14	Засор общедомового стояка канализации в кв. (101)	24.07.2022.	Нарушение эксплуатации общедомового стояка канализации	Устранён засор стояка канализации путём прочистки тросом
15	Утечка на общедомовом стояке канализации в подвале подъезд №3 кв. (33)	24.07.2022.	Нарушение крепления общедомового стояка канализации	Утечка устранена с помощью установки крепления
16	Отсутствие горячего водоснабжения	09.09.2022.	Завоздушивание системы горячего водоснабжения	Сброс воздуха в системе горячего водоснабжения
17	Осмотр системы водоснабжения, определение места причины утечки	23.09.2022.	Нарушение герметичности на резьбовом соединении	Устранена утечка на стояке отопления путём перепакровки резьбового соединения
18	Отсутствие нагрева в радиаторах в кв. 5, 23, 67, 93, 95-98, 101	19, 20, 24, 26, 28 октября 2022.	Завоздушивание системы отопления	Сброс воздуха в системе отопления
19	Отсутствие горячего водоснабжения и СО кв.26, 66, 93.	01, 21 ноября 2022.	Завоздушивание системы отопления, плохая циркуляция в системе	Сброс воздуха в системе горячего водоснабжения и СО
20	Утечка радиатора на резьбовом соединении кв. 60	25,27 января 2023.	Нарушение герметичности на соединении	Устранена утечка путём перепакровки резьбового соединения
21	Завоздушивание системы отопления кв. 4,57,44,66,65,60,95	05,9,10,13,14,18 марта 2023.	Завоздушивание системы отопления, плохая циркуляция в системе	Протравка СО
22	Отсутствие горячего водоснабжения кв.46,91,3	04,09,21 июня 2023.	Завоздушивание системы горячего водоснабжения	Сброс воздуха в системе горячего водоснабжения
23	Течь батареи (кв. 60)	25,27 января 2023г.	Нарушение герметичности на соединении.	Устранена утечка путём перепакровки резьбового соединения.
24	Засор лежака канализации в подвале (кв.61).	15,16 января 2023г.	Не правильная эксплуатация.	Устранен засор путём прочистки тросом.
25	Обнаружена утечка на раструбе соединения ч/пл кв.41.	10 марта 2023г.	Не плотное соединение.	Уплотнены силиконом.
26	Отсутствие циркуляции СО (кв.	05,9,10,13,14,18 марта 2023г.	Завоздушивание системы отопления, плохая	Сброс воздуха в СО.

	4,57,44,66,65,60,95		циркуляция в системе.	
27	Отсутствие циркуляции СО в подвале, (кв. 92,53,19)	19,24,26,27,29 апреля 2023г.	Завоздушивание системы отопления, плохая циркуляция в системе.	Развоздушивание системы отопления, восстановление циркуляции.
28	Устранение засора канализации в подвале.	29 апреля 2023г.	Не правильная эксплуатация.	Устранен засор путём прочистки тросом.
29	Отсутствие горячего водоснабжения (кв.46, 91, 3)	04, 09, 21 июня 2023г.	Завоздушивание системы горячего водоснабжения.	Сброс воздуха в системе горячего водоснабжения.
30	Отсутствие горячего водоснабжения (кв. 3, 44)	19, 20 июля 2023г.	Завоздушивание системы горячего водоснабжения.	Сброс воздуха в системе горячего водоснабжения.
31	Засор канализации в 9 подъезде.	20 июля 2023г.	Не правильная эксплуатация.	Устранен засор путём прочистки тросом.
32	Отсутствие циркуляции СО. (кв.46,36, 96, 94, 64, 72, 80, 40, 92, 26, 16, 66, 92, 102).	12, 14, 17, 18, 19, 20, 21, 22 октября 2023г	Завоздушивание системы отопления, плохая циркуляция в системе.	Сброс воздуха с СО восстановление циркуляции.
33	Течь батареи (кв.3).	29 января 2024г.	Нарушение герметичности на соединении.	Устранение течи на батареи путём перепакровки резьбового соединения.
34	Протечка отсекающих кранов ХВС и ГВС (кв.87)	25 января 2024г.	Нарушение герметичности на соединениях.	Устранение течи отсекающих кранов ХВС и ГВС с аварийным отключением стояков ХВС и ГВС с последующим включением.
35	Протечка на полотенцесушителе. (кв.73)	24 февраля 2024г.	Нарушение герметичности в результате коррозии труб.	Устранение свища на трубе полотенцесушителя путём установки хомута.
36	Протечка на трубе СО. (кв.73)	01 марта 2024г.	Нарушение герметичности в результате коррозии труб.	Сварочные работы по устранению свища на трубе.
37	Протечка на тройнике системы ГВС (кв.86).	14 апреля 2024г.	Нарушение герметичности на соединениях.	Замена тройника на стояке ГВС.
38	Протечка крана общедомового стояка ХВС (кв87).	02 мая 2024г.	Нарушение герметичности запорной арматуры.	Устранение течи сбросного крана ХВС на стояке замена крана.
	Утечка на подающей магистрали ГВС в подвале.	4 октября 2024г.	Нарушение герметичности в результате коррозии труб.	Ремонтные работы по устранению утечки (замена участка трубопровода)

	Отсутствие нагрева в радиаторах в квартирах кв.60,25,80,60,57,94,93, 96,52,54,56,58,55,59,40,50, 69,92,37,57,22,104)	16,17,18,20,24,25,26,93 октября 2024г.	Завоздушивание системы отопления, плохая циркуляция в системе.	Сброс воздуха с СО в подвале, со стояка.
	Отсутствие горячего водоснабжения (кв. 33, 45,89)	25,29 ноября 2024г.	Завоздушивание системы горячего водоснабжения.	Сброс воздуха в системе горячего водоснабжения.
	Утечка на нагревательном приборе в кв.20 (батарея)	19 февраля 2025г.	Нарушение герметичности в результате коррозии секции батареи.	Устранение течи.
39	Отключение центрального отопление	22.10.2024 22.00	ГУП СК «Ставрополькрайводоканал» Предгорный «Межрайводоканал» ПТП «Кисловодское»	
40	Отключение центрального отопление	01.04.2025 9.30	ООО «Теплоэнерго Кисловодск»	
41	Отключение горячего водоснабжения	22.10.2024 18.10	ГУП СК «Ставрополькрайводоканал» Предгорный «Межрайводоканал» ПТП «Кисловодское»	
42	Отключение горячего водоснабжения	26.12.2024 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			Май 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 приямки	кв.м.	0	
10.4	Законсервировать поливочные системы	шт.	0	
10.5	Обеспечение пескосольной 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.	9.31	
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	12.05.2025г.- 13.05.2025г.
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	шт.	1	Апрель 2025г.
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.		
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			
12.3	Провести ревизию кранов и другой запорной арматуры, расширителей, воздухоотборников систем ГВС			Апрель 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.	0	
16	Система газоснабжения:			
16.1	Обслуживание фасадного газопровода	шт.	1	август 2025

16.2	Диагностирования и обслуживания ВДГО	шт.	1	17.07.2025
16.3	Проверка вентиляционных и дымовых каналов МКД	шт.	2	Март 2025-04-03 Октябрь 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:			
18	Провести инструктаж сотрудников аварийной службы и рабочих текущего ремонта, дворников.	чел.	8	Сентябрь 2025г.
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			13.05.2025г.
22	Акт проведения гидравлических испытаний внутренней системы центрального отопления МКД			13.05.2025г.
23	Акт о проверке прямых соединений оборудования теплового узла с водопроводом и канализацией МКД.			13.05.2025г.
24	Акт о готовности теплового узла к эксплуатации МКД			13.05.2025г.
25	Провести осенний осмотр МКД			Сентябрь 2025
26	Получить паспорт готовности МКД к зимнему периоду			До 10 сентября 2025г.