



План подготовки к отопительному периоду 2025-2026 г., ЖК "Остров - 3" находящегося по адресу: город Москва, улица Нижние Мневники дом 10.

№ потребителя тепловой энергии (абонента) № 1009/038

№ п/п	Наименование работ	Сроки исполнения		Система (оборудование)	Ответственный должностной (Ф.И.О.)		Отметка о выполнении
		Начало	Окончание				
1	2	3	4	5	6	7	
Анализ прохождения предыдущих отопительных периодов.							
Схемные условия.							
1	2023-2024 год.	Оборудование смонтированное в ИТП № 1009/037 обеспечивает подготовку внутренней теплоносителя для инженерных систем жилого комплекса таких как, отопление, вентиляция, горячее водоснабжение всех зон корпусов № 1,2,3,4,5, теплоснабжение входных групп указанных корпусов и паркинга с уровнями "1", "2". Отопление подключено по независимой, закрытой схеме, аналогичное подключение имеют системы ВПВ и ХВС. Присоединение внутридомовых инженерных коммуникаций к наружным тепловым сетям ПАО "МОЭК" реализовано через ИТП: 1) <u>система отопления</u> независимая, с использованием пластинчатых теплообменников марки "РИДАН". Параметры теплоносителя вторичных контуров приняты для системы отопления жилой и нежилой части: 90÷70 °С, при активном использовании температурозависимой автоматики. 2) <u>система вентиляции</u> независимая, с использованием пластинчатых теплообменников. Температура отпуска носителя из ИТП 95-70С при температуре наружного воздуха - 25 °С. 3) <u>система горячего водоснабжения</u> закрытого типа, имеет 2 зоны, горячая вода готовится с использованием пластинчатых теплообменников марки "РИДАН". Присоединяется по двухступенчатой смешанной схеме, с повторным использованием теплоносителя после системы отопления. Поддерживаемый автоматикой параметр температуры отпуска горячей воды 65 °С. Подпитка систем отопления и вентиляции выполнена от обратного трубопровода теплотрассы. Для поддержания давления в системах отопления, вентиляции, используется установка автоматического поддержания давления фирмы "Flamco". Так же проектно предусмотрены циркуляционные насосы фирмы "Wilo" для всех внутридомовых инженерных систем отопления, вентиляции, горячего водоснабжения, данное оборудование возможно использовать для заполнения системы отопления. Все смонтированные насосы имеют предустановленный, расчётный, запас производительности по отношению к теоретически рассчитанному режиму эксплуатации. Теплообменные аппараты пластинчатого типа "РИДАН" смонтированы с учётом резервирования (15% по нагрузке, 10% по нагреву) при возникновении внештатной ситуации; - отопление 1 рабочий + 1 резервный, - вентиляция 1 рабочий + 1 рабочий, - ГВС 1 рабочий + 1 резервный в каждой ступени и для каждой зоны. Расчет всего комплекса теплофикационного оборудования выполнен с запасом ≥ 15% по тепловой нагрузке, более 10% по поверхности нагрева.					
2	2024-2025 год.	То же.					
Погодные условия.							
3	2023-2024 год.	Продолжительность отопительного сезона 2023–2024 на территории города Москвы составила 218 дней; 03.10.2023. - 27.04.2024., затем в соответствии с Постановлением органов местного самоуправления он был возобновлён в период 06.05.2024. - 16.05.2024. Средний показатель °С., с учётом временного возобновления отопления - 0,36°С. ТНВ составил - 0,72					
Аварийные ситуации.							

4	2023-2024 год.	Предпосылки к возникновению нарушений работоспособности теплотехнического и регулирующего оборудования, а так же внештатных и аварийных ситуаций и инцидентно в ходе эксплуатации внутридомовых инженерных систем ЖК не было. Смонтированное оборудование и коммуникации функционировали в штатном эксплуатационном режиме предусмотренном изготовителем.		
5	2024-2025 год.	Предпосылки к возникновению нарушений работоспособности теплотехнического и регулирующего оборудования, а так же внештатных и аварийных ситуаций и инцидентно в ходе эксплуатации внутридомовых инженерных систем ЖК не было. Смонтированное оборудование и коммуникации функционировали в штатном эксплуатационном режиме предусмотренном изготовителем.		
Организационные мероприятия по подготовке к отопительному периоду.				
1	Согласование "Плана подготовки к отопительному периоду" с территориальным органом ПАО "МОЭК".	12.05.2025.	ИТП, улица Нижние Мневники дом 10	Главный инженер ООО "СМАРТ-ОСТРОВ" Д. С. Пономарёв.
2	Подготовка пакета организационно-распорядительных документов о назначении ответственных лиц за исправное состояние и безопасную эксплуатацию тепловых энергоустановок. Проверка удостоверений о допуске, а так же, знаний у оперативного персонала, обслуживающего тепловые энергоустановки.	12.05.2025.	ИТП, улица Нижние Мневники дом 10	Главный инженер ООО "СМАРТ-ОСТРОВ" Д. С. Пономарёв.
3	Проверка сопроводительной технической документации на тепловые энергоустановки, в т.ч. эксплуатационные инструкции, паспорт ИТП.	12.05.2025.	ИТП, улица Нижние Мневники дом 10	Главный инженер ООО "СМАРТ-ОСТРОВ" Д. С. Пономарёв.
4	Подготовка выписок из утвержденного "Штатного расписания", подтверждающая наличие персонала, осуществляющего функции эксплуатационной, диспетчерской и аварийной служб, копий договоров на техническое обслуживание, энергосервисные контракты в случае привлечения специализированных организаций для эксплуатации оборудования	12.05.2025.	ИТП, улица Нижние Мневники дом 10	Главный инженер ООО "СМАРТ-ОСТРОВ" Д. С. Пономарёв.
5	Подготовка копий заключенного с ПАО "МОЭК" договора теплоснабжения.	12.05.2025.	ИТП, улица Нижние Мневники дом 10	Главный инженер ООО "СМАРТ-ОСТРОВ" Д. С. Пономарёв.

6	Подготовка копии действующего договора о техническом обслуживании и ремонте внутридомового газового оборудования в МКД	X	X	X		
7	Подготовка копии копии действующего (действующих) документа (документов), подтверждающих выполнение технического обслуживания и ремонта внутридомового газового оборудования в МКД	X	X	X		
8	Предоставление подписанного "Акта сверки расчетов за поставленные тепловую энергию (мощность), теплоноситель, горячую воду, оказание услуг по поддержанию резервной тепловой мощности.", по состоянию на дату проверки, подтверждающий отсутствие задолженности у "Потребителя".	01.05.2025 г.	20.05.2025 г.	Клиентский отдел ПАО "МОЭК", расчётный центр "СМАРТ СЕРВИС".		
Технические мероприятия по подготовке к отопительному периоду.						
Мероприятия по инженерным системам и оборудованию.						
Система теплоснабжения и отопления, включая ИТП.						
9	Осмотр с целью выявления дефектов систем отопления, теплоснабжения, 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.	ИТП, улица Нижние Мневники дом 10	Главный инженер ООО "СМАРТ-ОСТРОВ" Д. С. Пономарёв.	
10	Проверка исправности теплоизоляционного покрытия трубопроводов и оборудования, восстановление (ремонт) при необходимости	01.06.2025.	31.06.2025.	Системы отопления, ГВС, ХВС, корпус 1, 2, 3, тех. ниши, ИТП.	Главный инженер ООО "СМАРТ-ОСТРОВ" Д. С. Пономарёв.	

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 ПАО "МОЭК" с составлением акта)	01.07.2025 г.	11.07.2025 г.	Системы отопления, ГВС, ХВС, корпус 1, 2, 3, тех. ниши, ИТП.	Главный инженер ООО "СМАРТ-ОСТРОВ" Д. С. Пономарёв.	
12	Проверка (осмотр) запорной арматуры, в том числе в вышних (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 и теплоснабжающими и теплосетевыми организациями (с составлением акта)	01.06.2025 г.	31.06.2025 г.	Системы отопления, ГВС, ХВС, корпус 1, 2, 3, тех. ниши, ИТП.	Главный инженер ООО "СМАРТ-ОСТРОВ" Д. С. Пономарёв.	
13	Чистка и промывка грязевиков и сетчатых фильтров в ИТП	01.06.2025 г.	31.06.2025 г.	ИТП, улица Нижние Мневники дом 9., корпус 5.	Главный инженер ООО "СМАРТ-ОСТРОВ" Д. С. Пономарёв.	
14	Промывка теплообменников систем: отопления, ГВС и вентиляции (разборным / неразборным / химическим методом)	01.06.2025 г.	31.06.2025 г.	ИТП, улица Нижние Мневники дом 10., корпус 2.	Главный инженер ООО "СМАРТ-ОСТРОВ" Д. С. Пономарёв.	

15	Промывка трубопроводов, оборудования и приборов систем отопления (проводится в присутствии представителя ТСО (ТС) с составлением акта)	01.06.2025 г.	31.06.2025 г.	ИТП, улица Нижние Мневники дом 10., корпус 2.	Главный инженер ООО "СМАРТ-ОСТРОВ" Д. С. Пономарёв., представитель ПАО "МОЭК".	
16	Проверка дроссельных (ограничительных) устройств во внутренних системах, включая элеваторы и шайб на линиях рециркуляции горячего водоснабжения и их пломбировка (с составлением акта)	01.06.2025 г.	31.06.2025 г.	ИТП, улица Нижние Мневники дом 10., корпус 2.	Главный инженер ООО "СМАРТ-ОСТРОВ" Д. С. Пономарёв.	
17	Организация проверки контрольно-измерительных приборов и автоматики, а при необходимости замена неисправных КИПиА	01.06.2025 г.	31.06.2025 г.	ИТП, улица Нижние Мневники дом 9., корпус 5.	Главный инженер ООО "СМАРТ-ОСТРОВ" Д. С. Пономарёв., Инженер по автоматике Строкин Д.А.	
18	Проверка дроссельных (ограничительных) устройств во внутренних системах, включая элеваторы и шайб на линиях рециркуляции горячего водоснабжения и их пломбировка (с составлением акта)	X	X	X	X	X
19	Организация проверки контрольно-измерительных приборов и автоматики, а при необходимости замена неисправных КИПиА	01.06.2025 г.	01.07.2025 г.	ИТП, улица Нижние Мневники дом 10., корпус 2.	Главный инженер ООО "СМАРТ-ОСТРОВ" Д. С. Пономарёв.	

20	Проверки исправности автоматики безопасности и контрольно-измерительных приборов (КИП) котельных и инженерного оборудования здания (с составлением акта), а так же акты проверки контрольно-измерительных приборов в тепловом пункте, с указанием заводских номеров, отметки о наличии паспортов контрольно-измерительных приборов	01.06.2025 г.	31.06.2025 г.	ИТП, улица Нижние Мневники дом 10., корпус 2.	Главный инженер ООО "СМАРТ-ОСТРОВ" Д. С. Пономарёв., Инженер по автоматике Строкин Д.А.	
21	Направить в ТСО заявку о направлении представителя для осуществления контроля за прохождением испытаний и обеспечить доступ представителей ТСО (ТС) к теплоснабжающим 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.	ИТП, улица Нижние Мневники дом 10., корпус 2.	Главный инженер ООО "СМАРТ-ОСТРОВ" Д. С. Пономарёв.	
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 теплоснабжения.	01.07.2025 г.	11.07.2025 г.	ИТП, улица Нижние Мневники дом 10., корпус 2.	Главный инженер ООО "СМАРТ-ОСТРОВ" Д. С. Пономарёв., представитель ПАО "МОЭК".	
23	Проверки готовности системы отопления (с составлением акта)	01.07.2025 г.	11.07.2025 г.	ИТП, улица Нижние Мневники дом 10., корпус 2.	Главный инженер ООО "СМАРТ-ОСТРОВ" Д. С. Пономарёв., представитель ПАО "МОЭК".	
24	Проверка готовности системы горячего водоснабжения (с составлением акта)	01.07.2025 г.	11.07.2025 г.	ИТП, улица Нижние Мневники дом 10., корпус 2.	Главный инженер ООО "СМАРТ-ОСТРОВ" Д. С. Пономарёв., представитель ПАО "МОЭК".	

32	Чистка и промывка сливных воронок и ливневых стоков на кровле здания, консервация при необходимости	01.09.2025 г.	30.09.2025 г.	Кровля корпусов 1, 2, 3.	Главный инженер ООО "СМАРТ-ОСТРОВ" Д. С. Пономарёв.	
33	Чистка и промывка дренажной системы паркинга (подвалов)	X	X	X	X	
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.	31.08.2025 г.	Придомовая территория корпусов 1, 2, 3.	Главный инженер ООО "СМАРТ-ОСТРОВ" Д. С. Пономарёв.	
35	Обследование, чистка и промывка ливневой и дренажной канализации придомовой территории	04.08.2025г.	31.08.2025 г.	Придомовая территория корпусов 1, 2, 3.	Главный инженер ООО "СМАРТ-ОСТРОВ" Д. С. Пономарёв.	
36	Консервация системы полива	15.09.2025 г.	30.09.2025 г.	Придомовая территория корпусов 1, 2, 3.	Главный инженер ООО "СМАРТ-ОСТРОВ" Д. С. Пономарёв.	
Система вентиляции и кондиционирования, включая холодоснабжение						
37	Испытания на прочность и плотность обвязок вентустановок. Устранение выявленных недостатков если такие имеются	02.06.2025 г.	23.06.2025 г.	Система вентиляции корпусов 1, 2, 3.	Инженер ВиК Крючков С. П.	
38	Очистка и (или) мойка калориферов и их промывка	02.06.2025 г.	23.06.2025 г.	Система вентиляции корпусов 1, 2, 3.	Инженер ВиК Крючков С. П.	
39	Проверка автоматики защиты от размораживания	01.07.2025 г.	14.07.2025 г.	Система вентиляции корпусов 1, 2, 3.	Инженер ВиК Крючков С. П., инженер по автоматике Строкин Д.А.	
40	Расконсервация системы холодоснабжения. Сезонное техническое обслуживание системы холодоснабжения, в т.ч. чиллеров и фанкойлов	X	X	X	X	
41	Обследование дымовых и вентиляционных каналов (с составлением акта)	02.06.2025 г.	23.06.2025 г.	Система вентиляции корпусов 1, 2, 3.	Инженер ВиК Крючков С. П.	
42	Перевод автоматики систем управления вентиляции и кондиционирования в зимний режим	01.09.2025 г.	20.09.2025 г.	Тех. помещения вентиляции корпусов 1, 2, 3.	Инженер ВиК Крючков С. П.	

Система противопожарной защиты (СПЗ)					
43	Проверка технического состояния и исправности работы СПЗ (с составлением акта)	01.07.2025 г.	31.07.2025 г.	Система СПЗ корпусов 1, 2, 3.	Главный инженер ООО "СМАРТ-ОСТРОВ" Д. С. Пономарёв., специалисты ООО "Высота".
Слаботочные системы (СС)					
44	Осмотр, проведение ТО оборудования, замена, ремонт, проверка работы для зимнего периода	01.07.2025 г.	31.07.2025 г.	Система СС корпусов 1, 2, 3.	Инженер по слабым токам Корчемкин А. Д.
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, ворот, шлагбаумов корпусов 1, 2, 3.	Инженер по слабым токам Корчемкин А. Д.
Система газоснабжения и газовые котельные					
46	Перевод автоматики систем управления газовых котельных в летний режим	X	X	x	X
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 корпусов 1,2,3.	Ведущий инженер технадзора Вершинин А. В.
48	Очистка кровли здания от мусора	01.06.2025 г.	31.06.2025 г.	Кровля корпусов 1,2,3.	Ведущий инженер технадзора Вершинин А. В.
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.	Корпуса 1, 2, 3.	Ведущий инженер технадзора Вершинин А. В.
50	Замена разбитых стеклоблоков, стекол окон, наружных дверей	07.07.2025 г.	01.08.2025 г.	Корпуса 1, 2, 3.	Ведущий инженер технадзора Вершинин А. В.
51	Заделка продухов в цоколях зданий, остекление и / или закрытие чердачных слуховых окон	X	X	X	X
52	Ремонт и восстановление отмостки	X	X	X	X
53	Ремонт и постановка пружин на входных дверях	07.07.2025 г.	01.08.2025 г.	Корпуса 1, 2, 3.	Ведущий инженер технадзора Вершинин А. В.

54	Перевод входных дверей, окон в зимний режим	01.09.2025 г.	20.09.2025 г.	Корпуса 1, 2, 3.	Ведущий инженер технадзора Вершинин А. В.	
Прочие работы по благоустройству						
55	Подготовка запаса песка и противогололедного реагента	15.08.2025 г.	15.09.2025 г.	Корпуса 1, 2, 3.	Менеджер по клинингу	
56	Подготовка к зиме территории, деревьев, цветников, газонов	10.09.2025 г.	05.10.2025 г.	Придомовая территория корпусов 1,2, 3.	Менеджер по клинингу	
57	Подготовка уборочной техники и инвентаря (с составлением Акта)	10.09.2025 г.	05.10.2025 г.	Придомовая территория корпусов 1,2, 3.	Менеджер по клинингу	

Разработал Главный инженер
ООО "СМАРТ-ОСТРОВ"

 Д. С. Пономарёв.