

Филиал Госэнергонадзора по Гомельской области

## **РУКОВОДСТВО**

по эксплуатации  
и техническому обслуживанию системы отопления  
индивидуального жилого дома № \_\_\_\_\_  
по улице \_\_\_\_\_,  
принадлежащего гражданину \_\_\_\_\_,  
система теплоснабжения которого подключена к тепловым сетям  
энергоснабжающей организации

г. Гомель  
2020 г.

Настоящее руководство предназначена для **Абонентов**, система теплоснабжения которых непосредственно присоединена к тепловым сетям **Теплоисточника (тепловых сетей)**.

### 1. Общие положения

Положения настоящей памятки направлены на соблюдение потребителями тепловой энергии ТКП 458-2012 «Правила технической эксплуатации теплоустановок и тепловых сетей потребителей», ТКП 459-2012 «Правила техники безопасности при эксплуатации теплоустановок и тепловых сетей потребителей», «Правила теплоснабжения», ТКП 411-2012 «Правила учета отпуска тепловой энергии».

Теплоснабжение абонентов индивидуальных жилых домов осуществляется на основании заключенного договора на теплоснабжение с «Энергоснабжающей организацией», с указанием договорных величин потребления тепловой энергии, режима теплоснабжения, показателей качества тепловой энергии, оплаты, перерывов в теплоснабжении, ответственности сторон. Для заключения договора необходимо наличия акта разграничения балансовой принадлежности тепловых сетей и эксплуатационной ответственности сторон.

### 2. Основные термины и определения

**Энергоснабжающая организация** – юридическое лицо, имеющее в собственности (хозяйственном ведении, оперативном управлении) совокупность взаимосвязанных теплоисточников и тепловых сетей, осуществляющее на договорной основе снабжение тепловой энергией потребителей.

**Теплоисточник** – энергоустановка, предназначенная для производства тепловой энергии.

**Потребитель тепловой энергии** – юридическое лицо, система теплоснабжения которого присоединена к сетям энергоснабжающей организации.

**Абонент энергоснабжающей организации** – физическое лицо, система теплоснабжения индивидуального жилого дома которого непосредственно присоединена к тепловым сетям энергоснабжающей организации, имеющее с ней границу балансовой принадлежности и заключенный договор на снабжение тепловой энергией.

**Граница балансовой принадлежности** – линия раздела тепловых сетей между **Энергоснабжающей организацией** и **Абонентом**, зафиксированная двухсторонним актом в зависимости от права собственности на указанную тепловую сеть.

### 3. Техническая характеристика системы отопления

На теплоиспользующие установки Абонента подается теплоноситель с параметрами согласно Таблице №1

Таблица № 1

Наименование показателя	Значение, единицы измерения
1. Рабочее давление на подающем трубопроводе,	0,6МПа
2. Рабочее давление на обратном трубопроводе,	0,45МПа

3. Вид теплоносителя	горячая вода
4. Максимальная температура	
- на подающем трубопроводе	До 130 – 150 С
- на обратном трубопроводе	
- на подающем трубопроводе после элеватора	До 70 С
- при неисправности подмешивающих устройств или отсутствия сопла на элеваторе, температура в системе отопления может достигать 130 – 150 градусов С	До 90 С

**Внимание:** При нарушении плотности системы отопления, разрывах радиаторов и трубопроводов, указанные параметры теплоносителя представляют опасность для жизни, здоровья людей, строений и имущества.

**Внимание:** Сетевая вода в системе отопления проходит химическую подготовку на Теплоисточнике и не соответствует требованиям питьевой воды. Использование ее может вызвать заболевание людей и животных.

Высокая температура (более 100 градусов С) на нагревательных приборах (радиаторах отопления) представляет опасность и может при прикосновении вызвать ожоги тела.

#### 4. Порядок оформления разрешения на пуск тепловой энергии

Разрешение на пуск тепловой энергии возможно только после оформления подключения теплоустановок Энергоснабжающей организацией.

Для допуска в эксплуатацию системы теплоснабжения жилого дома Абонент обязан предъявить в Энергоснабжающую организацию следующую документацию:

- заявление на подключение теплоустановок;
- технические условия, выданные Теплоисточником (тепловыми сетями), при условии, что срок действия не истек к моменту присоединения системы отопления;
- сведения об организации эксплуатации теплоустановок (об ответственном за тепловое хозяйство и обслуживающем персонале);
- технический проект на теплоснабжение с пояснительной запиской;
- исполнительная документация.

#### 5. Технические требования к эксплуатации системы теплоснабжения Абонента

Для обеспечения безопасной эксплуатации, система отопления бытового Абонента должна быть оборудована:

- запорной арматурой на вводе трубопроводов (прямой, обратной сети) в дом, отделяющую систему отопления от наружной тепловой сети;
- грязевиками, установленными на подающем и обратном трубопроводе отопления;
- элеватором и ограничительной шайбой, установленных и опломбированных Теплоисточником (тепловыми сетями);
- манометрами на подающем и обратном трубопроводе после вводных задвижек;
- термометрами на подающем и обратном трубопроводах отопления.

Для удаления воздуха из системы отопления, в верхних точках трубопроводов и приборах отопления (радиаторах), должны быть установлены краны Маевского.

К отопительным приборам (радиаторам) должен быть обеспечен свободный доступ и они не должны закрываться сплошными щитами или другими предметами.

#### **6. Пуск системы отопления**

Заполнение системы производится сетевой водой представителями Теплоисточника (тепловыми сетями) с составлением акта на заполнение сети.

Заполнение системы отопления производят постепенным открытием задвижки (вентиля) на обратном трубопроводе при закрытой задвижке (вентиле) на подающей линии. Все дренажи должны быть полностью закрыты. Воздушники должны быть открыты до момента прекращения выхода воздуха и появления воды. После наполнения системы воздушники закрываются, и открывается задвижка (вентиль) на подающей линии.

**Самовольный пуск системы отопления категорически запрещен.**

#### **7. Техническое обслуживание и ремонт**

Все ремонтные работы системы отопления должны производиться специалистами обученными, прошедшими проверку знаний по вопросам охраны труда в объеме ТКП 458-2012 «Правила технической эксплуатации теплоустановок и тепловых сетей потребителей», ТКП 459-2012 «Правила техники безопасности при эксплуатации теплоустановок и тепловых сетей потребителей» и др. ТНПА, и имеющие квалификационное удостоверение слесаря-сантехника.

Для нормального функционирования системы теплоснабжения необходимо заключить договор на обслуживание со специализированной организацией.

#### **8. Подготовка системы отопления к работе в осеннее – зимний период**

Потребителю тепловой энергии необходимо помнить, что надежное функционирование теплового хозяйства жилого дома зависит от своевременной и качественной подготовки его к наступлению очередного отопительного периода. Наиболее важными ежегодными мероприятиями, проводимыми владельцем дома являются:

- гидравлические испытания тепловых сетей с последующим ремонтом и заменой участков, не выдержавших испытаний (проводятся и удостоверяются Теплоисточником (тепловыми сетями));
- гидравлическая опрессовка давлением не менее 0,6 МПа и химическая очистка теплообменников горячего водоснабжения, промывка отопительных приборов до полного осветления воды в жилом доме, не реже 1 раза в 4 года-гидропневматическая промывка (проводятся специализированной организацией по договору удостоверяются Теплоисточником (тепловыми сетями));
- очистка от мусора и грязи тепловых камер, откачка воды, комплектование люками и лестницами для спуска в них;
- окраска металлоконструкций;
- очистка помещения теплового пункта от посторонних предметов;

- госповерка приборов учета тепловой энергии и сдача по акту на коммерческий учет Теплоисточнику (тепловым сетям) (проводятся специализированными предприятиями по заявке потребителя);
- принятие мер, по обеспечению работоспособности элеваторного узла для поддержания температуры воды в системе отопления в соответствии с установленным температурным графиком (проводится Теплоисточником (тепловыми сетями));
- ремонт отопительных систем, их гидравлическая опрессовка давлением не менее 0,6МПа и промывка с применением сжатого воздуха до полного осветления воды;
- утепление жилого дома (оклейка окон, утепление дверей);
- ремонт тепловой изоляции теплотрассы и теплового узла;
- ревизия запорно-регулирующей арматуры (очистка от ржавчины, набивка сальников, смазка штоков, притирка шек задвижек) – проводится по отдельному договору специализированным предприятием;
- комплектация узла управления водяной сети термометрами и поверенными манометрами;
- заливка масла в гильзы под термометры
- проверка и опломбировка сужающего устройства представителем энергоснабжающей организации.

В дальнейшем подключение потребителей к тепловым сетям перед каждым отопительным сезоном производится Теплоисточником (тепловыми сетями) только при отсутствии задолженности за потребленную энергию.

Заполнение системы производится с обратного трубопровода, предварительно открыв спускник для воздуха в высшей точке. Задвижка или вентиль на обратном трубопроводе открывается медленно, чтобы предотвратить гидравлический удар.

#### **9. Абонент обязан:**

1. Строго соблюдать требования действующих ТКП 458-2012 «Правила технической эксплуатации теплоустановок и тепловых сетей потребителей» в части обеспечения надлежащего технического состояния и безопасности эксплуатируемых теплоустановок и тепловых сетей.
2. Содержать в исправном состоянии систему отопления и тепловые сети, производить очистку от ржавчины и окраску трубопроводов и нагревательных приборов.
3. Допускать персонал Теплоисточника (тепловых сетей), Госэнергонадзора по служебным удостоверениям для своевременного проведения осмотра, ремонта и испытаний системы отопления.
4. Не допускать утечки и завышения температуры обратной сетевой воды по сравнению с температурным графиком.
5. Подвергать детальному осмотру систему отопления и тепловую сеть не реже одного раза в неделю. В случае обнаружения неисправности подать заявку на ремонт на Теплоисточник (тепловые сети) или другую специализированную организацию.
6. В аварийных случаях оперативно отключать от сети поврежденный участок с немедленным сообщением в Тепловые сети.
7. Принимать меры по предупреждению размораживания систем теплоснабжения и тепловых сетей при отключении и прекращении циркуляции теплоносителя в холодное время.

8. Выполнять в установленный срок рекомендации Госэнергонадзора.
9. Своевременно производить расчеты за потребленную тепловую энергию.
10. Включать систему отопления в работу в начале отопительного периода и отключать – по окончании в сроки указанные в распоряжениях исполнительных органов власти.
11. Не реже 1раза в неделю очищать поверхность нагревательных приборов от пыли и грязи.

#### **10. Абоненту запрещается:**

1. Устанавливать водоразборные краны и производить разбор воды из системы отопления на хозяйственно-бытовые нужды.
2. Производить прокладку трубопроводов, не предусмотренных проектом, подключать отопление новых объектов, устанавливать дополнительные нагревательные приборы (радиаторы), а также увеличивать количество секций радиаторов без разрешения Госэнергонадзора и Энергоснабжающей организации.
3. Потреблять тепловую энергию без разрешения Госэнергонадзора и Энергоснабжающей организации сверх установленных договорных нагрузок.
4. Производить какие-либо работы по устранению неисправностей на трубопроводах и арматуре, находящихся под давлением. В случае возникновения аварийных ситуаций необходимо сообщить на Теплоисточник (тепловые сети) сети. Применять рычаг при закрытии и открытии задвижек и вентиляей.
5. Допускать утечки и самовольный разбор сетевой воды, ее загрязнение.
6. Производить земляные работы (устанавливать строения, копать траншеи, канавы) на расстоянии 5м от тепловых сетей без согласования с Теплоисточником (тепловыми сетями).
7. Включать систему отопления в работу без соответствующего распоряжения исполнительного органа власти.

#### **11. Обязанности Энергоснабжающей организации.**

Теплоисточник (тепловые сети) обязан поддерживать температуру теплоносителя в соответствии с прилагаемым к договору температурным графиком и соблюдением параметров в соответствии с договорными обязательствами.

Выполнять по отдельному договору с **Абонентом** весь комплекс ремонтно – профилактических работ.

#### **12. Техника безопасности**

Абонент не должен без необходимости самостоятельно отключать, включать и переключать местные системы отопления в периоды пуска и остановки или в процессе нормальной эксплуатации, без надобности.

При аварийных отключениях, проведения ремонтных работ или регулировки, Абонент обязан поставить в известность диспетчера Теплоисточника (тепловых сетей) или домоуправления.

Для перекрытия подающего трубопровода необходимо закрыть задвижки, медленно вращая маховик. При этом необходимо непрерывно следить за тем, чтобы давление в системе ни при каких обстоятельствах не опускалось ниже статического для данной системы и не поднималось выше допустимого.

При отсутствии опасности снижения давления в системе ниже статического, или повышения давления в ней выше допустимого, отключение и включение системы могут производиться поочередным закрытием или открытием задвижек. В этом случае отключение системы производят поочередным закрытием задвижки, начиная с подающей линии, а включение системы – наоборот – с открытием задвижки на обратной линии.

Отопительные приборы должны содержаться в чистоте. На отопительных приборах не должно быть посторонних предметов. Холодильник, морозильные камеры не должен находиться рядом с отопительным прибором.

### 13. Характерные неисправности

Характерные неисправности системы теплоснабжения **Абонента** приведены в Таблице № 2.

Таблица № 2

Виды неисправностей	Вероятная причина	Метод устранения
1.Отсутствие циркуляции	Неисправность арматуры	Отремонтировать или заменить запорную арматуру
2.Разрыв теплопровода	Коррозия металла	Перекрыть систему отопления и заменить участок трубопровода
3.Течь в отопительном приборе	Отсутствие герметичности	Перекрыть отсекающую арматуру и устранить течь
4.Слабая теплоотдача отопительных приборов	Загрязнение системы	Осуществить промывку внутренней системы отопления.
5.Недогрев и перегрев отдельных отопительных приборов	Неполное открытие запорного крана Наличие воздушных пробок Система не отрегулирована Засор в нижней или верхней части стояка	Проверить открытие крана по ризке на квадрате Открыть воздушники до появления воды Отрегулировать краны на стояках Устранить засор (с разборкой, продувкой неисправной части)
6.Течь в запорной арматуре	Износ сальниковой набивки	Заменить или поджать сальниковое уплотнение
7. Перемещающиеся не прогревы нагревательных приборов	Отсутствие, неисправность воздуховыпускных приспособлений	Проверить работу воздуховыпускных приспособлений При необходимости врезать дополнительные воздуховыпускные приспособления
8.Прибор прогревается, но температура в помещении недостаточно	Отопительный прибор закрыт сторонними предметами Поверхность нагрева ниже расчетной	Освободить отопительный прибор от сторонних предметов Проверить расчетом поверхность нагрева. Сообщить диспетчеру

### 14. Ответственность

1. Абонент несет ответственность за эксплуатацию системы отопления в соответствии с требованиями Правил.

2. При обнаружении у бытового Абонента нарушения схемы теплоснабжения, прокладки трубопроводов, не предусмотренных проектом, самовольного присоединения систем отопления возмещается причиненный ущерб.

3. При самовольном водоразборе сетевой воды из системы отопления взыскивается сумма причиненного ущерба.

4. Размер причинённого ущерба определяется актом инспектора Госэнергогазнадзора или Энергоснабжающей организации по тарифам на момент обнаружения нарушения. Акт считается действительным и при отказе Абонента от подписи.

5. В соответствии со статьей 20.10 «Нарушение правил пользования электрической и тепловой энергией» Кодекса Республики Беларусь об административных правонарушениях, самовольное подключение приемников электрической или тепловой энергии, либо безучетное потребление такой энергии, либо повреждение расчетных приборов учета расхода такой энергии или нарушение схем их подключения, либо самовольный забор сетевой воды из систем теплоснабжения, а равно иные нарушения правил пользования электрической или тепловой энергии, - влекут наложение штрафа в пятикратном размере суммы причиненного ущерба.

### 15. Гарантийные обязательства

Теплоисточник (тепловые сети) гарантирует поставку теплоносителя в систему отопления Абонента в количестве и параметров, оговоренных договором, при условии соблюдения Абонентом Правил техники безопасности и правил техники эксплуатации теплоиспользующих установок и тепловых сетей потребителей.

При неисправностях в системе отопления, Абонент должен обращаться в специализированную организацию по телефону диспетчера \_\_\_\_\_ или в Энергоснабжающую организацию по телефону \_\_\_\_\_

Теплоисточник (тепловые сети) \_\_\_\_\_

Госэнергогазнадзор \_\_\_\_\_

Данное руководство получил: \_\_\_\_\_  
(подпись) (Фамилия И. О.)