

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. Бережной В. А. Подпись: _____ « 2025 года »	Согласовано Директор ООО «Управляющей компании «ЦЕНТР» Ф.И.О. Анисенкова 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. СВЕРДЛОВА, д. 27

1.2. Год постройки 1973г.

1.3. Характеристики объекта:

Износ в % 30

Этажность – 5

Подъездов – 4

Подвалов – 2

Общая площадь объекта – 2 696,2 (кв.м)

Жилая площадь – 1 823,9 (кв.м)

Нежилая площадь – 872,3 (кв.м)

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

ГЦВУ – 1шт.

Тепловые узлы – 1 шт.

Водомерные узлы – 1шт.

ОДПУ электроэнергии – СЕ 303 № 009217067001471, 2013г., срок поверки 2033

ОДПУ водоотведения – СТВХ-50 № 501306643, изготовлен 02.03.2022., срок поверки 02.03.2028.

1.5. Источники:

Теплоснабжения – центральное

Газоснабжения – центральное

Энергоснабжения – центральное

Водоотведения – центральное

Системы АПЗ и дымоудаления – отсутствуют

1.6. Договор управления №6/У-20 от 10.07.2020г. (включение в реестр лицензий **с 01.08.2020г.** на основании Приказа УСК по СЖН №644-ло от 27.07.2020г.)

1.7. Договор на техническое обслуживание и ремонт внутридомового газового оборудования № МД 28-0000267 от 25.07.2024 г.

2. Характеристика теплопотребляющей установки

Энергоснабжающая организация	ООО «Газпром теплоэнерго Кисловодск»
Наименование теплового пункта и его адрес	Тепловой узел, г. Кисловодск, ул. Свердлова, д. 27
Находится на балансе, техобслуживании	ООО «УК «ЦЕНТР»
Тип теплового пункта	встроенный в здание

Общие данные

Год ввода в эксплуатацию	1973
Год принятия на баланс или техобслуживание, источник теплоснабжения	1973 ТЦП

Тепловые нагрузки

Нагрузка	Расход	
	теплоты (Гкал/ч)	воды (т/ч)
отопление	0,37	8,27
горячее водоснабжение		
Всего:	0,37	8,27

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	6			80	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.)
1	подвал	-	-	-	-	-	показывающий	2

Характеристика теплопотребляющих систем

Здание (корпус), его адрес		г. Кисловодск, ул. Свердлова, д. 27
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)	8,27
	расчетная тепловая нагрузка (Гкал/ч)	0,37
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 в радиаторах кв. (53,60)	10.10.2021.	Завоздушивание системы отопления, плохая циркуляция в системе	Протравка СО
2	Засор общедомового стояка канализации в подвале	11.10.2021.	Нарушение эксплуатации общедомового стояка канализации	Устранён засор стояка канализации путём прочистки тросом, откачены сточные воды
3	Утечка на общедомовом стояке холодного водоснабжения в подвале 4-го	20.12.2021.	Нарушение герметичности в результате коррозии труб	Устранена утечка на стояке отопления путём установки хомута

	подъезда			
4	Засор общедомового стояка канализации в подвале в подвале 4-го подъезда	16.12.2021. 18.12.2021.	Нарушение эксплуатации общедомового стояка канализации	Устранён засор стояка канализации путём прочистки тросом
5	Засор общедомового стояка канализации в подвале в подвале 3-го подъезда	21.01.2022.	Нарушение эксплуатации общедомового стояка канализации	Устранён засор стояка канализации путём прочистки тросом
6	Засор общедомового стояка канализации в подвале	30.03.2022. 31.03.2022.	Нарушение эксплуатации общедомового стояка канализации	Устранён засор стояка канализации путём прочистки тросом
7	Протечка общедомового стояка канализации	18.03.2022.	Нарушение эксплуатации общедомового стояка канализации	Устранение утечки общедомового стояка канализации путём замены уплотнительного кольца
8	Утечка на общедомовом стояке холодного водоснабжения	17.03.2022.	Нарушение герметичности на резьбовом соединении	Устранена утечка на стояке отопления путём перепакровки резьбового соединения
9	Засор общедомового стояка канализации в подвале	03.04.2022. 14.04.2022.	Нарушение эксплуатации общедомового стояка канализации	Устранён засор стояка канализации путём прочистки тросом, откачены сточные воды
10	Засор общедомового стояка канализации в подвале	19.09.2022.	Нарушение эксплуатации общедомового стояка канализации	Устранён засор стояка канализации путём прочистки тросом
11	Отсутствие нагрева радиаторов СО кв. 33	30.10.2022.	Завоздушивание СО	Протравка СО
12	Засор общедомового стояка канализации в 4-м подъезде кв. 46	20.12.2022.	Нарушение эксплуатации общедомового стояка канализации	Устранён засор стояка канализации путём прочистки тросом
13	Засор общедомового стояка канализации в подвале	кв.35,33 13,17 декабря 2022г	Нарушение эксплуатации общедомового стояка канализации	Устранён засор стояка канализации путём прочистки тросом
14	Засор общедомового стояка канализации в подвале в подвале 3-го подъезда	21.01.2022.	Нарушение эксплуатации общедомового стояка канализации	Устранён засор стояка канализации путём прочистки тросом
15	Утечка на лежаке общедомовой канализации в подвале	07.01.2023.	Нарушение эксплуатации общедомового стояка канализации	Устранена утечка на лежаке с помощью уплотнительных колец
16	Отсутствие нагрева ГВС	03.01.2023.	Завоздушивание системы ГВС	Протравка системы ГВС
17	Протечка на стояке системы ГВС	17.04.2023.	Нарушение герметичности на резьбовом соединении	Устранена утечка на стояке отопления путём перепакровки резьбового соединения
18	Отсутствие нагрева ГВС кв.4,17,3	01,10,30 мая 2023г.	Завоздушивание системы ГВС	Протравка системы ГВС

19	Протечка на стояке системы ГВС в подвале кв.39	11.10.2023г.	Нарушение герметичности на резьбовом соединении	Устранена утечка на стояке отопления путём перепакровки резьбового соединения
20	Отсутствие нагрева ГВС кв.3, 17	08 июня 2023г.	Завоздушивание системы ГВС	Протравка системы ГВС
21	Отсутствие нагрева отопления (кв. 40, 59, 60).	09, 12 октября 2023г.	Завоздушивание системы отопления плохая циркуляция в системе.	Восстановление циркуляции СО.
22	Отсутствие нагрева отопления, засор общедомового стояка канализации (кв.43).	18, 29 декабря 2023г.	Завоздушивание СО, нарушение эксплуатации общедомового стояка канализации.	Восстановление циркуляции СО, устранение засора в подвале в 3м подъезде.
23	Засор общедомового стояка канализации во 2м подвале.	05 февраля 2024г.	Нарушение герметичности на резьбовом соединении.	Устранение засора канализации во 2м подвале.
24	Протечка на сбросном кране (кв.3).	15 апреля 2024г.	Нарушение герметичности на резьбовом соединении	Устранение течи сбросного крана в подвале.
25	Отсутствие нагрева в радиаторах в квартирах	08,15 января 2025г.	Завоздушивание системы отопления, плохая циркуляция в системе.	Сброс воздуха с СО в подвале, со стояка.
26	Засор общедомового стояка канализации подъезд 4	17 января 2025г.	Нарушение эксплуатации общедомового стояка канализации	Устранён засор стояка канализации путём прочистки тросом
27	Отсутствие нагрева в радиаторах в квартирах	17 февраля 2025г.	Завоздушивание системы отопления, плохая циркуляция в системе.	Сброс воздуха с СО в подвале, со стояка.17
28	Отключение центрального отопление	23.10.2024 13.30	ГУП СК «Ставрополькрайводоканал» Предгорный «Межрайводоканал» ПТП «Кисловодское»	
29	Отключение центрального отопление	25.10.2024 12.50	ГУП СК «Ставрополькрайводоканал» Предгорный «Межрайводоканал» ПТП «Кисловодское»	
30	Отключение центрального отопление	20.11.2024 10.26	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			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 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 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	шт.	0	

	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	09.06.2025г.- 10.06.2025г.
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 2025г.
11.5	Ревизия запорной арматуры тепловых сетей			Июль 2025г.
11.6	<u>Котельных</u>	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 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.		
16	Система газоснабжения:			
16.1	Обслуживание фасадного газопровода	шт.	1	июль 2025г.
16.2	Диагностирования и обслуживания ВДГО	шт.	1	06.07.2026г.
16.3	Проверка вентиляционных и дымовых каналов МКД	шт.	3	февраль 2025г. май 2025г. ноябрь 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 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			10.06.2025г.
22	Акт проведения гидравлических испытаний внутренней системы центрального отопления МКД			10.06.2025г.
23	Акт о проверке прямых соединений оборудования теплового узла с водопроводом и канализацией МКД.			10.06.2025г.
24	Акт о готовности теплового узла к эксплуатации МКД			10.06.2025г.
25	Провести осенний осмотр МКД			Сентябрь 2025
26	Получить паспорт готовности МКД к зимнему периоду			До 10 сентября 2025г.