

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. Березной В. 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. Красивая, д. № 34

1.2. Год постройки 1996г.

1.3. Характеристики объекта:

Износ в % 30

Этажность – 5

Подъездов – 3

Подвалов – 3

Общая площадь объекта – 2356.6 (кв.м)

Жилая площадь – 1296.3 (кв.м)

Подвал площадь – 627,3 (кв.м)

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

ГЦВУ – 1шт.

Тепловые узлы – 1 шт.

Водомерные узлы – 1шт.

ОДПУ электроэнергии – марка СЕ 303 № 009217064000156, 2013г., поверка 03.02. 2025г.

ОДПУ водоснабжения – марка ВСКМ 90-50 № 411307206, поверка 31.01.2025г.

1.5. Источники:

Теплоснабжения – центральное.

Газоснабжения – центральное.

Энергоснабжения – центральное

Водоотведения – центральное

Системы АПЗ и дымоудаления – отсутствуют

1.6. Договор управления №3/У-24 от 22.10.2024г. (включение в реестр лицензий с 01.02.2025г. на основании Приказа УСК по СЖН №15-ло от 17.01.2025г.)

1.7. Договор на техническое обслуживание и ремонт внутридомового газового оборудования № МД 28-0000265 от 05.03.2025 г.

2. Характеристики теплопотребляющей установки

Энергоснабжающая организация ООО «Газпром теплотенерго Кисловодск»
 Тепловой узел,
 Наименование теплового пункта и его адрес г. Кисловодск, ул.Красивая, д. 34
 Находится на балансе, техобслуживании ООО «УК «ЦЕНТР»
 Тип теплового пункта встроенный в здание

Общие данные

Год ввода в эксплуатацию 1996
 Год принятия на баланс или техобслуживание, источник теплоснабжения 1996
 ТЦП

Тепловые нагрузки

Нагрузка	Расход	
	теплоты (Гкал/ч)	воды (т/ч)
отопление	-	-
горячее водоснабжение	-	-
Всего:	-	-

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			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.)
-	циркуляционный	-	-	-	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.)
-	-	-	-	-	-

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. Красивая, д. 34
Кубатура здания (м³)		10654
Высота (этажность) здания (м)		5-этажное, 16 м
Отопление	Присоединение (элеваторное, насосное, непосредственное, независимое)	Зависимое, элеваторное
	тип системы (однотрубная, 2-трубная, розлив верхний, нижний)	2-трубная, розлив нижний
	тип нагревательных приборов	Радиаторы
	емкость системы (м³)	
	расчетная тепловая нагрузка (Гкал/ч)	
ГВС	схема присоединения (параллельная, 2-ступенчатая, последовательная, открытый водоразбор)	параллельная, централизованная
	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	Утечка на вводной трубе магистральной ХВС в подвале 3	3,9 февраля 2025г.	Нарушение герметичности соединения в результате коррозии.	Устранена утечка на трубопроводе. Работы проведены силами ГУП СК «Ставрополькрайводоканал» Предгорный «Межрайводоканал» ПТП «Кисловодское»
2	Засор общедомового лежака канализации	3 февраля 2025г.	Нарушение эксплуатации системы канализации.	Устранён засор стояка канализации путём прочистки тросом
3	Утечка на	6 февраля	Нарушение герметичности	Устранение утечки путём

	общедомовом стояке канализации в ТУ	2025г.	соединения в результате коррозии.	произведения работ по бандажу трубы.
4	Утечка на магистрали СО в подвале подъезда 3	7 февраля 2025г.	Нарушение герметичности соединения в результате коррозии.	Устранение утечки путем установки хомута.
5	Утечка на магистрали СО в подвале подъезда 2	12 февраля 2025г.	Нарушение герметичности соединения в результате коррозии.	Устранение утечки путем установки хомута.
6	Утечка на сгоне подводки и нагревательного прибора (батареи) (кв.37)	19,20	Нарушение герметичности соединения сгона	Устранение утечки путем проведения работ по перепайке соединения сгона.
	Засор общедомового лежака канализации	19 февраля 2025г.	Нарушение эксплуатации системы канализации.	Устранён засор стояка канализации путём прочистки тросом
13	Отключение центрального отопление	05.03.2025 10.00	ГУП СК «Ставрополькрайводоканал» Предгорный «Межрайводоканал» ПТП «Кисловодское»	
14	Отключение центрального отопление	06.03.2025 10.00	ГУП СК «Ставрополькрайводоканал» Предгорный «Межрайводоканал» ПТП «Кисловодское»	
15	Отключение горячего водоснабжения	05.03.2025 10.00	ГУП СК «Ставрополькрайводоканал» Предгорный «Межрайводоканал» ПТП «Кисловодское»	
13	Отключение горячего водоснабжения	06.03.2025 10.00	ГУП СК «Ставрополькрайводоканал» Предгорный «Межрайводоканал» ПТП «Кисловодское»	
14	Отключение горячего водоснабжения	04.04.2025 09.00	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 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.	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	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.	2	Май 2025г.
11.3	Ремонт изоляции труб отопления и их утепление	м.п.	5	Май 2025г.
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.	15	Май 2025г.
12.3	Провести ревизию кранов и другой запорной арматуры, расширителей, воздухоотборников систем ГВС			Июль 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	шт.	1	Июль 2025
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.	4	Май 2025г.
	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			17.06.2025г.
22	Акт проведения гидравлических испытаний внутренней системы центрального отопления МКД			17.06.2025г.
23	Акт о проверке прямых соединений оборудования теплового узла с водопроводом и канализацией МКД.			17.06.2025г.
24	Акт о готовности теплового узла к эксплуатации МКД			17.06.2025г.
25	Провести осенний осмотр МКД			Сентябрь 2025
26	Получить паспорт готовности МКД к зимнему периоду			До 10 сентября 2025г