

Согласовано:
Главный инженер СГМУП ГТС
С.А.Кузьминых
«21» _____ 2025 г.

Утверждаю:
Главный инженер ООО «КомфортСервис»
Ш.М.Гасанов
« _____ » _____ 2025 г.

План мероприятий
по подготовке систем тепловодоснабжения в МКД, находящихся под управлением
ООО «КомфортСервис» к отопительному периоду 2025-2026 гг.

Сокращения:

ИТС- инженерно-техническая служба;
РСУ-ремонтно-строительный участок;
ЗРА-запорно-регулирующая арматура;

1. Организационные мероприятия

№п/п	Мероприятия в МКД	Исполнитель	Срок исполнения
1.	Разработать план работ по подготовке систем теплоснабжения к предстоящему отопительному периоду и представить его в ДГХ г. Сургут	ООО «КомфортСервис» ИТС	До 10.04.25 г.
2.	Назначение распорядительным документом лица, ответственного за исправное состояние и безопасную эксплуатацию тепловых энерго установок и обеспечить проверку знаний комиссии в органах государственного технического надзора	Директор ООО «КомфортСервис»	До 10.04.2025 г.
3.	Произвести оплату Ресурсоснабжающим организациям в соответствии с условиями договоров	ООО «КомфортСервис»	По условиям договоров
4.	В органах местного самоуправления получить Паспорт готовности объекта теплоснабжения к работе в отопительный период 2025-2026 гг. в соответствии с Приказом №2234	ООО «КомфортСервис»	До 25.08.2025 г.

2. Общестроительные работы.

1.	Проведения весеннего осмотра в целях выявления произошедших в течение зимнего периода повреждений общего имущества	ИТС, служба эксплуатации	20.04-1.05.2025 г.
2.	Утеплить входные двери в МОП, оконные и дверные проемы	Служба эксплуатации, РСУ	До 25.08.2025 г.

3.	Заменить разбитые стекла окон и балконных дверей	РСУ	До 25.08.2025 г.
4.	Восстановить целостность вентиляционных коробов и шахт. Провести их утепление	Сервисная компания	До 25.08.2025 г.
5.	Установить доводчики на входных дверях	Сервисная компания	До 10.08.2025 г.
6.	Очистить кровлю от мусора, грязи, листьев	Служба эксплуатации	До 25.08.2025 г.
7.	Провести локальный ремонт кровель в местах протечек	РСУ	До 25.08.2025 г.
8.	Отремонтировать ходовые доски и переходные мостики на чердаках и в подвальных помещениях	РСУ	До 25.08.2025 г.
9.	Провести восстановление разрушений на фасаде и отмостке	РСУ	До 25.08.2025 г.
10.	Утеплить входные двери в помещениях мусорокамер	Служба эксплуатации, РСУ	До 25.08.2025 г.
11.	Провести осенний осмотр в целях проверки готовности МКД к эксплуатации в отопительный период	Служба эксплуатации, ИТС, сервисная компания	До 25.08.2025 г.

3. Мероприятия на инженерных коммуникациях
3.1. Внутридомовая система теплоснабжения

№п/п	Мероприятия в МКД	Исполнитель	Срок исполнения
1.	Мероприятия по устранению недостатков в теплоснабжении, выявленных по результатам прошедшего отопительного сезона	Сервисная компания	До 25.08.2025 г.
2.	Укомплектовать элеваторные узлы соплами и шайбами с расчетным диаметром отверстий. Опломбирование шайб произвести в присутствии теплоснабжающей организации	Сервисная компания	До 25.08.2025 г.
3.	Произвести очистку грязевиков в элеваторных узлах	Сервисная компания	Согласно графику До 10.08.2025 г.
4.	Утеплить трубопроводы в чердачных и подвальных помещениях	Сервисная компания	Согласно графику
5.	Произвести ревизию резьбовых соединений системы отопления, обеспечить герметичность уплотнений запорной арматуры (при необходимости провести замену). Провести покраску ЗРА и трубопроводов. Утеплить трубопроводы в чердачных и подвальных помещениях	Сервисная компания	Согласно графику
6.	Провести ревизию резьбовых соединений системы ГВС, обеспечить герметичность уплотнений запорной арматуры (при необходимости провести замену). Провести покраску запорно-регулирующей арматуры и трубопроводов. Утеплить трубопроводы.	Сервисная компания	Согласно графику

7.	Произвести ревизию резьбовых соединений системы ХВС, обеспечить герметичность уплотнений запорной арматуры (при необходимости провести замену). Провести покраску запорно-регулирующей арматуры и трубопроводов. Утеплить трубопроводы	Сервисная компания	Согласно графику
8.	Произвести промывку системы отопления и гидравлические испытания на герметичность и прочность. При проведении работ организовать слив воды из системы строго в систему канализации МКД, исключить залив помещений в зоне производства работ	Сервисная компания	Согласно графику
9.	Провести заполнение системы отопления сетевой водой	Сервисная компания	Согласно графику
10.	Обеспечить восстановление аварийного запаса комплектующих	Сервисная компания	До 25.08.2025 г.

3.2. ИТП (индивидуальный тепловой пункт)

№п/п	Мероприятия в МКД	Исполнитель	Срок исполнения
1.	Разработать мероприятия по устранению недостатков, выявленных в теплоснабжении на протяжении прошедшего отопительного сезона	Сервисная компания	До 25.08.2025 г.
2.	Провести технический осмотр всего инженерного, тепломеханического и электротехнического оборудования и автоматики	Сервисная компания	До 25.08.2025 г.
3.	Произвести протяжку всех электрических соединений	Сервисная компания	До 25.08.2025 г.
4.	Выявить и устранить недостатки и неисправности при осмотрах и проверках на функционирование	Сервисная компания	До 25.08.2025 г.
5.	Проверить укомплектованность ИТП оборудованием, приборами измерений и контроля, оформить акт	Сервисная компания	До 25.08.2025 г.
6.	Проверить на герметичность все прокладочные соединения, отсутствие свищей и трещин ЗРА, в трубопроводах и теплообменниках	Сервисная компания	До 25.08.2025 г.
7.	Проверить техническое состояние, работоспособность обеспечение поддержания заданных режимов работы систем управления насосным оборудованием, а также систем автоматического регулирования отпуска тепла на отопление и горячее водоснабжение	Сервисная компания	До 25.08.2025 г.
8.	Проверить состояние и при необходимости восстановить тепловую изоляцию трубопроводов и корпусов арматуры, произвести покраску.	Сервисная компания	До 25.08.2025 г.
9.	Проверить работоспособность узла подпитки системы отопления	Сервисная компания	До 25.08.2025 г.

10.	Провести осмотр состояния уплотнений насосов, задвижек. При необходимости протянуть, уплотнить, заменить.	Сервисная компания	До 25.08.2025 г.
11.	Провести очистку гильз термометров от грязи, заполнить их машинным маслом	Сервисная компания	До 25.08.2025 г.
12.	Проверить состояние открыто проложенной электропроводки, исправность установочных изделий и освещения помещений ИТП	Сервисная компания	До 25.08.2025 г.
13.	Очистить поверхности нагрева и произвести промывку теплообменников систем ГВС, отопления. Произвести опрессовку с составлением актов и сдачей ТИ	Сервисная компания	До 25.08.2025 г.
14.	Сдача готового к зимней эксплуатации теплового пункта с оформлением акта с полным перечнем выполненных работ	ИТС, сервисная компания	До 25.08.2025 г.

3.3. АУУ (автоматизированный узел управления)

№п/п	Мероприятия в МКД	Исполнитель	Срок исполнения
1.	Разработать мероприятия по устранению недостатков, выявленных в теплоснабжении на протяжении прошедшего отопительного сезона	Сервисная компания	До 25.08.2025 г.
2.	Проверить на герметичность все прокладочные соединения, на отсутствие свищей и трещин ЗРА, трубопроводах и теплообменниках	Сервисная компания	До 25.08.2025 г.
3.	Проверить техническое состояние, работоспособность обеспечение поддержания заданных режимов работы систем управления насосным оборудованием, а также систем автоматического регулирования отпуска тепла на отопление и горячее водоснабжение	Сервисная компания	До 25.08.2025 г.
4.	Произвести осмотр состояния уплотнений насосов, ЗРА. При необходимости протянуть, уплотнить, заменить	Сервисная компания	До 25.08.2025 г.
5.	Произвести очистку гильз термометров от грязи. заполнить их машинным маслом	Сервисная компания	До 25.08.2025 г.
6.	Произвести промывку АУУ, опрессовку давлением 1,25 от рабочего, провести проверку на герметичность с оформлением акта испытаний	Сервисная компания	До 25.08.2025 г.
7.	Оформить акт допуска в эксплуатацию.	ИТС, Сервисная компания	До 25.08.2025 г.

3.4. ОДПУ (общедомовые приборы учета ТС и ГХВС)

№п/п	Мероприятия в МКД	Исполнитель	Срок исполнения
1.	Проверить на герметичность все прокладочные соединения, на отсутствие свищей и трещин ЗРА, трубопроводах и теплообменниках	Сервисная компания	До 25.08.2025 г.
2.	Произвести очистку гильз термометров от грязи, заполнить их машинным маслом	Сервисная компания	До 25.08.2025 г.

3.	Провести поверку устройств и средств измерений, входящих в состав узла учета, сроки поверки которых наступили.	Сервисная компания	До 25.08.2025 г.
4.	Оформить акт допуска ОДПУ в эксплуатацию	Сервисная компания	До 25.08.2025 г.

3.5 Анализ

Мероприятия в МКД Анализ работы отопительных периодов в сезонах 2012,2022,2023 гг.	Зафиксированы перегревы теплоносителя, вызванные выходом из строя блоков управления регулирующих клапанов. Аварийных ситуаций не возникало
---	--

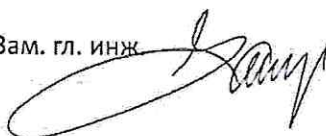
3.6. Вентиляция

№п/п	Мероприятия в МКД	Исполнитель	Срок исполнения
1.	Провести обследование вентиляционных каналов в МКД с составлением актов	Сервисная компания	До 25.08.2025 г.
2.	При необходимости восстановить работоспособность дефлекторов вентиляции	Сервисная компания	До 25.08.2025 г.

3.7. Электроснабжение

№п/п	Мероприятия в МКД	Исполнитель	Срок исполнения
1.	Провести ревизию оборудования ВРУ МКД	Сервисная компания	В соответствии с графиком ППР
2.	Провести ревизию этажных электрических щитов	Сервисная компания	В соответствии с графиком ППР
3.	Провести протяжку болтовых соединений, особое внимание уделить протяжке соединений нулевых рабочих проводников электрооборудования	Сервисная компания	В соответствии с графиком ППР
4.	Исключить скрутки и повреждение изоляции	Сервисная компания	В соответствии с графиком ППР
5.	Провести очистку помещения ВРУ и силовые сборки от мусора	Сервисная компания	В соответствии с графиком ППР
6.	Проверить исправность фотоэлементов, очистить от пыли фотодатчики, выполнить пуско-наладочные работы, при необходимости отрегулировать фотоэлементы.	Сервисная компания	До 10.08.2025 г.

Разработал: Зам. гл. инж



В.Н. Жарковский

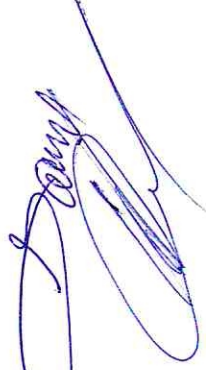
Проверено: инженер систем ГТС Теллерова Р.Р. (а) 18.04.25г.

График промывки и опрессовки МКД ООО «КомфортСервис» на 2025-2026 год.

№п/п	МКД, адрес	Общая площадь, м2	Год постройки	Начало промывки	Окончания промывки	Примечание
1	пр. Ленина 18/1.	3483,7	2004	18.07.2025г.	21.07.2025г.	
2	пр. Ленина 22.	3960	2003	22.07.2025г.	24.07.2025г.	
3	пр. Ленина 24/3.	5214,2	2002	25.07.2025г.	29.07.2025г.	
4	пр. Мира 3.	3942,1	2002	04.08.2025г.	06.08.2025г.	
5	ул. Маяковского 7.	11392,9	2007	07.08.2025г.	11.08.2025г.	
6	ул. Маяковского 9.	6750,7	2003	11.08.2025г.	13.08.2025г.	
7	ул. Маяковского 9/1.	4032,2	2006	13.08.2025г.	15.08.2025г.	

Составил Зам. гл. инженера

Согласовано: Гл. инженер



В.Н. Жарковский

Ш.М. Гасанов