Порядок эксплуатации газового оборудования в многоквартирных домах, какие обязанности у управляющих организаций и собственников квартир, какие наиболее частые проблемы возникают при осуществлении контроля за эксплуатацией газового оборудования в многоквартирных домах, какие организации уполномочены на проверки газового оборудования в многоквартирных домах

Каким образом в настоящее время организован порядок эксплуатации газового оборудования в многоквартирных домах, и кто является ответственным за эксплуатацию газового оборудования в многоквартирных домах?

Наружная система газоснабжения – трубопроводы для транспортировки газа до ввода в многоквартирный дом.

Внутридомовая система газового оборудования (ВДГО) – трубопроводы, запорная арматура на них от ввода в многоквартирный дом до первого крана на опусках (ответвлениях труб) от стояков к газовым плитам, включая этот кран.

Внутриквартирная система газового оборудования (ВКГО) – трубопроводы, шланги, иное оборудование после первого крана на опуске, газовая плита.

Эксплуатация вышеуказанного газового оборудования осуществляется следующим образом:

- газоснабжающая организация – эксплуатация и регулярное техническое обслуживание систем газоснабжения до внешней границы сетей газоснабжения, входящих в состав общего имущества жилого дома и относящихся к зоне эксплуатационной ответственности управляющих организаций (обеспечение надлежащего закрепления трубопроводов на фасадах жилых домов, своевременная окраска труб для предотвращения коррозии, выявление и ликвидация утечек газа).

- управляющая организация – эксплуатация и регулярное техническое обслуживание ВДГО и вентиляционных систем.

- собственник (наниматель) жилого помещения – эксплуатация и регулярное техническое обслуживание ВКГО.

Обязательным условием при эксплуатации ВДГО и ВКГО является надлежащее техническое состояние вентиляционной системы квартир в газифицированном многоквартирном доме.

Какие обязанности у управляющих организаций и собственников квартир

в части содержания газового оборудования?

Выполнение возложенных законом обязанностей со стороны управляющей организации осуществляется посредством:

- своевременного заключения договоров со специализированными организациями на обслуживание ВДГО (периодичность проверок – 1 раз в год), проверку состояния вентканалов (периодичность проверок – 3 раза в год);

- надлежащего содержания и устранения неисправностей ВДГО и вентиляционных каналов;

- своевременного информирования жильцов о предстоящих проверках ВДГО, ВКГО и вентиляционных каналов, и разъяснения необходимости доступа в квартиры и соблюдения правил пользования газоиспользующим оборудованием всеми доступными способами. Также необходимо восстанавливать отсутствующую информацию о предстоящих проверках по мере необходимости.

- визуального контроля за надлежащим использованием газоиспользующего оборудования в квартирах (установление факта перепланировок, затрагивающих ВКГО и кухни, при выполнении каких-либо работ в квартирах, осмотрах общего имущества) с последующим направлением информации в заинтересованные организации.

 - постоянной актуализации сведений о собственниках (нанимателях) жилых помещений с целью их информирования по мере необходимости.

С целью выполнения возложенных законом обязанностей со стороны собственник (наниматель) жилого помещения обязан:

- обеспечить надлежащее содержание и регулярное техническое обслуживание ВКГО и вентиляционных систем, а именно:

- проводить обслуживание, отключение, подключение ВКГО силами специализированных организаций,

- проводить периодическую чистку вентиляционных решеток,

- не заклеивать и не закрывать вентиляционные решетки,

- при установке вытяжных устройств с механическим побуждением не закрывать полностью вытяжное отверстие в стене (использовать переходник для крепежа гофры вытяжки с жалюзи в нижней части для обеспечения естественной тяги воздуха),

- не закрывать доступ к внутриквартирному газопроводу и запорному устройству на опуске трубы;

- своевременно информировать управляющую организацию об отсутствии тяги в вентканалах и аварийно-диспетчерскую службу при запахе газа;

- выполнять обязанность по обеспечению доступа представителям управляющей организации и специализированных организаций в квартиру для осмотра и обслуживания ВДГО, ВКГО и вентиляционных систем;

- проводить перепланировку и(или) переустройство жилого помещения в установленном законом порядке.

 Какая установлена ответственность за неисполнение обязанностей в части содержания газового оборудования?

Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях установлена ответственность как для управляющих организаций, так и для собственников квартир за:

- нарушение требований к качеству (сроку, периодичности) выполнения работ (оказания услуг) по техническому обслуживанию и ремонту ВДГО и ВКГО, либо невыполнение работ (неоказание услуг) по техническому обслуживанию и ремонту ВДГО и ВКГО;

- за уклонение от заключения договора о техническом обслуживании и ремонте внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования;

- за уклонение от замены оборудования, входящего в состав внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования, в случаях, если такая замена является обязательной.

В случае возникновения аварийных и чрезвычайных ситуаций в жилых домах по причине ненадлежащей эксплуатации ВДГО и ВКГО ответственность (административная, гражданско-правовая, уголовная), в том числе по возмещению причиненного ущерба, возлагается на виновное лицо (УК либо собственник), действия (бездействие) которого привели к таким ситуациям.

 Какие наиболее частые проблемы возникают при осуществлении контроля за эксплуатацией газового оборудования в многоквартирных домах?

1. Отказ, в том числе преднамеренный, в предоставлении доступа к ВДГО, ВКГО и вентиляционным каналам в квартирах.

2. Самовольные отключения и подключения газового оборудования в квартирах, в том числе с привлечением иных неспециализированных организаций.

3. Самовольные перепланировки и переустройства квартир, в том числе с вмешательством в газовые сети.

3 "а". Самовольные перепланировки квартир, не касающиеся газовых сетей, но ослабляющие конструктивную прочность здания.

4. Невыполнение собственниками квартир обязанностей, касающихся своевременного ремонта и замены ВКГО (шланги, плиты) при истечении срока службы данного оборудования.

5. Проживание в газифицированных квартирах лиц с асоциальным поведением, психическими отклонениями, особенно – одиноких, не следящих за исправностью газового оборудования и не предоставляющих доступ в квартиры, так как не осознают возможных трагических последствий нарушений при эксплуатации ВКГО.

6. Избыточная зарегулированность порядка предоставления доступа в квартиры для проверки ВДГО и ВКГО (правила №410). Для соблюдения предписанного порядка требуется времени до 1 месяца, в течение которого может произойти все, что угодно. А в случае отказа собственника – доступ в квартиру можно получить только по решению суда.

7. Отсутствие законодательно предусмотренной возможности быстрого обеспечения доступа в квартиру для проверки ВДГО и ВКГО при наличии признаков неисправности ВДГО и ВКГО, утечки газа и непредоставлении доступа в квартиру.

 В каких случаях могут отключить газ в многоквартирном доме?

При наличии признаков неисправности ВДГО и ВКГО и непредоставлении доступа в квартиру, в которой эти признаки выявлены (падение давления газа при опрессовке, запах газа в доме).

В случае поступления исполнителю информации о наличии угрозы возникновения аварии, утечек газа или несчастного случая, в том числе получения такой информации в ходе выполнения работ по техническому обслуживанию и ремонту внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования, исполнитель обязан незамедлительно осуществить приостановление подачи газа без предварительного уведомления об этом заказчика. О наличии указанной угрозы свидетельствует ряд факторов, в том числе использование внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования при наличии неустранимой в процессе технического обслуживания утечки газа.

Приостановление подачи газа при наличии факторов, предусмотренных Правилами, осуществляется исходя из принципа минимизации ущерба физическим и юридическим лицам.

 Какие действия (бездействие) собственников квартир могут послужить причиной утечек газа и возникновения чрезвычайных ситуаций?

Невыполнение собственниками квартир обязанностей, касающихся своевременного ремонта и замены ВКГО (шланги, плиты) при истечении срока службы данного оборудования.

Заклеивание вытяжных решеток вентканалов тканью и бумагой.

Самовольные отключения и подключения газового оборудования в квартирах, в том числе с привлечением иных неспециализированных организаций.

Самовольные перепланировки и переустройства квартир, в том числе с вмешательством в газовые сети.

Избыточная герметизация квартиры (пластиковые окна и сейф-двери), нарушающие работу вентиляционной системы (может появиться обратная тяга из вентканалов, ухудшение воздухообмена).

Установка на кухнях вытяжек с механическим побуждением, нарушающих работу всей вентиляционной системы дома, которая проектируется как вытяжная система с естественным побуждением.

 Какие организации уполномочены на проверки газового оборудования в многоквартирных домах?

В настоящее время законодательно установлено следующее: для обеспечения проверок газового оборудования в многоквартирных домах управляющая организация обязана заключить договор со специализированной организацией, выполняющей работы по техническому обслуживанию и ремонту ВДГО и ВКГО, которая обязана обеспечить соблюдение следующих условий:

- должна направить уведомление о начале своей деятельности в орган государственного жилищного надзора для регистрации в реестре специализированных организаций;

- должна иметь договор на аварийно-диспетчерское обеспечение, заключенный с газоснабжающей организацией;

- должна отвечать требованиям, установленным правилами №410:

 — в штате должны быть специалисты с профильным образованием, прошедшие необходимое для проведения газоопасных работ обучение и аттестацию по итогам обучения;

 — специалисты должны 1 раз в 5 лет проходить профессиональную переподготовку;

 — должна иметь поверенное и сертифицированное оборудование для диагностики и ремонта газового оборудования.

В настоящее время, к сожалению, активизировались фирмы, которые прикрываясь произошедшими чрезвычайными ситуациями и названиями, сходными по наименованию (городская газовая служба, горгаз и т.п.), посещают квартиры и навязывают гражданам, особенно пожилым, свои услуги по замене газовых шлангов, кранов, плит, установке газоанализаторов, счетчиков и прочего оборудования, говоря о том, что это надо по закону и если этого не сделать, то не избежать штрафных санкций и отключения газа. Чтобы этого избежать, надо знать газовую службу, обслуживающую ваш дом, — можно уточнить в управляющей организации. Лжегазовики чаще всего приходят без предупреждения, а настоящие – всегда уведомляют заранее о дате и времени посещения дома посредством размещения уведомления на досках объявлений.

При появлении в доме лиц, утверждающих, что они проводят обследование газового оборудования, можно позвонить в управляющую организацию и уточнить данный вопрос.