

Соловьев
 Моукин Д.К.



УТВЕРЖДАЮ
 Генеральный директор
 ООО «СМАРТ ЗАПАД»
 О.В.Соловьев
 20__ г.

План подготовки к отопительному периоду МКД (ЖК) № 2025-2026 гг. ЖК Долина Сетунь
 находящегося по адресу: г. Москва, ул. Минская д. 2, корпус А, Б

№ потребителя тепловой энергии (абонента) № 20-10-1003/040

№ п/п	Наименование работ	Сроки выполнения		Система / оборудование / место	Ответственный должность / Ф.И.О.	Отметка о выполнении
		Начало	Окончание			
1		3	4	5	6	7
I. Анализ прохождения предыдущих трех отопительных периодов						
Схемные условия						
1	2021-2022 г.г.	<p>ИТП обеспечивает подготовку теплоносителя для внутренних систем отопления, вентиляции и ГВС корпусов А, Б. Система теплоснабжения корпусов А, Б двухзонная: 1-ая зона — по 18 этаж, 2-ая зона — с 19 по 36 этаж. Схема подключения ВВП ХВС- закрытая. Схема подключения отопления корпусов А, Б - независимая.</p> <p>Источник тепла - тепловые сети ТЭЦ-25 ПАО «Мосэнерго», работает по закрытой схеме.</p> <p>Присоединение систем к наружным сетям осуществляется через тепловой пункт следующим образом:</p> <ul style="list-style-type: none"> - система отопления – по независимой схеме с использованием пластинчатых теплообменников. Температура отпуска воды от ИТП 90-70С при температуре наружного воздуха минус 25 С; - система вентиляции - по независимой схеме с использованием пластинчатых теплообменников. Температура отпуска воды от ИТП 95-70С при температуре наружного воздуха минус 25 С; - система горячего водоснабжения - двухзонная, закрытого типа с использованием пластинчатых теплообменников. Присоединяется по двухступенчатой смешанной схеме, с использованием обратной воды после систем отопления. Температура отпуска воды от ИТП 65 С постоянно по заданной установке. <p>Подпитка системы отопления и вентиляции выполнена от обратного трубопровода теплотрассы. Предусмотрены циркуляционные насосы фирмы LOWARA для системы отопления, вентиляции, ГВС и для заполнения систем отопления. Все насосы имеют запас производительности по отношению к расчетному режиму.</p> <p>Теплообменные аппараты пластинчатого типа фирмы РИДАН.</p> <ul style="list-style-type: none"> - отопления - 1 рабочий и 1 резервный, для каждой зоны. - вентиляции - 1 рабочий и 1 резервный; - ГВС - 1 рабочий и 1 резервный в каждой ступени и для каждой зоны. <p>Расчет всех тепл-ков выполнен с запасом 15% по тепловой нагрузке, более 10% по поверхности нагрева.</p>				
2	2023-2024 г.г.	ТО ЖЕ				
3	2024-2025 г.г.	ТО ЖЕ				
Режимные условия						
4	2021-2022 г.г.	<p>Источник тепла - тепловые сети ТЭЦ-25 ПАО "Мосэнерго", работает по закрытой схеме с качественным регулированием отпуска тепла с температурными параметрами 150-70 С(со срезкой (на 130 С) при расчётной температуре наружного воздуха 25 С (летом 77 С). Расчётный напор на вводе теплоснабжения 100-80 м вод. ст.Расчётный напор на вводе ХВС- 30 м вод. ст.</p>				
5	2023-2024 г.г.	ТО ЖЕ				
6	2024-2025 г.г.	ТО ЖЕ				
Погодные условия						
7	2021-2022 г.г.	<p>По информации ПАО «МОЭК», в отопительном сезоне 2021-2022 годов система теплоснабжения Москвы 108 дней работала при отрицательных среднесуточных температурах наружного воздуха. Средняя температура наружного воздуха за отопительный период 2021 года в Москве. По данным сайта online.moek.ru, она составила минус 1,1 °С (без учёта Троицкого и Новомосковского административных округов). При этом отопление по погодным показателям было включено на две недели раньше обычного срока — 13 сентября 2021 года.</p>				
8	2022-2023 г.г.	В отопительный период 2022–2023 годов в Москве средняя температура наружного воздуха составила 1,64 °С				
9	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						
10	2021-2022 г.г.	Технологические нарушений и аварий в работе внутренних систем теплоснабжения допущено не было, система отопления и оборудование отработали в штатном режиме				
11	2022-2023 г.г.	Технологические нарушений и аварий в работе внутренних систем теплоснабжения допущено не было, система отопления и оборудование отработали в штатном режиме				
12	2023-2024 г.г.	Технологические 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 ТСО (ТС)	05.05.2025	15.05.2025	ИТП, ул. Минская д. 2, корпус А, Б	Главный инженер Кулагин С.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	15.05.2025	ИТП, ул. Минская д. 2, корпус А, Б	Главный инженер Кулагин С.В.	
3	Проверка (подготовка) технической документация на тепловые энергоустановки, в т.ч. эксплуатационные инструкции и паспорта на ИТП	05.05.2025	15.05.2025	ИТП, ул. Минская д. 2, корпус А, Б	Главный инженер Кулагин С.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	30.05.2025 г.	ИТП, ул. Минская д. 2, корпус А, Б	Главный инженер Кулагин С.В.	
5	Подготовка копии заключенных договоров теплоснабжения	01.05.2025	15.05.2025 г.	ИТП, ул. Минская д. 2, корпус А, Б	Главный инженер Кулагин С.В.	
6	Подготовка копии действующего договора о техническом обслуживании и ремонте внутридомового газового оборудования в МКД	X	X	X	X	X
7	Подготовка копии действующего (действующих) документа (документов), подтверждающих выполнение технического обслуживания и ремонта внутридомового газового оборудования в МКД	X	X	X	X	X
8	Подготовка акта сверки расчетов за поставленную тепловую энергию (мощность), теплоноситель, горячую воду, оказание услуг по поддержанию резервной тепловой мощности по состоянию на дату проверки, подтверждающий отсутствие задолженности	05.05.2025 г.	20.05.2025 г.	Договорной отдел МОЭК, расчетный центр СМАРТ		
III. Технические мероприятия по подготовке к отопительному периоду						
Мероприятия по инженерным системам и оборудованию						
Система теплоснабжения и отопления, включая ЦТП и/или ИТП						
9	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	15.05.2025 г.	30.05.2025 г.	ИТП, ул. Минская д. 2, корпус А, Б	Главный инженер Кулагин С.В., Главный механик Евич С.Н.	
10	Проверка исправности теплоизоляционного покрытия трубопроводов и оборудования, восстановление (ремонт) при необходимости	01.06.2025 г.	20.06.2025 г.	Системы отопления, ГВС, ХВС, корпус А,Б, тех. нищи, ИТП	Главный инженер Кулагин С.В., Главный механик Евич С.Н.	
11	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)	20.06.2025 г.	15.07.2025 г.	Системы отопления, ГВС, ХВС, корпус А,Б, тех. нищи, ИТП	Главный инженер Кулагин С.В., Главный механик Евич С.Н.	
12	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	23.07.2025 г.	30.08.2025 г.	ИТП, корпус А, Б	Главный инженер Кулагин С.В., представитель МОЭК	

13	Проверка работоспособности автоматических регуляторов температуры воды, систем регулирования и (или) регуляторов температуры и давления теплоносителя (с составлением акта)	01.07.2025 г.	20.07.2025 г.	ИТП, корпус А, Б	Главный инженер Кулагин С.В., Инженер по автоматике Манаенков Е.А.	
14	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 пломб, установленных теплоснабжающими и теплосетевыми организациями (с составлением акта)	01.06.2025 г.	20.06.2025 г.	Системы отопления, ГВС, ХВС, корпус А, Б, тех. ниши, ИТП	Главный инженер Кулагин С.В., гл.механик Евич С.Н.	
15	Чистка / промывка грязевиков и сетчатых фильтров в ИТП	20.06.2025 г.	30.08.2025 г.	ИТП, корпус А, Б	Главный инженер Кулагин С.В., гл.механик Евич С.Н.	
16	Промывка теплообменников систем: отопления, ГВС и вентиляции (разборным / неразборным / химическим методом)	01.06.2025 г.	22.08.2025 г.	ИТП, корпус А, Б	Главный инженер Кулагин С.В., гл.механик Евич С.Н.	
17	Промывка трубопроводов, оборудования и приборов систем отопления (проводится в присутствии представителя ТСО (ТС) с составлением акта)	23.07.2025 г.	15.08.2025 г.	ИТП, технические ниши, корпус А, Б	Главный инженер Кулагин С.В., представитель МОЭК	
18	Проверка дроссельных (ограничительных) устройств во внутренних системах, включая элеваторы и шайб на линиях рециркуляции горячего водоснабжения и их пломбировка (с составлением акта)	Х	Х	Х	Х	Х
19	Организация поверки контрольно-измерительных приборов и автоматики, а при необходимости замена неисправных КИПиА	01.06.2025 г.	01.07.2025 г.	ИТП, корпус А, Б	Главный инженер Кулагин С.В., Инженер по автоматике Манаенков Е.А.	
20	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	01.06.2025 г.	01.07.2025 г.	ИТП, корпус А, Б	Главный инженер Кулагин С.В., Инженер по автоматике Манаенков Е.А.	
21	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)	01.07.2025 г.	15.07.2025 г.	ЖК Долина Сетунь	ИТП, корпус А, Б	
22	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)	23.07.2025 г.	30.08.2025 г.	ИТП, корпус А, Б	Главный инженер Кулагин С.В., представитель МОЭК	
23	Проверки готовности системы отопления (с составлением акта)	23.07.2025 г.	02.08.2025 г.	ИТП, корпус А, Б	Главный инженер Кулагин С.В., представитель МОЭК	
24	Проверка готовности системы горячего водоснабжения (с составлением акта)	23.07.2025 г.	30.08.2025 г.	ИТП, корпус А, Б	Главный инженер Кулагин С.В., представитель МОЭК	
25	Проверка узла учета тепловой энергии	01.07.2025 г.	15.07.2025 г.	ЖК Долина Сетунь	Главный инженер Кулагин С.В., Главный механик Евич С.Н.	

26	Производство записей о результатах проведенных испытаний в паспорт теплового пункта и (или) теплоснабжающих установок	23.07.2025 г.	30.08.2025 г.	ИТП, корпус А, Б	Главный инженер Кулагин С.В., представитель МОЭК	
27	Проверки технической готовности теплоснабжающей установки объекта к отопительному периоду, представителем ТСО (ТС) и уполномоченным представителем потребителя тепловой энергии (с составлением акта)	23.07.2025 г.	30.08.2025 г.	ИТП, корпус А, Б	Главный инженер Кулагин С.В., представитель МОЭК	
28	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 теплоснабжающих установок (с составлением акта)	26.08.2025 г.	28.08.2025 г.	ИТП, технические ниши, корпус А, Б	Главный инженер Кулагин С.В., Главный механик Евич С.Н.	
29	Расконсервация водяных тепловых завес	30.08.2025 г.	15.09.2025 г.	Тех. ниши по вентиляции	Инженер по вентиляции Соловьев А.С.	
30	Перевод автоматики систем управления системы отопления в зимний режим	15.09.2025 г.	30.09.2025 г.	ИТП, корпус А, Б	Главный механик Евич С.Н.	
Система электроснабжения и освещения						
31	Расконсервация электрических тепловых завес	01.10.2025 г.	15.10.2025 г.	Входные группы корпусов А, Б	Главный энергетик Паньков С.Г.	
Система водоснабжения (ГВС, ХВС) и канализации						
32	Чистка и промывка сливных воронок и ливневых стоков на кровле здания, консервация при необходимости	01.09.2025 г.	20.09.2025 г.	Кровля корпусов А, Б	Главный механик Евич С.Н.	
33	Чистка и промывка дренажной системы паркинга (подвалов)	01.09.2025 г.	20.09.2025 г.	Кровля корпусов А, Б	Главный механик Евич С.Н.	
34	Обследование канализационных колодцев, люков и решеток ливневых и дренажных стоков на отсутствие механических повреждений, мусора, посторонних предметов, надёжность закрытия люков и решеток	11.08.2025г.	18.08.2025 г.	Придомовая территория корпусов А, Б	Главный механик Евич С.Н.	
35	Обследование, чистка и промывка ливневой и дренажной канализации придомовой территории	04.08.2025г.	18.08.2025 г.	Придомовая территория корпусов А, Б	Главный механик Евич С.Н.	
36	Консервация системы полива	15.09.2025 г.	30.09.2025 г.	Придомовая территория корпусов А, Б	Главный механик Евич С.Н.	
Система вентиляции и кондиционирования, включая холодоснабжения						
37	Испытания на прочность и плотность обвязок вентустановок. Устранение выявленных недостатков если такие имеются	02.06.2025 г.	23.07.2025 г.	Система вентиляции корпуса А, Б	Инженер Вик Соловьев А.С.	
38	Очистка и (или) мойка калориферов и их промывка	02.06.2025 г.	23.07.2025 г.	Система вентиляции корпуса А, Б	Инженер Вик Соловьев А.С.	
39	Проверка автоматики защиты от размораживания	02.06.2025 г.	23.07.2025 г.	Система вентиляции корпуса А, Б	Инженер Вик Соловьев А.С., инженер по автоматике Манаенков Е.А.	
40	Расконсервация системы холодоснабжения. Сезонное техническое обслуживание системы холодоснабжения, в т.ч. чиллеров и фанкойлов	X	X	X	X	X
41	Обследование дымовых и вентиляционных каналов (с составлением акта)	02.06.2025 г.	23.06.2025 г.	Система вентиляции корпуса А, Б	Инженер Вик Соловьев А.С.	
42	Перевод автоматики систем управления вентиляции и кондиционирования в зимний режим	01.10.2025 г.	15.10.2025 г.	Тех. помещения вентиляции корпуса А, Б	Инженер Вик Соловьев А.С., инженер по автоматике Манаенков Е.А.	
Система противопожарной защиты (СПЗ)						
43	Проверка технического состояния и исправности работы СПЗ (с составлением акта)	01.07.2025 г.	15.07.2025 г.	Система СПЗ корпуса А, Б	Главный инженер Кулагин С.В., специалисты ИП Манаенков Е.А.	
Слаботочные системы (СС)						
44	Осмотр, проведение ТО оборудования, замена, ремонт, проверка работы для зимнего периода	01.07.2025 г.	31.07.2025 г.	Оборудование слаботочных систем корпуса А, Б	Инженер по слабым токам Ермолаев И.В.	
Автоматические двери, ворота и шлагбаумы						
45	Осмотр, проведение ТО оборудования, замена, ремонт, проверка работы для зимнего периода	01.07.2025 г.	31.07.2025 г.	Оборудование автоматических дверей корпуса А, Б	Инженер по слабым токам Ермолаев И.В.	
Система газоснабжения и газовые котельные						
46	Перевод автоматики систем управления газовых котельных в летний режим	X	X	x	X	X

IV. Мероприятия по строительным конструкциям и общестроительные работы						
47	Обследование состояния гидроизоляционного покрытия кровли здания, ремонт при необходимости	01.06.2025 г.	31.06.2025 г.	Кровля корпуса А,Б	Инженер технадзора Тимошинов М.Ю.	
48	Очистка кровли здания от мусора	01.06.2025 г.	31.06.2025 г.	Кровля корпуса А,Б	Инженер технадзора Тимошинов М.Ю.	
49	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)	07.07.2025 г.	01.08.2025 г.	Корпус А,Б	Инженер технадзора Тимошинов М.Ю.	
50	Замена разбитых стеклоблоков, стекол окон, наружных дверей	07.07.2025 г.	01.08.2025 г.	Корпус А,Б	Инженер технадзора Тимошинов М.Ю.	
51	Заделка продухов в цоколях зданий, остекление и / или закрытие чердачных слуховых окон	X	X	X	X	X
52	Ремонт и восстановление отмостки	X	X	X	X	X
53	Ремонт и постановка пружин на входных дверях	X	X	X	X	X
54	Перевод входных дверей, окон в зимний режим	01.10.2025 г.	15.10.2025 г.	Корпус А,Б	Инженер технадзора Тимошинов М.Ю., инженер по слабым токам Манаенков Е.А.	
V. Прочие работы по благоустройству						
55	Подготовка запаса песка и противогололедного реагента	15.08.2025 г.	15.09.2025 г.	Корпус А,Б	Управляющий комплексом Морин А.И.	
56	Подготовка к зиме территории, деревьев, цветников, газонов	10.09.2025 г.	05.10.2025 г.	Придомовая территория корпуса А,Б	Управляющий комплексом Морин А.И.	
57	Подготовка уборочной техники и инвентаря (с составлением акта)	10.09.2025 г.	05.10.2025 г.	Придомовая территория корпуса А,Б	Управляющий комплексом Морин А.И.	

Разработал главный инженер

 / Кулагин С.В. /