



**Выкопировка из Технического заключения ООО "Химтек" № 20/05-ТЗК  
по результатам обследования многоквартирного дома (МКД), расположенного  
по адресу: Московская область, город Мытищи, улица Трудовая 22 и  
теплового пункта (ИТП), расположенного по адресу: Московская область,  
город Мытищи, улица Трудовая 22»**

По итогам визуально-инструментального обследования теплового пункта и системы отопления жилого дома выявлены следующие замечания:

1. Образование известковых отложений в области фиксирующей гайки запорно-регулирующего клапана Ду100мм серии VVF (Рисунок 13);
2. Не установлена ручка ручного регулирования электрогидравлического привода siemens sks60 (Рисунок 14);
3. Не установлен виброкомпенсатор насосного оборудования системы отопления (Рисунок 15);
4. Образование известковых отложений на поверхности корпуса расходомера ВСТН Ду150 в области соединения турбины и измерительного блока (Рисунок 16);
5. Повреждения целостности или частичное отсутствие изоляции оборудования и трубопроводов ИТП (Рисунок 17, 18);
6. Образование конденсата на поверхности оборудования ХВС (Рисунок 19);
7. Повреждение или отсутствие изоляции трубопроводов смонтированных в техподполье МКД (Рисунок 20, 21);
8. Некоторые трёхходовые краны, предназначенные для установки манометров перекрыты, так как манометры в них отсутствуют (Рисунок 22);
9. Не исправен подпиточный насос Ду40 3x380 (CR10-5 Grundfoss) – на момент обследования отключён (Акт осмотра 1А от 13.03.2024 год на 9-и листах, Приложение №2).



*Рисунок 13 (образование известковых отложений в области фиксирующей гайки запорно-регулирующего клапана)*



*Рисунок 14 (не установлена ручка ручного регулирования электрогидравлического привода)*



*Рисунок 15 (не установлен виброкомпенсатор насосного оборудования системы отопления)*



*Рисунок 16 (образование известковых отложений на поверхности расходомера)*



*Рисунок 17 (частичное отсутствие изоляции)*



*Рисунок 18 (повреждения целостности изоляции)*



*Рисунок 19 (образование конденсат на неизолированной поверхности оборудования.)*



*Рисунок 20 (на обратном трубопроводе системы отопления отсутствует изоляция, на подающем трубопроводе системы отопления изоляция повреждена.)*



*Рисунок 21 (на обратном трубопроводе системы отопления отсутствует изоляция.)*



*Рисунок 22 (трёхходовые краны, предназначенные для установки манометров перекрыты так как манометры в них отсутствуют.)*

По итогам обследования системы отопления и оконных блоков многоквартирного жилого дома по адресу: МО, г. Мытищи, ул. Трудовая 22, сделаны следующие замечания:

1. Система отопления МКД не сбалансирована – система отопления не поддерживает одинаковую температуру во всех жилых помещениях.
2. Частично повреждена или полностью отсутствует изоляция трубопроводов систем отопления и горячего водоснабжения, проложенных в помещении техподполья МКД.
3. Установленные при строительстве МКД однокамерные пластиковые стеклопакеты, со слов собственников жилых площадей, за отопительные период местами обледеневают с внутренней стороны.



## 8. ОБЩИЕ ВЫВОДЫ

1. Объектами обследования являются: многоквартирный дом (МКД), расположенный по адресу: Московская область, город Мытищи, улица Трудовая 22 и тепловой пункт (ИТП), расположенный по адресу: Московская область, город Мытищи, улица Трудовая 22.

2. По итогам визуально-инструментального обследования теплового пункта и системы отопления жилого дома выявлены следующие замечания:

- Образование известковых отложений в области фиксирующей гайки запорно-регулирующего клапана Ду100мм серии VVF;
- Не установлена ручка ручного регулирования электрогидравлического привода siemens skc60;
- Не установлен виброкомпенсатор насосного оборудования системы отопления;
- Образование известковых отложений на поверхности корпуса расходомера ВСТН Ду150 в области соединения турбины и измерительного блока;
- Повреждения целостности или частичное отсутствие изоляции оборудования и трубопроводов ИТП;
- Образование конденсата на поверхности оборудования ХВС;
- Не исправен подпиточный насос Ду40 3x380 (CR10-5 Grundfoss) – на момент обследования отключён (Акт осмотра 1А от 13.03.2024 г., Приложение №2);
- Повреждение или отсутствие изоляции трубопроводов;
- Некоторые трёхходовые краны, предназначенные для установки манометров перекрыты так как манометры в них отсутствуют;

3. По результатам проведенного тепловизионного обследования равномерности распределения теплоносителя по трубопроводам и отопительным приборам сделаны следующие выводы:

- На вертикальные стояки помещений лифтовых холлов не осуществляется подача теплоносителя.
- Не выполняются санитарно-гигиенические требования СП 50.13330.2012 к конструкциям жилых зданий и помещений: разница между температурами внутренней поверхности наружной стены и температурой внутреннего воздуха должна быть не больше 4°C (термограммы 04223, 04237 Приложение №3).
- Зафиксированы участки трубопроводов, проложенных по помещениям техподполья с частичным повреждением или полным отсутствием тепловой изоляции.



## Общество с ограниченной ответственностью «Химтэк»

- Система отопления нежилого помещения № XVII не сбалансирована – на независимых друг от друга подающих и обратных трубопроводах радиаторов отопления не одинаковые температуры теплоносителя:

4. По результатам проведенного тепловизионного обследования равномерности распределения теплоносителя по трубопроводам и отопительным приборам сделаны следующие выводы:

- На вертикальные стояки помещений лифтовых холлов не осуществляется подача теплоносителя;

- Не выполняются санитарно-гигиенические требования СП 50.13330.2012 к конструкциям жилых зданий и помещений: разница между температурами внутренней поверхности наружной стены и температурой внутреннего воздуха должна быть не больше 4°C;

- Зафиксированы участки трубопроводов, проложенных по помещениям техподполья с частичным повреждением или полным отсутствием тепловой изоляции;

- Система отопления нежилого помещения № XVII не сбалансирована – на независимых друг от друга подающих и обратных трубопроводах радиаторов отопления не одинаковые температуры теплоносителя.

5. По результатам анализа предоставленного Заказчиком тепловизионного обследования ограждающих конструкций МКД выявлены следующие дефекты ограждающих конструкций:

- Существенные теплопотери на протяжении длины межпанельных швов в области прилегания к эркерной части здания.

- Существенные теплопотери через неплотно прикрытые створы дверей общедомовых помещений.

6. Анализ статей Федерального закона от 23.11.2009 N 261-ФЗ:

- Не предусмотрены мероприятия по энергосбережению – обязательное энергетическое обследование многоквартирного жилого дома по адресу: МО, г. Мытищи, ул. Трудовая 22 в период с 2012 по 2019 год не проводилось или разработанные по итогам обязательного энергетического обследования мероприятия до настоящего времени не реализованы;

7. Анализ возможности замены двухкамерного стеклопакета на однокамерный:

- Аналогом, согласованного положительным заключением государственной экспертизы №50–1–4–0345–10, двухкамерного стеклопакета, с заявленными в проектной документации характеристиками, не могут являться однокамерные стеклопакеты так как эксплуатационные



## Общество с ограниченной ответственностью «Химтэк»

характеристики однокамерных стеклопакетов отличны от характеристик эксплуатационных двухкамерных стеклопакетов.

С учётом вышеизложенного можно сделать выводы:

- оказание коммунальных услуг по отоплению МКД по адресу: Московская область, город Мытищи, улица Трудовая 22, организовано не удовлетворительным образом;
- в связи с применением оконных конструкций с однокамерными стеклопакетами высока вероятность образования наледи во время отопительного периода на внутренних поверхностях светопрозрачных конструкций;
- за счёт нерациональных теплопотерь МКД по адресу: Московская область, город Мытищи, улица Трудовая 22 стоимость коммунальных платежей для собственников жилых площадей за услуги отопления должна возрасти.

### Рекомендации

Рекомендуем организовать рабочую группу для проведения комиссионного обследования качества предоставления коммунальных услуг по отоплению многоквартирного жилого дома по адресу: Московская область, город Мытищи, улица Трудовая 22 (далее МКД). На комиссионное обследование пригласить представителей Мытищинской тепловой сети, текущей эксплуатирующей организации, обслуживающей МКД, инициативной группы из числа собственников квартир. Поставить на разрешение комиссии следующие вопросы:

1. Улучшится ли качество коммунальных услуг по отоплению МКД при переходе с проектного температурного графика 95-70°C на температурный график 80-60°C и целесообразен ли данный переход с экономической точки зрения.
2. В каком состоянии находится коммерческий узел учёта тепловой энергии, установленный в тепловом пункте, соответствуют ли его показания фактическим температурам теплоносителя системы отопления МКД.
3. В каком состоянии находится оборудование теплового пункта, а также оборудование разводящей сети системы отопления технического подполья МКД.
4. Правомерно ли при снимать показания текущих температур теплоносителя с контроллера Climatix POL638.70 производителя Siemens, а не с коммерческого прибора учёта с учётом того, что показания контроллера отличаются от показаний коммерческого прибора учёта.



## Общество с ограниченной ответственностью «Химтэк»

5. Находится ли прибор учёта, установленный в тепловом пункте, на границе балансовой принадлежности, согласно договора оказания услуг по передаче тепловой энергии, если согласно проектного решения прибор учёта тепловой энергии изначально был установлен в техническом подполье МКД.

6. Является ли решение застройщика по установке однокамерных стеклопакетов во всё МКД решением, удовлетворяющим требованиям к теплотехническим и другим характеристикам ограждающих светопрозрачных конструкций, применяемых при строительстве многоэтажных жилых зданий.

Руководитель отдела обследования зданий и сооружений  В. А. Трифонов

Ведущий инженер по энергетическим обследованиям  А.В. Царев



Общество с ограниченной ответственностью «Химтэк»

**ПРИЛОЖЕНИЕ 1.**

**ВЕДОМОСТЬ ДЕФЕКТОВ**

н.п.	Местоположение дефекта / повреждения	Фотоснимок (эскиз) дефекта / повреждения	Номер фотоснимка	Описание дефекта / повреждения
1	ИТП		01	<p>Не установлен виброкомпенсатор на подающий трубопровод.</p> <p>Не выполняются требования пунктов 13.7 14.2.4 СП 50.13258002022.</p>
2	ИТП		02	<p>Участок с отсутствующей изоляцией.</p> <p>Не выполняются требования пункта 14.10 СП 60.13330.2020, 4.2. СП 61.13330.2020 и пункта 9.1.39 ПТЭТЭ</p>
3	ИТП		03	<p>Повреждение изоляции.</p> <p>Не выполняются требования пункта 14.10 СП 60.13330.2020, пункта 4.2. СП 61.13330.2020 и пункта 9.1.39 ПТЭТЭ</p>

н.п.	Местоположение дефекта / повреждения	Фотоснимок (эскиз) дефекта / повреждения	Номер фотоснимка	Описание дефекта / повреждения
4	ИТП		04	<p>Повреждение изоляции.</p> <p>Не выполняются требования пункта 14.10 СП 60.13330.2020, пункта 4.2. СП 61.13330.2020 и пункта 9.1.39 ПТЭТЭ</p>
5	ИТП		05	<p>Повреждение изоляции.</p> <p>Не выполняются требования пункта 14.10 СП 60.13330.2020, пункта 4.2. СП 61.13330.2020 и пункта 9.1.39 ПТЭТЭ</p>
6	ИТП		06	<p>Повреждение изоляции.</p> <p>Не выполняются требования пункта 14.10 СП 60.13330.2020, пункта 4.2. СП 61.13330.2020 и пункта 9.1.39 ПТЭТЭ</p>

н.п.	Местоположение дефекта / повреждения	Фотоснимок (эскиз) дефекта / повреждения	Номер фотоснимка	Описание дефекта / повреждения
7	ИТП		07	<p>Участок с отсутствующей изоляцией.</p> <p>Не выполняются требования пункта 14.10 СП 60.13330.2020, пункта 4.2. СП 61.13330.2020 и пункта 9.1.39 ПТЭТЭ</p>
8	ИТП		08	<p>Образование известковых отложений на поверхности расходомера.</p> <p>Не выполняются требования пункта 2.7.7 ПТЭТЭ</p>
9	ИТП		09	<p>Образование известковых отложений в области фиксирующей гайки запорно-регулирующего клапана вследствие постоянной течи. Сальниковый узел клапана не обеспечивает герметичность.</p> <p>Не выполняются требования пункта 6.9.9 ГОСТ 12893-2005.</p>

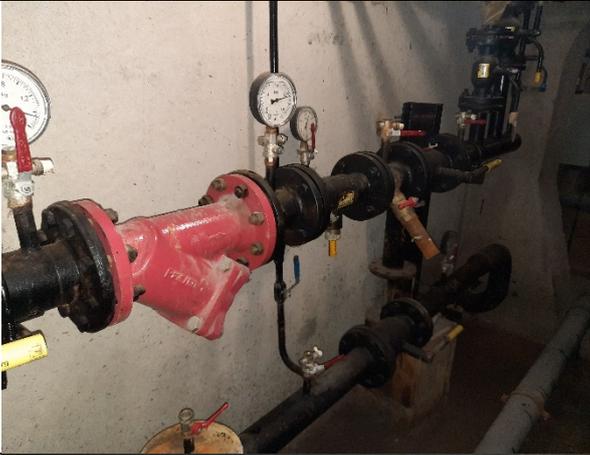
н.п.	Местоположение дефекта / повреждения	Фотоснимок (эскиз) дефекта / повреждения	Номер фотоснимка	Описание дефекта / повреждения
10	ИТП		10	<p>Не установлена ручка ручного регулирования электрогидравлического привода.</p> <p>Не соответствие рабочей комплектации привода, ограничение работоспособности.</p>
11	ИТП		11	<p>Конденсат на поверхности расходомера ХВС. Отсутствует изоляция расходомера.</p> <p>Не выполняются требования пункта 14.10 СП 60.13330.2020 и пункта 4.2. СП 61.13330.2020.</p>
12	ИТП		12	<p>Конденсат и образование коррозии в области фланцевого соединения шарового крана с трубопроводом ХВС. Отсутствует изоляция шарового крана.</p> <p>Не выполняются требования пункта 14.10 СП 60.13330.2020 и пункта 4.2. СП 61.13330.2020.</p>

н.п.	Местоположение дефекта / повреждения	Фотоснимок (эскиз) дефекта / повреждения	Номер фотоснимка	Описание дефекта / повреждения
13	ИТП		13	<p>Не исправен подпиточный насос Ду40 3x380 (CR10-5 Grundfoss) – на момент обследования отключён.</p> <p>Не выполняются требования и пункта 9.1.52. ПТЭТЭ</p>
14	Техническое подполье МКД		14	<p>На обратном трубопроводе системы отопления отсутствует изоляция. На подающем трубопроводе системы отопления изоляция повреждена.</p> <p>Не выполняются требования пункта 14.10 СП 60.13330.2020, пункта 4.2. СП 61.13330.2020 и пункта 9.3.7 ПТЭТЭ</p>

н.п.	Местоположение дефекта / повреждения	Фотоснимок (эскиз) дефекта / повреждения	Номер фотоснимка	Описание дефекта / повреждения
15	Техническое подполье МКД		15	<p>На обратном трубопроводе системы отопления отсутствует изоляция.</p> <p>Не выполняются требования пункта 14.10 СП 60.13330.2020, пункта 4.2. СП 61.13330.2020 и пункта 9.3.7 ПТЭТЭ</p>
16	Техническое подполье МКД		16	<p>На обратном трубопроводе системы отопления отсутствует изоляция.</p> <p>Не выполняются требования пункта 14.10 СП 60.13330.2020, пункта 4.2. СП 61.13330.2020 и пункта 9.3.7 ПТЭТЭ</p>
17	Техническое подполье МКД		17	<p>На обратном трубопроводе системы отопления отсутствует изоляция.</p> <p>Не выполняются требования пункта 14.10 СП 60.13330.2020, пункта 4.2. СП 61.13330.2020 и</p>

н.п.	Местоположение дефекта / повреждения	Фотоснимок (эскиз) дефекта / повреждения	Номер фотоснимка	Описание дефекта / повреждения
				пункта 9.3.7 ПТЭТЭ
18	Техническое подполье МКД		18	<p>На обратном трубопроводе системы отопления отсутствует изоляция.</p> <p>Не выполняются требования пункта 14.10 СП 60.13330.2020, пункта 4.2. СП 61.13330.2020 и пункта 9.3.7 ПТЭТЭ</p>
19	Техническое подполье МКД		19	<p>На обратном трубопроводе системы отопления отсутствует изоляция.</p> <p>Не выполняются требования пункта 14.10 СП 60.13330.2020, пункта 4.2. СП 61.13330.2020 и пункта 9.3.7 ПТЭТЭ</p>

н.п.	Местоположение дефекта / повреждения	Фотоснимок (эскиз) дефекта / повреждения	Номер фотоснимка	Описание дефекта / повреждения
20	Техническое подполье МКД		20	<p>На обратном трубопроводе системы отопления отсутствует изоляция.</p> <p>Не выполняются требования пункта 14.10 СП 60.13330.2020, пункта 4.2. СП 61.13330.2020 и пункта 9.3.7 ПТЭТЭ</p>
21	Техническое подполье МКД		21	<p>На обратном трубопроводе системы отопления отсутствует изоляция.</p> <p>Не выполняются требования пункта 14.10 СП 60.13330.2020, пункта 4.2. СП 61.13330.2020 и пункта 9.3.7 ПТЭТЭ</p>
22	Техническое подполье МКД		22	<p>Не установлены манометры на подъездном тепловом узле.</p> <p>Не выполняются требования пункта 12.12 СП 50.13258002022.</p>

н.п.	Местоположение дефекта / повреждения	Фотоснимок (эскиз) дефекта / повреждения	Номер фотоснимка	Описание дефекта / повреждения
23	Техническое подполье МКД		23	<p>Не установлены манометры на подъездном тепловом узле.</p> <p>Не выполняются требования пункта 12.12 СП 50.13258002022.</p>
24	Техническое подполье МКД		24	<p>Не установлены манометры на подъездном тепловом узле.</p> <p>Не выполняются требования пункта 12.12 СП 50.13258002022.</p>
25	Техническое подполье МКД		25	<p>Не настроенный на коммерческий учёт тепловой счётчик, установленный в подвале МКД.</p>