

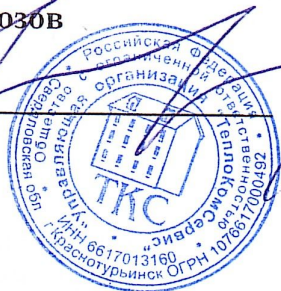
Утверждаю:

Директор

ООО «Управляющая организация

«ТеплоКомСервис»

М.М. Морозов



Согласовываю:

Директор

МУП «Управление

коммунальным комплексом»

Р.П.Денюшин



ПЛАН

подготовки к отопительному периоду 2025-2026г.
жилищного фонда находящегося под управлением
ООО «Управляющая организация «ТеплоКомСервис»

г.Красноурьинск
2025г.

I. Общие сведения.

1. План по подготовке жилищного фонда к отопительному периоду 2025-2026г. составлен в отношении многоквартирных домов, находящихся в управлении ООО «Управляющая организация «ТеплоКомСервис» (далее УО «ТКС»)

2. В управлении УО «ТКС» находится двести многоквартирных жилых домов, расположенных на территории г.Крансотурьинск Свердловской области. Адресный список домов в приложении №1.

3. План подготовлен в целях обеспечения готовности к отопительному периоду, а также в целях обеспечения готовности к безаварийной работе объектов жилищного фонда.

4. План разработан по результатам анализа прохождения предыдущих трех отопительных периодов, в том числе схемные, режимные, погодные условия и произошедшие аварийные ситуации в текущий отопительный период 2024-2025г.

II. Анализ.

1. В жилищном фонде, находящемся под управлением УО «ТКС» за предыдущие три периода аварий на внутридомовых сетях теплоснабжения, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, энергоснабжения, газоснабжения не зафиксировано. Возникавшие в процессе эксплуатации нарушения, связанные с нарушением циркуляции отдельных стояков внутридомовой системы отопления, а также техническим состоянием сетей устранялись незамедлительно.

За прошедшие отопительные периоды часто возникали проблемы, связанные с нарушением циркуляции теплоносителя в системе квартальных сетей, находящихся вне зоны ответственности УО«ТКС», в ходе обследований отмечено отсутствие перепада давления в подающем и обратном трубопроводах на вводе в МКД, температура теплоносителя также не соответствовала температурному графику. Данная ситуация негативным образом сказывалась на работе системы отопления МКД, как следствие, в жилых помещениях фиксировалась температура воздуха ниже нормативных значений.

Ниже в табл.№1 приведен результаты анализа прошедших трех отопительных периодов:

табл.№1

Периодов:					Лист № 1
№ п/ п	Адрес	Нарушения выявленные в отопительный период			Выводы
		2022-2023г.	2023-2024г.	2024-2025г.	
1	ул. Микова,41	Низкая температура в жилых помещениях, отсутствие перепада давления на подающем и обратном трубопроводе на вводе МКД			Поставщику услуги привести показатели теплоносителя наружной сети в соответствие с температурным графиком и гидравлическим режимом.
2	ул. Микова,45				
3	ул.Попова,80				
4	ул.Ленина,36	Повышенная влажность местах общего пользования, намокание фундаментов в месте ввода СЦО, шум в сети от постоянного разбора теплоносителя (утечка на наружной сети ТС)			Устранить утечку на наружной сети СЦО (вне зоны ответственности УО «ТКС»)
5	ул.Ленина,42	Нарушений не выявлено		Повышенная влажность местах общего пользования, намокание фундаментов в месте ввода СЦО, шум в сети от постоянного разбора теплоносителя (утечка на наружной сети ТС)	
6	ул.Фрунзе,54	Нарушений не выявлено			

7	ул.Чкалова,37	Нарушений не выявлено	Низкая температура в жилых помещениях в под. №5, нарушена циркуляция по стоякам	Замена участка трубопровода, запорной арматуры системы СЦО
8	ул.Ленина,53	Нарушений не выявлено	Низкая температура в жилых помещениях в под. №1, нарушена циркуляция по стоякам	Замена участка трубопровода, запорной арматуры системы СЦО
9	ул.Ленинского Комсомола,34	Нарушений не выявлено	Течь задвижки на вводе системы СЦО, износ оборудования	Замена запорной арматуры на вводе системы СЦО
10	ул.Коммунальная,23	Нарушений не выявлено	От колодца к МКД проложен временный ввод ХВС, в зимний период перемерзает вода, перебои с поставкой коммунальной услуги	Замена ввода ХВС в соответствии с нормами и правилами (вне зоны ответственности УО «ТКС»)

Мероприятия по п.7,8,9 табл.№1 включены план работ по подготовке жилфонда к отопительному периоду 2025-2026г. УО «ТКС» табл.6.

2. В текущем отопительном периоде 2024-2025г. в адрес УО«ТКС» от собственников жилых помещений поступали обращения по вопросу промерзания межпанельных швов (табл.2, приложение №2), протечек кровли и балконных козырьков (табл.№3 и табл.№4, приложение №3), ремонта конструктивных элементов (табл.№4, приложение №5). Указанные в обращениях проблемы учтены при разработке мероприятий по повышению энергоэффективности зданий.

Результаты анализа приняты во внимание при составлении плана по подготовке многоквартирных домов, находящихся под управлением УО «ТКС», к отопительному периоду 2025-2206г. (табл.№6).

III. Организационные мероприятия

1. Назначить ответственное лицо за исправное состояние и безопасную эксплуатацию тепловых энергоустановок объектов жилищного фонда. Организовать обучение и аттестацию по проверке знаний «Правил технической эксплуатации тепловых энергоустановок» (утв. Приказом Минэнерго РФ от 14.03.2003 №115), техники безопасности и инструкций.
2. Своевременно производить оплату за энергоресурсы.
3. Организовать и обеспечить запасы материалов для выполнения срочных (аварийных) ремонтных работ.
4. Заключить договоры со специализированными организациями и организовать работу аварийных, аварийно-диспетчерских, диспетчерских служб.
5. Разработать инструкции (регламент) для аварийно-диспетчерских служб и специализированных организаций по ликвидации аварий на сетях теплоснабжения, водоснабжения, электрических сетях, системы водоотведения.
6. Привести в соответствие действительности схемы теплопотребляющих установок многоквартирных жилых домов, согласно прилагаемого адресного списка (приложение №5).

IV. Технические мероприятия

1. Выполнить ремонт/замену узлов учета тепловой энергии МКД с последующим вводом в эксплуатацию, согласно плана (приложение №6).
2. Провести промывку и очистку тепловых сетей МКД по план-графику (приложение №7).

3. Провести гидравлические испытания на прочность и плотность тепловых сетей МКД по план-графику (приложение №7).

4. На основании анализа приведенного в п.II (см.выше) составлен план работ по обеспечению готовности к отопительному периоду 2025-2026г. многоквартирных домов, находящихся под управлением УО «ТКС». Разработанные мероприятия направлены на повышение энергоэффективности и обеспечению безаварийной работы инженерных систем и конструктивных элементов МКД (табл.№6).

Табл.№6

№ п/п	Наименование мероприятия	Объем по плану	Срок исполнения	Примечание
I. Ремонтные работы в системах теплоснабжения, водоснабжения, водоотведения				
1.1	смена трубопроводов отопления, холодного и горячего водоснабжения	130 п/м	до 01.09.2025г.	Табл.№1 (см.выше), обращения, внеплановые обследования
1.2	замена труб канализации	80 п/м	до 01.09.2025г.	
1.3	смена запорной арматуры (задвижек)	5 шт.	до 01.09.2025г.	
1.4	ревизия запорной арматуры	10 шт	до 01.09.2025г.	
1.5	смена вентилей	50 шт.	до 01.09.2025г.	
1.6	замена изоляции внутренних систем отопления	330 п/м	до 01.09.2025г.	Приложение №4
1.7	гидравлическая и промывка систем центрального отопления	200 домов	до 01.09.2025г.	Приложение №7
II. Ремонтные работы электроснабжения МКД				
1.	Ремонтные работы электрооборудования МКД в рамках ППР, в том числе замена / установка энергосберегающих светильников			
2.	Модернизация электросетей	3 дома	до 01.09.2025г.	ул.Летняя,1,2,3
III. Мероприятия направленные на повышение энергоэффективности МКД				
2.1	ремонт межпанельных швов	472 п/м	до 01.09.2025г.	Приложение №2
2.2	утепление стен ППУ	57 м ²	до 01.09.2025г.	Приложение №2
2.3	утепление перекрытия	49 м ²	до 01.09.2025г.	Приложение №4
2.4	ремонт кровель	1352 м ²	до 01.09.2025г.	Приложение №3
2.5	ремонт балконных козырьков	45 м ²	до 01.09.2025г.	Приложение №3
2.6	смена остекления	15 м ²	до 01.09.2025г.	Осмотры, обращения
2.7	замена дверных полотен	5 шт.	до 01.09.2025г.	Приложение №4
2.8	замена подвальных окон	15 шт.	до 01.09.2025г.	Приложение №4
2.9	ремонт отмосток	84 м ²	до 01.09.2025г.	Приложение №4
2.10	ремонт цоколей	209 м ²	до 01.09.2025г.	Приложение №4
2.11	ремонт фасада	19м ²	до 01.09.2025г.	Приложение №4

1	Базстроевская,4
2	Базстроевская,5
3	Базстроевская,6
4	Базстроевская,7
5	Базстроевская,8
6	Базстроевская,9
7	Базстроевская,10
8	Базстроевская,13
9	Базстроевская,14
10	Базстроевская,15
11	Базстроевская,16
12	Базстроевская,18
13	Базстроевская,19
14	Базстроевская,20
15	Базстроевская,22
16	Базстроевская,24
17	Б.Мира,3
18	Б.Мира,4
19	Б.Мира,5
20	Б.Мира,8
21	Карпинского,42
22	Карпинского,51
23	Карпинского,53
24	Карпинского,55
25	Карпинского,57
26	Карпинского,59
27	Карпинского,63
28	Клубная,6
29	Клубная,8
30	Клубная,10
31	Клубная,13
32	Клубная,16
33	Клубная,20
34	Коммунальная,1
35	Коммунальная,2
36	Коммунальная,3
37	Коммунальная,4
38	Коммунальная,5
39	Коммунальная,6
40	Коммунальная,7
41	Коммунальная,9
42	Коммунальная,11
43	Коммунальная,14
44	Коммунальная,16

45	Коммунальная,17
46	Коммунальная,18
47	Коммунальная,19
48	Коммунальная,20
49	Коммунальная,21
50	Коммунальная,22
51	Коммунальная,23
52	Коммунальная,25
53	Коммунальная,25а
54	Коммунальная,26
55	Коммунальная,28
56	Ленина,15
57	Ленина,17
58	Ленина,26
59	Ленина,28
60	Ленина,30
61	Ленина,32
62	Ленина,34
63	Ленина,36
64	Ленина,38
65	Ленина,40
66	Ленина,42
67	Ленина,44
68	Ленина,51
69	Ленина,52
70	Ленина,53
71	Ленина,54
72	Ленина,55
73	Ленина,56
74	Ленина,57
75	Ленина,58
76	Ленина,59
77	Ленина,60
78	Ленина,62
79	Ленина,64
80	Ленина,66
81	Ленина,68
82	Ленина,70
83	Ленина,72
84	Ленина,72а
85	Ленина,74
86	Ленина,74а
87	Ленина,80
88	Ленина,84
89	Ленина,86

90	Ленина,88
91	Ленина,92
92	Л.Комсомола,28
93	Л.Комсомола,30
94	Л.Комсомола,31
95	Л.Комсомола,33
96	Л.Комсомола,34
97	Л.Комсомола,35
98	Л.Комсомола,36
99	Лермонтова,2
100	Лермонтова,4
101	Лермонтова,6
102	Лермонтова,8
103	Лермонтова,10
104	Лермонтова,12
105	Лермонтова,14
106	Микова,16
107	Микова,18
108	Микова,23
109	Микова,25
110	Микова,27
111	Микова,29
112	Микова,31
113	Микова,39
114	Микова,41
115	Микова,45
116	Микова,47
117	Микова,49
118	Микова,51
119	Микова,55
120	Микова,57
121	Микова,63
122	Молодежная,3
123	Молодежная,5
124	Молодежная,7
125	Молодежная,9
126	Молодежная,11
127	Молодежная,13
128	Молодежная,15
129	Молодежная,19
130	Молодежная,21
131	Молодежная,25
132	Молодежная,27
133	Октябрьская,16
134	Октябрьская,18

135	Октябрьская,20
136	Октябрьская,20а
137	Октябрьская,26
138	Октябрьская,55
139	Октябрьская,57
140	Попова,27
141	Попова,29
142	Попова,31
143	Попова,33
144	Попова,35
145	Попова,38
146	Попова,39
147	Попова,40
148	Попова,41
149	Попова,42
150	Попова,44
151	Попова,45
152	Попова,47
153	Попова,48
154	Попова,49
155	Попова,50
156	Попова,52
157	Попова,54
158	Попова,80
159	Радищева,2
160	Радищева,3
161	Радищева,7
162	Радищева,8
163	Радищева,9
164	Радищева,10
165	Радищева,10а
166	Радищева,12
167	Фрунзе,26
168	Фрунзе,32
169	Фрунзе,34
170	Фрунзе,36
171	Фрунзе,42
172	Фрунзе,44
173	Фрунзе,46
174	Фрунзе,52
175	Фрунзе,54
176	Фрунзе,56
177	Фурманова,15
178	Фурманова,48
179	Фурманова,50

180	Фурманова,56
181	Чапаева,14
182	Чапаева,15
183	Чапаева,17
184	Чапаева,25
185	Чернышевского,17
186	Чкалова,16
187	Чкалова,19
188	Чкалова,19а
189	Чкалова,21
190	Чкалова,24
191	Чкалова,26
192	Чкалова,27
193	Чкалова,29
194	Чкалова,31
195	Чкалова,33
196	Чкалова,37
197	Чкалова,45
198	Летняя,1
199	Летняя,2
200	Летняя,3

План ремонта межпанельных швов на 2025г.

Табл.№2

№ п/п	Адрес			Причина	Место проведения работ	В план работ по подготовке к отопительному периоду 2025-2026г., п/м
	Улица	№ дома	№ квартиры			
1	Чапаева	17	6	промерзание	см.схему	60
2	Клубная	13	47	промерзание	см.схему	60
3	Клубная	10	19	промерзание	см.схему	9
4	Клубная	10	24	промерзание	Клубной , см.схему + утепление стены до окон 1 этажа	6
5	Клубная	10	41	промерзание		27м²
6	Ленина	51	18	промерзание*	см.схему	32
7	Ленина	53	7	промерзание	см.схему	42
8	Ленина	53	10	промерзание	см.схему	42
9	Ленина	53	124	промерзание	см.схему	18
10	Ленина	53	157	промерзание	утепление стены	30 м²
11	Ленина	55	88	промерзание	см.схему	12
12	Ленина	53	42	промерзание	см.схему	12
13	Ленина	53	43	промерзание	см.схему	35
14	Ленина	53	31	промерзание	см.схему	18
15	Ленина	57	80	промерзание	см.схему	70
16	Карпинского	63	54	промерзание	см.схему	12
17	Попова	44	17	промерзание	см.схему	17
18	Попова	80	54	промерзание	утепление стены	15
19	Октябрьская	20	35	промерзание	см.схему	12
	ИТОГО					472/57

План ремонт кровель на 2025г.

Табл.№3

№п/п	Адрес	Суть обращения в текущий период 2024-2025	Включить в план ремонта 2025г.
1	ул.Попова,50-15	протечки в жилое помещений в период таяния снега	ремонт кровли 15 м²
2	ул.Ленина,51-53	протечки в жилое помещений в период таяния снега	ремонт кровли 20 м2
3	ул.Октябрьская,57-30,43	протечки в жилое помещений в период таяния снега	ремонт кровли 150 м2
4	ул.Чкалова,26-27,42	протечки в жилое помещений в период таяния снега	ремонт кровли 150 м2
5	ул.Клубная,13-27	протечки в жилое помещений в период таяния снега	ремонт кровли 25 м2
6	ул.Коммунальная.25-154	протечки в жилое помещений в период таяния снега	ремонт кровли 30 м2
7	ул.Ленина,80-34	протечки в жилое помещений в период таяния снега	ремонт кровли 30 м2
8	ул.Ленина,26-3под.	протечки в жилое помещений в период таяния снега	ремонт кровли 5 м2
9	ул.Клубная,16-103,100	протечки в жилое помещений в период таяния снега	ремонт кровли 320 м2
10	ул.Летняя,1-11,12	протечки в жилое помещений в период таяния снега	ремонт кровли 100 м2
11	ул.Летняя,1-21,22	протечки в жилое помещений в период таяния снега	ремонт кровли 100 м2
12	ул.Летняя,3-21	протечки в жилое помещений в период таяния снега	ремонт кровли 80 м2
13	ул.Ленина,59-3под.	протечки в жилое помещений в период таяния снега	ремонт кровли 320 м2
14	ул.Коммунальная,26	сходом снега снесло шифер	ремонт кровли 7м2
Итого:			1352 м²

План ремонта козырьков над балконами на 2025г.

Табл.№4

№п/п	Адрес	Суть обращения в текущий период 2024-2025	Включить в план ремонта 2025г.
1	ул.Клубная,16-29	отсутствует гидроизоляция балконного козырька, протечки	ремонт покрытия 6м²
2	ул.Клубная,16-59	отсутствует гидроизоляция балконного козырька, протечки	ремонт покрытия 6м²
3	ул.Ленина,53-94	отсутствует гидроизоляция балконного козырька, протечки	ремонт покрытия 6м²
4	ул.Ленина,53-121	отсутствует гидроизоляция балконного козырька, протечки	ремонт покрытия 6м²
5	ул.Чапаева,14-75	отсутствует гидроизоляция балконного козырька, протечки	ремонт покрытия 6м²
6	ул.Ленина,55-108	отсутствует гидроизоляция балконного козырька, протечки	ремонт покрытия 6м²
7	ул.Ленина,86-35	отсутствует гидроизоляция балконного козырька, протечки	ремонт покрытия 6м²
8	ул.Ленина,51-18	отсутствует гидроизоляция балконного козырька, протечки	ремонт покрытия 3м²
Итого:			45 м²

Табл.№4

№п/п	Адрес	Вид нарушения/работы	Включить в план ремонта 2025г.
1	Ремонт цоколей		
1.2	ул.Микова,45	нарушен штукатурный слой	84 м²
1.3	ул.Попова,50	нарушен штукатурный слой	15 м²
1.4	ул.Радищева,2	нарушен штукатурный слой	30 м²
1.5	ул.Микова,55	нарушен штукатурный слой	80 м²
	<i>Итого:</i>		209м²
2	Ремонт фасада		
2.1	ул.Ленина,15	нарушен штукатурный слой	5 м²
2.2	ул.Клубная,20	нарушен штукатурный слой кв.69	4м²
2.3	ул.Ленина,72	нарушен штукатурный слой карниза	10 м²
	<i>Итого:</i>		19м²
3	Ремонт крылец		
3.1	ул.Фрунзе,32-2под.	реконструкция крыльца, не закрывается дверь зимой	3м²
	<i>Итого:</i>		3м²
4	Отмостка		
4.1	ул.Молодежная,7	разрушена отмостка	25м²
4.2	ул.Чкалова,21	разрушена отмостка и площадка перед входом в подвал	10 м²
4.3	ул.Попова,44	нарушена отмостка, вода попадает в подвал	2 м²
4.4	ул.Коммунальная,4-2под.	нарушена отмостка и приямки требуется восстановление	12 м²
4.5	ул.Л.Комсомола,35	нарушена гидроизоляция между отмосткой и фундаментом, необходимо восстановить	15 м²
4.6	ул.Фрунзе,56	Нарушена отмостка между 1-2 под., восстановить	20м²
	<i>Итого:</i>		84 м²
5	Замена подвальных окон		
5.1	ул.Клубная,10	холодно в квартирах 1 этажа, ремонт окон	10 шт.
5.2	ул.Радищева,10а	холодно в квартирах 1 этажа, ремонт окон	3 шт.
5.3	ул.Фрунзе,26-1под.	холодно в квартирах 1 этажа, ремонт окон	2шт.
	<i>Итого:</i>		15шт.
6	Утепление перекрытия со стороны подвала, подъезда		
6.1	ул.Клубная,10 кв.24,41	холодные полы	40м²
6.2	ул.Чапаева,14 кв.42	холодные полы над лестничной клеткой	9м²
	<i>Итого:</i>		49м²
7	Восстановление изоляции труб СЦО		
7.1	ул.Чкалова,19	частично отсутствует изоляция	20 п/м
7.2	ул.Ленина,62	недостаточно толщины изоляции	120 п/м
7.3	ул.Молодежная,19	недостаточно толщины изоляции	80 п/м
7.4	ул.Молодежная,3	частично отсутствует изоляция	50 п/м
	<i>Итого:</i>		330п/м
8	Замена дверных полотен		
8.1	ул.Клубная,10-2,4 под.		2шт.
8.2	ул.Ленина,53-1,2,3под.		3 шт.
	<i>Итого:</i>		5шт.

Список домов для изготовления схем
ООО «ТеплоКомСервис»

1. ул.Ленина,57
2. ул.Клубная,6
3. ул.Клубная,8
4. ул.Клубная,10
5. ул.Коммунальная,4
6. ул.Ленина,55
7. ул.Ленина,62
8. ул.Л.Комсомола,31
9. ул.Л.Комсомола,34
10. ул.Л.Комсомола,35
11. ул.Микова,41
12. ул.Микова,45
13. ул.Микова,51
14. ул.Микова,55
15. ул.Микова,57
16. ул.Молодежная,21
17. ул.Попова,48
18. ул.Попова,54
19. ул.Попова,80
20. ул.Радищева,3
21. ул.Фрунзе,26
22. ул. Чкалова,37 (1 и 2 узел).

**План восстановления узлов учета на 2025-2026 г. ООО
"Управляющая организация "ТеплоКомСервис"**

№ пп	Адрес дома	Дата первичного ввода в эксплуатацию	Год восстановления
		2025г.	
1	Базстроевская, 4	22.11.2011	2025
2	Базстроевская, 6	22.11.2011	2025
3	Молодежная, 5	26.08.2011	2025
4	Молодежная, 19	12.10.2012	2025
5	Попова, 44	08.12.2011	2025
6	Радищева, 12	26.12.2012	2025
7	Фурманова, 56	22.11.2011	2025
8	Чапаева, 15	24.12.2012	2025
9	Чкалова, 33	22.11.2011	2025
10	Базстроевская, 10	22.11.2011	2025
11	Базстроевская, 8	22.11.2011	2025

Итого: 11 узлов учета

Приложение №7

Гидропромывка системы отопления в летний период 2025 г.

аю:
гор
ние
ом»
ин

Май	ул. Чкалова 24,26,21,19а,19,16 ул. Фурманова 15,48,50,56 ул. Клубная 20,16,13 ул. Чапаева 15,17,14,25
Июнь	ул.Ленина80,88,86,92,84,74а,74,72а,72,70,68,66,64,62,60 ул. Чкалова 27,29,31,33,37,45 ул. Карпинского 42,51,53,55,57,59,63 ул.Базстроевская,4,5,6,7,8,9,10,13,14,15,16,18,19,20,22, 24 ул. Б.Мира 3,4,5,8 ул. Л.Комсомола 28,30,31,33,34,35,36
Июль	ул.Ленина 55,51,57,59,15,17,26,28,30,32,34,36,38,40,42,44,51,52,53,54,56,58 ул. Клубная 6,8,10 ул.Микова16,18,23,25,27,29,31,39,41,45,47,49,51,55,57,63 ул. Октябрьская 16,18,20,20а,26,55,57 ул. Лермонтова 2,4,6,8,10,12,14 ул. Радищева 2,3,7,8,9,10,10а,12 ул. Фрунзе 26,32,34,36,42,44,46,52,54,56 ул. Попова 80
Август	ул. Попова 27,29,31,33,35,38,39,40,41,42,44,45,47,48,49,50,52,54 ул. Молодежная 3,5,7,9,11,13,15,19,21,25,27 ул. Чернышевского 17 ул. Летняя 1,2,3