

Согласовано МУ «Управление городского хозяйства администрации города курорта Кисловодска» Ф.И.О. Маркаров М. Б. Подпись: _____ « 07 » 2025 года	Согласовано Генеральный директор ООО «Теплоэнерго Кисловодск» Ф.И.О. Бережной В. ТЕПЛОЭНЕРГО КИСЛОВОДСК Подпись: _____ « 07 » 2025 года	Согласовано Директор ООО «Управляющей компании «ЦЕНТР» Ф.И.О. Аппенкова 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. А. Губина, д. 39

1.2. Год постройки 1981г.

1.3. Характеристики объекта:

Износ в % 30

Этажность – 5

Подъездов – 2

Подвалов – 2

Общая площадь объекта – 1679,4 (кв.м)

Жилая площадь – 905,7 (кв.м)

Нежилая площадь – 786,7 (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. 009217064002734, 2013г., поверка 2033г.

ОДПУ водоснабжения – марка ОСВУ-40 № 044615, 20.02.2020., поверка 19.02.2026.

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 28-0000313 от 31.07.2024 г.

2. ХАРАКТЕРИСТИКИ ТЕПЛОПОТРЕБЛЯЮЩЕЙ УСТАНОВКИ

ОЭТС _____ ООО « Газпром теплоэнерго Кисловодск » _____

(наименование)

Наименование теплового пункта и его адрес _____ ТУ Жилого дома _____

_____ ул. Губина, 39 _____

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 _____ н/д _____

Год принятия на баланс или техобслуживание _____ ТО _____

Источник теплоснабжения _____ Районная водогрейная газовая котельная _____

Питание от камеры №. _____, магистрали №. _____

Района Теплосети _____ Северный район _____

Диаметр теплового ввода _____ 80 _____ мм, длина ввода _____ 18 _____ м.

Расчетный напор на вводе теплоснабжения _____ 0,45 _____ МПа

Расчетный напор на вводе холодного водоснабжения _____ 0,55 _____ 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. Губина, 39 _____

2. _____

Тепловые нагрузки:

Нагрузка	Расход	
	Тепла, Гкал/час	Воды, т/ч
Отопление	0,178	7,12
Горячее водоснабжение	0.09	24,5
Вентиляция	нет	-
Технологические нужды	нет	-
ВСЕГО	0.268	11.62

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	З-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 H-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

№	Приборы контроля и учета
---	--------------------------

п/п	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 ГВС				Показ-й	2	Показ-й 1.6 МПа	2

Характеристика теплопотребляющих систем

Здание (корпус), и его адрес		ул. Губина, 39
Кубатура здания, куб.м		н/д
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	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)	параллельная
	Диаметр дроссельной диафрагмы, мм	-
	Расчетная тепловая нагрузка, Гкал/ч	0,09
	Суммарная нагрузка систем здания. Гкал/ч	0.268
	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	Протечка на общедомовом стояке канализации,	11, 12 октября 2023г.	Нарушение эксплуатации общедомового стояка канализации,	Устранение засора канализации, устранение течи в

	отсутствие нагрева отопления.		завоздушивание системы отопления плохая циркуляция в системе.	подвале, сброс воздуха СО.
2	Протечка на общедомовом стояке канализации.	22 февраля 2024г.	Нарушение герметичности на соединении.	Устранение течи канализации в подвале.
3	Утечка на подающей магистрали СО в подвале	24 октября 2024г.	Нарушение герметичности, в следствии коррозии.	Ремонтные работы по устранению протечки (замена участка трубы)
4	Утечка на обратной магистрали СО в подвале	22,25 октября	Нарушение герметичности, в следствии коррозии.	Ремонтные работы по устранению протечки (замена участка трубы)
5	Отключение центрального отопление	24.10.2024 12.44	ГУП СК «Ставрополькрайводоканал» Предгорный «Межрайводоканал» ПТП «Кисловодское»	
6	Отключение центрального отопление	13.11.2024 8.42	ООО «Теплоэнерго Кисловодск»	
7	Отключение центрального отопление	27.12.2024 13.00	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 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 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	шт.	0	

	каналов и дымоходов			
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.	6,95	
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	19.06.2025г.- 20.06.2025г.
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			Июль 25г.
11.5	Ревизия запорной арматуры тепловых сетей			Июль 25г.
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, воздухоотборников систем ГВС			Июль 25г.
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	август 2025
16.2	Диагностирования и обслуживания ВДГО	шт.	1	02.07.2025
16.3	Проверка вентиляционных и дымовых каналов МКД	шт.	2	Январь 2025г. Май 2025г.
17	Другие работы:			
	Обеспечение контрольно-измерительными приборами	шт.	0	
	Обеспечение средствами автоматизации	шт.	0	
	Обеспечение схемами ТУ с	шт.	0	

	приборами			
	Завершающие работы по всем объектам ОИ МКД:			
	Провести инструктаж сотрудников аварийной службы и рабочих текущего ремонта, дворников.	чел.	8	Сентябрь 2025
	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 материалов			До 01.10.2025г.
	АКТ о проведении гидропневматической промывке внутренней системы центрального отопления и горячего водоснабжения МКД			20.06.2025г.
	Акт проведения гидравлических испытаний внутренней системы центрального отопления МКД			20.06.2025г.
	Акт о проверке прямых соединений оборудования теплового узла с водопроводом и канализацией МКД.			20.06.2025г.
	Акт о готовности теплового узла к эксплуатации МКД			20.06.2025г.
	Провести осенний осмотр МКД			Сентябрь 2025
	Получить паспорт готовности МКД к зимнему периоду			До 10 сентября 2025г.