

Согласовано МУ «Управление городского хозяйства администрации города-курорта Кисловодска» Ф.И.О. Маргаров М. Б. Подпись: _____ « 15 » 2025 года	Согласовано Технический директор ООО «ЛУКОЙЛ-Ростовэнерго» Ф.И.О. Заврагин Д. Н. Подпись: _____ « 04 » 2025 года	Согласовано Директор ООО «Управляющей компании «ЦЕНТР» Ф.И.О. Анисимова 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 » 04 2025г.

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Адрес многоквартирного дома ул. КИРОВА, д. 36 А

1.2. Год постройки 1971г.

1.3. Характеристики объекта:

Износ в % 30

Этажность – 5

Подъездов – 1

Подвалов – 1

Общая площадь объекта – 1 342 (кв.м)

Жилая площадь – 985 (кв.м)

Нежилая площадь – 0 (кв.м)

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

ГЦВУ – 1шт.

Тепловые узлы – 1 шт.

Водомерные узлы – 1шт.

ОДПУ электроэнергии – марка СЕ 303 № 009217088001145, поверка 2025г.

ОДПУ водоснабжения – ВСКМ-90-40 № 022101714, поверка 11.08.2028г.

1.5. Источники:

Теплоснабжения – центральное

Газоснабжения – центральное

Энергоснабжения – центральное

Водоотведения – центральное

Системы АПЗ и дымоудаления – отсутствуют

1.6. Договор управления №1/У-20 от 01.02.2020г. (включение в реестр лицензий с **01.04.2020г.** на основании Приказа УСК по СЖН №306-ло от 25.03.2020г.

1.7. Договор на техническое обслуживание и ремонт внутридомового газового оборудования № МД 28-0000270 от 03.06.2024 г.

2. Характеристики теплотребляющей установки

Энергоснабжающая организация	ООО «Лукойл - Ростовэнерго»
Наименование теплового пункта и его адрес	Тепловой узел, г. Кисловодск, ул. Кирова, д. 36 А
Находится на балансе, техобслуживании	ООО «УК «ЦЕНТР»
Тип теплового пункта	встроенный в здание

Общие данные

Год ввода в эксплуатацию	1971
Год принятия на баланс или техобслуживание, источник теплоснабжения	1971 Теплотрасса «Восточный луч» Кисловодская ТЭЦ

Тепловые нагрузки

Нагрузка	Расход	
	теплоты (Гкал/ч)	воды (т/ч)
отопление	0.057	
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			80	5						

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	-	-	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 системы отопления	подвал	-	-	1

Средства измерений

Некоммерческий

(Дата протокола ОСС 27.05.2021 Регистрационный номер протокола: 2021/КИР36А-002)

№ 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	ВКТ-7 № 125481		1	КТСП -Н № 2030х	1	показывающий	2
2	подвал	ПРЭМ № 342832		1	КТСП -Н № 2030г	1		
3	подвал	ПРЭМ № 343105		1				

Характеристика теплопотребляющих систем

Здание (корпус), его адрес		г. Кисловодск, ул. Кирова, д. 36 А
Кубатура здания (м³)		
Высота (этажность) здания (м)		5-этажное, 16 м
Отопление	Присоединение (элеваторное, насосное, непосредственное, независимое)	НАСОСНОЕ
	тип системы (однотрубная, 2-трубная, розлив верхний, нижний)	2-трубная, розлив верхний
	тип нагревательных приборов	Радиаторы, полотенцесушители
	емкость системы (м³)	14,5
	расчетная тепловая нагрузка (Гкал/ч)	0,057
ГВС	схема присоединения (параллельная, 2-ступенчатая, последовательная, открытый водоразбор)	нет
	расчетная тепловая нагрузка (Гкал/ч)	нет

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 системы отопления в кв. (15)	04.10.2021.	Завоздушивание системы отопления, плохая циркуляция в системе	Протравка СО
2	Отсутствие горячего водоснабжения кв. (2,17)	12.11.2021.	Завоздушивание системы	Сброс воздуха системы горячего водоснабжения
3	Засор общего стояка канализации	15.11.2021.	Нарушение эксплуатации	Устранён засор общедомового стояка канализации
4	Утечка на общедомовом стояке холодного водоснабжения	29.04.2022.	Нарушение герметичности на резьбовом соединении	Устранена утечка путём перепакровки резьбового соединения
1	Засор общедомового стояка системы канализации. (кв.2, 6).	21 ноября 2023г.	Не правильная эксплуатация.	Прочистка засора канализации общедомового стояка.
2	Протечка канализации. (кв.15)	08 января 2024г.	Нарушение герметичности соединения.	Устранение течи по стояку канализации в санузле.
	Замена нагревательного прибора (батарея) в кв.20	15 октября 2025г.	Неудовлетворительное состояние прибора	Проведены работы по замене
	Утечка на общедомовом нагревательном приборе отопления (батарея).	13 декабря 2024г.	Нарушение герметичности в результате коррозии.	Проведены работы по устранению утечки. (установлен хомут).
	Замена сбросного крана на стояке отопления в подвале	26 декабря 2024г.	Нерабочее состояние крана.	Для проведения работ по развоздушиванию стояка выполнены работы по замене сбросного крана в подвале
	Утечка на резьбовом соединении нагревательного прибора и подводки СО	09 января 2025г.	Нарушение герметичности	Проведены работы по устранению течи. (Перепакровка на соединении)
	Утечка на подающей магистрали СО в подвале.	23 января 2025г.	Нарушение герметичности в результате коррозии.	Проведены работы по устранению течи. (установлен хомут)
	Утечка на подводке отопления к нагревательному прибору (кв. 20)	22 февраля 2025г.	Нарушение герметичности в результате коррозии.	Проведены работы по устранению течи. (заменен участок трубы)

**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 крыши	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 флягодержатели	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	кв.м.	0	

	подвальных помещений			
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.	6,96	
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.	1	
	трубопроводов	м.п.	0	
	запорной арматуры	шт.	0	
	промывка и опрессовка	шт.	1	23.05.2025г.
11.2	Ремонтные работы на участках системы теплоснабжения (был установлен хомут)	м.п.		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	Котельных	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			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	шт.	1	сентябрь 2025
16.2	Диагностирования и обслуживания ВДГО	шт.	1	18.07.2025
16.3	Проверка вентиляционных и дымовых каналов МКД	шт.	3	Апрель 2025 Август 2025 Декабрь 2025
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 гидropневматической промывке внутренней системы центрального отопления и горячего водоснабжения МКД			23.05.2025г.
22	Акт проведения гидравлических испытаний внутренней системы центрального отопления МКД			23.05.2025г.
23	Акт о проверке прямых соединений оборудования теплового узла с водопроводом и канализацией МКД.			23.05.2025г.
24	Акт о готовности теплового узла к эксплуатации МКД			23.05.2025г.

25	Провести осенний осмотр МКД	Сентябрь 2025г.
26	Получить паспорт готовности МКД к зимнему периоду	До 10 сентября 2025г.