

Согласовано МУ «Управление городского хозяйства администрации города курорта Кисловодска» Ф.И.О. Маркаров М. Б. Подпись: _____ « 25 » 2025 года	Согласовано Генеральный директор ООО «Теплоэнерго Кисловодск» Ф.И.О. Берсаян В. Подпись: _____ « 25 » 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 » 09 2025г.

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Адрес многоквартирного дома ул. 40 ЛЕТ ОКТЯБРЯ, д. № 30

1.2. Год постройки 1970г.

1.3. Характеристики объекта:

Износ в % 30

Этажность – 5

Подъездов – 4

Подвалов – 1

Общая площадь объекта – 4 305,3 (кв.м)

Жилая площадь – 3 415,2 (кв.м)

Нежилая площадь – 161,20 (кв.м)

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

ГЦВУ – 1шт.

Тепловые узлы – 1 шт.

Водомерные узлы – 1шт.

ОДПУ электроэнергии – марка СЕ 303 № 009217063003271, 2023г., поверка 2033г.

ОДПУ водоснабжения – марка ОХТА М-50 X № 13015492, поверка 30.03.2025г.

1.5. Источники:

Теплоснабжения – центральное

Газоснабжения – центральное

Энергоснабжения – центральное

Водоотведения – центральное

Системы АПЗ и дымоудаления – отсутствуют

1.6. Договор управления №3/У-19 от 01.08.2019г. (включение в реестр лицензий с **01.09.2019г.** на основании Приказа УСК по СЖН №561-ло от 09.08.2019г.)

1.7. Договор на техническое обслуживание и ремонт внутридомового газового оборудования № МД 28-0000265 от 03.06.2024 г.

2. Характеристики теплопотребляющей установки

Энергоснабжающая организация	ООО «Газпром теплоэнерго Кисловодск»
Наименование теплового пункта и его адрес	Тепловой узел, г. Кисловодск, ул. 40 лет Октября, д. 30
Находится на балансе, техобслуживании	ООО «УК «ЦЕНТР»
Тип теплового пункта	встроенный в здание

Общие данные

Год ввода в эксплуатацию	1970
Год принятия на баланс или техобслуживание, источник теплоснабжения	1970 ТЦП

Тепловые нагрузки

Нагрузка	Расход	
	теплоты (Гкал/ч)	воды (т/ч)
отопление	0,69	15,5
горячее водоснабжение		
Всего:	0,69	15,5

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, 2, 3, 4		50	4	-					

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.)
-	-	-	-	-	-

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.)
-	-	-	-	-	-	-	-	-

Характеристика теплопотребляющих систем

Здание (корпус), его адрес		г. Кисловодск, ул. 40 лет Октября, д. 30
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)	15,5
	расчетная тепловая нагрузка (Гкал/ч)	0,69
ГВС	схема присоединения (параллельная, 2-ступенчатая, последовательная, открытый водоразбор)	Колонки
	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 нагрева радиаторов в квартирах (кв. 38,50).	02.10.2021.	Завоздушивание системы отопления, плохая циркуляция в системе	Протравка СО
2	Отсутствие нагрева радиаторов в квартирах (кв. 52).	21.01.2022.	Завоздушивание системы отопления, плохая циркуляция в системе	Протравка СО
3	Отсутствие нагрева радиаторов в квартирах.	19.03.2022. 23.03.2022. 25.03.2022.	Завоздушивание системы отопления, плохая циркуляция в системе	Протравка СО
4	Утечка на общедомовом	01.03.2022. 02.03.2022.	Нарушение эксплуатации общедомового стояка	Замена части стояка канализации

	стояке канализации (подъезд №4).		канализации	
5	Утечка на общедомовой системе отопления в подвале	17.09.2022.	Нарушение герметичности на резьбовом соединении	Устранена утечка путём перепаковки резьбового соединения
6	Отсутствие нагрева в системе ГВС (кв. 38).	26.10.2022.	Завоздушивание системы ГВС	Протравка системы ГВС
7	Утечка на общедомовой системе отопления в подвале кв. 34	24 и 26 октября 2022 г.	Нарушение герметичности на резьбовом соединении	Устранена утечка путём перепаковки резьбового соединения
8	Утечка на общедомовом стояке ХВС в подвале кв. 51	06.10.2022.	Нарушение герметичности на резьбовом соединении	Устранена утечка путём перепаковки резьбового соединения
9	Утечка на общедомовом лежаке ХВС в подвале кв. 51	17.11.2022.	Нарушение герметичности на резьбовом соединении	Устранена утечка путём перепаковки резьбового соединения
10	Утечка на общедомовом стояке ХВС в подъезде на отключающем кране	26.06.2023.	Нарушение герметичности на резьбовом соединении	Устранена утечка путём перепаковки резьбового соединения
11	Протечка на сгоне батареи отопления, сброс воздуха с СО. (кв. 32, 26, 38, 50, 40)	06, 08, 11, октября 2023 г.	Нарушение герметичности на резьбовом соединении.	Устранена утечка путём перепаковки резьбового соединения.
12	Отсутствие нагрева в радиаторах в квартирах (кв. 1, 18, 34, 35, 23).	15, 17, 21 октября 2023 г.	Завоздушивание системы отопления, плохая циркуляция в системе.	Сброс воздуха СО.
13	Отсутствует горячее водоснабжение (кв.61, 45).	01, 18 ноября 2023г.	Завоздушивание системы ГВС.	Сброс воздуха с системы ГВС.
14	Холодные батареи, засор стояка общедомовой канализации, утечка на полотенцесушителе (кв.1, 25, 36, 50).	05, 12, 14, 20 декабря 2023г.	Завоздушивание системы отопления, не правильная эксплуатация, нарушение герметичности в результате коррозии.	Сброс воздуха с СО в тех. узле, устранение засора канализации, устранение течи полотенцесушителя, установка хомута на полотенцесушитель.
15	Протечка системы отопления (НП1).	12 февраля 2024г.	Нарушение герметичности в результате коррозии.	Устранение течи на регистре СО.
16	Засор общедомового стояка канализации.	24 марта 2024г.	Не правильная эксплуатация.	Устранение засора общедомовой канализации на выходе с помощью троса.
17	Засор общедомового стояка канализации (кв. 36, 38).	15, 17 апреля 2024г.	Не правильная эксплуатация.	Устранение засора лежака общедомовой канализации в подвале, устранение

				засора канализации в подвале.
18	Утечка на расширительном баке СО		Нарушение герметичности в результате коррозии.	Устранение течи
19	Отсутствие нагрева в радиаторах в квартирах	21,22,25,30,31 октября 2024г.	Завоздушивание системы отопления, плохая циркуляция в системе	Сброс воздуха с СО в подвале, со стояка.
20	Утечка на резьбовом соединении полотенцесушителя (кв. 3,32).	15,25,26 ноября 2024г.	Нарушение герметичности на резьбовом соединении.	Устранение утечки на резьбовом соединении полотенцесушителя. (установлен хомут)
21	Течь по стояку канализации (кв.13)	27 ноября 2024г.	Нарушение герметичности в результате коррозии.	Ремонтные работы по устранению утечки (замена участка стояка)
22	Утечка на трубе полотенцесушителя (кв. 67; 69)	11, 28 февраля 2025г.	Нарушение герметичности в результате коррозии.	Устранение утечки на резьбовом соединении полотенцесушителя. (установлен хомут)
23	Отключение центрального отопления	22.10.2024 18.10	ГУП СК «Ставрополькрайводоканал» Предгорный «Межрайводоканал» ПТП «Кисловодское»	
24	Отключение центрального отопления	13.11.2024 8.42	ООО «Теплоэнерго Кисловодск»	
25	Отключение центрального отопления	27.01.2025 11.00	ООО «Теплоэнерго Кисловодск»	
26	Отключение центрального отопления	13.03.2025 10.00	ООО «Теплоэнерго Кисловодск»	
27	Отключение центрального отопления	27.03.2025 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 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 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.	6.5	
10.6	Обеспечение инструментом и инвентарем для осенне-зимней уборки территории	шт.	6	
10.7.	Установка на придомовой территории скамеек	шт.	0	
10.8	Установка малых архитектурных форм на придомовой территории	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	19.05.2025г.- 20.05.2025г.
11.2	Ремонтные работы на участках системы теплоснабжения (был установлен хомут)	м.п.	3	Май 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			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.	0	
	запорной арматуры	шт.	0	
	промывка и опрессовка	м.п.	0	
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.	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			сентябрь 2025
16.2	Диагностирования и обслуживания ВДГО			17.07.2025
16.3	Проверка вентиляционных и дымовых каналов МКД			Март 2025 Октябрь 2025
	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 материалов			До 01.10.2025г.
	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.