

УТВЕРЖДАЮ
Генеральный директор
ООО «СМАРТ РАМЕНКИ»

А.С. Иванов

24.04.2025 г.

План подготовки к отопительному периоду МКД (ЖК) РЕКА 2
находящегося по адресу: г. Москва, ул. Сергея Бондарчука дом 4
№ потребителя тепловой энергии (абонента) _____

№ п/п	Наименование работ	Сроки выполнения		Система / оборудование / место	Ответственный должность / Ф.И.О.	Отметка о выполнении
		Начало	Окончание			
1	2	3	4	5	6	7
I. Анализ прохождения предыдущих трех отопительных периодов						
Схемные условия						
1	2022-2023 г.г.	Система отопления двухтрубная, с поквартирной разводкой от этажных коллекторов . Подготовка теплоносителя осуществляется на индивидуальном тепловом пункте от крышной газовой котельной.				
2	2023-2024 г.г.	Система отопления двухтрубная, с поквартирной разводкой от этажных коллекторов . Подготовка теплоносителя осуществляется на индивидуальном тепловом пункте от крышной газовой котельной.				
Режимные условия						
3	2022-2023 г.г.	Температурный график первичного контура 80-60, зависимые от погоды и нормативных параметров				
4	2023-2024 г.г.	Температурный график первичного контура 80-60, зависимые от погоды и нормативных параметров				
Погодные условия						
5	2022-2023 г.г.	В отопительный период 2022–2023 годов в Москве средняя температура наружного воздуха составила 1,64 °С				
6	2023-2024 г.г.	Отопительный сезон 2023–2024 в Москве продлился 218 дней — с 3 октября 2023 года по 27 апреля 2024 года, затем возобновился с 6 по 16 мая 2024 года. Средняя температура наружного воздуха составила минус 0,72 градуса, с учётом возобновления отопления с 6 мая — минус 0,36 градуса				
Аварийные ситуации						
7	2022-2023 г.г.	Технологических нарушений и аварий в работе внутренних систем теплоснабжения допущено не было, система отопления и оборудование отработали в штатном режиме				
8	2023-2024 г.г.	Технологических нарушений и аварий в работе внутренних систем теплоснабжения допущено не было, система отопления и оборудование отработали в штатном режиме				
II. Организационные мероприятия по подготовке к отопительному периоду						
1	Синхронизация плана подготовки к отопительному периоду с АО "МОСГАЗ" управлением "Моспромгаз"	05.05.2025	07.05.2025		Главный инженер Сизов В.В.	
2	Проверка (подготовка) организационно-распорядительных документов о назначении ответственных лиц за исправное состояние и безопасную эксплуатацию тепловых энергоустановок и проверка удостоверений о допуске и проверке знаний у эксплуатационного персонала, обслуживающего тепловые энергоустановки	05.05.2025	07.05.2025		Главный инженер Сизов В.В. / Главный механик Комар В.В.	
3	Проверка (подготовка) технической документация на тепловые энергоустановки, в т.ч. эксплуатационные инструкции и паспорта на ИТП	05.05.2025	07.05.2025		Главный инженер Сизов В.В. / Главный механик Комар В.В.	
4	Подготовка копий выписок из утвержденного штатного расписания, подтверждающая наличие персонала, осуществляющего функции эксплуатационной, диспетчерской и аварийной служб или копий договоров на техническое обслуживание, энергосервисные контракты в случае привлечения специализированных организаций для эксплуатации оборудования	05.05.2025	07.05.2025		Главный инженер Сизов В.В.	
5	Подготовка копии заключенных договоров на поставку газа	05.05.2025	07.05.2025		Главный инженер Сизов В.В.	
6	Подготовка копии действующего договора о техническом обслуживании и ремонте внутридомового газового оборудования в МКД	05.05.2025	07.05.2025		Главный инженер Сизов В.В.	


7	Подготовка копии копии действующего (действующих) документа (документов), подтверждающих выполнение технического обслуживания и ремонта внутридомового газового оборудования в МКД	05.05.2025	07.05.2025		Главный инженер Сизов В.В.	
III. Технические мероприятия по подготовке к отопительному периоду						
Мероприятия по инженерным системам и оборудованию						
Система теплоснабжения и отопления, включая ИТП						
8	Осмотр (выявление) дефектов и недостатков системы теплоснабжения и теплопотребляющих установок по прошедшему отопительному сезону, составление дефектной ведомости, подготовка и согласование заявок на необходимые запасные части и расходные материалы для технического обслуживания и ремонта	12.05.2025	16.05.2025	система отопления и теплоснабжения	Главный механик Комар В.В.	
9	Проверка исправности теплоизоляционного покрытия трубопроводов и оборудования, восстановление (ремонт) при необходимости	12.05.2025	23.05.2025	система отопления и теплоснабжения	оператор ИТП / слесарь-сантехник	
10	Осмотр системы теплоснабжения и теплопотребляющих установок на предмет наличия несанкционированных врезок для разбора сетевой воды или потребления тепловой энергии на теплопотребляющих энергоустановках или для переключения закрытой системы теплоснабжения на открытую систему теплоснабжения с разбором сетевой воды или отступлений от проектного решения (в присутствии представителя ТСО (ТС) с составлением акта)	12.05.2025	23.05.2025	система отопления и теплоснабжения	Главный механик Комар В.В./ слесарь- сантехник	
11	Проведении испытаний на плотность и прочность (гидравлических испытаний) тепловых энергоустановок, включая трубопроводы тепловых сетей (при наличии) и участков тепловых вводов (до вводной запорной арматуры) в границах балансовой принадлежности, оборудования индивидуальных тепловых пунктов и внутренних систем теплопотребления для выявления дефектов и недостатков	19.05.2025	24.05.2025	система отопления и теплоснабжения, ИТП	Главный инженер Сизов В.В. / Главный механик Комар В.В.	
12	Проверка работоспособности автоматических регуляторов температуры воды, систем регулирования и (или) регуляторов температуры и давления теплоносителя (с составлением акта)	19.05.2025	24.05.2025	ИТП	Главный механик Комар В.В. / Инженер по автоматике Манаенков Е.А.	
13	Проверка (осмотр) запорной арматуры, в том числе в высших (воздушники) и низших точках трубопровода (спускники) и арматуры постоянного регулирования на предмет наличия и работоспособности, плотности (герметичности) сальниковых уплотнений, наличия теплоизоляции в соответствии с проектными решениями, наличия соответствующих неповрежденных пробок, установленных теплоснабжающими и теплосетевыми организациями (с составлением акта)	12.05.2025	23.05.2025	система отопления и теплоснабжения, ИТП	Главный механик Комар В.В./ слесарь- сантехник	
14	Чистка / промывка грязевиков и сетчатых фильтров в ИТП	14.07.2025	18.07.2025	система отопления и теплоснабжения, ИТП	оператор ИТП / слесарь-сантехник	
15	Промывка теплообменников систем: отопления, ГВС и вентиляции (разборным / неразборным / химическим методом)	14.07.2025	18.07.2025	ИТП	Главный механик Комар В.В./ слесарь- сантехник	
16	Промывка трубопроводов, оборудования и приборов систем отопления (проводится в присутствии представителя ТСО (ТС) с составлением акта)	14.07.2025	18.07.2025	ИТП	Главный механик Комар В.В./ слесарь- сантехник	

17	Проверка дроссельных (ограничительных) устройств во внутренних системах, включая элеваторы и шайбы на линиях рециркуляции горячего водоснабжения и их пломбировка (с составлением акта)	26.05.2025	30.05.2025	ИТП	Главный механик Комар В.В./ слесарь-сантехник	
18	Организация поверки контрольно-измерительных приборов и автоматики, а при необходимости замена неисправных КИПиА	02.06.2025	12.02.2025	ИТП	Главный механик Комар В.В.	
19	Проверки исправности автоматики безопасности и контрольно-измерительных приборов (КИП) котельных и инженерного оборудования здания (с составлением акта), а также акты проверки контрольно-измерительных приборов в тепловом пункте, с указанием заводских номеров, отметки о наличии паспортов контрольно-измерительных приборов	02.06.2025	12.02.2025	ИТП	Главный инженер Сизов В.В. / Главный механик Комар В.В./ Инженер по автоматике Манаенков Е.А.	
20	Направить в ТСО (ТС) заявку о направлении представителя для осуществления контроля за прохождением испытаний и обеспечить доступ представителей ТСО (ТС) к теплопотребляющим установкам на весь период проведения гидравлических испытаний (не позднее чем за 5 рабочих дней до дня проведения испытаний)	-	-	-	-	
21	Проведении испытаний на плотность и прочность (гидравлических испытаний) тепловых энергоустановок, включая трубопроводы тепловых сетей (при наличии) и участков тепловых вводов (до вводной запорной арматуры) в границах балансовой принадлежности, оборудования индивидуальных тепловых пунктов и внутренних систем теплопотребления. Устранение выявленных дефектов и недостатков если такие имеются и проведение повторных испытаний. (результаты испытаний оформляются актом)	1.07.2025	8.07.2025	система отопления и теплоснабжения, ИТП	Главный механик Комар В.В./ слесарь- сантехник	
22	Проверка готовности системы отопления (с составлением акта)	08.07.2025	15.07.2025	система отопления и теплоснабжения	Главный инженер Сизов В.В. / Главный механик Комар В.В.	
23	Проверка готовности системы горячего водоснабжения (с составлением акта)	08.07.2025	15.07.2025	система ГВС	Главный инженер Сизов В.В. / Главный механик Комар В.В.	
24	Проверка узлов учета тепловой энергии и газа	1.07.2025	8.07.2025	ИТП	Главный механик Комар В.В.	
25	Производство записей о результатах проведенных испытаний в паспорт теплового пункта и (или) теплопотребляющих установок	1.07.2025	8.07.2025		Главный механик Комар В.В.	
26	Проверки технической готовности теплопотребляющей установки объекта к отопительному периоду, представителем ТСО (ТС) и уполномоченным представителем потребителя тепловой энергии (с составлением акта)	-	-	-	-	
27	Тепловое испытание на равномерность прогрева отопительных приборов, проведении наладки режимов потребления тепловой энергии и (или) теплоносителя (в том числе тепловых и гидравлических режимов) теплового пункта, внутридомовых сетей и теплопотребляющих установок (с составлением акта)	1.07.2025	8.07.2025	ИТП	Главный механик Комар В.В.	
28	Расконсервация водяных тепловых завес	-	-	-	-	

29	Перевод автоматики систем управления системы отопления в зимний режим	30.09.2025	03.10.2025	ИТП	Главный механик Комар В.В.	
Система электроснабжения и освещения						
30	Отключение подогрева скамеек на придомовой территории	01.05.2025	01.05.2025		Главный энергетик Егорушков А.В.	
31	Расконсервация электрических тепловых завес	22.09.2025	30.09.2025		Главный энергетик Егорушков А.В.	
32	Включение подогрева скамеек на придомовой территории	01.10.2025	01.10.2025		Главный энергетик Егорушков А.В.	
Система водоснабжения (ГВС, ХВС) и канализации						
33	Чистка и промывка сливных воронок и ливневых стоков на кровле здания, консервация при необходимости	15.07.2025	20.07.2025		Главный механик Комар В.В./ слесарь-сантехник	
34	Чистка и промывка дренажной системы паркинга (подвалов)	20.05.2025	25.05.2025		Главный механик Комар В.В./ слесарь-сантехник	
35	Обследование канализационных колодцев, люков и решеток ливневых и дренажных стоков на отсутствие механических повреждений, мусора, посторонних предметов, надёжность закрытия люков и решеток	01.06.2025	15.06.2025		Главный механик Комар В.В./ слесарь-сантехник	
36	Обследование, чистка и промывка ливневой и дренажной канализации придомовой территории	10.07.2025	30.07.2025		Главный механик Комар В.В./ слесарь-сантехник	
37	Консервация системы полива	20.09.2025	30.09.2025		Главный механик Комар В.В./ слесарь-сантехник	
Система вентиляции и кондиционирования, включая холодоснабжения						
38	Испытания на прочность и плотность обвязок вентустановок. Устранение выявленных недостатков если такие имеются	12.05.2025	23.05.2025		Инженер ОВ и К Баскаков А.Н.	
39	Очистка и (или) мойка калориферов и их промывка	-				
40	Проверка автоматики защиты от размораживания	12.05.2025	23.05.2025		Инженер ОВ и К Баскаков А.Н.	
41	Расконсервация системы холодоснабжения. Сезонное техническое обслуживание системы холодоснабжения, в т.ч. чиллеров и фанкойлов	05.05.2025	07.05.2025		Инженер ОВ и К Баскаков А.Н.	
42	Обследование дымовых и вентиляционных каналов (с составлением акта)	01.07.2025	10.07.2025		Инженер ОВ и К Баскаков А.Н.	
43	Перевод автоматики систем управления вентиляции и кондиционирования в зимний режим	30.09.2025	03.10.2025		Инженер ОВ и К Баскаков А.Н.	
Система противопожарной защиты (СПЗ)						
44	Проверка технического состояния и исправности работы СПЗ (с составлением акта)	1.09.2025	15.09.2025		Главный инженер Сизов В.В. / Инженер ОВиК Баскаков А.Н./ Инженер КиПА Манаенков Е.А.	
Система газоснабжения и газовые котельные						
45	Перевод автоматики систем управления газовых котельных в зимний режим	30.09.2025	03.10.2025		Главный инженер Сизов В.В.	

IV. Мероприятия по строительным конструкциям и общестроительные работы						
46	Обследование состояния гидроизоляционного покрытия кровли здания, ремонт при необходимости	05.05.2025	07.05.2025		Ст. инженер технического надзора Чурилов А.Ю.	
47	Очистка кровли здания от мусора	12.05.2025	20.05.2025		Управляющий Заран М.В.	
48	Утепление здания (чердаков, лестничных клеток, подвалов, дверей и окон и т.п.), ЦТП (ИТП), проверка состояния уплотнителей окон и дверей, ремонт и замена при необходимости (с составлением акта)	1.07.2025	15.07.2025		Управляющий Заран М.В.	
49	Замена разбитых стеклоблоков, стекол окон, наружных дверей	12.05.2025	30.05.2025	При необходимости	Ст. инженер технического надзора Чурилов А.Ю.	
50	Ремонт и восстановление отмостки	02.06.2025	30.07.2025		Ст. инженер технического надзора Чурилов А.Ю.	
51	Ремонт и укрепление доводчиков на входных дверях	14.04.2025	30.04.2025		Ст. инженер технического надзора Чурилов А.Ю.	
52	Перевод входных дверей, калиток на зимний режим	30.09.2025	10.10.2025		Ст. инженер технического надзора Чурилов А.Ю.	
V. Прочие работы по благоустройству						
53	Подготовка запаса песка и противоголодного реагента	1.07.2025	30.07.2025		Управляющий Заран М.В.	
54	Подготовка к зиме территории, деревьев, цветников, газонов	1.09.2025	30.09.2025		Управляющий Заран М.В.	
55	Подготовка уборочной техники и инвентаря (с составлением акта)	1.09.2025	30.09.2025		Управляющий Заран М.В.	

Разработал главный инженер



Сезов В.В.

